PRIVATMEGLEREN
INFINITA

STORDAMVEIEN 29C

Vedlegg

Tilstandsrapport

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Info fra sameiet

Energiattest

Reguleringskart

Arealbekreftelse

Likningsverdi

Ferdigattester

Egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Nøkkeltakst AS

Rekkehus

Stordamveien 29 C, 0671 OSLO

OSLO kommune

gnr. 143, bnr. 691

Sum areal alle bygg: BRA: 163 m² BRA-i: 147 m²



Befaringsdato: 16.10.2025 **Rapportdato:** 19.10.2025 **Oppdragsnr.:** 22391-1611 **Referansenummer:** JF1204

Foretak: NØKKELTAKST DRIFT AS **Takstingeniør:** Joachim Andre M Kirkerud **Vår ref:** Joachim Kirkerud

Nøkkeltakst AS

En del av Norske Boligrapporter

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Nøkkeltakst Drift AS

Nøkkeltakst er et spesialisert takseringsfirma som tilbyr profesjonelle og pålitelige vurderinger av boliger. Med solid kompetanse og mange års erfaring innen bygg- og anlegg og eiendom, sørger vi for nøyaktige og grundige rapporter som gir deg en klar forståelse av eiendommen.

Rapportansvarlig

Joachim Andre M Kirkerud
Uavhengig Takstingeniør
post@nokkeltakst.no
986 28 518

Medlem av NITO

Nøkkeltakst AS

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

BYGGEMÅTE:
Støpt såle mot grunn. Grunnmur av betong. Yttervegger av tre, kledd utvendig med trepanel. Saltak, tekket med takstein.

OPPVARMING:
Ildsted stue.
Elektriske varmekabler entré, wc, innredet kjellerstue, gang kjeller, bad 2. etasje.
Elektrisk oppvarming.

ROMHØYDE:
Kjeller:
Innredet kjellerstue: 2,16m
Vaskerom: 2,15m

1. etasje:
Stue: 2,36m
Kjøkken: 2,36

2. etasje:
Bad: 2,28m
Soverom: 2,33m

BOD:
Utvendig bod ved inngangsparti på 2,3kvm.

PARKERING:
Boligen disponerer en garasjeplass i fellesrekke. Det er montert elbillader i garasjen.

OPPGRADERINGER/VEDLIKEHOLD:
Hjemmelshaver opplyser om:
•2019 - installasjon av peis
•2019 - Monternt eksisterende varmtvannsbereder på lovlig måte
•2021 - montert screens på stueside
•2021 - gjerde i hagen
•2020-2024 alle oppholdsrom er malt og vedlikeholdt.
•2023 - mer kjøkkeninnredning for bedre skapplass og utnyttelse av kjøkken
•2023 - nytt rømningsgodkjent vindu i kjellerstue
•2023 - nye varmekabler og gulv i kjellerstue, nytt gulv i gang kjeller. Nye karmer og dørhåndttak.
• 2025 - ny isolert loftstrapp

Rekkehus - Byggeår: 1976

UTVENDIG Gå til side

Type tekking: Takstein.
Alder: Ifølge eier fra 1995. Takene ble vasket og satt på sink-beslag i 2023.

Hovedkonstruksjon: Bindingsverk i trekonstruksjon.
Fasade/kledning: Yttervegger er kledd utvendig med malt trepanel.

Taktype: Saltak, i trekonstruksjon.
Loft: Kaldtloft med adkomst via loftsluke. Gangbart gulv på loftet.

Type: Vinduer med koblede glass og isolerglass.
Alder: Vinduer med koblede glass i innredet kjellerstue er fra byggeår. Vinduer med isolerglass er produsert i 2001, 2014, 2022.

Type: Ytterdør i tre med glassfelt. Terrasse- og balkongdør med isolerglass.
Alder: Ytterdør er produsert i 2008. Terrassedør fra 2014. Balkongdør fra 2001.

Type: Terrasse.
Adkomst fra: Stue.
Konstruksjon: Terrassebord og bjelkelag i tre.
Størrelse: ca. 30 m²
Himmelretning: Vestvendt.

Konstruksjon: Bjelkelag med terrassebord og rekkverk av glass og tre.
Størrelse: ca. 8 m².
Rekkverk/fallsikring: Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig overflater:
Kjeller:
- Gulv: Laminat.
- Vegger: Panel, malte overflater.
- Himling: Panel.

1. etasje:
- Gulv: Flis, parkett.
- Vegger: Slette malte overlater.
- Himling: Takess.

2. etasje:
- Gulv: Parkett.
- Vegger: Malte/tapetserte overflater.
- Himling: Slette malte overflater.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Alder: Ukjent alder, men av eldre dato.
Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulv: Fliser på betong.
Sluktype: Eldre støpejernssluk.
Det er naturlig ventilering.

Bad
Alder: Ifølge eier ble rommet pusset opp i 2015.
Vegger: Fliser.

Beskrivelse av eiendommen

Himling: Slette overflater. Downlights i himling.
Gulv: Fliser.
Sluktype: Plastsluk.
Rommet har servant med slette fronter, veggmontert toalett med utenpåliggende sisterne, innmurt badekar og dusjvegger/hjørne med to stk svingbare glassdører.
Det er elektrisk styrt vifte. Luftespalte under dør for lufttilførsel.

KJØKKEN Gå til side

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av laminat.
Alder på innredning: Ifølge eier fra 2007 og 2023.
Produsent innredning: IKEA.
Hvitevarer: Frittstående komfyr, kjøl/frys, oppvaskmaskin.
Oppvaskkum av stål.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med gulvstående toalett og innredning med slette fronter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber.
Hovedstoppekran: Plassert på vaskerom.

Type rør: Synlige avløpsrør er i plast og støpejern.

Ventilasjonstype: Naturlig.
Tilluft: Spalteventiler i vinduer og friskluftsventil i yttervegg.

Type: Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 198 liter.
Produksjonsår: 2001.

Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

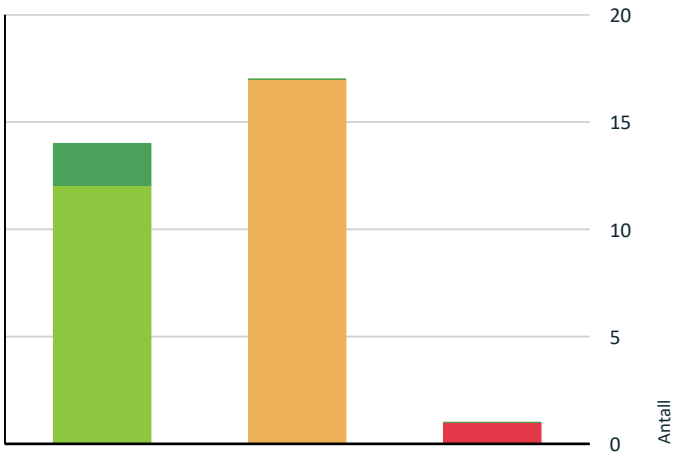
Lovlighet Gå til side

Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

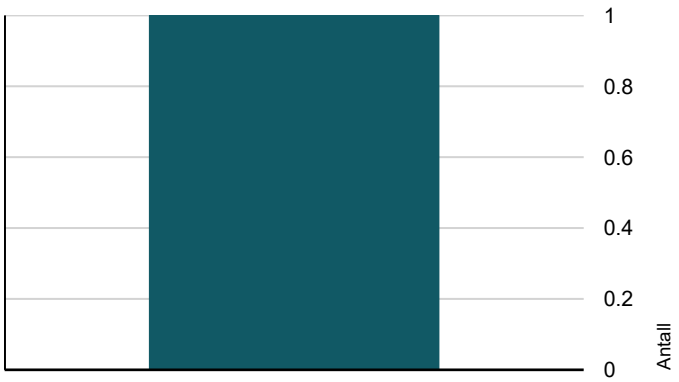
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Gå til side

Det er avvik:
Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

- Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.
Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking

Gå til side

Det er avvik:

- Taktekkingen har nådd en alder der slitasje øker risikoen for lekkasjer. Over tid svekkes materialene på grunn av vær og klima. Dette kan føre til utettheter som slipper inn vann. Det er viktig å følge jevnlig med på tilstanden. På et tidspunkt vil tekkingen måtte skiftes ut i sin helhet, men det er vanskelig å si nøyaktig når. Utskifting må derfor påregnes, men tidspunktet avhengig av vedlikehold og videre utvikling i tilstanden.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Gå til side

Det er avvik:

- Ved stikkprøvekontroll er det registrert manglende luftespalte i nedkant av kledningen.
Lufting bak kledningen er viktig for å sikre ventilasjon og drenering mellom kledning og yttervegg.
Manglende luftespalte tyder på at luftingen ikke er tilfredstillende, noe som kan øke risikoen for fuktskader dersom kondens eller inntrengt vann ikke får luftes eller dreneres ut.
Slike forhold gir ofte ingen synlige tegn fra utsiden, og vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige deler. For å avklare om det foreligger fuktproblemer i konstruksjonen og om tiltak er nødvendig, må det gjøres mer inngående undersøkelser – noe som ligger utenfor denne rapportens omfang.

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

- Vinduene med koblede glass og fra 2001 har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Eldre vinduer har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold sammenlignet med nyere vinduer. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

- Balkongdør har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Eldre dører har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er avvik:

- Det er målt fuktnivåer som tyder på fuktbelastning i konstruksjonen.
Nivåene gir økt mulighet for skjulte soppdannelser. Grundigere undersøkelser anbefales for å fastslå behov for konkrete tiltak.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det er avvik:

- Det er ikke håndløper på begge sider i trappen, som er et forskriftskrav under befaringen.

- Det er registrert åpninger større enn 0,1 meter.
Slike åpninger kan gjøre det mulig for små barn å komme seg gjennom eller sette seg fast.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er avvik:

- Kobberrørene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

Anbefalt brukstid for kobberrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Det er avvik:

- Støpejernsrør har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er avvik:

- Berederen har passert forventet levetid.
Eldre beredere har økt mulighet for lekkasje, redusert kapasitet og høyere energibruk. Utskiftning må påregnes innen nær fremtid.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Det er avvik:

- Eventuell drenering skjult i bakken har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Over tid kan dreneringssystemer få redusert funksjon, som øker risikoen for fuktpåkjenninger i grunnmuren. Det må på sikt påregnes fornying, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

- Terrenget har ikke tilfredstillende fall fra grunnmuren (mindre enn ca. 1:50 over 3 m).
Dette øker sannsynligheten for at vann kan samle seg mot muren og gi høyere fuktbelastning på grunnmur og rom under terreng. Terrengjusteringer anbefales.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Det er avvik:

- Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm. Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.

- Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.
Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Det er avvik:

- Det er ingen luftespalte under døren eller annen tilluftåpning.
Manglende tilluft kan begrense avtrekket og føre til fuktopphopning i rommet. En spalte eller lignende bør etableres.

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

Det er avvik:

Rommet er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som fungerer ved hjelp av naturlig luftstrøm. Luftsirkulasjonen i rommet påvirkes både av klimaforhold utenfor boligen, som temperatur og vind, og av forhold innendørs, som luftfuktighet og temperaturforskjeller. Dette kan føre til variasjoner i ventilasjonen, noe som er normalt for denne typen system. Slike variasjoner er en naturlig egenskap ved oppdriftsventilasjon og må forventes i boliger med denne løsningen.

Spalten under dørbladet til badet er mindre enn anbefalt, og bør økes til ca. 10 mm for å sikre tilstrekkelig lufting.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er avvik:

- Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm. Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.

- Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende. Det måles fall på gulv mot sluk, men fallet er stedvis mindre enn krav i dusjsonen.
Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.

- Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim).
Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er avvik:

- Membranen har passert halvparten av forventet levetid.
Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, og regelmessig tilsyn er viktig.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1976

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Type tekking: Takstein.
Undertak: Undertak er av sutakplater. Ved befaring ble det registrert synlige fuktskjolder på platene, noe som indikerer at konstruksjonen har vært utsatt for fuktbelastning. Fuktskjolder kan være et resultat av tidligere lekkasjer, kondensproblematikk eller utilstrekkelig lufting ettersom det ikke ble målt forhøyede fuktverdier på berfaringsdagen. Selv om det ikke nødvendigvis foreligger aktiv lekkasje på befaringstidspunktet, anbefales det å overvåke bygningsdelen.
Alder: Ifølge eier fra 1995. Takene ble vasket og satt på sink-beslag i 2023.
Undersøkt fra: Utvendig bakkenivå. Inspeksjon fra bakkenivå gir begrenset mulighet for å vurdere detaljer på taket. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av stige eller drone. Takstein ble ikke løftet for å inspisere undertaket og lekter med hensyn til sikkerheten under befaringen.

Bygningsdelen ligger ifølge eier under boligsammenslutningens ansvarsområde, men er inkludert i oppdraget grunnet særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Vurderingen er begrenset til områdene hvor bygningsdelen grenser til den aktuelle boenheten, og reflekterer ikke tilstanden til delen rundt hele bygningen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Taktekkingen har nådd en alder der slitasje øker risikoen for lekkasjer. Over tid svekkes materialene på grunn av vær og klima. Dette kan føre til utettheter som slipper inn vann. Det er viktig å følge jevnlig med på tilstanden. På et tidspunkt vil tekkingen måtte skiftes ut i sin helhet, men det er vanskelig å si nøyaktig når. Utskifting må derfor påregnes, men tidspunktet avhengig av vedlikehold og videre utvikling i tilstanden.

TG 1 Nedløp og beslag

Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.
Alder: Ifølge eier fra 2016.

Vurderingen er basert en enkel visuell inspeksjon av de delene som er tilgjengelig fra bakkenivået.

Bygningsdelen ligger ifølge eier under boligsammenslutningens ansvarsområde, men er inkludert i oppdraget grunnet særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Vurderingen er begrenset til områdene hvor bygningsdelen grenser til den aktuelle boenheten, og reflekterer ikke tilstanden til delen rundt hele bygningen.

TG 2 Veggkonstruksjon

Hovedkonstruksjon: Bindingsverk i trekonstruksjon.
Fasade/kledning: Yttervegger er kledd utvendig med malt trepanel.
Lufting: Stedvis lufting, stedvis manglende lufting.
Musesperre: Musesperre ble registrert ved stikkprøver bak panelets nedkant.
Alder: Ny kledning i 2016.

Undersøkt fra: Utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Vurderingen er basert på synlige forhold, uten bruk av stige, drone, inngrep eller demontering. Det er utført stikkprøvekontroll med et skarpt redskap på enkelte utvalgte steder for å undersøke etter skader, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme. Veggkonstruksjonens fulle oppbygging kan ikke vurderes visuelt, da den er skjult bak fasaden. Full vurdering av hele konstruksjonen, inkludert skjulte forhold, krever destruktive undersøkelser, som ikke inngår i denne kontrollen.

Tilstandsrapport

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Bygningsdelen ligger ifølge eier under boligsammenslutningens ansvarsområde, men er inkludert i oppdraget grunnet særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Vurderingen er begrenset til områdene hvor bygningsdelen grenser til den aktuelle boenheten, og reflekterer ikke tilstanden til delen rundt hele bygningen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Ved stikkprøvekontroll er det registrert manglende luftespalte i nedkant av kledningen.
Lufting bak kledningen er viktig for å sikre ventilasjon og drenering mellom kledning og yttervegg. Manglende luftespalte tyder på at luftingen ikke er tilfredstillende, noe som kan øke risikoen for fuktskader dersom kondens eller inntrengt vann ikke får luftes eller dreneres ut.
Slike forhold gir ofte ingen synlige tegn fra utsiden, og vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige deler. For å avklare om det foreligger fuktproblemer i konstruksjonen og om tiltak er nødvendig, må det gjøres mer inngående undersøkelser – noe som ligger utenfor denne rapportens omfang.





TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taktype: Saltak, i trekonstruksjon.
Loft: Kaldtloft med adkomst via loftsluke. Gangbart gulv på loftet.
Alder: Loftkonstruksjonen er i følge eier fra byggeåret.
Lufting: Luftespalter i gesimser.

Undersøkt fra:
Loft og utvendig bakkenivå.
Inspeksjonen fra bakkenivået gir begrenset mulighet for inspeksjon av detaljer på taket.

Vurderingen er basert på synlige forhold, uten bruk av stige, drone eller inngrep. Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige deler fra nevnte områder. Merk at mindre lokale skader og tegn på skadedyr kan være vanskelige eller umulige å oppdage ved slik inspeksjon. Tegn på fukt kan variere med klima og vil ikke nødvendigvis være synlig på et tilfeldig befaringstidspunkt. Konstruksjonens bæreevne (dimensjonering) er ikke vurdert. Takkonstruksjoner bør følges opp med jevnlige tilsyn for å fange opp endringer og eventuelle symptomer på skade over tid.

Bygningsdelen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde, men er inkludert i oppdraget grunnet særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Vurderingen er begrenset til områdene hvor bygningsdelen grenser til den aktuelle boenheten, og reflekterer ikke tilstanden til delen rundt hele bygningen.

Tilstandsrapport






TG 2 Vinduer

Type: Vinduer med koblede glass og isolerglass.
Alder: Vinduer med koblede glass i innredet kjellerstue er fra byggeår. Vinduer med isolerglass er produsert i 2001, 2014, 2022.

Vinduer er undersøkt ved stikkprøver.
Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Vinduene med koblede glass og fra 2001 har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Eldre vinduer har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold sammenlignet med nyere vinduer. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

TG 2 Dører

Type: Ytterdør i tre med glassfelt. Terrasse- og balkongdør med isolerglass.
Alder: Ytterdør er produsert i 2008. Terrassedør fra 2014. Balkongdør fra 2001.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Balkongdør har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Eldre dører har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

Tilstandsrapport



Værslitasje på utvendig balkongdør

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Type: Terrasse.
Adkomst fra: Stue.
Konstruksjon: Terrassebord og bjelkelag i tre.
Størrelse: ca. 30 m²
Himmelretning: Vestvendt.

Rekkverk er ikke aktuelt, da nivåforskjeller er lavere enn 0,5 meter.

Konstruksjonen er visuelt vurdert uten destruktive inngrep.

Vestvendt balkong med adkomst fra stue.
Konstruksjon: Bjelkelag med terrassebord og rekkverk av glass og tre.
Størrelse: ca. 8 m².
Rekkverk/fallsikring: Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.
I dette tilfellet måles rekkverkshøyde til 102cm.

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

INNVENDIG

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Spørsmål til eier/selger - Når rommene ble innredet: 1976.
Overflater: Det er registrert organiske materialer på overflater i rom under terrenget.

Fuktmåling/søk og observasjoner:
Det er boret et hull (73 mm) i veggen for å undersøke om det er fukt i konstruksjonen. Fuktmåling ble utført i oversiden av bunnsvillen med Protimeter MMS3 og piggelektrode.
- Målested: Innredet kjellerstue.
- Resultat: 17,9 vektprosent. Verdier over 16 vektprosent gir økt risiko for fuktskade.
- Visuelle observasjoner ved hull: Uten synlig tegn til skade.

Undersøkelsen er en stikkprøve og viser kun forholdene der målingen ble gjort. Skjulte skader andre steder i konstruksjonen kan ikke utelukkes. Resultatet påvirkes blant annet av valg av målepunkt, måledybde og oppbygning av veggen.

Ventilasjon: Det er registrert friskluftsventil i yttervegg i og spalteventil i vindu. Det er ikke utført funksjonstesting av ventilasjonen.

Den visuelle inspeksjonen av rom under terreng, er begrenset til det som var tilgjengelig og synlig ved befaring. Symptomer på fukt eller andre skader er ofte ikke synlige fra innsiden, og skjulte forhold i konstruksjonen kan ikke avdekkes ved en slik inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Det er målt fuktnivåer som tyder på fuktbelastning i konstruksjonen.
Nivåene gir økt mulighet for skjulte soppdannelser. Grundigere undersøkelser anbefales for å fastslå behov for konkrete tiltak.



TG 2 Innvendige trapper

Type: Trapp i trekonstruksjon.

Vurderingen er begrenset til en undersøkelse av rekkverk/fallsikring, vurdert opp mot krav på befaringstidspunktet. Det oppfordres til å gjøre egne undersøkelser av overflater og bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er ikke håndløper på begge sider i trappen, som er et forskriftskrav under befaringen.

- Det er registrert åpninger større enn 0,1 meter.
Slike åpninger kan gjøre det mulig for små barn å komme seg gjennom eller sette seg fast.





VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

Alder: Ukjent alder, men av eldre dato.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

Vurderinger er i hovedsak begrenset til det som var synlig under befaringen.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene har malte plater. Taket er malt.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:
1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm. Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.

- Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.
Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Eldre støpejernssluk.
Membran: Kan ikke konstateres.
Alder: Ukjent.
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

- Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.
Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter.

Konsekvens/tiltak
• Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport





Ikke tilfredsstillende membran. Det er krav til membranoppkant på minimum 2,5cm.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har utslagsvask av stål og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det er avvik:

- Det er ingen luftespalte under døren eller annen tilluftåpning.
Manglende tilluft kan begrense avtrekket og føre til fuktopphopning i rommet. En spalte eller lignende bør etableres.

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er en direkte våtsone med vannsøl på vegg slik som på et bad med dusj. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring uten at det ble indikert unormale verdier.

2. ETASJE > BAD

Generell

Alder: Ifølge eier ble rommet pusset opp i 2015.

Vurderinger er i hovedsak begrenset til det som var synlig under befaringen.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Slette overflater. Downlights i himling.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Det er en dør innenfor en våt sone i rommet. Dette betyr at døren er mer utsatt for vannsøl som kan føre til skade.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:
1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm. Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.

- Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende. Det måles fall på gulv mot sluk, men fallet er stedvis mindre enn krav i dusjsonen.
Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.

- Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim).
Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Membranen kan ikke inspiseres uten å gjøre destruktive inngrep, som å fjerne fliser. Det er viktig å merke seg at membran er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og en begrenset forventet levetid.
Alder: 2015.
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Membranen har passert halvparten av forventet levetid.
Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, og regelmessig tilsyn er viktig.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har servant med slette fronter, veggmontert toalett med utenpåliggende sisterne, innmurt badekar og dusjvegger/hjørne med to stk svingbare glassdører.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte. Luftespalte under dør for lufttilførsel.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført en fuktmåling for å kontrollere om det er tegn til fuktskade i konstruksjonen på valgt punkt.

Målemetode: Det ble målt med måleapparatet Protimeter MMS3 med piggelektrode i veggens treverk, gjennom hull på minimum 73 mm.
Målested: Bak dusjsonen.
Resultat: Ingen synlige tegn til skade ved hullet. Fuktverdi under 6 vektprosent, som regnes som normalt.

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning.

Tilstandsgraden (TG):
TG 0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600, men reflekterer ikke alder for denne vurderingen.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av laminat.
Alder på innredning: Ifølge eier fra 2007 og 2023.
Produsent innredning: IKEA.
Hvitevarer: Frittstående komfyr, kjøl/frys, oppvaskmaskin.
Oppvaskkum av stål.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med gulvstående toalett og innredning med slette fronter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rommet er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som fungerer ved hjelp av naturlig luftstrøm. Luftsirkulasjonen i rommet påvirkes både av klimaforhold utenfor boligen, som temperatur og vind, og av forhold innendørs, som luftfuktighet og temperaturforskjeller. Dette kan føre til variasjoner i ventilasjonen, noe som er normalt for denne typen system. Slike variasjoner er en naturlig egenskap ved oppdriftsventilasjon og må forventes i boliger med denne løsningen.

Spalten under dørbladet til badet er mindre enn anbefalt, og bør økes til ca. 10 mm for å sikre tilstrekkelig lufting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Plassert på vaskerom.
Lekkasjesikring: Synlig drensrør fra skapet med utløp mot vaskerom.
Alder: Plastrør av nyere dato, sannsynligvis i forbindelse med baderomsoppussing. Kobberrør fra byggeår.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er skjønnsmessig vurdert ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Kobberrørene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

Anbefalt brukstid for kobberrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år.





TG 2 Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør er i plast og støpejern.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er skjønnsmessig vurdert ved tapping fra to tappesteder, uten konkrete målinger. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Støpejernsrør har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonstype: Naturlig.
Tilluft: Spalteventiler i vinduer og friskluftsventil i yttervegg.

Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.

TG 2 Varmtvannstank

Type: Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 198 liter.
Produksjonsår: 2001.
Strømtilførsel: Fast tilkoblingspunkt.
Lekkasjesikring: Berederen er lekkasjesikret, da den er montert i rom med sluk.
Plassering: Vaskerom.
Understøttelse: Betonggulv.

Vurderingen er basert på enkle visuelle observasjoner, uten funksjonstesting eller demontering. Skjulte forhold, tilkoblinger og tekniske løsninger er ikke kontrollert. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området, og det kan derfor være forhold som ikke oppdages. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Berederen har passert forventet levetid.
Eldre beredere har økt mulighet for lekkasje, redusert kapasitet og høyere energibruk. Utskiftning må påregnes innen nær fremtid.

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

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.
   1973 Nytt sikringsskap i 2015.

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

Tilstandsrapport

3. **Ja**

Det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider:
- Feilsøke termostat/varmekabel. Generell kontroll og koble om vvb. Datert 2019.

Feilsøkt jordfeil på kurs til terrasse. Målt 233Mohm. Byttet 1stk fuktig boks i tak. Byttet def JFA. Datert 2025.

- Tilkoble screens, og montere tre stikkontakter ute terrasse. Datert 2024.

- Varme i gulv i innredet kjellerstue. Datert 2023.

- Nytt sikringsskap. Datert 2015.

Samsvarserklæring for øvrige arbeider utført etter 1999, da samsvarserklæring ble lovpålagt, er ikke fremvist.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

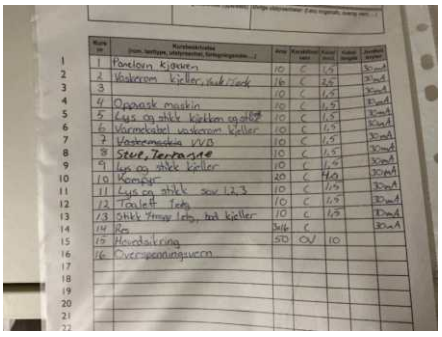
Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja DLE anbefaler alle å ha utvidet el-kontroll hvert 5 år og på bakgrunn av dette anbefales det å gjennomføre en kontroll.





TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Hentet fra Forskrift om brannforebygging:
Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

a.formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
b.pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
c.skum- eller vannapparat på minst 9 liter
d.skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
e.annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

I denne boligen:
Brannslukningsutstyr: Ja.
Røykvarsler: Ja.
TG 0 er gitt da det denne kontrollen ikke avslørte avvik, i samsvar med NS 3600, men merk at graden for denne vurderingen har ingen sammenheng med utstyrets alder eller tilstand. For vurdering av slikt utstyr må en med spesialisert kompetanse engasjeres.

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

Grunnforhold er ikke kjent og er ikke undersøkt.

Geologiske forhold er ikke undersøkt.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Alder: Ifølge eier fra byggeår.
Synlig fuktsikring: Grunnmursplast, som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, er ikke synlig.

Fuktsøk:
Se rom under terreng.

Drenering rundt en bygning skal lede bort vann fra grunnen og grunnmuren for å beskytte konstruksjoner mot fukt. Hvordan dreneringen er utført varierer med bygningens alder og konstruksjon.

Drenssystemer ligger normalt skjult under bakken, og det er derfor ikke mulig å se hva som finnes, eller vurdere fullstendig tilstand og funksjon uten å

Tilstandsrapport

gjøre inngrep, som graving. Slike undersøkelser inngår ikke i denne typen vurdering. Vurderingen er basert på synlige forhold ved befaringen og det som er opplyst om alder. Tegn på fukt eller andre avvik kan variere med årstid, vær og klima, og vil ikke nødvendigvis være synlige på befaringstidspunktet.

Punktet må sees i sammenheng med rom under terreng, terrengforhold og bortledning av takvann.

Bygningsdelen ligger ifølge eier under boligsammenslutningens ansvarsområde, men er inkludert i oppdraget grunnet særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Vurderingen er begrenset til områdene hvor bygningsdelen grenser til den aktuelle boenheten, og reflekterer ikke tilstanden til delen rundt hele bygningen.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Det er avvik:

- Eventuell drenering skjult i bakken har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Over tid kan dreneringssystemer få redusert funksjon, som øker risikoen for fuktpåkjenninger i grunnmuren. Det må på sikt påregnes fornying, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Type fundament: Ukjent, da disse er skjult under terrenget. Fundamenter er ikke vurdert.

Type grunnmur: Betong. Store deler av grunnmuren er skjult og kan ikke fullt ut undersøkes.

Inspisert fra: Innsiden av kjelleren, og utvendig.
Store deler av grunnmuren er skjult og kan ikke fullt ut undersøkes. Vurderingen baserer seg på hva som er synlig under befaringen.

Bygningsdelen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde, men er inkludert i oppdraget grunnet særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Vurderingen er begrenset til områdene hvor bygningsdelen grenser til den aktuelle boenheten, og reflekterer ikke tilstanden til delen rundt hele bygningen.

TG 2 Terrengforhold

Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, ved visuell besiktigelse. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Bygningsdelen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde, men er inkludert i oppdraget grunnet særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Vurderingen er begrenset til områdene hvor bygningsdelen grenser til den aktuelle boenheten, og reflekterer ikke tilstanden til delen rundt hele bygningen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Terrenget har ikke tilfredstillende fall fra grunnmuren (mindre enn ca. 1:50 over 3 m).
Dette øker sannsynligheten for at vann kan samle seg mot muren og gi høyere fuktbelastning på grunnmur og rom under terreng. Terrengjusteringer anbefales.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

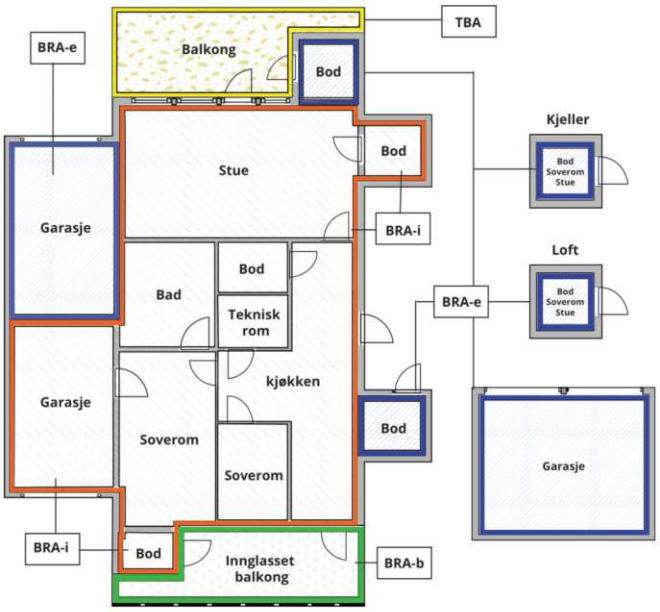
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	46			46	
1. Etasje	52	2		54	30
2. Etasje	49			49	
SUM	**147**	**2**			**30**
SUM BRA	**149**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod, bod 2, gang, innredet kjellerstue, vaskerom		
1. Etasje	Entré, stue, kjøkken, toalettrom	Bod	
2. Etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Garasje		14		14	
SUM		**14**			
SUM BRA	**14**				

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	135	14
Garasje	0	0

Kommentar	
Rekkehus	Fastsetting av P-rom og S-rom utføres i henhold til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.10.2025	Joachim Andre M Kirkerud	Takstingeniør
	Mona Fossum	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	143	691		0	140.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Stordamveien 29 C

Hjemmelshaver
Fossum Mona, Magnussen Ståle

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600

(teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

Forutsetninger

beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang.
Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis

Forutsetninger

ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.
Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

Oslo

Utskriftsdato: 14.10.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-143/691 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Stordamveien 29C 0671 OSLO
Fakturamottaker:	Fossum Mona Stordamveien 29c 0671 OSLO
Eiernavn:	Fossum Mona

Kommunale avgifter	NOK 20 465,63
Eiendomsskatt	NOK 4 388,00
Totalt	NOK 24 853,63

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	4	**6 073,96**	**0,00**	25090000038700025	11804869	25.09.2025	27.10.2025
Totalt å betale			**6 073,96**					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	4 388,00
Feie- og tilsynsgebyr	243,00
Renovasjonsgebyr	5 709,03
Vann- og avløpsgebyr	14 513,60
Totale avgifter	**24 853,63**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 143, bnr. 691 i Oslo
Adresse: Stordamveien 29C, 0671 OSLO
Onr. 174251065

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 4650,-

Felleskostnader inkluderer Avdrag på lån, trøm på fellesområde, vedlikehold utomhus, brøyting, innkjøp av felles redskap

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr
avdrag Kr
og driftsutgifter Kr

Utestående krav: _____ pr _____

Forsikret i Gjensidige Polisenr _____ Forfall _____ Betalt _____

Andel felles gjeld kr. 207898,21, pr 22.10.25
Långiver / lånenr. DNB Bank asa 1636.65.71543
Lånets totale saldo 3326371,40 pr 22.10.25
Lånetype _____ Antall terminer årlig : _____
Årlig rentesats _____ pr
Dato siste termin _____

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 14.784,81 pr 31.12.24
Total formue kr. 236556,97 pr 31.12.24

Andre opplysninger

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

ingen pr idag 22.10.25

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

nei

Eiendomsmegler Therese H. Bjerke | +47 41 58 40 74 | therese.bjerke@privatmegleren.no

Infinita Eiendomsmegling AS | Tvetenveien 152 B | 0671 OSLO

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?	Nei
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	nei
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?	ja
Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?	1 garasje pr leilighet

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	
Innhenting av opplysninger	Kr	
Evt. andre gebyrer	Kr	
Kontonummer for gebyrer:		

Styreleder i sameiet

Navn:	Helga Tømmerbakke
Adresse:	Trolldalsveien 2c, 0672 Oslo
Telefon:	99292934
Fax:	
E-post:	sameiet.trolldalen@gmail.com/ helga.tommerbakke@gmail.com

Send svar til: jan-erik.gulbrandsen@privatmegleren.no¤

Dato og sted: 22.10.25 / Oslo

Helga Tømmerbakke

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET TROLLDALEN

§1. Eierne av gnr.143, bnr. fom. 689 tom. 704 er medlemmer av sameierforeningen "Trolldalen". Sameiets navn er "Sameiet Trolldalen". Sameiet har som formål å ivareta medlemmenes interesser på beste måte som eiere av ovennevnte gnr. og bnr., samt gnr. 143 og bnr. 180 i Oslo kommune. Kun fysiske personer kan eie seksjoner i sameiet.

§2. Sameiet ledes av et styre bestående av 4 eiere eller ektefeller/samboere av eiere samt to varamenn. Det tilstrebes at Styret har ett medlem fra hver av de fire rekkeenhetene.

Styret og vararepresentanter velges av et sameiemøte for 2 år av gangen. Styret velger sin leder. Forretningsfører kan ansettes etter beslutning i sameiemøte.

Styret er beslutningsdyktig når minst 3 medlemmer (evt. inkl. varamedlemmer) er til stede. Ved stemmelikhet avgjør lederens stemme. Et styremedlem kan ikke delta i en avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eller nærståendes ansvar.

Styret fører møteprotokoll for sine møter.

Styret fører også fortegnelse over sameierne og eventuelle overdragelser.

Styret er bemyndiget i alt som vedrører den daglige ledelse av eiendommene. Styret forplikter sameiet ved underskrift av formann og et styremedlem i fellesskap.

Styret er bemyndiget i alt som vedrører den daglige ledelse av eierdommene. Styret forplikter sameiet ved underskrift av formann og et styremedlem i felleskap.

Styret kan utferdige begrensende fullmakter, herunder til ansatt forretningsfører.

§3. Styret er fullt underlagt sameiermøtenes bestemmelser. Styret må foreligge sameiermøte alle saker av viktighet, herunder spørsmål om igangsetting av større arbeider som ikke er uoppsettelige.

Styret kan ikke avhende fast eiendom.

§4. Styret utlikner på sameierne utgifter til de arbeider styret har besluttet å igangsette. Faste utgifter som erfaringsmessig vil påløpe, skal utlignes i en fast sum som betales i de terminer som styret fastsetter. Dette bør også andre utgifter, hvis det er mulig. Større utgifter bør forhåndsvarsles før utligning skjer. Alle faste utgifter og vedlikehold fordeles etter den andel den enkelte har i sameiet.

§5. **1 Sameierens vedlikeholdsplikt.**

1- Den enkelte sameier skal holde boligen i forsvarlig stand slik at det ikke oppstår brann eller vannlekkasjer eller ulemper for naboer.
2- Vedlikehold omfatter nødvendige reparasjoner eller utskiftinger av- vannrør- både tilførsels- og avløpsrør, sikringsskap, el. ledninger med tilbehør, panelovner, varmekabler, vannklosett, varmtvannsbereder, membraner, vasker og dørlåser.
3- Sameieren har ansvar for oppstaking av og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/ sluk og frem til felles bunnledning. Oppdager sameieren at det er tilstopping i felles bunnledning varsles styret uten opphold.
4- Sameieren må ikke uten Sameiets skriftlige samtykke foreta bygningsmessige endringer som svekker boligens bæresystem eller brannvegg mot naboer, samt gjøre endringer på utvendige fasader. Dokumentasjon om at endringene ikke svekker bærende konstruksjoner eller reduserer brannvegg må vedlegges søknad til styret om endringer. Endringer som berører opprinnelig avløpssystem skal også beskrives for styret.
5- Alle endringer i boligen må skje i henhold til plan- og bygningsloven og forskrifter i medhold til denne - herunder selv være ansvarlig for å ansøke myndighet om nødvendige tillatelser.
6- Sameiet kan kreve erstatning for tap som følger at sameieren ikke oppfyller pliktene sine.
7- Ved bruk av Sameiets felles skadeforsikring skal egenandelen ved skade på bolig dekkes av den enkelte sameier selv dersom skaden gjelder forhold som omfattes av sameierens vedlikeholdsplikt.
8- Renovasjonskostnader er den enkelte sameiers ansvar.

2- Sameiets vedlikeholdsplikt

1- Sameiet skal holde bygninger og fellesarealer i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på den enkelte sameier.
2- Felles rør – herunder bunnledninger for vann og avløp som går gjennom boligen, samt utvendig tilknytning til kommunalt vann og avløp skal Sameiet holde ved like.
3- Utvendig fellesareal med VA- anlegg, grøntanlegg med trær og hekker/ busker og gangveier. Sameiet organiserer drift av vedlikehold av fellesarealer sommer/ vinter som utføres av den enkelte sameier på omgang. Drift av vintervedlikehold av garasjeplasser er sameiets ansvar.
4- Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter fasader på hus og garasjer med vedlikehold av panel, herunder beslag, veggens vindtetting og isolasjon. Grensesnitt går ved innvendig fuktsperre.
Skifting av vinduer er den enkelte sameiers ansvar, styret ansøkes om skifting for å sikre enhetlig preg.
5- Vedlikehold, reparasjon eller utskifting av yttertak på hus og garasjer inngår. Beslag, takrenner og nedløp inngår likeså.
6- I bolig hvor sameieren har foretatt flytting/ riving av vegger, eller endret andre ting som Sameiet kan ha ansvar for, kan sameieren selv holdes ansvarlig for reparasjoner og vedlikehold, dersom det ikke foreligger godkjennelse fra styret, dersom reparasjonene ikke er gjort i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser eller dersom reparasjonene ikke er håndverksmessig forsvarlig utført.
7- Ved ønske om fargeendring, kan hvert enkelt hus diskutere og bli enige om fargevalg. Styret informeres om prosess. Fargevalg skal fremlegges for Sameiet for godkjennelse i Sameiermøte.

§6. Styret besørger at det føres regnskap over driften. Årsregnskap sendes sameierne. Det

skal være revisor.

§7. Huseierforsikring for byggene tegnes under ett. Forsikringspremien belastes den enkelte etter eierandel, dog slik at økt forsikringspremie som skyldes investeringer i enkelte leiligheter, blir særskilt belastet disse. Forsikringssum som blir utbetalt skal brukes til å utbedre skaden.

Ved oppgradering av leiligheter som betinger at forsikringssummen økes, er det den enkelte medlems ansvar at dette blir meddelt forsikringsselskapet.

Egenandelen betales av medlemmet/ene som får utbetalt forsikringssummen.

§8. Årsmøtet innkalles årlig av styret med minst en ukes varsel og høyst 20 dagers varsel. Årsmøtet finner sted innen utgangen av februar måned. Her behandles årsberetning, regnskap, ansvarsfrihet for styret, valg av styre og revisor samt de i innkallelsen nevnte saker. Årsmøtet kan ikke treffe avgjørelser i saker som ikke er omtalt i innkallingen med mindre samtlige av de tilstedeværende enheter stemmer for en slik avstemning.

Sameiemøtet kan innkalles av styret med en ukes varsel, for behandling av de i innkallelsen nevnte saker. 5 sameiere kan kreve slikt møte sammenkalt. Innkalling skjer skriftlig og sendes ut som et samlet PDF-dokument. §8.1 ledd 4. punktum gjelder tilsvarende.

Sameiermøter skal ledes av styreleder med mindre sameiermøte velger en annen møteleder. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Sistnevnte er møtets protokollfører. En kopi av protokoll sendes sameierne innen en uke.

§9. På sameiermøter og årsmøter kan avgis en stemme for hver leilighet. Hver leilighet kan bare avgi en fullmaktsstemme. Beslutninger fattes ved simpelt flertall. Beslutning om vedtektsendringer må ha 2/3-dels flertall av samtlige sameiere.

Vedtak som gjelder betydelige kostnader for sameiet, krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer. Betydelig kostnad settes i dag til Kr. 100.000,- og reguleres fremover etter SSB' s indeks.

For pliktig/ nødvendig rehabilitering er det dog fortsatt tilstrekkelig med simpelt flertall, uavhengig av beløp. Flertallet beregnes av samtlige sameiere.

Står stemmene likt avgjøres saken ved loddtrekning. Ingen kan selv eller med fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller sitt eget eller nærstående ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes §13 og §14.

§10. Sameierandel kan bare omsettes, bortleies eller pantsettes med tilhørende husparsell. Eiendommene skal bare benyttes til beboelse.

§11 Sameierne har dugnadsplikt. Sameiere har ansvaret for dugnadsplikten – selv om enheten utleies. Arbeidsoppgavene fordeles av Styret. Styremedlemmet i den enkelte rekkeenhet har ansvaret for at alle eierne/beboerne i egen rekke utfører sin andel av de fordelte arbeidsoppgaver. I fall rekkeenheten ikke har styremedlem – utpeker Styret en ansvarshavende.

Ved mislighold av dugnadsplikt kan styret sette bort arbeidet og belaste angjeldende sameier for nødvendig utgifter. Alternativt kan styret i stedet ilegge angjeldende sameier "bot". Ved utmålingen av pengeboten bør styret se hen til hva det ville kostet å sette bort arbeidet etter dette ledds 2. punktum.

Før styret treffer sin beslutning etter foregående punkter skal aktuelle sameier få anledning til å uttale seg. Utgifter/bot er sikret ved panterett nevnt i §12. Vedtektenes §12 2. ledd gjelder tilsvarende.

§12. De andre sameierne har panterett i enheten innenfor 80% av enhetens omsetningsverdi for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at panteretten skulle være betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten nødig opphold. Panteretten som omhandlet i denne paragraf kan gjøres gjeldende av styret.

§13 Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge enheten. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves fravikelse etter §14. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at enheten kan kreves solgt ved tvangssalg, hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget ble mottatt.

Eierseksjonslovens §26 2.ledd gjelder tilsvarende.

§14 Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av enheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Eierseksjonslovens §27 1.ledd, 2.pkt. gjelder tilsvarende.

Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier.

§15 Ved brudd på ikke-økonomiske forpliktelser som ikke er omtalt annet sted i vedtektene – kan sameiere ilegges en konvensjonalbot – såfremt slike brudd ikke opphører etter at dette er skriftlig tatt opp med sameier. Styret har kompetanse til å ilegge slik konvensjonalbot. "Bot" er sikret med panteretten nevnt i §12. Vedtektenes §12 2.ledd gjelder tilsvarende.

Revidert i samsvar med vedtatte endringer i årsmøte 27. februar 2018.

Oslo, 13.mai 2018 *Styret v/Ingolf Sundfør*

Protokoll for årsmøtet i Sameiet Trolldalen

Onsdag 26. februar 2025 kl. 19:00

Sted: Helga Tømmerbakke og Ingolf Sundfør i Trolldalsveien 2C

Saksliste:

1. Valg av møteleder
2. Valg av referent
3. Valg av 2 protokollvitner
4. Godkjenning av innkalling og dagsorden
5. Godkjenning av referatet fra årsmøte 2024
6. Årsberetning for 2024 fra styret
7. Godkjenning av årsregnskap for 2024 med revisorrapport (Tom)
8. Forslag og orientering fra styret til behandling
9. Individuelle forslag
10. Budsjett for 2025
11. Valg av styrerepresentanter
12. Valg av revisor

Til stede:

Hus A: Stordamveien 29B: Sara Warholm, 29C: Mona Fossum, 29D: Richard Lees

Hus B: Stordamveien 29E: Siri Gallefoss, 29G: Tor Håkon Mangerud, 29H: Jon Martin Sjøvold

Hus C: Trolldalsveien 2A: Jorun Bjune, 2B: Inger Karin Riise-Hansen,2C: Helga Tømmerbakke og Ingolf Sundfør, 2D: Bjørn Høyem,

Hus D: Trolldalsveien 4A: Ali Barzinje, 4B: Elena Eriksen, 4C: Katrine Torkildsby-Reine, 4D: Oda Skandsen

Jorun Bjune har fullmakt fra Stordamveien 29F: Nina Martine Johannesen og Tom Johannesen

Stordamveien 29A: Lars Kristian Haugen og Jeanett Solfjell har avgitt stemme på forhånd digitalt i to saker (begge sakene ble trukket av styret i løpet av møtet)

Sak 1. Valg av møteleder

Styrets forslag: Elena Eriksen velges til møteleder.

Elena Eriksen velges til møteleder

Sak 2. Valg av referent

Styrets forslag: Tor Håkon Mangerud velges til referent.

Tor Håkon Mangerud velges som referent

Sak 3. Valg av 2 protokollvitner

Katrine Torkildsby-Reine og Richard Lees melder seg som protokollvitner og velges ved akklamasjon

Sak 4. Godkjenning av innkalling og dagsorden

Styrets forslag: Innkalling og dagsorden godkjennes.

Innkalling og dagsorden godkjennes

Sak 5. Godkjenning av referat

Protokoll fra sameiermøte i Sameiet Trolldalen 28.02.24 kl 19:00 (eget vedlegg til mail utsendt 16.februar 2025)

Spørsmål: Styret har ikke sjekket om gangvei gjennom sameiet er kommunal vei, slik det sto i forrige referat fra årsmøte 2024. Neste styre tar saken videre.

Referatet godkjennes

Sak 6. Årsberetning for 2024 fra styret

Årsberetningen følger perioden fra forrige årsmøte, det vil si fra 28.februar 2024 til 26.februar 2025. Årsberetningen gås gjennom av møteleder punkt for punkt.

Styrets sammensetning:

Leder	Elena Eriksen
Kasserer	Kristian Warholm/vara Jon Martin Sjøvold fra november
Materialforvalter	Jorun Bjune
Sekretær	Tor Håkon Mangerud
Varamedlemmer	Inger Karin Riise Hansen, Jon Martin Sjøvold
Revisor	Tom Johannesen

Styremøter: Det er avholdt 11 styremøter i perioden

Sameiermøter: Det er ikke avholdt sameiermøter i perioden.

Arbeidsoppgaver utført i 2024

Dugnader
Det ble gjennomført vårdugnad 8.april og høstdugnad 26.oktober. Det var godt oppmøte på begge dugnader. På høstdugnad ble mange av sameiets hekker kuttet godt ned

Feiing ble utført etter avtale med Skandinavisk utemiljø. Det var mye grus og OK anlegg kjørte bort dette vederlagsfritt i forbindelse med legging av renne ved hus C.

Skilt til hus (Trolldalsveien 2 – 4)
Det ble på årsmøtet 2024 etterspurt skilt til hus C og D, da det er en del leveringer som blir levert feil eller ikke levert. Etter noen purringer, ble skiltene levert uten kostnad for oss. Takk til Siri som hjalp til med bestilling. Skiltene ble skrudd opp i februar 2025.02.11

Elbillading
Sameiet gikk i september over til ny leverandør for lading av elbiler, Laddel. Det ble sendt ut informasjon om overgang til nytt ladesystem. Laddel ser ut til å fungere godt for oss her i sameiet.

Avregning og tilbakebetaling for perioden januar-august, med Charge 365 ble utbetalt i desember. Utbetalingen ble mindre enn tidligere, da fastprisen for lading ble justert fra 2,50 kr/kWh til 1,50 kr/kWh i januar 2024.

Vintervedlikehold/fjerning av snø/fjerning av grus
Styret har videreført avtalen med Skandinavisk Utemiljø om snøbrøyting. Etter store snøfall i løpet av vinteren så styret seg nødt til å bestille bortkjøring av snø, særlig på grunn av snøhaug som etter hver brøyting blokkerte garasjeport til to beboere, og som gjorde at gjesteparkering rommet én bil istedenfor to. Styret følger opp brøyting fortløpende med Skandinavisk Utemiljø. Ved store snøfall er det fint at beboere fortsetter som i dag med å måke med vår snøfreser.

Redskaper og vedlikehold
Hengeren har vært hyppig i bruk og det har vært lite vedlikehold på hengeren gjennom årene. Plata på hengeren var morken og hadde delvis løsnet. Dette gjorde hengeren ustabil. Bjørn tok på seg å ta med hengeren ned til Grønvold Maskinservice. Der fikk hengeren ny plate og det ble kjøpt inn presenning for å minske slitasje på hengeren ved lagring.

Henger har også fått ny hengerlås.

Sameiets elektriske gressklipper har også vært på service på Grønvold Maskinservice. Den fikk blant annet reparert høydejustering, og slipt knivblad.

Det ble til redskapsboden også kjøpt inn en ladbar kantklipper som er enklere i bruk enn de store bensindrevne klipperne.

Avtale med Anticimex
Etter enighet på årsmøtet ble avtale med Anticimex avsluttet i juni. Det var i juni avtalen utløp og det var først mulighet for å avslutte. Det har ikke vært rapportert om problemer med rotter. Vi håper at dette vedvarer. Avtalen med Anticemex har kostet Sameiet rundt 70 000 kr årlig.

Oljing av balkongrekkverk
Styret kjøpte inn olje til rekkverk og løpere på balkongene.

Garasjetak som renses – purring
Etter en glipp fra Viken fasadevask, som vasket hustak i 2023, ble det ikke påført vaskemiddel på mer enn et testområde. Dette ble klart i løpet av vår/sommer 2024 da forskjellene på testområde og øvrige områder ble synlig. Etter en del purringer, ble dette utbedret i november, og vi vil forhåpentligvis se resultatet av dette i løpet av sommeren 2025.

Pipeinspeksjon og brannvernkontroll
Styret har også i denne perioden utført pliktig brannvernkontroll over hver enkelt enhets sluknings- og varslingsutstyr. Vi har fått svar fra alle sameiere per februar 2025.

Vi ble også bedt om å hente inn tilbud om inspeksjon av pipene. Dette vil komme på rundt 36 000 kr. Styret vurderte det slik at vi ventet med dette til vi har bedre oversikt over økonomi og budsjett for 2025. Vi vil legge dette inn i budsjettet for 2025. Firma som utfører kontroll trenger tilgang til alle 16 enheter på samme dag.

Ødelagt portstolpe
Etter inspeksjon av ødelagt portstolpe, kom det fram at denne må byttes ut. I mellomtiden er portene båret til lagringsplass ved øvre garasjeplass. Styret noterer seg at det er behov for portene for å unngå unødvendig kjøring inn på området.

Måking av balkonger
Ved store snøfall og etterfølgende mildvær, har Styret oppfordret til å måke balkongene. Det er vår oppfatning at sameierne har fulgt opp dette, slik at balkongene ikke blir overbelastet.

Garasjeprosjektet
Styret ble ved forrige årsmøte bedt om å utarbeide en finansieringsplan for enten nye garasjer eller utbedring av garasjene vi har.

Ny renne ved hus C

Årsmøtet vedtok å utbedre renne ved hus C. Styret inngikk avtale med OK Anlegg med oppstart i mai 2024. Det ble noe mer arbeid da renna måtte senkes mer enn først antatt. Hele bredden av veien foran Hus C ble asfaltert istedenfor området kun rundt renna. Det ble asfaltert en pølse for å hindre vann fra Trasoppveien.

Overvann fra Trolldalsveien

Bymiljøetaten har utvidet drensgrøft på nordsiden av Trolldalsveien på forsommeren. Dette hjelper ikke på sameiets problem da vannet strømmer på sydsiden av veien og inn på vårt område. Bjørn har fulgt opp dette i lang tid, men prosessen med Bymiljøetaten går tregt og tar lang tid.

Innkreving av økt husleie

Husleie ligger nå på 4350 kr. Gjennom året mangler det noen innbetalinger. Styret oppfordrer fortsatt dem som ikke har månedlig automatisk betaling, om å gjøre det.

Maling av levegger og olje på rekkverk

I løpet av året har de siste leveggene blitt malt, og rekkverk har blitt oljet. Styrets forståelse er at de fleste har fått gjort dette i løpet av sommersesongen. Kristian oppbevarer malingen for vinteren.

Nye beboere i Trolldalsveien 4D

Vi fikk i april nye beboere i Trolldalsveien 4D. Kenan, Oda og ble ønsket velkommen.

«Julegrantenning» i desember

Som i fjor, ble det avholdt julegrantenning her i sameiet. Selv om ikke været var helt på topp, gjorde nissegrøt for barna, julesang, og bålpanne dette til et hyggelig arrangement.

Utarbeiding av finansiering for garasjer

Styret har i løpet av 2024 satt i gang arbeidet med å finne ut hva utbedring/fornyelse av garasjer på nedre garasjeplass vil koste. Styret sendte ut en melding om noen beboere ønsket å sitte i en garasjekomité. Det var liten respons, men Bjørn har gjort en meget grundig jobb med dette, og gitt oss i Styret god informasjon underveis. Han har framskaffet ulike løsninger, og hva dette vil koste.

Økonomi/rente på lån

Styret var i kontakt med DNB angående bedre lånebetingelser. Vi fikk noe gjennomslag for dette i form av lavere rente. Renten på vårt lån er nå på 7.2 %. Vi håper at prognosene om lavere rente, slår til i løpet av 2025.

Kommentarer til årsberetningen

Elbillading

Hver bruker betaler hver sin månedspris. Det lønner seg at man har én bruker per lader. Det bør kunne gå an å deaktivere/stoppe bruker permanent eller midlertidig. Mer informasjon i egen e-post fra styret.

Brøyting

Det er en oppfatning blant flere at det brøytes for dårlig. Det foreslås at neste styre tar kontakt med Vaktmesterkompaniet, som har avtale i Trasoppveien 1. Det bemerkes at å kjøre med store, tunge kjøretøy inne i sameiet må man være litt forsiktig med.

Det kan følges opp at det blir brøytet mer nøyaktig i etterkant av store snøfall. Det er også noen steder man må passe på å måke ekstra godt, for eksempel ved søplekasser. Det har vært måket bra på nedre garasjeplass, men dårligere på småveier. Dette må følges opp videre av neste styre.Det oppfordres nok en gang til å måke snø utenfor egen inngang. Spesielt når snø raser fra glasstak.

Renne ved hus C

Det ble stilt spørsmål om det var nødvendig å asfaltere hele veiens bredde ved hus C. Styret forklarte at det ble ansett som nødvendig å asfaltere mer enn det det var budsjettert med for å få fall mot renne.

Sak 7. Godkjenning av årsregnskap for 2024 med revisorrapport

Styrets forslag: regnskap for 2024 og revisorrapport godkjennes.

Regnskap godkjennes, gitt at det legges ved fotnoter med forklaring der det trengs.

Tabell: Regnskap mot budsjett 2024

	Budsjett 2024	Regnskap 2024
Driftsinntekter		
Husleie	835 200	843 050
Renteinntekter	8 000	6 873
Strøm (lading)	50 000	31 517
Forsikring utbytte	17 500	18 585
Sum inntekter	**910 700**	**900 025**
Driftsutgifter		
Teilia (TV og internett) *1*	55 120	83 042
Snørydding *2*	90 000	117 182
Strøm	100 000	88 311
Forsikring *3*	173 600	202 738
Bankgebyr	2 000	2 181
Diverse utgifter	20 000	20 232
Renteutgifter lån	270 000	260 458
Avdrag lån	150 000	153 820
Ny renne og asfalt *4* hus C	80 000	142 006
Rottefeller	35 000	34 927
Sum utgifter	**975 720**	**1 104 897**
Driftsresultat	**−65 020**	**−204 872**

Tabell: Beholdning og endring i egenkapital og lån 2024

	Disp 31.12.2023	Disp. 31.12.2024	Endring
Sparekonto	272 631	128 793	−143 838
Driftskonto	168 771	107 737	−61 034
Sum egenkapital	**441 402**	**236 530**	**−204 872**
Sum lån	**3 619 358**	**3 465 538**	**−153 820**

Fotnoter til budsjett og regnskap for 2024

1 Regnskap har gått over budsjett fordi det var utestående utgifter fra 2023 som ble betalt i 2024.

2 Regnskap har gått over budsjett fordi det var utestående utgifter fra 2023 som ble betalt i 2024. Det ble bestilt ekstra feing av grus for.

3 Regnskap har gått over budsjett fordi det var utestående utgifter fra 2023 som ble betalt i 2024.

4 Det måtte asfalteres mer på grunn av at renne ved Hus C måtte legges lavere enn først antatt

Kommentarer ved gjennomgang av regnskap

Det blir stilt noen spørsmål om avtalen med Telia, og om det ligger inne prisøkning hvert år. Neste styre undersøker avtale med Telia.

Det blir etterlyst fotnoter til budsjett/regnskap for 2024, som forklaring til avvik mellom budsjett og regnskap. Dette er nå lagt til i protokollen for årsmøtet (se over).

Oslo 10.02.2025

Revisjon av regnskap for sameiet Trolldalen for 2024

Revisjonen omfatter gjennomgang av regnskapet for sameiet Trolldalen i 2024.

Det er utestående fordringer på NOK **1750,00** for 2024. Revisor oppfordrer alle i sameiet til å innbetale husleie på 4350 kr, innen den 20. i hver måned. Revisor vil samtidig oppfordre styret til å være påpasselige med å innbetale regninger innen forfall slik at vi unngår unødvendige utgifter (inkasso) i fremtiden.

Revisor innstiller på at regnskapet for 2024 godkjennes, og at:

Årets resultat fastsettes til kr. – 204 872,00

Innskudd på konto 0540.08.66688: **107 737,00**

Innskudd på konto 0520.55.43998: **128 793,00**

Gjeld (DnB): **3 465 538,25**

Oslo 10.02.2025

Tom Chr. Johannessen

Sak 8. Styrets forslag til prioriterte oppgaver i 2025

Styret foreslår at årsmøtet fatter følgende vedtak:

1. Styret foreslår følgende tilføyelser i vedtektene (tilføyelser i rød skrift):

   §5. 1 Sameierens vedlikeholdsplikt.
   1- Den enkelte sameier skal holde boligen i forsvarlig stand slik at det ikke oppstår brann eller vannlekkasjer eller ulemper for naboer.
   Dette gjelder også utvendig vedlikehold av trapp og gulv ved inngang, gulv på veranda i 2. etasje og skillevegger mellom enhetene.

   Forslaget vedtas enstemmig

   §11 Sameierne har dugnadsplikt. Sameiere har ansvaret for dugnadsplikten – selv om enheten utleies. Arbeidsoppgavene fordeles av Styret. Styremedlemmet i den enkelte rekkeenhet har ansvaret for at alle eierne/beboerne i egen rekke utfører sin andel av de fordelte arbeidsoppgaver. I fall rekkeenheten ikke har styremedlem – utpeker Styret en ansvarshavende.

   Når vårdugnad og høstdugnad er utført, varsles dette til styremedlemmet i egen rekkeenhet.

   Forslaget vedtas enstemmig [1]

   1 Endringer ført inn i vedtektene 27.februar 2025.

2. Styret foreslår å lage ny port ved innkjøring fra Trolldalsveien. Dette på grunn av at portstolper har rustet under bakkenivå, og ikke er mulig å utbedre. Styrets forslag er at det settes av 50 000 kr til dette formålet.

   Forslaget vedtas med 12 stemmer.

3. Styret foreslår å øke husleie til 4650 kr for å ikke spise mer av sameiets beholdning.

   Forslaget vedtas enstemmig

   Notat: innbetaling gjelder fra mars. Styret sender ut melding om dette og anbefalinger rundt betaling.

4. Styret orienterer om muligheten for utbedring/nye garasjer på nedre garasjeplass. Alternativene og løsninger for finansiering er nedenunder. Detaljer om garasjer i eget vedlegg.

   - Bjørn informerte om detaljer rundt forslagene:
   - Prisene baserer seg på overslag
   - Igland har erfaring med at lignende forslag går gjennom.
   - Alternativ 2 vil bli dyrere enn det som står. Taket må gjøres noe med og råtne bord må byttes ut.

Alternativ 1 – nye garasjer både øvre og nedre plass (16 stk)

- Søknadsprosess - Igland garasjen kan hjelpe, men det vil koste
- Tidsaspekt er uvisst med tanke på søknadsprosess
- Det kan være at vannrør må flyttes og det kan bli utfordringer med siktelinje ved kryss
- Kostnad: 4 000 000 kr

Betingelser for finansering:

- Maksimalt låneopptak p.d.d er på 5,7 millioner kr
- Vi må ta høyde for tid til søknadsprosess. Dette medfører økte kostnader.

.

Styret har følgende forslag til finansiering for Alternativ 1:

Finansiering 1 (oppstart i 2028):

- Sparing 1000 kr per enhet i 3 år: 576 000 kr
- Maksimalt låneopptak ca 2 650 000 kr pga nedbetalt lån. Medfører økte låneutgifter på ca 1215 kr i ekstra husleie per måned.
- Innskudd på ca 105 000 kr med utgangspunkt i 3% inflasjon

Finansiering 2 (oppstart 2028):

- Maksimalt låneopptak ca 2 650 000 kr pga nedbetalt lån. Medfører økte låneutgifter på ca 1215 kr i ekstra husleie per måned
- Ca 140 000 kr i innskudd

Alternativ 2 – utbedring av gamle garasjer på nedre garasjeplass (12 stk):

- Billigere løsning, ca 2 millioner
- Arbeidet kan settes i gang raskere på grunn av at garasjer blir stående på samme plass som nå
- Garasjene blir av samme størrelse som nå

Styret har følgende forslag til finansiering for Alternativ 2:

Finansiering 1:

- Låne hele beløpet, ca 2 millioner, innebærer ca 1215 kr i ekstra husleie per måned.

Finansiering 2:

- Innskudd på 50 000 kr per enhet
- Låne 1 200 000 kr som innebærer ca 730 kr per mnd

Alternativ 1 og 2 inkluderer asfaltering av garasjeplass, nye avløpsrenner og ny redskapsbod.

Alternativ 3 – sparing øremerket til garasje

- sparing i 3 år, 1000 kr per måned og så vurdere hva som er hensiktsmessig å gjøre. Sparing 1000 kr per enhet i 3 år: 576 000 kr

Etter diskusjoner av alternativene la Ingolf Sundfør fram et utsettelsesforslag. Det skal undersøkes en rimeligere løsning, som kan øke levetiden på garasjene. Ingolf kan være i en garasjekomite for å se hva som er tilstanden for hver enkelt garasje. Det må inspireres i alle garasjer om (evt hvor) det er råte i bæring og panel, samt grunnen i hver garasje. En eventuell heving av garasjene, som er gjort før, bør etter Ingolfs mening gjøres av et firma som kan heve forsiden av stolpene.

Forslag fra Bjørn Høyem: Styret trekker tilbake alle forslag

Styret trekker alle forslagene om garasjene og det ble ingen avstemning

Neste styre jobber videre med det juridiske rundt garasjer. Samtidig jobbes det videre i en garasjekomite som sjekker mulighet/behov for utbedring. Richard og Ingolf har meldt seg til garasjekomité (Styret spør Lars Kristian Haugen i Stordamveien 29A om han også ønsker å være med i en slik komité)

Sak 9 – individuelle forslag

Forslag fra Richard Lees

1. Fjerne hekken og gressplen ved garasjeplassen - Legge på asfalt for å få mer gjesteparkering, eller et sted for trailer.

   Informasjon fra Bjørn Høyem: Det var tidligere fire gjesteparkeringer der nede. Men det gjorde det vanskelig for spesielt Bjørn og Tor Håkon å parkere. Forslagsstiller foreslår at hekken langs levegg fjernes på neste dugnad.

   RichardLees trekker forslaget

2. Vi har fått tilbud for å bygge om garasjene, men kunne vi få tilbudene for å gjøre om fotingene, dvs. Gjøre det som ble gjort tidligere, men mer permanent?

   Forslag oversendes til garasjekomiteen.

Sak 10 Budsjett for 2025

Styrets forslag: Budsjett for 2025 vedtas.

Budsjettet vedtas enstemmig med endringer i husleie. Revidert budsjett ligger under

Tabell: Budsjettforslag 2025 mot budsjett og regnskap 2024.

	Budsjett 2024	**Regnskap 2024**	**Budsjettforslag 2025**
Driftsinntekter			
Husleie	835 200	843 050	835 200
Renteinntekter	8 000	6 873	7 000
Strøm (lading)	50 000	31 517	24 000
Forsikring utbytte	17 500	18 585	18 500
Sum inntekter	**910 700**	**900 025**	**884 700**
Driftsutgifter			
Telia (TV og internett)	55 120	83 042	58 000
Snørydding	90 000	117 182	77 000
Strøm	100 000	88 311	95 000
Forsikring	173 600	202 738	183 000
Bankgebyr	2 000	2 181	2 000
Diverse utgifter	20 000	20 232	20 000
Renteutgifter lån	270 000	260 458	265 000
Avdrag lån	150 000	153 820	155 000
Ny renne og asfalt	80 000	142 006	0
Rottefeller	35 000	34 927	0
Reparasjon port			50 000
Inspeksjon av pipe			40 000
Sum utgifter	**975 720**	**1 104 897**	**945 000**
Driftsresultat	**−65 020**	**−204 872**	**−60 300**

Revidert budsjett

	Budsjett 2024	Regnskap 2024	Budsjett forslag 2025
Driftsinntekter			
Husleie	835 200	843 050	883 200
Renteinntekter	8 000	6 873	7 000
Strøm (lading)	50 000	31 517	24 000
Forsikring utbytte	17 500	18 585	18 500
Sum inntekter	**910 700**	**900 025**	**932 700**
Driftsutgifter			
Telia (TV og internett)	55 120	83 042	58 000
Snørydding	90 000	117 182	77 000
Strøm	100 000	88 311	95 000
Forsikring	173 600	202 738	183 000
Bankgebyr	2 000	2 181	2 000
Diverse utgifter	20 000	20 232	20 000
Renteutgifter lån	270 000	260 458	265 000
Avdrag lån	150 000	153 820	155 000
Ny renne og asfalt	80 000	142 006	0
Rottefeller	35 000	34 927	0
Reparasjon port			50 000
Inspeksjon av pipe			40 000
Sum utgifter	**975 720**	**1 104 897**	**945 000**
Driftsresultat	**−65 020**	**−204 872**	**−12 300**

Sak 11. Valg av styremedlemmer

Styrets forslag: Stordamveien 29D: Richard Lees, Stordamveien 29H: Jon Martin Sjøvold, Trolldalsveien 2C: Helga Tømmerbakke, og Trolldalsveien 4A: Ali Barzinje.

Styrets forslag velges

Vara: 4D: Oda Skandsen/ Kenan Jasarevic går inn som vara, 29E: Siri Gallefoss/Rune Gallefoss

Styret konstituerer seg selv.

Sak 12. Valg av revisor

Styrets forslag: Tom Christian Johannessen

Tom Cristian Johannessen velges som revisor

Protokollvitner

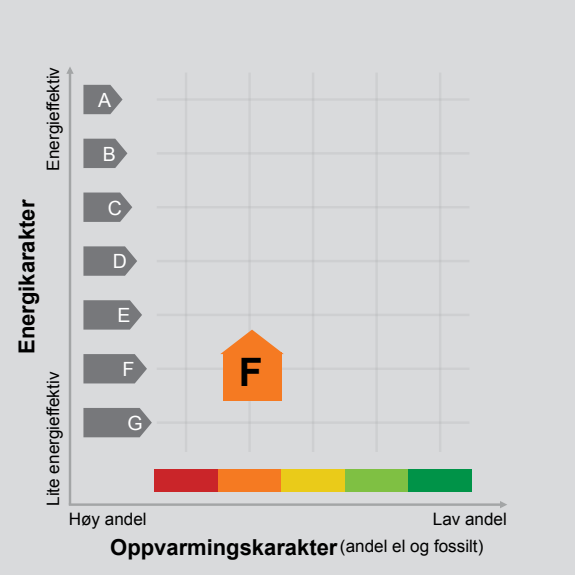
Katrine Torkildsby-Reine

Katrine T.-Reine

Richard Lees

ENERGIATTEST

Adresse	Stordamveien 29C
Postnummer	0671
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	143
Bruksnummer	691
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80744722
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-180045
Dato	14.10.2025



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.

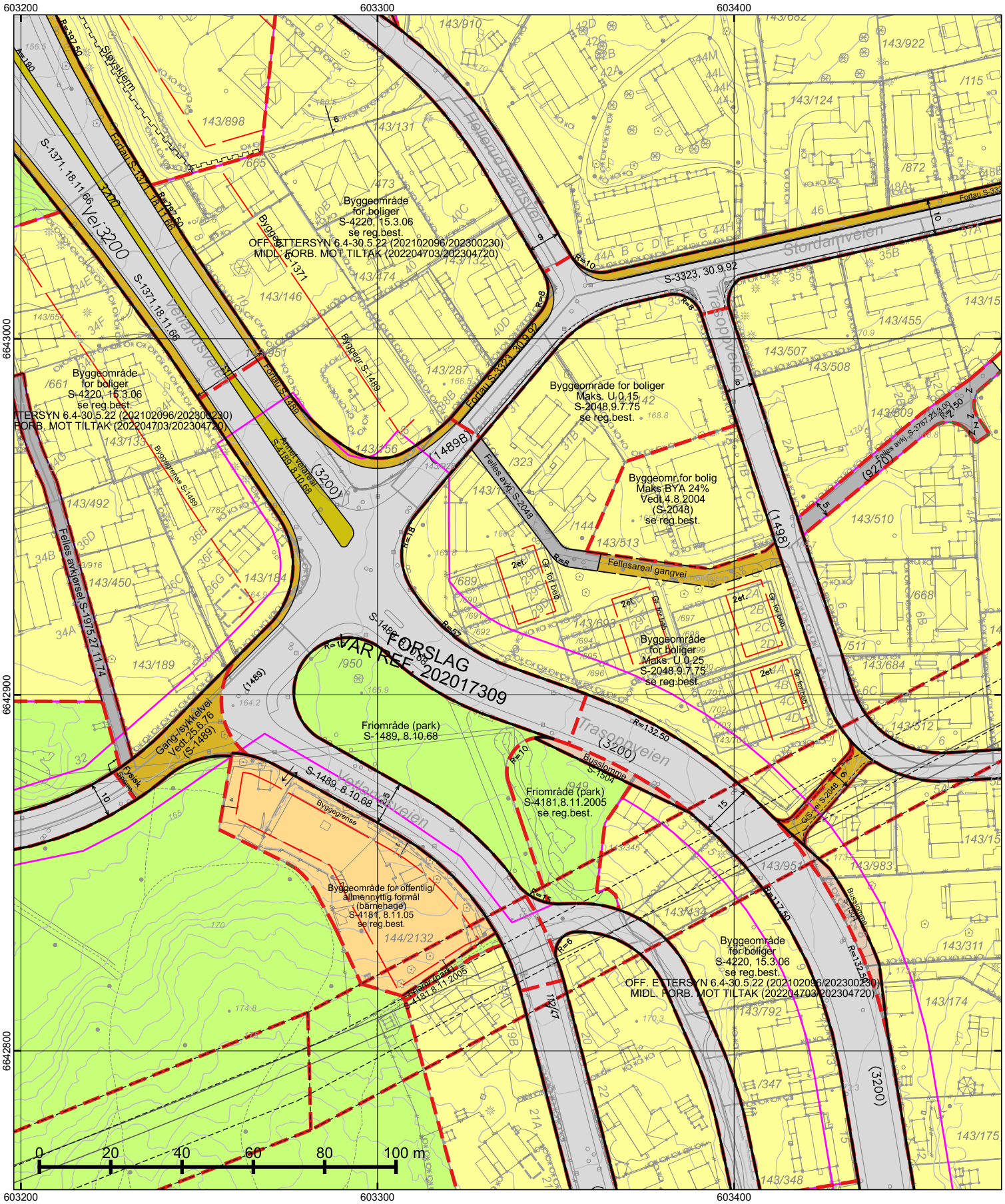
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 12 595 kWh pr. år

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

11 800 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	600 liter ved



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 148550/ 86520928
Deres ref.:
Adresse: Stordamveien 29
Kommentar:
Gnr/Bnr: 143/691

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NORKART AS
STORDAMVEIEN 29C

Dato: 14.10.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86520928
1092022

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.143 BNR. 691

Vi viser til bestilling av 20251014 for STORDAMVEIEN 29C.

GNR. 143 BNR. 691

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 26.11.1976.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

140 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

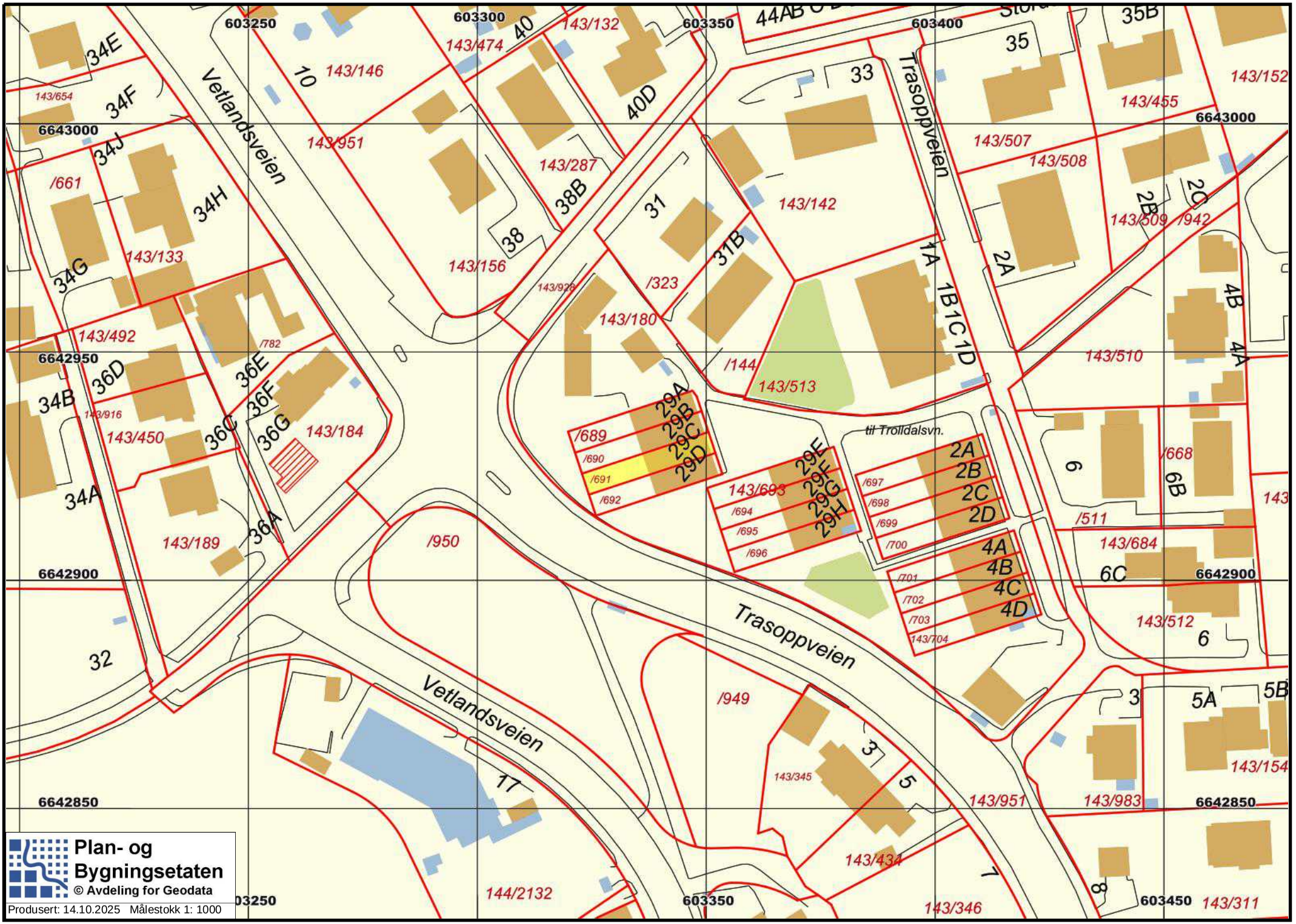
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 14.10.2025 Målestokk 1: 1000

Skatteetaten

Dato
14.10.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

THERESE HALSNES BJERKE
ORRESTIEN 1 H0101
1407 VINTERBRO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 143 Bnr 691 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Stordamveien 29C, 0671 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 2 345 459
Som sekundærbolig:	kr 9 381 834

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19[B] OSLO 5 * 115060

KOPI

Oslo, den 9.3.1983

SO/GS

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.143,bnr.689, Stordamveien 29 A, Oslo 6

Journalnr.
74/1619

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
7.1.1983

Bygningens art
Rekkehus (del av)

Byggherre
L. Ramberg og E. Sørensen, Stordamveien 29 A, Oslo 6

Byggemelder
Harald Hilles Arkitektkontor, Fuglehauggt. 11, Oslo 2

Ansvarshavende
Ing. Lars Unnli, Gaustadveien 12 A, Oslo 3

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

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
HERSLEBSGT. 19 XII OSLO 5 - tl 50 60

KOPI

Oslo, den 9.3.1983

SO/GS

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.143,bnr.690, Stordamveien 29 B, Oslo 6

Journalnr.
74/4619

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
7.1.1983

Bygningens art
Del av rekkehus

Byggherre
Per Lie, Stordamveien 29 B, Oslo 6

Byggemelder
Harald Hilles Aarkitektkontor, Fuglehaugt. 11, Oslo 2

Ansvarshavende
Ing. Lars Unnli, Gaustadveien 12 A, Oslo 3

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

S. 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.

Ski. c-15. ANDVORD. 4000.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 II OSLO 5 * 115060

KOPI

Oslo, den 9.3.1983

SO/GS

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.143,bnr.691, Stordamveien 29 c, Oslo 6

Journalnr.
74/1619

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
7.1.1983

Bygningens art
Del av rekkehus

Byggherre
Erichsen og Gurholt, Stordamveien 29 c, Oslo 6

Byggemelder
Harald Hilles Arkitektkontor, Fuglehauggt. 11, Oslo 2

Ansvarshavende
Ing. Lars Unnli, Gaustadveien 12 A, Oslo 3

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

S. 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.

kj. c-15. ANDVORD. 4000.

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

KOPI

Oslo, den 9.3.1983

SO/GS

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.143,bnr.692, Stordamveien 29 D, Oslo 6

Journalnr.
74/1619

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
7.1.1983

Bygningens art
Del av rekkehus

Byggherre
Trond Kløven, Stordamveien 29 D, Oslo 6

Byggemelder
Harald Hilles Arkitektkontor, Fuglehauggt. 11, Oslo 2

Ansvarshavende
Ing. Lars Unnli, Gaustadveien 12 A, Oslo 3

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

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.

ikj. c-15. ANDVORD. 4000.

Oslo kommune

PLAN-OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

3. (§ 86a)

GENERELL ORIENTERING

Til byggherren!

DA DET IKKE ER KOMMET INN MERKNADER TIL DET MELDTE BYGGEARBEID, KAN DET I HENHOLD TIL BYGNINGSLOVENS § 86a UTFØRE ARBEIDET.

De må varsle Plan- og bygningsetaten når arbeidet igangsettes og når det er ferdigstilt. I tillegg skal verdien av det utførte arbeid oppgis (se nedenfor).

Bygningsgebyret må betales omgående, og innen bygging starter.

Byggherren er selv ansvarlig for at bygge-plassering og arbeidene utføres og avsluttes i overensstemmelse med lover og forskrifter. I tvilstilfelle må byggherren rekvirere påvisning og kontrollere Plan- og bygningsetaten.

Igangsetting av byggearbeide må skje innen 3 år.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN, Trondheimsveien 2, 0560 Oslo
Telefon: (02) 66 20 20, Telefax: 66 25 65

GNR. 0143 BNR. 0692 FNR. 0

ADRESSE: Stordamyeien 29D, 0671 Oslo

ARBEIDETS ART: Utbygging av loft, ifølge søknad til Plan- og bygningsetaten sommeren 1994.

BYGGHERRE: Solveig og Jan Arild Holbek, arbeidet utført av bygg- og tømrermester Eirik Gundersen m.fl.

OVENNEVNTE ARBEID ER NÅ FERDIG. VERDIEN AV ARBEIDET ANSLÅS TIL KR. 123.153,- kroner er utbetalt til byggmester, elektriker, snekker.

DATO 7 / 7 - 95

UNDERSKRIFT: Jan Arild Holbek

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 XII * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Rom på loft

Arbeidssted	Matr.nr	Løpenr
Stordamveien 29 A	Gnr.143, bnr.689	89/107

Byggherre

Reichborn
Stordamveien 29 A

0671 OSLO 6

Ansvarshavende

Tømmerm. Pål Pettersen
Alundamveien 61 A

0957 OSLO 9

TPO/lw

Dato
21.7.1989

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Truls Pihl-Olsen

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

Skj. C-16 ANDVORD

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Infinita

Oppdragsnr.
174251065

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mona Fossum	Ståle Magnussen

Gateadresse
Stordamveien 29C

Poststed	Postnr
OSLO	0671

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: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 81321541

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: 174251065

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Dokumentasjon og bilder overleveres kjøper
Arbeid utført av	Oslo Bad (2015)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Dokumentasjon og bilder overleveres kjøper

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utført videokontroll i Sameiets regi
Arbeid utført av	Ukjent

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

Beskrivelse	Vinteren 2024/2025 var det et grevlingpar som overvintret under vår entre. Disse er fjernet, sikring er utført og ny isolasjon i bod er lagt. Dette arbeidet er gjort via husforsikring og kan dokumenteres og har garanti.

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	Byttet bryter til varmekabler på toalett 1. etg rundt 2022 2023 Montert screens tilkoblet strøm 2024 Montert 3 stk ekstra stikkontakter på terasse siden 2024 komfyrvakt og ekstra stikkontakter på kjøkken
Arbeid utført av	RM 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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Zaptec lader med abonnement, installert i egen garasje

Document reference: 174251065

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	2016 - totalrenovering av alle fasader og etterisolering etter dagens krav. 2022 - rettet opp i bæring til terasser i 2. etasje Dugnad 2025 - hevet garasjerekke i front, da de hadde sunket pga naturlig bevegelse i grunn.
Arbeid utført av	Aune og Hovland

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Verdier er innenfor krav, se egen dokumentasjon

21.1 Radonmåling

År	2025
Verdi	44 Bq/m3

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

Beskrivelse	Nabo hadde rotte i huset i 2020/2021. De har utbedret eget sluk og ikke hatt rotter siden.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 174251065

Tilleggskommentar

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: 174251065

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mona Fossum	c670f8fd256faab9f271bfb77786cdea9efeafc1	14.10.2025 15:32:20 UTC	Signer authenticated by One time code

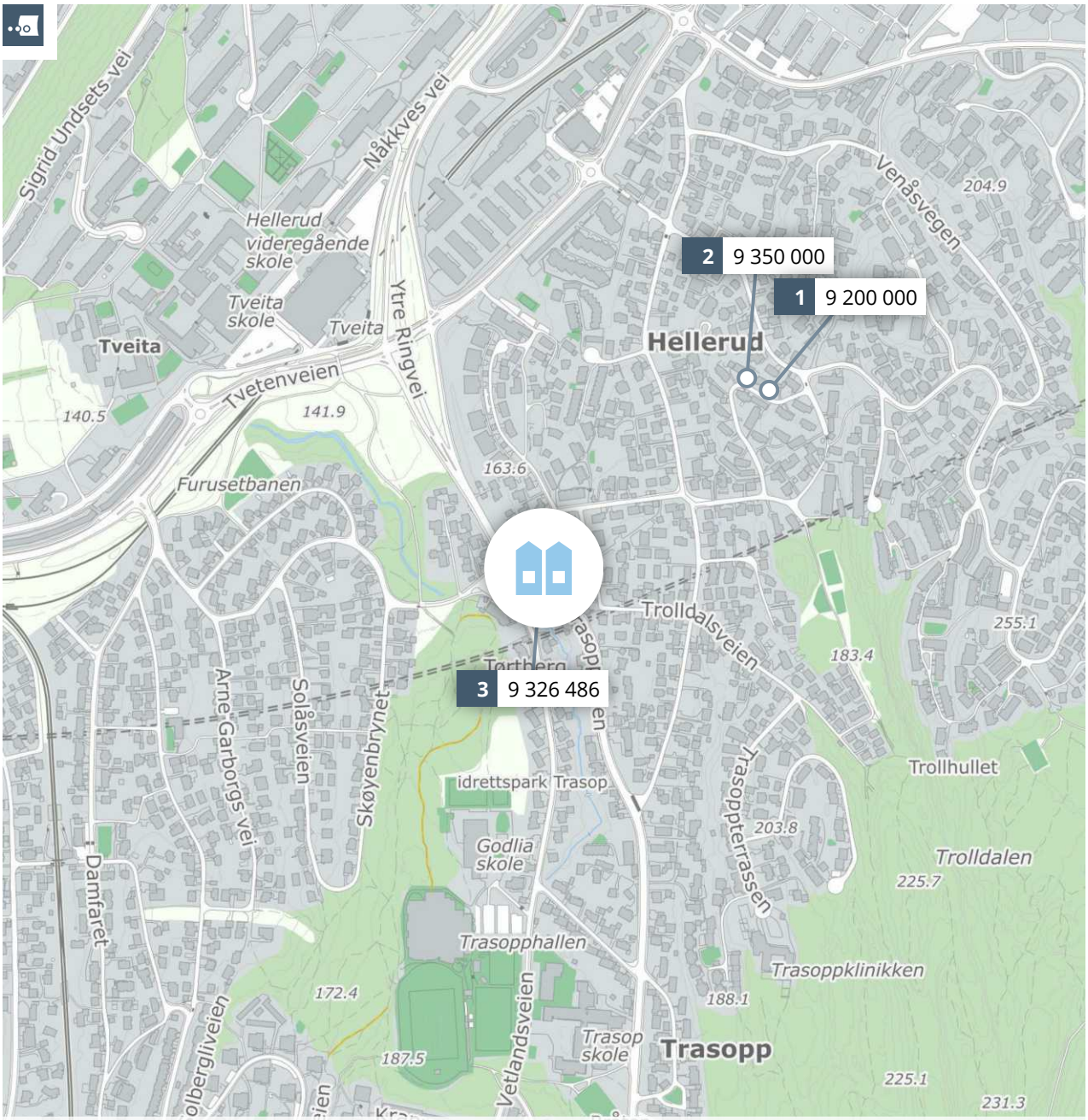
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ståle Magnussen	7a75ffb9abfd5b31008b1daa3d690a3246ba8846	14.10.2025 15:33:16 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 174251065

→ 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



Meglers verdivurdering
STORDAMVEIEN 29 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Infinita den 24.10.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Stordamveien 29 C, 0671 OSLO

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1976

GNR 143 BNR 691 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS NORDRE TRASOP

Verdivurdert til

8 900 000

207 898	9 107 898	61 958
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	147 m²	2 m²	- m²	30 m²	- m²	- m²
Tomt						140 m²
Byggeår						1976

Fellesutgifter	4 650
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ivar Welles vei 18 D				31.05.2024	9 250 000	**9 200 000**	0	9 200 000	**74 194**
	124 m²	1959	129 m²	3 sov						
2	Ivar Welles vei 16 D				30.05.2024	9 490 000	**9 350 000**	0	9 350 000	**75 403**
	124 m²	1958	311 m²	3 sov						
3	Stordamveien 29 A				23.05.2023	8 750 000	**9 200 000**	126 486	9 326 486	**59 785**
	156 m²	1976	142 m²	3 sov						

Velkommen til Stordamveien 29C – et moderne og innbydende rekkehus med vestvendte uteplasser og god planløsning!

Boligen ligger i et attraktivt og frodig område på Hellerud, med kort vei til T-bane, dagligvare, skole, barnehage og flotte turmuligheter i Østmarka. Her bor du sentralt, men samtidig fredelig – perfekt for deg som ønsker nærhet til både natur og byliv.

Rekkehuset går over tre plan og har en innholdsrik planløsning.

Planløsningen byr på to stuer, tre soverom, bad fra 2015, separat toalett, eget vaskerom og kjøkken, samt flere boder. Kjøkkenet har praktisk layout og rikelig skapplass. Den lune stuen har peis og utgang til vestvendt terrasse på ca. 30 m², med tilknytning til en solrik hage. I kjelleren finner du en oppgradert kjellerstue med nye varmekabler – ideelt som ekstra oppholdsrom. Balkongen i 2. etasje gir enda en hyggelig uteplass hvor kveldssolen kan nytes.

Med boligen følger det garasjeplass med elbillader.

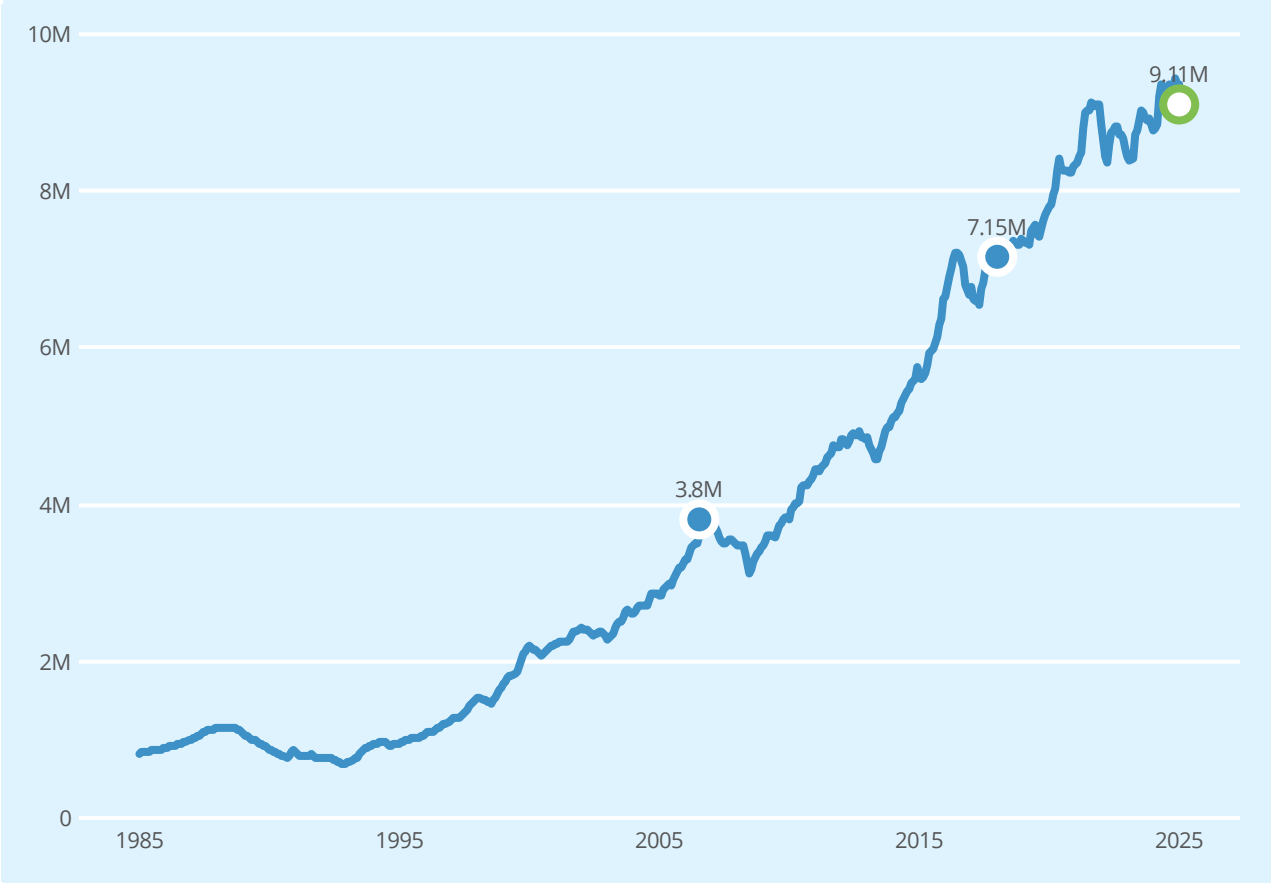
Velkommen!

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Rekkehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
15.05.2018	25.09.2018	05.12.2018	7 175 000	6 950 000	202 722	7 152 722	
16.01.2007	23.01.2007	09.03.2007	3 400 000	3 800 000	-	3 800 000	
05.12.1985		05.12.1985	-	740 000	-	740 000	2

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

Rekkehus til salgs i Østensjø bydel nå

8
rekkehus til salgs

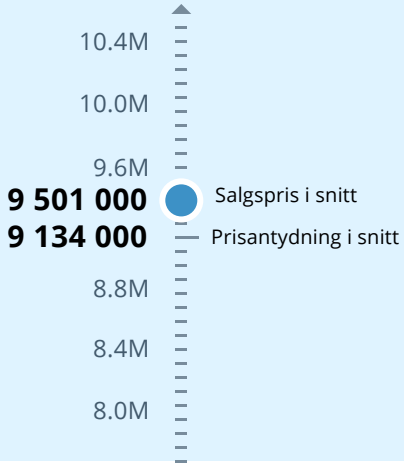


Annonsene har i snitt ligget ute i

65
dager

Rekkehus solgt i Østensjø bydel siste 3 mnd

35
rekkehus solgt

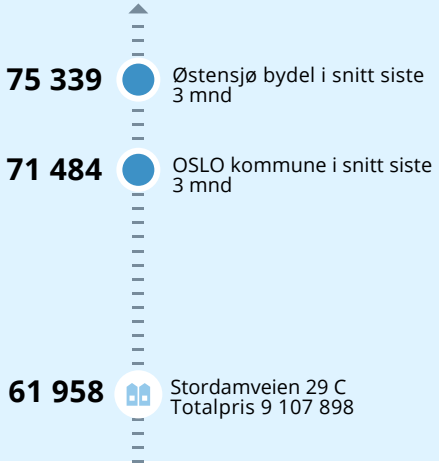


Solgt i snitt i løpet av

33
dager

for 3.8% over prisantydning

Analyse m²-priser



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:
Stordamveien 29C, 0671 Oslo
Gnr. 143, Bnr. 691, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
174251065

Meglerforetak: PrivatMegleren Infinita

Saksbehandler: Jan-Erik Gulbrandsen

Telefon / Mobil: 22 76 24 44 / 979 81 062

E-post: jan-erik.gulbrandsen@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.
