PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

AGRONOMVEIEN 28D

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Rekkehus

Agronomveien 28 D, 1187 OSLO

OSLO kommune

gnr. 160, bnr. 1158

Sum areal alle bygg: BRA: 183 m² BRA-i: 141 m²



Befaringsdato: 30.10.2025 **Rapportdato:** 05.11.2025 **Oppdragsnr.:** 13722-3215 **Referansenummer:** IG6140

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Øyum

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

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

Norsk takst

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

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

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

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

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert hos Norsk Takst med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig



Erik Øyum

Uavhengig Takstingeniør

erik@taksthuset.no

900 88 685

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Rekkehus - Byggeår: 1961

UTVENDIG Gå til side

Sveiset banebelegg (takpapp, membran). Det foreligger ikke informasjon om ekskakt alder på tekkingen, men det er opplyst at tekkingen er omtrent 20 år.

Takrenner og beslag i standard beslagsplate i stål. Pipene er heltekket. Det er beslag på vindskiene.

Bindingsverkvegger fra byggeår med utvendig malt panel. Eier har etterisolert innvendig med Glava, diff. sperre, finér og gipsplate. Panelen mot Østensjøvannet er byttet av eier for noen år siden, men usikkert eksakt årstall.

Tak i trekonstruksjoner. Konstruksjonen er innebygget og ikke direkte tilgjengelig. Det er ingen synlige nedbøyninger eller skader. Synlig luftespalte utvendig på hovedtaket.

2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er topphengslede. Vinduer i to soverom nede og i stuen og kjøkkenet er montert i 2025. Vinduer produsert i 2004 i kjellerstuen, soverom oppe og i trappen.

Ytterdør med glassfelt. Døren har Yale Doorman (elektronisk lås). Hage-/terrassedør med glassfelt nede og oppe.

Terrasse i trekonstruksjon. Terrassen er på ca. 22 m². Langsiden på terrassen er omtrent sydvendt. Terrassen er fra 2004. Underliggende membran er ikke tilgjengelig.

Terrassebord har noe bruksslitasje.

Hellelagt utetrapp.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: 3- stavs parkett i hovedsak. Fliser i entréen. Vinylbelegg på kjøkkenet. Veggflater: Malte flater. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet, malt panel og mønstret tapet. Himling: Malt glatt himling, Takess og malt panel. Det må påregnes at det forekommer bruksmerker etter bruk, veggfester etc.

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag og betongelementer over krypkjeller i u.etg. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfeldige steder/rom i hver etasje. Det er målt skjevheter utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600). Stikkmål er tatt i kjellerstuen, gangen oppe, stuen oppe og i garderoben nede.

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

To elementpiper. Vedovn i stuen (byttet for ca. 15-20 år siden) og kjellerstuen med glassdører. Peisplate i glass i 1. etg. Fliser i u. etg. Sotluker lokalisert i kjellerstuen og i garderobeskap i u. etg. Pipeløpet til ovnen i stuen er tilgjengelig for inspeksjon på 2 sider oppe og to sider nede. De siste sidene er bygget inn i vegger. (Opprinnelig bygget på denne måten). Pipeløpet til ovnen i kjellerstuen er tilgjengelig på tre sider og to sider på soverom oppe.

Det er ikke fysisk utført hulltaking i grunnmuren. Dette begrunnes med at muren er direkte tilgjengelig på flere steder og dermed direkte tilgjengelig for vurdering.

Det er utført fuktsøk med Protimeter Surveymaster og visuelt sett og luktet etter fukt/misfarging/mugglukt. I tillegg er det målt etter fukt med pigger i treverk bak luken til stoppekranen i kontoret.

Man kan kategorisere fuktmåling i fem: Tørt, akseptabelt, fuktig, meget fuktig og vått. Fuktmålingen i treverket bak luken legger seg på fuktig. Fuktsøket viser utslag på forhøyede verdier ned mot gulvet og med avtagende verdier oppover veggen.

Krypkjeller med adkomst gjennom luke i grunnmuren utenfra. Rommet er ventilert med sjalusirister. Det er gjort en overflatevurdering og gjort enkelte overflatesøk etter fukt under punkt om rom under terreng. Når det gjelder fukt så endrer forholdene seg med årstid, temperatur osv.

Innvendig trapp i tre med lukkede trinn. Rekkverk/håndløper på begge en side av trappen. Ikke håndløper i den øverste trappen.

Profilerte innerdører med terskler. Tofløyet glassdør inn til stuen.

Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Varme i baderomsgulvene og på vaskerommet. Vedovn i stuen og i kjellerstuen. Varmepumpe i stuen. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

VÅTROM Gå til side

Bad u. etg.:

Flislagt bad med dusjnisje med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra 2007 og er utført som egeninnsats.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Elektrisk styrt vifte. Overstrømming under døren for tilluft. Friskluftsventil i yttervegg.

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende rom. Det er isolasjon i veggen. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i bunnsvill. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

TG er satt på selve fuktmålingen. Punktet bør ses opp mot punktet om sluk, membran og tettesjikt. Alder på badet, manglende informasjon om utførelse etc. kan gi indikasjoner på at tiltak likevel anbefales.

Vaskerom:

Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom med opplegg for vaskesøyle. Utslagsvask med ett greps blandebatteri. Sluk i gulvet. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med vaskerommet. Vaskerommet er fra 2004.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Elektrisk styrt vifte. Overstrømming under døren for tilluft.

Det er betong/murvegg bak utslagsvask og vaskemaskin. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter Surveymaster på overflater inne på badet uten at det ble avdekket unormale verdier.

Bad 1. etg.:

Flislagt bad med dusjnisje med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra 2004 og ble utført av Byggmester Øye.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Elektrisk styrt vifte. Overstrømming under døren for tilluft.

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende trapperom. Det er isolasjon i veggen. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i bunnsvill. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Keramisk koketopp og innebygget stekeovn. Nisje til kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Kjøkkenet er opplyst å være fra rundt innflytting i 1999- 2000.

Det er kjøkkenventilator (Røroshetta) med kullfilter. Avtrekksventil med naturlig oppdrift i kanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør kjøkken: Plastrør i benkeskapet. Stoppekran til varmtvannet på kjøkkenet er plassert bak luke i kontor i u.etg. Inspeksjonsluke i kanal på kjøkkenet med stoppekran til kaldtvannet på kjøkkenet. Vannrør bad 1. etg.: Skjult anlegg. Rørstusser med stoppekraner i servantskapet. U. etg., bad: Rørstusser i servantskap med stoppekraner til servanten. Luke i yttervegg til inspeksjon av utekran. Rørskap i skapet i gangen med samlestokker og hovedstoppekran. Rørkursene er ikke merket. Det er drensåpning ut på baderomsgulvet for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Vaskerom med rørskap med samlestokker. Rørskursene er delvis merket.

Synlige avløpsrør er av plast. Eldre soilrør i støpejern er delvis tilgjengelig bak luke på kjøkkenet. I tillegg er det synlige nyere soilrør av plast i krypkjeller. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Vurderingen gjelder interne rør.Rør til boenheten ble byttet sommeren 2025 i regi av huseierforeningen. (I krypkjeller). Arbeidet ble utført av Gravco AS.

Naturlig ventilasjon. Friskluftsventiler i stuen, kjellerstuen og boden. Spisestue, soverom og kjøkken har ingen ventiler og må ventileres med vinduer. Elektrisk avtrekk på badene og vaskerommet. Ventilator med kullfilter på kjøkkenet. Spalteventiler i vinduene i kjellerstuen og i trappeløpet.

Luft til luft varmepumpe. Innedelen er plassert i stuen. Det er opplyst at pumpen fungerer som den skal. Pumpen går på befaringen.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter plassert på vaskerommet. Berederen er fuktsikret med sluk.

Sikringsskap i kontoret med automatsikringer og jordfeilbrytere på enkelte kurser. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 12 kurser. Hovedsikring på 32 A. Innmat i sikringsskap er byttet i 2005 av Svein Aasen Elektro AS.

Brannvarslere i begge etasjer. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Synlig knotteplast (grunnmursplate) med klemlist på muren utvendig. Det er ingen kjente problemer med dreneringen.

Det er opplyst at dreneringen er byttet i forbindelse med tilbygget i 2004 rundt tilbygget og på ca. halvparten av forsiden av det opprinnelige huset.

Selve dreneringen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og vurderingen baseres på eventuelt synlig fuktsikring i form av eksempelvis knotteplast og alder hvis kjent.

Grunnmur i betong. Det er inspisert etter synlig misfarging, sprekker/riss etc. Det er ikke avdekket sprekker eller riss på tilgjengelige deler av muren.

Opparbeidet eiendom med plen, steinsatte gangarealer og bed. Det er stedvis fall inn mot bygningskroppen foran huset.

Avløp og vannforsyning er koblet til kommunalt anlegg via privat stikkledning. Ingen kjente problemer med trykkfall, tette rør etc.

Arealer Gå til side

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Rekkehus

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

Terrassen og utvendig bod er ikke tegnet inn i byggesakstegningene. Vaskerom er tegnet inn som bod. Forøvrig stemmer dagens bruk med tegninger. Kjellerstue er tegnet inn som disponibelt rom. Dette er et begrep som ikke benyttes.

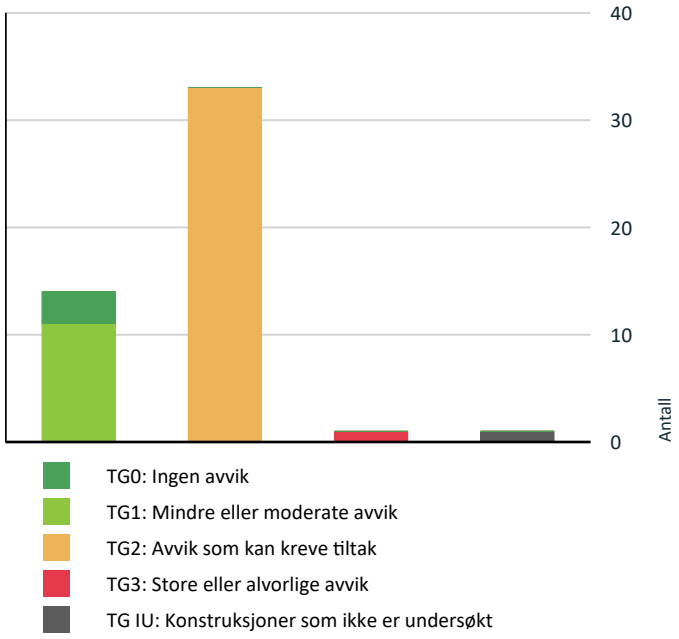
Utebod

• Det foreligger ikke tegninger

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

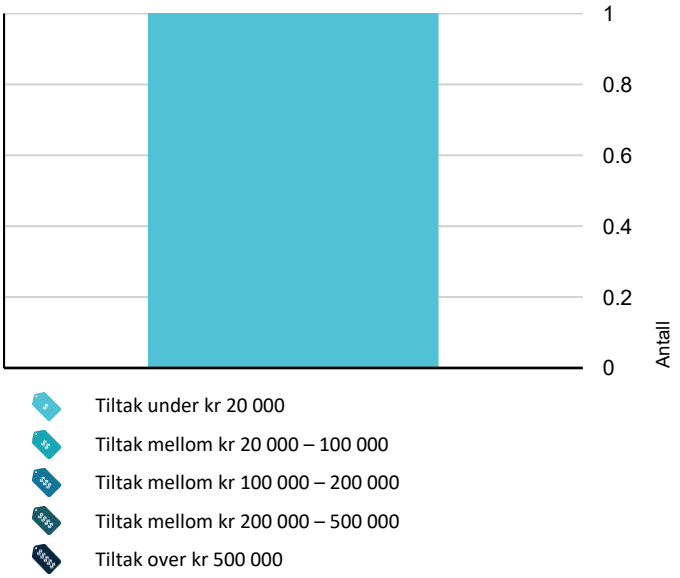
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinnkallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater - 2	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

- Innvendig > Krypkjeller — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører - 2 — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > vaskerom > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > vaskerom > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Avtrekk — Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1961

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har en standard med parkett, belegg, panel, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen fremstår med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2004	Tilbygg	Tilbygg mot syd. Status på byggesaken er at saken er "henlagt". Som forklaring skriver kommunen "Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver."

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Sveiset banebelegg (takpapp, membran). Det foreligger ikke informasjon om ekskakt alder på tekkingen, men det er opplyst at tekkingen er omtrent 20 år.

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. En grundigere undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

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

Det observeres grønske på tekkingen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til skader på underliggende konstruksjoner. Det er opplyst at tak er et felles ansvar som ivaretas av sammenslutningen av huseiere.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og beslag i standard beslagsplate i stål. Pipene er heltekket. Det er beslag på vindskiene.

Det er opphold på befaringen og det er dermed ikke mulig å se etter eventuelle lekkasjer i takrenner og nedløp. Takrenner fremstår som hele med noen bruks-/aldersmerker, men uten store skader.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

TG 1 Veggkonstruksjon

Bindingsverkvegger fra byggeår med utvendig malt panel. Tykkelse og kvalitet på isolasjon er ikke sjekket. Det er utført tilfeldige stikkprøver etter råte uten at dette er avdekket.

Eier har etterisolert innvendig med Glava, diff. sperre, finér og gipsplate. Panelen mot Østensjøvannet er byttet av eier for noen år siden, men usikkert eksakt årstall.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tak i trekonstruksjoner. Konstruksjonen er innebygget og ikke direkte tilgjengelig. Det er ingen synlige nedbøyninger eller skader. Synlig luftespalte utvendig på hovedtaket.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er topphengslede. Vinduer i to soverom nede og i stuen og kjøkkenet er montert i 2025. Vinduer produsert i 2004 i kjellerstuen, soverom oppe og i trappen.

TG 2 Vinduer - 2

2- lags isolerglass i trerammer på kontor og bad i u. etg. Vinduene er topphengslede.

Årstall: 1989 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre vinduer med bruksslitasje. Med alder kan tettelister og isolasjon bli gradvis dårligere og over tid forårsake trekk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Vinduene nærmer seg bytte. Det er vanskelig å si noe helt sikkert rundt tidspunkt for dette. Vinduene fungerer per i dag, men alder kan ha påvirket isolasjonen og vindtettingen rundt vinduene. Eldre isolerglass løper en større risiko for punktering.

Konsekvensen av manglende vedlikehold kan være forkortet levetid og problemer med bruk.

TG 1 Dører

Ytterdør med glassfelt. Døren har Yale Doorman (elektronisk lås). Hage -/terrassedør med glassfelt nede og oppe. Døren oppe er produsert i 2004. Døren nede er montert i 2025.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i trekonstruksjon. Terrassen er på ca. 22 m². Langsiden på terrassen er omtrent sydvendt. Rekkverk i tre. Høye på rekkverk er ca. 93 cm. Terrassen er fra 2004. Underliggende membran er ikke tilgjengelig.

Terrassebord har noe bruksslitasje.

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

Rekkverk skal vurderes etter dagens krav. Kravene er 100 cm. opp til 10 meter over bakken og 120 cm. over 10 meter over bakken. (Rekkverket kan likevel være innenfor gjeldende krav fra byggeår).

Membranen er over halvparten av forventet levetid. Inne i uteboden (som ligger under terrassen) er det et fuktmerke i taket. Dette skyldes sannsynligvis dårlig heft mellom membran og underlag som gjør at nedbør kan trekke innunder tekkingen.

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

Membran bør sjekkes av taktekker. For å komme til må deler av terrassebordene tas opp. Dette kan medføre skader i terrassebordene. Pågående lekkasjer kan gi følgeskader som råte, sopp etc. over tid.



Fuktmerke under terrassen. Bilde tatt i boden.

TG 2 Utvendige trapper

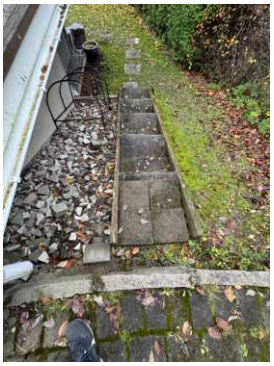
Hellelagt utetrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trinnene ligger ujevnt. Dette kan skyldes utvasking av masser. Trappen oppleves som litt "vanskelig" å gå i.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Trinn må tas opp og underlaget må avrettes. Uten utbedring kan det ikke utelukkes at trinnene synker sammen og/eller glir ut enda mer.



Utetrapp i terreng.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: 3- stavs parkett i hovedsak. Fliser i entréen. Vinylbelegg på kjøkkenet. Veggflater: Malte flater. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet, malt panel og mønstret tapet. Himling: Malt glatt himling, Takess og malt panel. Det må påregnes at det forekommer bruksmerker etter bruk, veggfester etc.

TG 2 Overflater - 2

Fliser på gulvet i kjellerstuen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er hullydsregistrering i enkelte fliser i kjellerstuen. Avviket er ikke synlig. Hullydsregistrering betyr at det er noe manglende heft mellom underlag og flis. Det er ikke oppsprukne flisfuger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Over tid kan fliser løsne som følge av dårlig heft. En indikator kan være at flisfuger begynner å sprekke opp. Det er ikke behov for utbedring per i dag.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag og betongelementer over krypkjeller i u.etg. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfeldige steder/rom i hver etasje. Det er målt skjevheter utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600). Stikkmål er tatt i kjellerstuen, gangen oppe, stuen oppe og i garderoben nede.

U. etg., målinger i kjellerstue: 1 mm. over 2 meter og ca. 13 mm. gjennom hele rommet. Soverom: 7 mm. over 2 meter og ca. 13 mm. gjennom hele rommet.

1. etg., målinger i stue: 11 mm. over 2 meter og ca. 18 mm. gjennom hele rommet. Kjøkken: 11 mm. over 2 meter og ca. 11 mm. gjennom hele rommet.

Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

TG 2 Radon

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

Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med moderat til lav aktsomhetsgrad. (http://geo.ngu.no/kart/radon/).

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

To piper. I følge byggesak er piper i tegl. Vedovn i stuen (byttet for ca. 15 -20 år siden) og kjellerstuen med glassdører. Peisplate i glass i 1. etg. Fliser i u. etg. Sotluker lokalisert i kjellerstuen og i garderobeskap i u. etg. Pipeløpet til ovnen i stuen er tilgjengelig for inspeksjon på 2 sider oppe og to sider nede. De siste sidene er bygget inn i vegger. (Opprinnelig bygget på denne måten). Pipeløpet til ovnen i kjellerstuen er tilgjengelig på tre sider og to sider på soverom oppe.

Det foreligger ingen informasjon om mangler eller påbud (som for eksempel fyringsforbud). Eier opplyser at vedovnene fungerer som de skal.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Pipevanger er ikke synlige.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Manglende plate under sotluke gjelder på pipen i garderobeskapet.

Fra veiledningen i TEK (§ 15-3): Røykkanal og skorstein skal... ...ha yttersider som er tilstrekkelig tilgjengelige til at sprekkdannelser kan oppdages...

Sprekkdannelser i røykkanal og skorstein gir fare for røyk- og brannspredning. Det er derfor viktig at eventuelle sprekkdannelser er synlige slik at de kan utbedres.

Preaksepterte ytelser:

Elementskorstein eller rehabiliterte skorsteiner med nye røykrør må ha minst to frie sider. De frie sidene kan kles med papirtapet som har ubetydelig strekkstyrke slik at sprekkdannelser i skorstein lett kan oppdages, eller forblendes med teglstein som bindes til skorsteinen med mørtel.

Konsekvens/tiltak
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Kostnadsestimat: Under 20 000

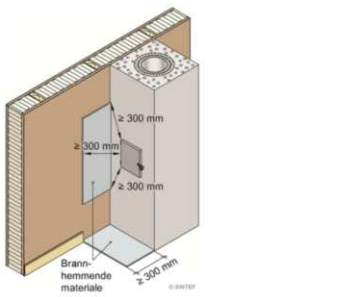


Fig. 63
Avstand fra feieluke eller sotluke til brennbart materiale, og anbefalt beskyttelse av gulv

Prinsippskisse plate og brannsikring. (Kilde: Sintef).

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er ikke fysisk utført hulltaking i grunnmuren. Dette begrunnes med at muren er direkte tilgjengelig på flere steder og dermed direkte tilgjengelig for vurdering.

Det er utført fuktsøk med Protimeter Surveymaster og visuelt sett og luktet etter fukt/misfarging/mugglukt. I tillegg er det målt etter fukt med pigger i treverk bak luken til stoppekranen i kontoret. (Man må skille mellom fuktsøk og fuktmåling. Fuktsøk er et overflatesøk etter fukt. Tallverdier skal ikke oppgis. Fuktmåling med pigger gir tallverdier som kan oppgis).

Man kan kategorisere fuktmåling i fem: Tørt, akseptabelt, fuktig, meget fuktig og vått. Fuktmålingen i treverket bak luken legger seg på fuktig. Fuktsøket viser utslag på forhøyede verdier ned mot gulvet og med avtagende verdier oppover veggen.

Det presiseres at undersøkelsen er utført på tilgjengelige steder. Undersøkelser andre steder og til andre årstider kan gi andre resultater. Været på befaringen er oppholdsvær og høsttemperaturer.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

På fuktsøk på overflater er det avdekket forhøyede verdier ned mot gulvet og med avtagende verdier oppover veggen. Over terreng er det ikke avdekket utslag på fukt.

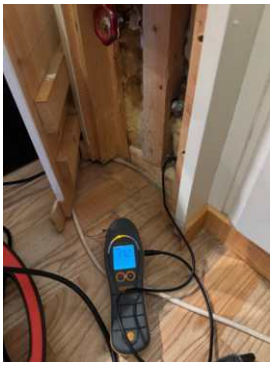
Det er målt forhøyede verdier på fuktmåling i treverk bak luke på kontoret.

Årsak er vurdert å være fuktgjennomgang i kjellermuren og/eller opptrekk av fukt fra grunn/underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjellerrom er generelt en risikokonstruksjon og man bør følge med på om det oppstår misfarging etc på vegger og gulv. Ved eventuelt å kle inn vegger med gipsplater etc. mister man muligheten til enkelt å inspisere.

Med økt fuktighet i konstruksjoner øker sannsynligheten for mugg- og soppdannelse. Det er skjønnsmessig vurdert at resultatene på denne undersøkelsen er ganske vanlig på eldre boliger. Ut fra en totalvurdering så anbefales å holde kjellervegger under oppsikt. Hvis maling på muren begynner å flasse av kan dette skyldes en endring i fuktbelastningen. God ventilering i kombinasjon med oppvarming er med på å holde kjellere tørre. I tillegg må drenering og fuktsikring utvendig være i orden.



Fuktmåling i treverk i kjellervegg.

TG 2 Krypkjeller

Krypkjeller med adkomst gjennom luke i grunnmuren utenfra. Rommet er ventilert med sjalusirister. Det er gjort en overflatevurdering og gjort enkelte overflatesøk etter fukt under punkt om rom under terreng. Når det gjelder fukt så endrer forholdene seg med årstid, temperatur osv.

Krypkjellere er generelt en risikokonstruksjon og man bør følge med på om det oppstår misfarging etc på vegger og gulv. God ventilering er med på å holde krypkjellere tørre. I tillegg må drenering og fuktsikring utvendig være i orden.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader i murkonstruksjoner i krypkjeller.

Det er synlige avskallinger på betongelementene. Armeringsjern er eksponert der hvor det er avskalling og det observeres rust på armering.

Årsak er vurdert å være alder og en naturlig svekkelse av konstruksjonene som følge av alder. Det er ikke målt helningsavvik på etasjeskillet i u. etg. og det er ingen synlige nedbøyninger. (Se eget punkt om etasjeskiller).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å vurdere omfanget av skadene og behovet for utbedring. Skader på betong og eksponert armering bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for svekket bæreevne og økte vedlikeholdskostnader.



Flere områder med avskalling på elementene og rust på armering.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre med lukkede trinn. Rekkverk/håndløper på begge en side av trappen. Ikke håndløper i den øverste trappen.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Hådnløper skal være montert 90 cm. over trappenese. I dette tilfellet måles ca. 84 cm.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Profilerte innerdører med terskler. Tofløyet glassdør inn til stuen.

TG 2 Innvendige dører - 2

Punktet gjelder boddør nede. Profilert innerdør med terskel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døren til boden subber i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Justere dør. Konsekvens av subbing av dør er slitemerker i terskel/karm og på sikt kanskje en dør som er vanskelig å lukke/åpne.

Oppvarming

Tilstandsrapport

Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Varme i baderomsgulvene og på vaskerommet. Vedovn i stuen og i kjellerstuen. Varmepumpe i stuen. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad. Det er egne punkter for peis/vedovn/radiatoranlegg annet sted i rapporten.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med dusjnisje med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra 2007 og er utført som egeninnsats.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på veggene. Malt panel i himling med downlights.

Årstall: 1961

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Noen riss i flisfuger i dusjen. Årsaken til riss kan være bevegelse i konstruksjoner, feil påføring og/eller feil blandingsforhold ved påføring.

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.

Utbedring av riss i flisfuger kan utføres ved å skrape ren flisfugene og fuge på nytt. Vær oppmerksom på eventuell fargeforskjell og fare for å skade bakenforliggende membran. Utbedring bør utføres av flislegger.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 22 mm. Høyde på terskel er ca. 4 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er mål svakt motfall utenfor dusjen v/servanten.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Stålsluk i dusjen med synlig smøremembran smurt oppå sluket.

Det foreligger ikke sjekkliste, bilder eller annen dokumentasjon.

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

Det er også usikkerhet knyttet til tilslutningen mellom membran og sluk. Egen membranmansjett skal legges på en underliggende slukflens som igjen skal smøres med smøremembran. Det er synlig smøremembran på toppen av sluket. Dette kan være ok som en dobbelssikring, men er ikke bra nok som løsning alene.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med hånddusj. Vegghengt toalett med innebygget sisterne.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det er riss i emaljen i servanten.

Konsekvens/tiltak
• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tilstandsrapport

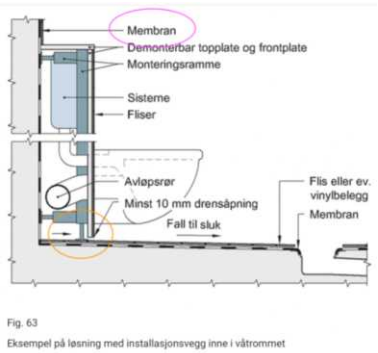


Fig. 63
Eksempel på løsning med installasjonsvegg inne i våtrommet

Illustrasjon på innebygget sisterne. Kilde: Sintef.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Elektrisk styrt vifte. Overstrømming under døren for tilluft. Friskluftsventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Viften slurer og lager lyd under drift.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forsøke å justere avstand mellom vifte og kanal. Alternativt kontakte elektriker for bytte av vifte.



Test av avtrekk. Papiret henger.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende rom. Det er isolasjon i veggen. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i bunnsvill. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

TG er satt på selve fuktmålingen. Punktet bør ses opp mot punktet om sluk, membran og tettesjikt. Alder på badet, manglende informasjon om utførelse etc. kan gi indikasjoner på at tiltak likevel anbefales.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med opplegg for vaskesøyle. Utslagsvask med ett greps blandebatteri. Sluk i gulvet. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med vaskerommet. Vaskerommet er fra 2004.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Fliser på veggene. Takess i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er riss/sprekk i veggflis.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bytte av flis kan vurderes, men blir en kost/nytte vurdering. Avviket er vurdert å være estetisk og med liten eller ingen praktisk betydning.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 7 mm. Høyde på terskel er ca. 15 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Punktsjekk med digitalt vater viser fall mot sluket rundt sluket. I den delen av rommet som er under trappen er det fall mot nederste del av trappen og ikke mot sluk.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det er ved en eventuell lekkasje fra berederen at vann sannsynligvis vil renne ut under trappen. En eventuell oppgradering kan bestå av å monteres en terskel/oppkant under trappen sånn at eventuelt lekkasjevann fra berederen kan ledes mot sluk.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk med klemring. Ukjent membranløsning.

TG er satt på alder. Det foreligger ikke sjekkliste, bilder eller annen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Ukjent membranløsning i våtsoner på veggene. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse som sjekklister fra entreprenør etc. Manglende synlige oppkanter på membran på veggen under trappen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen. Det anbefales å etablere membran med oppkanter rundt hele rommet for å hindre vannskader (sammen med fall mot sluk på hele gulvet). I praksis betyr utbedring renovering av hele rommet.



Sluk.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredning med utslagsvask med ett greps svingbart blandebatteri. Opplegg for vaskesøyle.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Elektrisk styrt vifte. Overstrømming under døren for tilluft.



Test av avtrekk. Papiret henger.



Prinsippskisse, overstrømming under døren. Kilde: Sintef.

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er betong/murvegg bak utslagsvask og vaskemaskin. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter Surveymaster på overflater inne på badet uten at det ble avdekket unormale verdier.

1. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med dusjnisje med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra 2004 og ble utført av Byggmester Øye.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Fliser på veggene. Himlingsplater med downlights.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Punktsjekk med digitalt vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 26 mm. Høyde på terskel er ca. 20 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Tilstandsrapport

Sluk med klemring og synlig membran.

TG er satt på alder. Det foreligger ikke sjekkliste, bilder eller annen dokumentasjon.

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

Ukjent membranløsning i våtsoner på veggene. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse som sjekklister fra entreprenør etc.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med hånddusj. Vegghengt toalett med innebygget sisterne.

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

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Elektrisk styrt vifte. Overstrømming under døren for tilluft.

1. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende trapperom. Det er isolasjon i veggen. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i bunnsvill. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

TG er satt på selve fuktmålingen. Punktet bør ses opp mot punktet om sluk, membran og tettesjikt. Alder på badet, manglende informasjon om utførelse etc. kan gi indikasjoner på at tiltak likevel anbefales.



Fuktmåling i hulrom i veggen bak dusjen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Keramisk koketopp og innebygget stekeovn. Nisje til kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er ikke installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Dette anbefales selv om det ikke var krav på byggetidspunkt. Krav kom i 2010. Kjøkkenet er opplyst å være fra rundt innflytting i 1999- 2000.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre inredning med bruksmerker. Det er ingen store skader og kjøkkenet fungerer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøpere må selv vurdere behov for bytte av innredning.



Test av koketoppen.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator (Røroshetta) med kullfilter. Avtrekksventil med naturlig oppdrift i kanal.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tilstandsrapport

Kjøkken har omluftsløsning (kullfilter). Gjeldende fagstandard (NS 3600), krever mekanisk avtrekk fra kokesonen for å kunne gi TG 1.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør kjøkken: Plastrør i benkeskapet. Stoppekran til varmtvannet på kjøkkenet er plassert bak luke i kontor i u.etg. Inspeksjonsluke i kanal på kjøkkenet med stoppekran til kaldtvannet på kjøkkenet. Vannrør bad 1. etg.: Skjult anlegg. Rørstusser med stoppekraner i servantskapet.

U. etg., bad: Rørstusser i servantskap med stoppekraner til servanten. Luke i yttervegg til inspeksjon av utekran. Rørskap i skapet i gangen med samlestokker og hovedstoppekran. Rørkursene er ikke merket. Det er drensåpning ut på baderomsgulvet for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Vaskerom med rørskap med samlestokker. Rørskursene er delvis merket.

Det er ikke montert et komplett rør i rør opplegg i boligen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

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

Det er ingen kjente lekkasjer fra røranlegget, men med alder øker muligheten for plutselige brudd.



Rørskap på vaskerom.



Rørskap i skap i u. etg. med hovedstoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast. Eldre soilrør i støpejern er delvis tilgjengelig bak luke på kjøkkenet. I tillegg er det synlige nyere soilrør av plast i krypkjeller. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Vurderingen gjelder interne rør.

Rør til boenheten ble byttet sommeren 2025 i regi av huseierforeningen. (I krypkjeller)
Arbeidet ble utført av Gravco AS.

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

Gjelder internt i boligen.

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

Eldre avløpsrør har større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til vannskader i boliger.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Friskluftsventiler i stuen, kjellerstuen og boden. Spisestue, soverom og kjøkken har ingen ventiler og må ventileres med vinduer. Elektrisk avtrekk på badene og vaskerommet. Ventilator med kullfilter på kjøkkenet. Spalteventiler i vinduene i kjellerstuen og i trappeløpet.

Naturlig ventilasjon må ikke forveksles med balansert eller mekanisk ventilasjon. Naturlig ventilasjon baserer seg på termisk oppdrift (varm luft stiger) og vil ikke tilfredsstille dagens krav. Referansen her er byggeår hvor denne løsningen var vanlig.

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

Det er ingen ventiler i spisestuen og kjøkkenet.

Synlig del av kanal på kjøkkenet (bak stoppekran) kan være asbestholdig.

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

Tilstandsrapport

Vinduer kan benyttes for tilførsel av friskluft, men i denne sammenhengen skal det vurderes som avvik.

Det bør undersøkes om kanal er i asbest. Asbest som ligger i ro utgjør normalt ingen fare. Det er ved eventuell bearbeiding at støv kan virvles opp.



Mulig asbestholdig kanal.

TG 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe. Innedelen er plassert i stuen. Det er opplyst at pumpen fungerer som den skal. Pumpen går på befaringen.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter plassert på vaskerommet. Berederen er fuktsikret med sluk. (Se eget punkt om gulvflater på vaskerommet). Det er ikke svimerker på tilkoblingspunktet for elektrisitet.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Berederen er koblet til stikkontakt. Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet.

Eier opplyser at det er oppdaget fukt i ventilen ved stort varmtvannsforbruk.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Eldre bereder, over 20 år, gir økt risiko for brudd/lekkasjer og funksjonssvikt. Så lenge tanken fungerer er det ikke nødvendig med bytte, men feil kan oppstå på kort varsel. Følg spesielt med på fukt på berederen ved stort forbruk.

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 i kontoret med automatsikringer og jordfeilbrytere på enkelte kurser. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 12 kurser. Hovedsikring på 32 A.

Innmat i sikringsskap er byttet i 2005 av Svein Aasen Elektro AS.

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

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Eldre bygg. Det finnes ikke noen fullgod oversikt fra tidligere eiere.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405). Kontakt registrert elektroinstallatør.

Dimmer til downlights på badet kan være noe vanskelig å betjene.

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringsskap.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Brannvarslere i begge etasjer. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av antatt leirholdige masser ref. byggesak fra 1958.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Synlig knotteplast (grunnmursplate) med klemlist på muren utvendig. Det er ingen kjente problemer med dreneringen.

Det er opplyst at dreneringen er byttet i forbindelse med tilbygget i 2004 rundt tilbygget og på ca. halvparten av forsiden av det opprinnelige huset.

Selve dreneringen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og vurderingen baseres på eventuelt synlig fuktsikring i form av eksempelvis knotteplast og alder hvis kjent.

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

Dette gjelder den delen av dreneringen som er eldre enn 2004. TG er satt på alder siden drensrør ikke er tilgjengelige.

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

Som del av et normalt vedlikehold anbefales på generelt grunnlag å kontakte spylebil for spyling av rør. Dette vil kunne fjerne eventuelle avleiringer og forlenge levetiden på dreneringen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong. Det er inspisert etter synlig misfarging, sprekker/riss etc. Det er ikke avdekket sprekker eller riss på tilgjengelige deler av muren.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Eldre konstruksjon. Muren er tilgjengelig for inspeksjon i krypkjeller og i bod i u. etg. Muren er ikke tilgjengelig på utsiden på inngangssiden. Muren fremstår uten store skader på de delene av muren som er tilgjengelig, men med noen småskader og sår enkelte steder. Dette er vurdert som ganske vanlig på eldre konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Muren fremstår uten skader på de delene av muren som er tilgjengelig. Ingen umiddelbare tiltak er vurdert som nødvendig.

TG 2 Terrengforhold

Opparbeidet eiendom med plen, steinsatte gangarealer og bed. Det er stedvis fall inn mot bygningskroppen foran huset.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

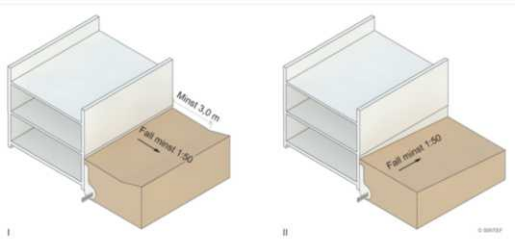


Fig. 32 a
Avledning av vann på terreng
I. Fall ut fra bygningen
II. Fall langs bygningen

Anbefalte fallforhold inn mot bygning. Kilde: Sintef.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløp og vannforsyning er koblet til kommunalt anlegg via privat stikkledning. Ingen kjente problemer med trykkfall, tette rør etc.

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

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

Bygninger på eiendommen

Utebod



Anvendelse
Lager

Byggeår

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

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

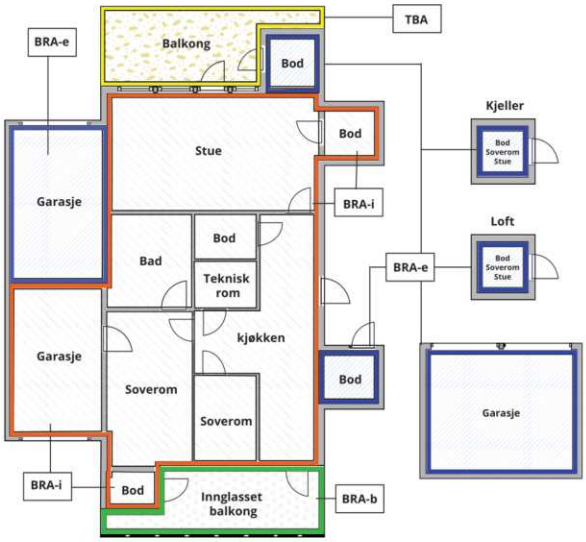
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Underetasje	67	16		83		5	88
1. etasje	74			74	22		74
Garasjerekke		17		17			17
SUM	**141**	**33**			**22**	**5**	**179**
SUM BRA	**174**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Bad, bod, 2 soverom, vaskerom, kjellerstue, kontor	Bod u/terrasse	
1. etasje	Bad, entré, kjøkken, soverom, stue, spisestue		
Garasjerekke		Garasje	

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 235 cm. i kjellerstuen. Skråhimling i 1. etg. Høyeste målte høyde er ca. 265 cm. og laveste målte høyde er ca. 222 cm.

1. etg.: Terrasse (TBA) avrundet til 22 m².

Utebod under terrassen (BRA-e) på ca. 16 m².

Vaskerommet er ikke målbart (som BRA) grunnet himlingshøyde under 190 cm. Høyde er ca. 185 cm. Rommet er medtatt i romoversikten siden det skal vurderes og medtatt som areal med lav høyde (ALH) i arealmatrisen.

Boligen har p-plass i felles garasjerekke med egen kjøreport. Det er montert elbillader i garasjen. Maks kjørehøyde er ca. 208 cm. Maks kjørebredde er ca. 255 cm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Terrassen og utvendig bod er ikke tegnet inn i byggesakstegningene. Vaskerom er tegnet inn som bod. Forøvrig stemmer dagens bruk med tegninger. Kjellerstue er tegnet inn som disponibelt rom. Dette er et begrep som ikke benyttes.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: En tommelfingerregel er at dagslysinngangen fra vinduer skal være på minimum 10 % av gulvarealet i rom ment for varig opphold. Kravet til lysinnslipp er ikke innfridd i kontoret og i kjellerstuen.

Utebod

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	138	19
Utebod	0	9

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.10.2025	Erik Øyum	Takstingeniør
	Frode Larsen og Gry Jorun Engen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	160	1158		0	411.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Agronomveien 28 D

Hjemmelshaver
Larsen Frode, Engen Gry Jorun

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Abildsø i Oslo. Kort vei til skoler og barnehager. Godt utbygget kollektivtilbud med hovedvekt på buss. I nærheten er Østmarka, tennisanlegg, Østensjøvannet, kunstgressanlegg med mer. Nærmeste matbutikk er Joker Abildsø.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boliger med tilhørende anlegg. Reguleringsplan V190458.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2024	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Eiere må selv tegne nødvendige forsikringer.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	31.10.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	31.10.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	31.10.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.11.2025	
2	06.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/IG6140

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Agronomveien 28D

Nabolaget Abildsø øst - vurdert av 75 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Abildsø skole (1-10 kl.) 501 elever, 38 klasser	4 min 0.3 km
Rustad skole (1-7 kl.) 454 elever, 24 klasser	19 min 1.6 km
Karlsrud skole (1-10 kl.) 546 elever, 36 klasser	21 min 1.7 km
Skullerud skole (8-10 kl.) 348 elever, 33 klasser	5 min 2.5 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 763 elever, 40 klasser	5 min 2.6 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	19 min 1.5 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	4 min 2.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Abildsø Totalt 7 ulike linjer	5 min 0.4 km
Bogerud Linje 2, 3	19 min 1.6 km
Kastellet Linje 13, 19	7 min 2.9 km
Bryn stasjon Linje L1	7 min 5.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 7.2 km

BARNEHAGER

Abildsø menighetsbarnehage (1-5 år... 32 barn	7 min 0.6 km
Lille Langerud barnehage (2-5 år) 17 barn	7 min 0.6 km
Bakkehavn barnehage (1-5 år) 57 barn	16 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Lambertseter	14 min
Joker Abildsø	14 min

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

VARER/TJENESTER

Lambertseter Senter	20 min
Boots apotek Lambertseter	20 min
Lambertseter Vinmonopol	20 min

SPORT

Abildsø skole	1 min
Abildsø	3 min
SATS Lambertseter	20 min
SATS Karlsrud	20 min

«Naturskjønt og trygt, rolig miljø»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

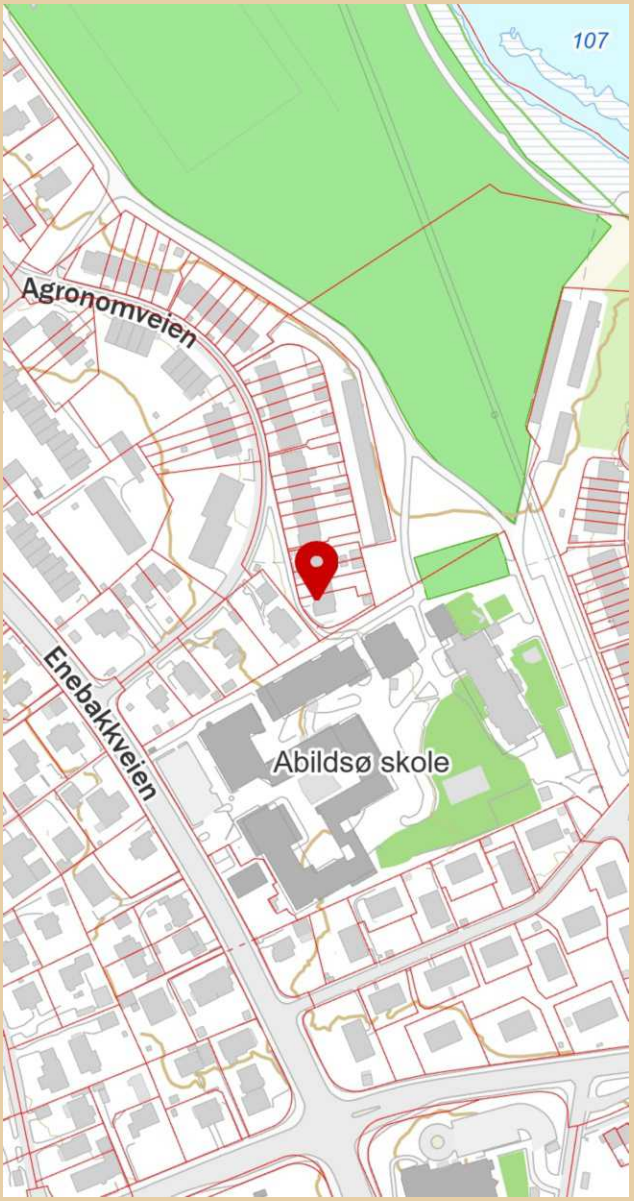
Støynivået
Lite støynivå 87/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38251362

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Frode Larsen	Gry Jorun Engen

Gateadresse
Agronomveien 28D

Poststed	Postnr
OSLO	1187

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: 1998

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 26

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 1822120

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: 38251362

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Bad 1. etg. er i tilbygg oppført 2004 av byggmester Øye. Bad i u.etg. er utført av egeninnsats/dugnad ca i 2007, men med innleid elektriker og rørlegger. Dessverre husker vi ikke hvem vi kjøpte disse tjenestene fra.
Arbeid utført av	Byggmester Øye

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Bad u-etg: sluk og membran ble skiftet i 2007.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tilbygget, ja, men ikke krav for byggemelding for oppussing av badet nede.

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	Kloakkrør til boenheten ble byttet sommeren 2025 i regi av huseierforeningen.
Arbeid utført av	Gravco AS, må evt bekreftes av huseierforeningen

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

Beskrivelse	I bod under terrasse er det litt misfarging i taket Tak på tilbygg ble utbedret av byggmestrer Øye når vi hadde lekkasje i entretak (2004/2005).

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vi har sett skjeggkre og sølvkre i boligen, men det er lange perioder vi ikke ser dem.

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet sikringsskap 2005
Arbeid utført av	Svein Aasen Elektro AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Utført målerbytte av El-Tele Network AS 24.11.2014.

Document reference: 38251362

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I garasje - Zaptec.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Skiftet selv bordpanel på nedsiden for noen år siden, samt byttet vinduer i den gamle delen av boligen sommeren 2025 (unntatt på kontor og bad, som ikke er byttet)

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

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Usikker på om det ble søkt om ferdigattest når tilbygget var ferdig.Søkeprosess ble utført av Tradisjonell Byggprosjektering AS.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251362

Tilleggskommentar

Varmtvannbereder ble også byttet når vi bygde tilbygget i 2004. Vi har oppdaget fukt i ventilen ved stort varmtvannsforbruk.

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: 38251362

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frode Larsen	c7a6ef0f4602789653a2e4b6419cf5bc505ba3c0	28.10.2025 20:46:32 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gry Jorun Engen	d9fc5c9d5680bd00b9683e26c218574cb4765e2c	28.10.2025 20:45:08 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251362

→ 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

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 160, bnr. 1158 i Oslo
Adresse: Agronomveien 28D, 1187 OSLO
Onr. 38251362

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 2000,-

Felleskostnader inkluderer TV/INTERNETT, RENOVASJON, DRIFT, VEDLIKEHOLD

Fordeling av felleskostnader: renteutgifter Kr 0
avdrag Kr 0
og driftsutgifter Kr 2000

Utestående krav: _____ pr _____ INGEN LÅN

Forsikret i _____ Polisenr _____ Forfall _____ Betalt _____

Andel felles gjeld kr. _____ pr _____
Långiver / lånenr. _____
Lånets totale saldo _____ pr _____
Lånetype _____ Antall terminer årlig : _____
Årlig rentesats _____ pr
Dato siste termin _____

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. _____ pr _____ INGEN FORMUE
Total formue kr. _____ pr _____

Andre opplysninger

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

NEI

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

NEI

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? JA

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr Kr

Innhenting av opplysninger Kr

Evt. andre gebyrer Kr

Kontonummer for gebyrer:

Styreleder i huseierforeningen

Navn: MATTIS MOE

Adresse: AGRONOMVEIEN 22B

Telefon: 404 67 224

Fax: MA HA HA

E-post: MATTIS.MOE@GMAIL.COM

Send svar til: alexander.loken@privatmegleren.no

Dato og sted: 3/11-25/ OSLO

Eiendomsmegler Alexander Moltubak Løken | +47 90 03 94 04 | alexander.loken@privatmegleren.no
Panorama Eiendomsmegling AS | Postboks 73, Bekkelagshøgda | 1109 OSLO

10.04.2024

VEDTEKTER

Sameiet Agronomveien 20-28

§ 1

Sameiet Agronomveien 20-28 (nedenfor kalt foreningen) har til formål å ivareta saker av felles interesse for eierne *av* 28 boliger i rekke (nedenfor kalt huseier) i Agronomveien 20, 22, 24, 26 og 28 i Oslo, (gnr 160 bnr 1131-1158), herunder forestå administrasjon og drift av eiendommene som medlemmene eier i fellesskap.

Foreningen har ansvar for

a. Administrasjon og vedlikehold av fellesnett for vann- og kloakk, overvann og tørkestativer.
b. Garasjeanlegget og garasjeplassen.
c. Stikkveier og øvrige fellesarealer.
d. Gjenværende sportsbodene i Agronomveien 20.
e. Taktekking og reparasjon av takrenner/ nedløp
f. Vedlikehold av flettverksgjerder mot fellesområder og mot offentlig eiendom, samt inngangsport.
g. Om nødvendig påby og koordinere ytre vedlikehold av boligene, så som reparasjon av kledning og maling.
h. Dersom sameiet initierer arbeid eller vedlikehold som berører eiere i sameiet, skal eiendommen tilbakestilles til opprinnelig stand.

§ 2

Medlemmene og eierne av foreningen er de som ifølge skjøte eier de eiendommene som er nevnt i § l. Medlemskapet reguleres av foreningens vedtekter.

§3

Foreningen ledes av et styre på 3 medlemmer som velges på årsmøtet.
Styreleder velges for en periode på to år. To styremedlemmer og ett varamedlem velges for ett år.

§4

Årsmøtet er den høyeste myndigheten. Ordinært årsmøte skal holdes innen utgangen av mars måned hvert år.

Innkalling skal skje med minst tre ukers skriftlig varsel. Forslag som ønskes behandlet på årsmøtet, må styret ha mottatt 14 dager før årsmøtet. Beslutninger på årsmøtet treffes ved alminnelig flertall av de fremmøtte stemmeberettigede. Forandringer i foreningens vedtekter kan kun foretas med 2/3 flertall av de gitte stemmer. Forslag til endring av vedtektene skal sendes medlemmene senest 4 uker i forveien.
Ekstraordinært årsmøte kan innkalles av styret eller når minst 10 av foreningens medlemmer fremsetter skriftlig krav om det. Innkallingen foretas med minst 7 dagers

varsel. Det ekstraordinære årsmøtet behandler bare saker som er nevnt i innkallingen. For øvrig anvendes reglene for ordinært årsmøte så langt de passer.

§5

Det ordinære årsmøtet, der hver av de 28 medlemmene har en stemme, skal behandle

Styret årsberetning.
Revidert regnskap.
Innkomne forslag.
Styrets forslag til budsjett for neste periode..
Valg *av* styreleder, to styremedlemmer og ett varamedlem.
Valgkomite til styre

Det skal føres referat fra årsmøtet. Årsmøtet ledes av et *av* medlemmene valgt blant de fremmøtte. Dessuten kan stemmer *avgis* på forhånd levert til styret.

§6

Styret har myndighet til å treffe beslutninger i saker innen rammen av vedtatt budsjett og foreningens vedtekter. Styret engasjerer regnskapsfører og sørger for revisjon av regnskapet.

Styret er normalt beslutningsdyktig når samtlige medlemmer er til stede. Under helt ekstraordinære omstendigheter kan beslutning treffes når to styremedlemmer er til stede. Beslutning i styret treffes ved simpelt flertall. Ved stemmelikhet er styreleders stemme avgjørende.

Styret skal føre referat fra sine møter. Av referatet skal det fremgå hvilke saker som er behandlet, beslutninger og dissenser.

§7

Til dekning av fellesutgifter skal huseierne betale forskuddsvis en kontingent som fastsettes av årsmøtet etter forslag fra styret. På grunnlag av sitt forslag til budsjett for kommende år kan styre før årsmøtet fastsette foreløpig kontingent.

Regnskapet skal følge kalenderåret.

Ubetalt kontingent vil *bli* inndrevet ved inkasso på vanlig måte.

§8

Huseieren forplikter seg til å holde bolig og hage ved like.

Hver huseier er overfor de øvrige eierne og foreningen forpliktet til å tillate at det føres vann- og kloakkledninger over deres eiendom og at deres eiendom når det er påkrevet,

blir brukt ved vedlikehold, reparasjon og tilsyn.

Huseierne plikter å holde sin bolig fullverdiforsikret mot brann. I tilfelle brann er den enkelte eier forpliktet til å gjenoppføre boligen til full verdi innen to år.

Huseiere som installerer solcelle på tak må for egen regning demontere og remontere solcellene o.l. ved omlegging av takbelegg.

Følgeskader ved montasje av privat utstyr som solcelle o.l.på tak, må utbedring dekkes av huseier.

Krypkjeller skal holdes luftet, dvs ventilasjonsluker under husene må ikke tildekkes. Inngangene til krypkjeller skal være lukket.

§9

Betydelig ytre vedlikehold bestemmes ordinært av foreningens årsmøte.

Styret har rett til å gi pålegg om ytre vedlikehold og reparasjonsarbeider hvor dette finnes påkrevet av bygningsmessige hensyn. Dersom eventuelle pålegg ikke etterkommes, kan styre la arbeidet utføres for vedkommende huseiers regning.

§10

Ved salg eller utleie av boligen skal styret ha skriftlig melding med kontaktinformasjon.

§11

Den huseier som har hovedkranen for tilførsel av vann for hagevanning, er ansvarlig for at denne er åpen fra 1.mai til 1.oktober. Hver bolig skal ha egen kran for nødvendig avstenging av vannet.

Medlemmene er forpliktet til å tillate videreføring av tele/data ledning til fellesanlegg på sin eiendom.

§12

Foreningen vedtar de ordensregler som anses nødvendig for vern av eiendommene og huseiernes interesser og trivsel.

§13

Huseierne er sikret bruksrett til en garasje (ordensreglene må følges) og de som har sportsbod i nr. 20 skal ha fri adgang til boden.

10.04.2024

Sameiet AGRONOMVEIEN 20-28

ORDENSREGLER FOR GARASJEANLEGGET

1. Medlemmet plikter til enhver tid å holde sine respektive garasjer innvendig forsvarlig vedlikeholdt.
2. Lagring av ildsfarlige væsker som bensin, olje og lignende må kun skje i henhold til gjeldende brannforskrifter.
3. Elektriske apparater må frakobles etter bruk, og innvendig lys slukkes når garasjen forlates.
4. Garasjene skal alltid holdes avlåst. Skader på port, vegg, ladeboks etc må i sin helhet erstattes av medlemmet.
5. Garasjen tillates ikke brukt i kommersiell henseende. Garasjen skal ikke benyttes som verksted utover det som er rimelig at medlemmet utfører på egen bil.
6. Det er ikke anledning til å koble til elektriske apparater på permanent basis.Det skal ikke utføres arbeider på det elektriske anlegget. Motorvarmer kan ikke brukes i garasjeanlegget.
7. Gjesteparkering. Parkeringsplassene er kun beregnet for personbiler inntil 24 timer. Feilparkerte biler vil bli fjernet for eiers regning og risiko.
8. Medlemmene må utvise rimelig hensyn, spesielt i tidsrommet kl 23 til 7, og unngå unødig støy.
9. Overtredelse av ordensreglene vil bli påtalt av styret, og ved grov eller gjentakende overtredelse har styret rett til å frata medlemmet disposisjonsrett over garasjen. Eventuelle klager må skriftlig rettes til styret.

Årsrapport 2024

Vi er godt i gang med utskifting av avløp, og fikk i år utført nye avløpsrør under nr 26. Styret jobber videre med å få utført bytte av bunnledninger i resterende rekker (22,24 og 28)

Styret har gjennomgått avtale med snømåkeleverandøren for sameiet og fått tilbud fra andre leverandører. Vi har nå signert ny avtale og viderefører dagens leverandør på bakgrunn av pris. Vi har nå inngått fastprisavtale.

I forbindelse med tv/internet leverandør, ble det fra 1. mai overført til Altibox fra GET. Noen utfordringer dukket opp, men alt i alt løste det seg greit.

Maling til garasjeanlegget er kjøpt inn, og arbeidet blir utført vår/sommer 2025 i henhold til budsjett. Styret sendte ut en anmodning til alle beboere om å følge opp ytre vedlikehold.

Nye reviderte vedtekter ble godkjent på årsmøte.

Ny lysmast i garasjesvingen ble montert i mai.

Ny fellesbod i enden av garasjeanlegget er på plass og denne er malt et strøk. Styret har i den forbindelse gått til innkjøp av felles tilhenger. Det er planlagt å bruke denne i forbindelse med bortkjøring av hageavfall ved dugnadsarbeid. Utlån av henger skjer via styret, og hvordan dette gjøres i praksis skal utarbeides av styret.

Dugnaden ble gjennomført med god deltakelse og bidrag fra beboerne.

Styret har utarbeidet en vedlikeholdsplan og FDV mappe som arbeidsdokument for fremtidig styre.

Styret 2025

Styreleder, Morten Lorentzen – Tlf: 92832288 – E-post: morlor78@gmail.com

Styremedlem, Trond Brandsrud Hauge – Tlf: 91180380 – E-post: trond.brandsrud_hauge@gmail.com

Styremedlem, Tor Erik Myklebust – Tlf 41245972 – E-post: toreri-m@frisurf.no

Varamedlem, Sølve Karlsen – Tlf: 92055652 – E-post: solvekarlsen@gmail.com

Valgkomite: Lars Jorde og Børge Lotre

HUSEIERFORENINGEN AGRONOMVEIEN 20–28
ÅRSMØTE 2024
Tid: Onsdag 19. mars 2025 kl. 19:00
Sted: Havestuen, Abildsø skole

Protokoll

Tilstede: 18 oppmøtte og 2 fullmakter (24 A og 24 E) Ikke tilstede: 20 A, 20 E, 22 A, 22 C, 22 E, 26 D, 26 E, 28 C
Referent: Mari Vetlejord, 28 B
Møteleder: Morten Lorentzen, 28 A

Dagsorden og vedtak:

1. **Innkallingens lovlighet**
   – Godkjent
2. **Ansvarsfrihet for styret**
   – Godkjent
3. **Godkjennelse av dagsorden**
   – Godkjent
4. **Valg av møteleder, referent og to medlemmer til å signere protokollen**
   – Morten Lorentzen valgt til møteleder
   – Mari Vetlejord valgt som referent
   – Vegar Jakobsen 22 F og Lars Jorde 20 F signerer protokollen
5. **Årsberetning 2023**
   – Godkjent
6. **Regnskap 2023**
   – Frode gjennomgikk revisjonsberetningen
   – Regnskapet ble godkjent
7. **Budsjett 2025**
   – Budsjettforslag godkjent
8. **Fastsettelse av kontingent**
   – Godkjent. Holdes uendret pålydende 6000,- pr kvrt
9. **Godtgjørelse til styret**
   – Vedtatt å øke styregodtgjørelsen til kr 60 500,- (økning på kr 5 000,-)

10. **Valg**
    Følgende ble valgt inn i nytt styre:
    – Trond Hauge, 26 C
    – Mattis Moe, 22 B
    – Tor Erik Myklebust, 22 D
    – Mona Ingebrigtsen 24 E (vara medlem)

    Wenche Eliassen 20 D tar over regnskap.
    Valgkomité: Karl Toshinka 20 C og Lars Jorde 20 F
    Det nye styret skal konstituere seg selv og fordele roller og ansvar på første styremøte.

11. **Innkomne forslag**
    – Forslag om å avvikle boder ble nedstemt
    – Styrets forslag om pris for fellesbod satt til kr 50.000,- ble enstemmig vedtatt

12. **Eventuelt**
    – Ingen saker ble tatt opp

Protokollen er signert av:

- Vegar Jakobsen 22 F
- Lars Jorde 20 F

Huseierforeningen Agronomveien 20-28
Resultat 2024 og budsjett 2025

		2024 RESULTAT		2024 BUDSJETT		FORSLAG 2025 BUDSJETT
INNTEKTER						
Fakturert forbruk av ladere	kr	56168,00	kr	75 000,00	kr	65 000,00
Kontingent, 24000,- pr bolig	kr	672 000,00	kr	672 000,00	kr	672 000,00
Renter, bank	kr	0,00	kr	0,00	kr	-
SUM INNTEKTER	**kr**	**728 168,00**	**kr**	**747 000,00**	**kr**	**737 000,00**
KOSTNADER						
Bankgebyr	kr	745,00	kr	800,00	kr	800,00
Administrasjon	kr	1 000,00	kr	1 200,00	kr	1 000,00
Styrehonorar og revisjon	kr	45 500,00	kr	55 500,00	kr	50 500,00
Regnskapshonorar	kr	10 000,00	kr	10 000,00	kr	10 000,00
EL	kr	79 520,16	kr	80 000,00	kr	85 000,00
Forsikring	kr	15 034,00	kr	14 500,00	kr	15 500,00
Dugnad/Vedlikehold	kr	335 436,56	kr	350 000,00	kr	300 000,00
Snørydding / påfylling av grus	kr	51 751,88	kr	30 000,00	kr	25 000,00
Container	kr	4 272,00	kr	5 000,00	kr	-
Renovasjon	kr	163 189,17	kr	160 000,00	kr	170 000,00
Altibox	kr	192 592,58	kr	260 000,00	kr	200 000,00
Telenor	kr	3 695,43	kr	5 400,00	kr	4 000,00
SUM KOSTNADER	**kr**	**902 736,78**	**kr**	**972 400,00**	**kr**	**861 800,00**
OVERSKUDD/UNDERSKUDD	**kr**	**-174 568,78**	**kr**	**-225 400,00**	**kr**	**- 124 800,00**

BALANSE

EIENDELER	2024	GJELD og EK	2024
Bankinnskudd	203 742,09	Annen egenkapital 1/1	292 810,61
		Årets resultat til egenkapital	-174 068,78
		Skyldig regnskapshonorar	10 000,00
		Skyldig revisjonshonorar	500,00
		Skyldig styrehonorar	45 000,00
		Kontingent forskudd	29 500,26
SUM	**203 742,09**	**SUM**	**203 742,09**

Oslo 30.01.2025

Morten Lorentzen
Styreleder

Revident

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III *41 72 00

Approbasjon.

Arbeidssted	160/694 Agronomveien 28,	Journalnr. 58/500	Tegn. nr. 1-2- 3.
Arbeidets art	Rekkehus.	Innlevert 3/3-58.	
Bygningens art			
Byggherre	Binding-Larsen og Rönne for opprettende boligselskap, Tollbugt.4, Tlf.42 24 07.		
Byggemelder	Ark. Kirsten Binding-Larsen, Kronprinsensgt.17, Tlf.423447.		

Dato 23. mai 1958.

RGO/SH

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Helserådets og brannvesenets pålegg må fölges, kfr. vedlagte gjenparter av henholdsvis 25/3- og 1/4-58.

Vedrörende ventilasjon av kjeller, se pkt. 1 i helserådets påtegning, må det konfereres direkte med helserådet.

Det pekes spesielt på at det forlanges ventilert luftrom under hele under-etasjen, se pkt. 2 i helserådets påtegning.

For å skaffe noe mere garderobeskap, må vindfangene utvides som vist rettet på plan av 1.etasje.

Takene på tekkes med farget papp.

Vedrörende drenering må bygningskontrollens pålegg på stedet fölges.

Hver leilighet må utstyres med vaskemaskin samt törkeskap med varme-ovn.

Forövrig vises til bestemmelsene på omstående side, spesielt pkt. 7.

Før byggetillatelse kan gis, må (mrk. x):

- [x] A. Ansvarshavende være godkjent.
  Tegningene være stemplet
- [x] B. Arbeidstillatelse foreligge fra Byggeløyvekontoret, Kingosgt. 4, tlf. *41 01 50.
  Roald Amundsensgt. 4
- [x] C. Melding foreligge fra veivesenet om at gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder erverv av gategrunn, er ordnet.
- [ ] D. Gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. Redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. Ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G.
- [ ] H.
- [ ] I.

Y. Riis.
bem.

R. Glasö-Olsen.

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.
Bemerk «Spesielle krav» og «Alminnelige regler» på siste side.

15000. 12-56. R. A.

Spesielle krav.

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på første side.)

1. Det må innsendes plan i M — 1 : 200 som viser terrengets behandling, beplantning, innhegning etc. Planen må innsendes så tidlig at utgravede masser kan bli riktig plasert.
2. Det må treffes foranstaltninger til sikring mot utrasing av bakken mot nabo. Redegjørelse for dette må innsendes.
3. Arbeidet må drives frem slik at eksisterende bebyggelse ikke skades. Redegjørelse for arbeidets fremdrift må innsendes.
4. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og forsynes med fast dekke.
5. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
6. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 punkt 1.
7. Forslag til utvendige farger må innsendes.

Alminnelige regler.

Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill. Utføres etter konferanse med bygningsinspektøren.

Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsel til garasjer o. l. må gis avløp for overvann.

Hvor skjulte (innebygde) rørledninger gjennombryter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.

Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.

Røykpiper mot kott eller skap må ha minst 1 stens vange.

Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.

Avtrekk fra oljefyrt kjele må føres til egen røykpipe.

Feierluker må plaseres slik at de er lett tilgjengelige.

I badstubad må dører slå ut.

I våningshus med mer enn en leilighet må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje ha en fri bredde av minst 1 m.

Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.

Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1,2 m.

Redningstau må anbringes etter bygningskontrollens bestemmelser.

Skråtak i beboelsesrom må være isolert som yttervegg. K.verdi maks. 0,8.

Loftsbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.

Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1 : 3.

På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere etter bygningsinspektørens bestemmelse.

For øvrig vises bl. a. til:

«Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»

«Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.-rom i Oslo.»

«Regler for anordning av ventilasjon i boligbygg i Oslo.»

Nevnte approbasjon innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming selvom enkelte rom mangler ovn.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III *41 72 00

Brukstillatelse.

Rekkehus.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Agronomveien 28.	gnr. 160, bnr. 694	58/500

Byggherre	Ansvarshavende
Sinding-Larsen og Rönne for opprettede boligselskap Tollbugt. 4 O s l o.	Tömmermester Sverre L. Braathen Rabbeveien 19 Ö k e r n.

GV/NR.

Dato
2. januar 1961.

Innflytning/Bruk tillates. Av branntekniske mangler bemerkes:

1. Brannslanger var ikke montert.
2. Vegg ved feieluke i kjeller må beslås i min.30 cm avstand fra feiedør.

   Ferdigmelding må innsendes.

Bygningsinspektør
Distriktsingeniör
T. Busch

O. Verndal
O. Verndal

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

12 000. 2-60. R. A. I

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III · 41 72 00

KOPI

Oslo, den 1/3-63.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 160, bnr. 694, Agronomveien 28, a,b,c,d.

Journalnr.
58/500

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
28/11-62.

Bygningens art
Rekkehus

Byggherre
Søndre Abildsø Sambyggelag A/S,v/Sinding-Larsen og Rönne,Tollbugt.4,Oslo.

Byggemelder
Arkitekt Kirsten Sinding-Larsen, Kronprinsensgt. 17, Oslo.

Ansvarshavende
Tömmermester Sverre L. Braathen, Rabbeveien 19, Økern.

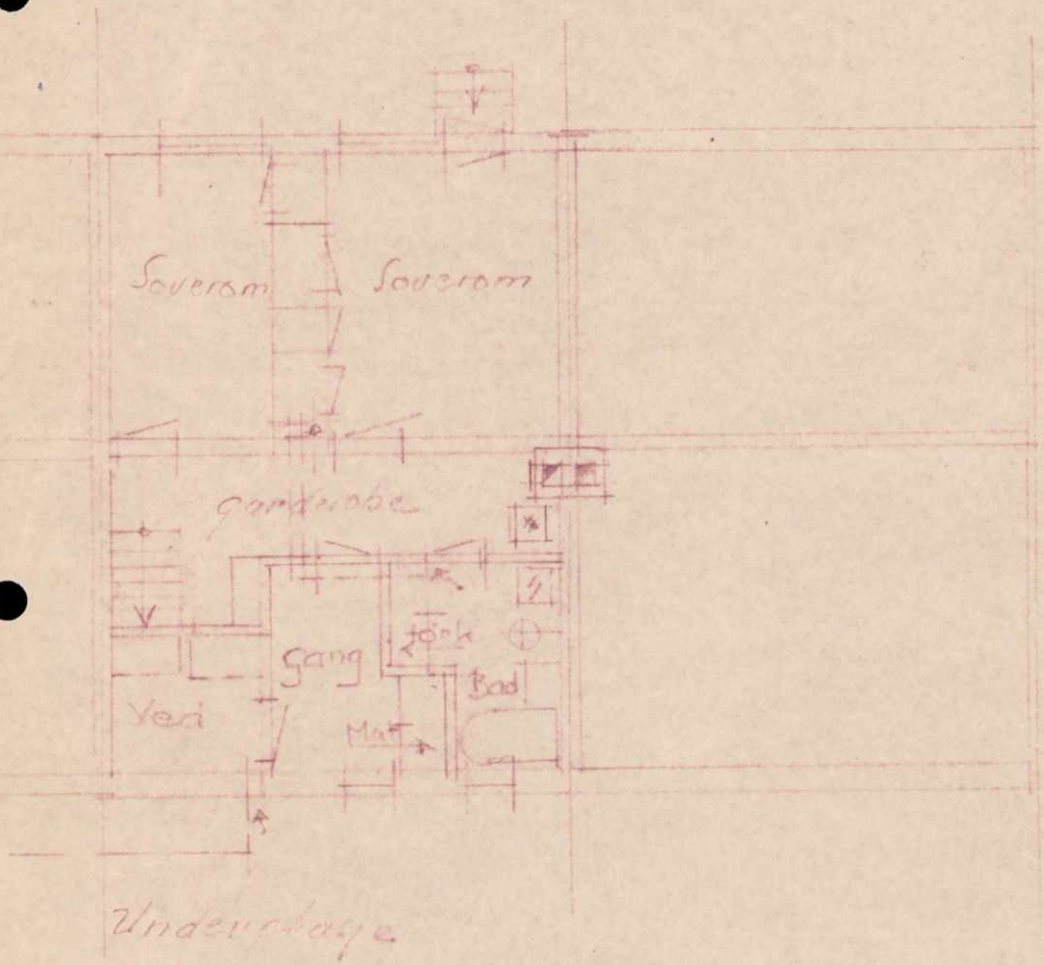
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Bygningsinspektør
Distriktsingeniör
T. Busch.

3000. 10-60. R. A. –

Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 131 pass. 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.



OSLO BYGNINGSKONTROLL
006786 16.APR.58
Gnr Bnr

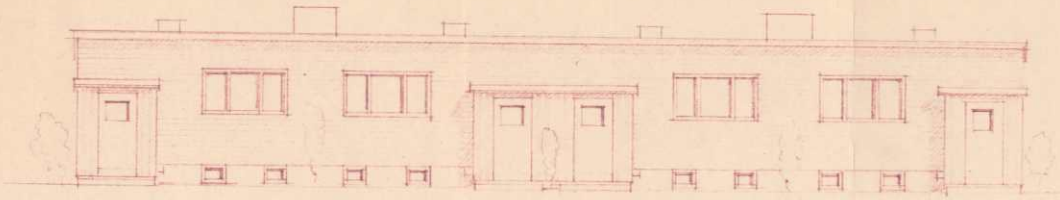
Gnr 160 Bnr 694 Aadalsv

Agronomveien 28

Forandring av underetasje 1:100

Kirsten Sinding Larsen
Arkitekt M.N.A.L.
17-3-58.

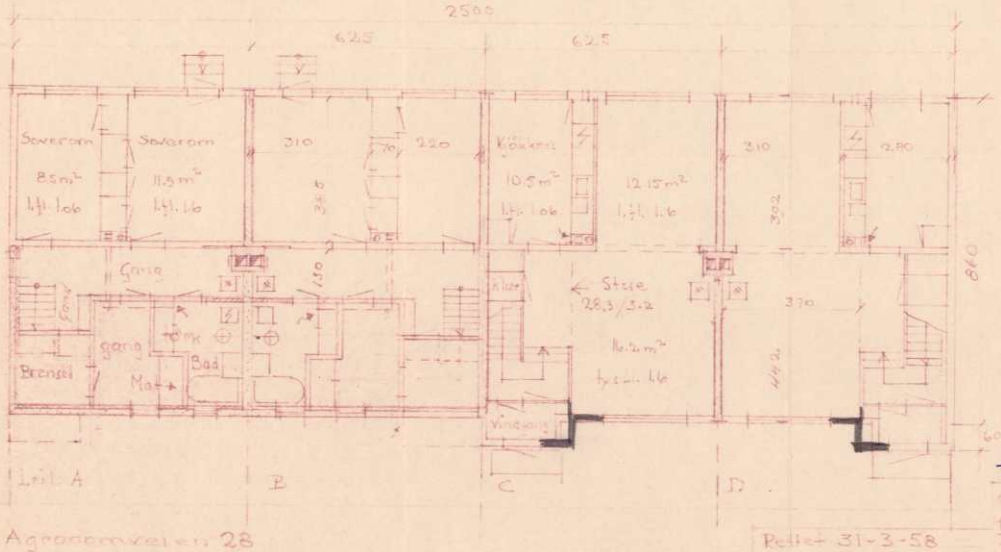
Tegn. nr. 2



Fasade mot vest

Underetasje

1ste etasje



Agronomveien 28

Pellet 31-3-58

0 5 10 Meter

3

OSLO BYGNINGSKONTROLL
Godkjent 16.APR.58

Agronomveien 28

Gnr 160 Bnr 694 Adresse

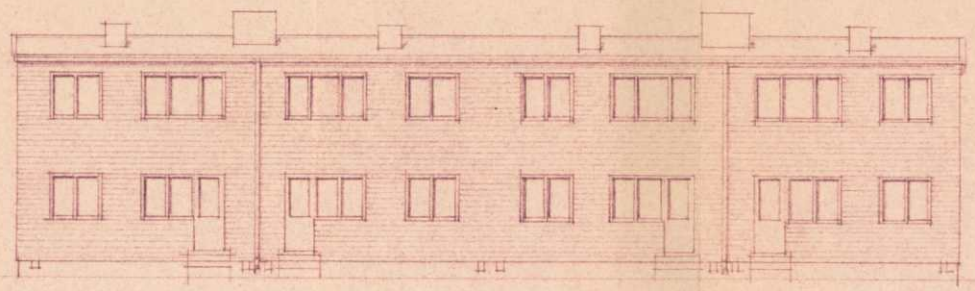
for oppførelse av bolig/fritidshus

ved Sinding-Larsen og Hansen

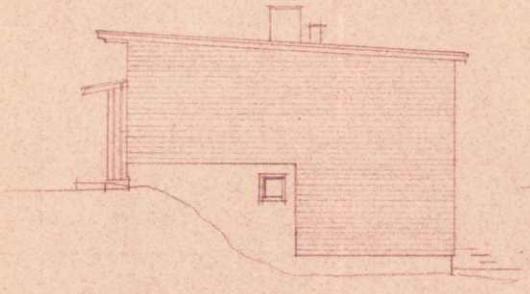
Planer og fasader 1:100

Kirsten Sinding-Larsen
Arkitekt M.N.A.L.

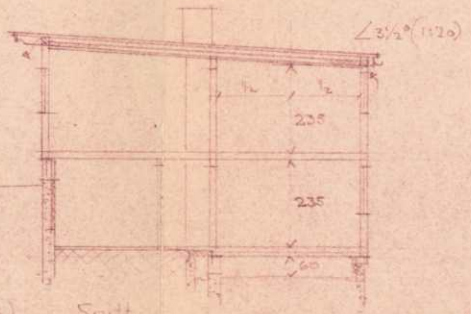
25-2-58 Tegn. 262. 10



Fasade mot öst



Fasade mot syd (nord opslitvendt)



Snitt.

0 5 10 Meter

00500 2

Gnr 160 Bnr 694 Abildsø
for oppførende boligselskap
ved Sinding-Larsen og Rønne

Fasader og snitt 1:100

Kirsten Sinding-Larsen
Arkitekt M.N.A.L.
25-2-58 Tegn. 262/11

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *11 50 60

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	160/694 Agronomveien 28 a,b,c,d	Journalnr.	80/1161
Arbeidets og bygningens art	Utskifting av vinduer	Innlevert	22.04.80
Byggherre	Thorsen, Gangestad, Wendelborg, Makos, Agronomveien 28 A, B, C, D, Oslo 11		
Anmelder	Edward Makos, Agronomveien 28 c, Oslo 11		

LT

Oslo, den 13. mars 1981

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1 approberes i samsvar med bygningsloven dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Bygningskontrollen finner å kunne godkjenne vindusutskiftingen på betingelse av at alle vinduer males/beises i samme farge og at "løse poster" påsettes inntil alle i nr. 28 har skiftet ut vinduene.
Vindusinndelingen må utføres som vist med rødt på tegningen.
Det skal opplyses at byggetillatelse ikke vil bli gitt før samtykke fra sambyggelagets generalforsamling foreligger.
Søndre Abildsø Sambyggelag A/S er d.d. underrettet om approbasjonen og har rett til å klage denne inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som byggherren måtte lide ved slik omgjøring. Hvis De setter i gang arbeidet når byggetillatelse er gitt, men før saken er endelig avgjort, skjer dette således på egen risiko.
Forøvrig må bygningskontrollens eventuelle pålegg på stedet følges.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B' Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til byggingskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventillasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [X] H. Samtykke fra Sambyggelagets generalforsamling foreligge
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.
Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.
Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

A. Gjerstad
bem.

Liv Trengereid

Skj. B 17

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

GENERELLE BESTEMMELSER

1. Byggearbeider som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedrørende konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.
2. Er arbeidet ikke satt i gang seinest 1 år etter at søknad om byggetillatelse er approbert, faller approbasjonen bort. Søknad om fornyelse kan innsendes før ett-års-fristen er utløpt, kfr. § 96 i bygningsvedtekt for Oslo.
3. Etter at byggetillatelse (gravetillatelse) er gitt skal oppmålingsvesenet påvise og kontrollere bygningens beliggenhet, samt angi en utgangshøyde. Når en bygnings sokkelhøyde (gesims) ikke er fastsatt i reguleringsplanen, skal forslag til høyde i samsvar med approberte tegninger vises på oppsatte salinger. Sokkelhøyden, eventuelt med mindre justeringer, skal godkjennes av bygningskontrollen på stedet og kontrolleres av oppmålingsvesenet.
4. Arrondering, sammenføyning og deling rekvireres i Oslo oppmålingsvesen.
5. Installasjon av oljefyringsanlegg, oljefyrt ildsted og tank for fyringsolje og petroleum, samt spesielle ovner og anlegg må anmeldes til Oslo brannvesen, avd. for byggesaker, fyringsanlegg m.v.
6. Rørleggerarbeidet må anmeldes til Oslo vann- og kloakkvesen, rørleggeravdelingen.
7. Elektriske installasjoner må anmeldes til Oslo Lysverker, anleggsavdelingen.
8. Bygningskontrollens godkjennelse av planene medfører ingen rett til overfor Oslo Lysverker å gjøre krav på elektrisk oppvarming. Selv om det idag ikke finnes noen restriksjoner for levering av strøm til bolig-oppvarming, vil leveringsmulighetene til småhus i eksisterende boligområder på grunn av det lokale fordelingsnett, være begrenset. Tilsagn fra Oslo lysverker om nødvendig krafttildeling, må derfor innhentes.
9. Elektrisitetsforskriftene krever at det skal etableres en jordelektrode. Denne kan utføres på flere måter avhengig av fundamenteringsmetoden. For å unngå unødvendige omkostninger bør De så tidlig som mulig henvende Dem til en elektroinstallatør eller Oslo Lysverker, tilsynskontoret.
10. Stillaser og byggegjerder på gategrunn, skal anmeldes til Statens arbeidstilsyn, 2. distrikt.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Utskifting vinduer

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Agronomveien 28 A-B-C-D	Gnr.160/bnr.694	80/1161

Byggherre
Thorsen, Gangestad, Wendelborg
og Makos
Agronomveien 28 A-B-C-D

OSLO 11

Ansvarshavende

OF/BS

Dato
4.april 1984.

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
O.Fjellanger

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

Oslo

V190458

I henhold til instruks godkjennes: Bebyggelsesplan for gnr.160 bnr.5 v/ark.K.Sinding Larsen og ark. Agnæs i samarbeid med byplankontoret.

V190458 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 195802900

Vedtaksdato: 19.04.1958
Vedtatt av: Byplansjefen
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-441

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Avskriftens riktighet bekreftes

DAGBOKFØRT
03. NOV. 80 25974
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

S K J Ø T E

Undertegnede Søndre Abildsø Sambyggelag A/S
skjøter og overdrar herved til
Ottar Wendelborg, f.nr. 060310-[redacted]

vår eiendom
gnr. 160, bnr. 1158 samt ideell 1/28-del av bnr. 694 og bnr.1168
i Oslo/Aker
for en kjøpesum ~~xx~~ kr. 41.620,-

~~kxx~~ gnr.160, bnr.1155, 1156 og 1157 har rett til bruk av tørkestativ montert på ~~kxxxxx~~ bnr.1158.

som er avgjort på omforent måte.
Kjøper og dennes rettsetterfølger forpliktes til å
være medlemmer i sameiet Agronomveien Huseierforening.
Grunnlag for beregning av dokumentavgift er satt til kr. ~~xxxxxxxxx~~ ~~xxx.xxx.xxx~~.
kr. 137.000,-

Oslo, den 5.11.1979

Søndre Abildsø Sambyggelag A/S

John Grimstedt Kr. Jørnsli

Jeg/Vi bekrefter herved at ovenstående skjøte er undertegnet i mitt/vårt overvær og at underskriverene er over 18 år.

D. U. S.

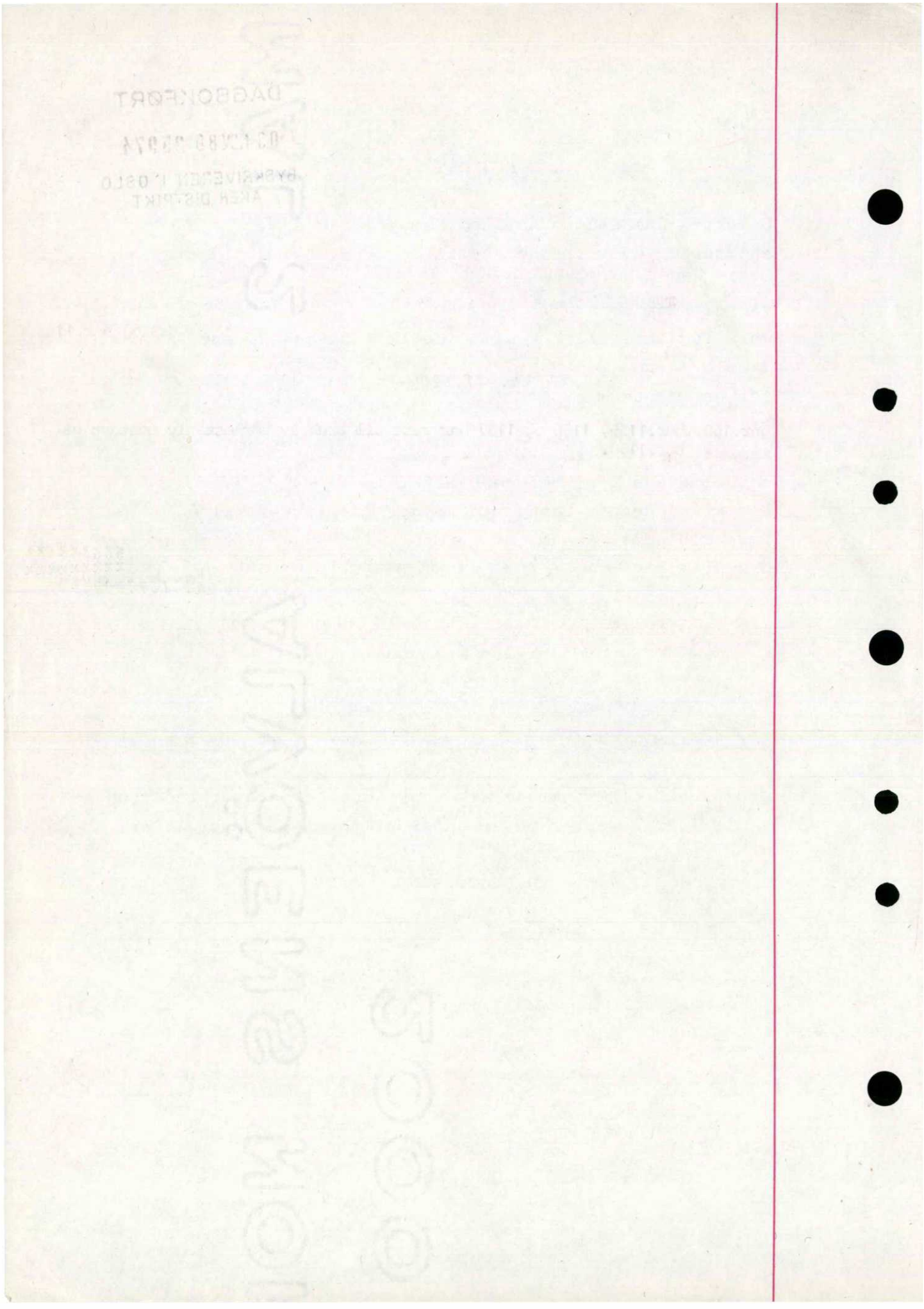
Kolbjørn Johansen

Adr. KOLBJØRN JOHANSSEN Advokat

Født

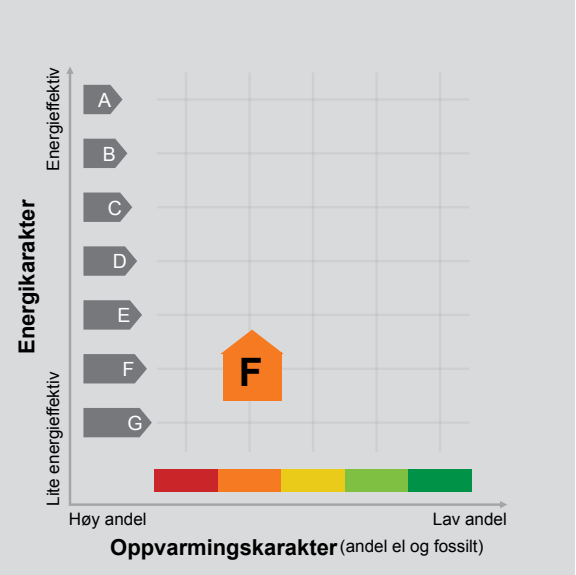
Adr.

Født



ENERGIATTEST

Adresse	Agronomveien 28D
Postnummer	1187
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	160
Bruksnummer	1158
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81137048
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-187866
Dato	06.11.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montering tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1961
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	174
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 6: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 16: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 17: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 18: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Agronomveien 28D, 1187 Oslo
Gnr. 160, Bnr. 1158, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251362

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Rita Josefsen

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 938 81 537

E-post: rita.josefsen@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.
