

Refstadveien 30

Nabolaget Refstad allé/Økern Torg - vurdert av 168 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Bjerke	4 min	🚶
Linje FB1, 31, 31E, 58, 380, 390	0.3 km	
Sinsenkrysset	16 min	🚶
Linje 12, 17	1.5 km	
Økern	20 min	🚶
Linje 4, 5	1.8 km	
Grefsen stasjon	22 min	🚶
Linje RE30, R31	1.9 km	
Oslo S	13 min	🚗
Totalt 24 ulike linjer	5.6 km	

Skoler

Refstad skole (1-7 kl.)	6 min	🚶
548 elever, 39 klasser	0.6 km	
Årvoll skole (1-10 kl.)	8 min	🚶
820 elever, 41 klasser	0.7 km	
Disen skole (1-7 kl.)	17 min	🚶
515 elever, 31 klasser	1.4 km	
Løren skole (1-7 kl.)	16 min	🚶
716 elever, 32 klasser	1.5 km	
Frydenberg skole (8-10 kl.)	22 min	🚶
504 elever, 32 klasser	2 km	
Bjerke videregående skole	21 min	🚶
464 elever	1.9 km	
Kuben videregående skole	6 min	🚗



Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

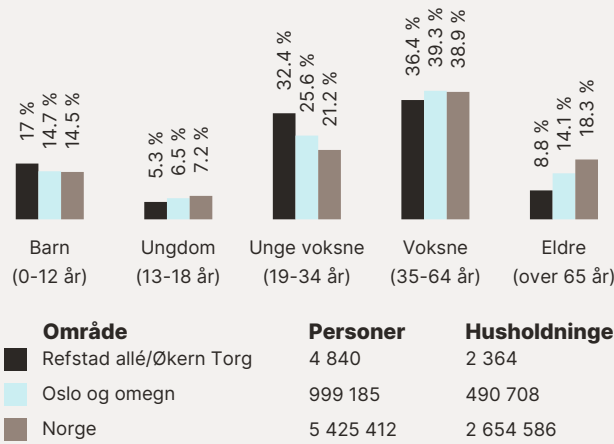


Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100



Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

Bjerke Panorama barnehage (1-5 år)	2 min	🚶
60 barn	0.1 km	
Årvoll barnehage (1-5 år)	9 min	🚶
27 barn	0.8 km	
Barnehagenvår Sofus (1-5 år)	9 min	🚶
37 barn	0.8 km	

Dagligvare

Kiwi Bjerke	3 min	🚶
Coop Extra Refstadveien	5 min	🚶

Primære transportmidler

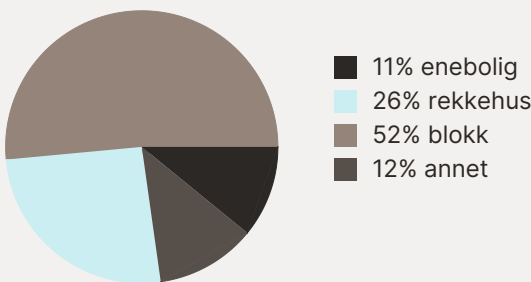
-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Tog/t-bane

-  Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100
-  Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100
-  Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 82/100

Sport

-  Refstad allè balløkke
Ballspill 6 min 
0.5 km
-  Årvoll skole
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 9 min 
0.8 km
-  Puls Bjerke 1 min 
-  Fitness24Seven Bjerke 5 min 

Boligmasse



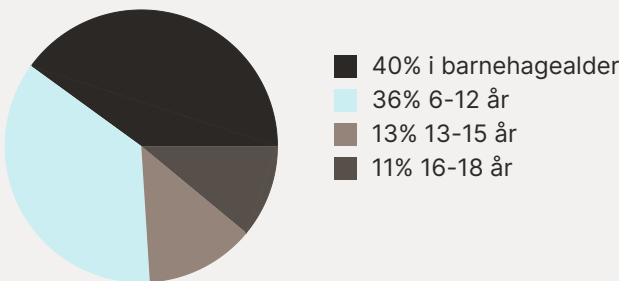
«Rolig og pent område»
Sitat fra en lokalkjent



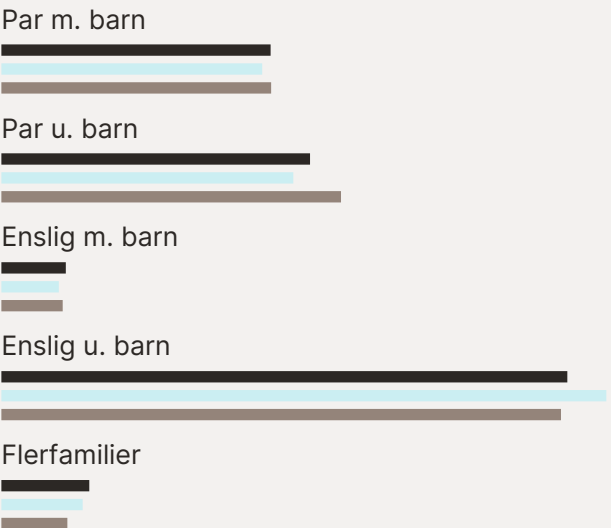
Varer/Tjenester

-  Årvoll senter 7 min 
-  Boots apotek Årvoll 8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



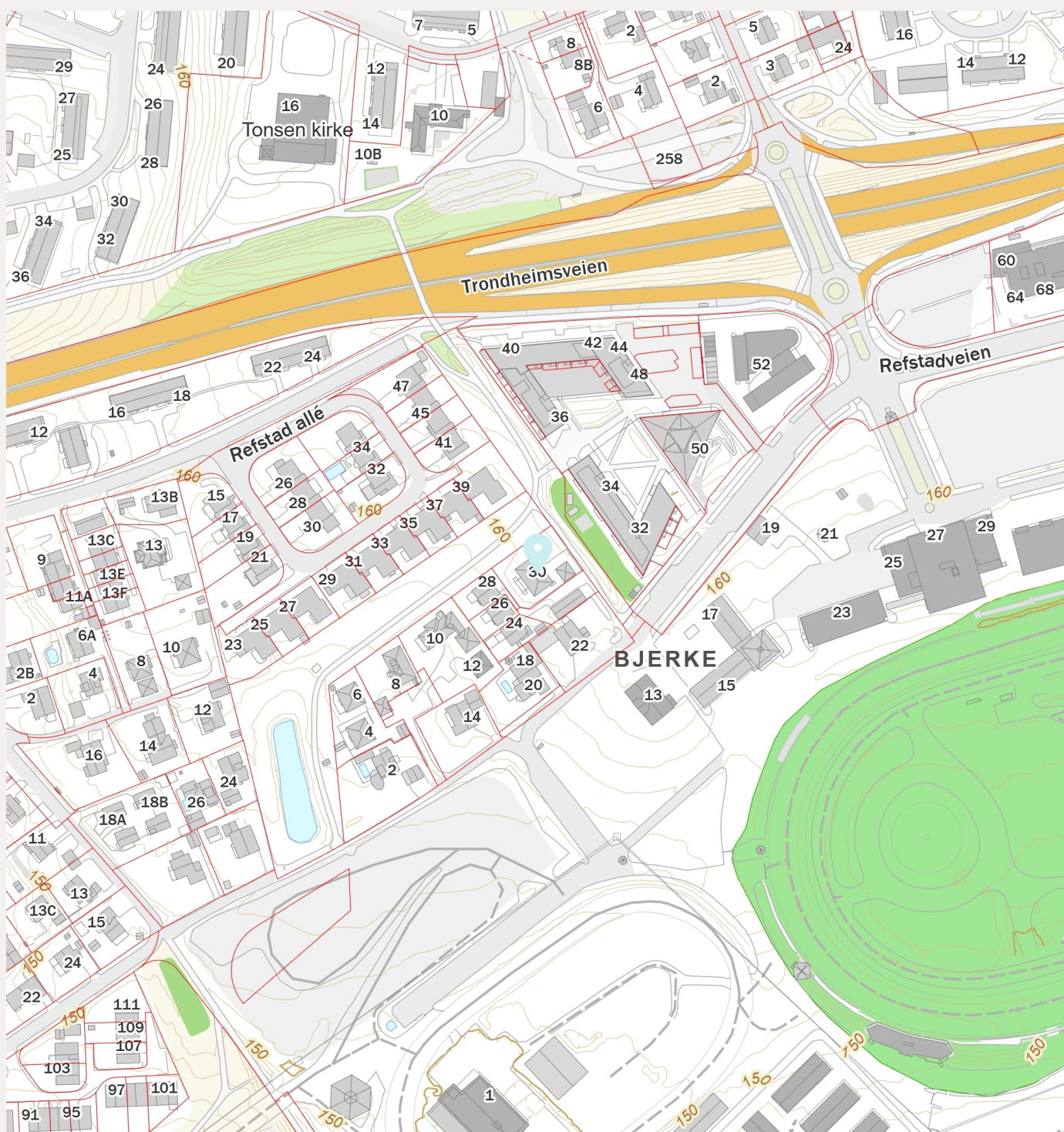
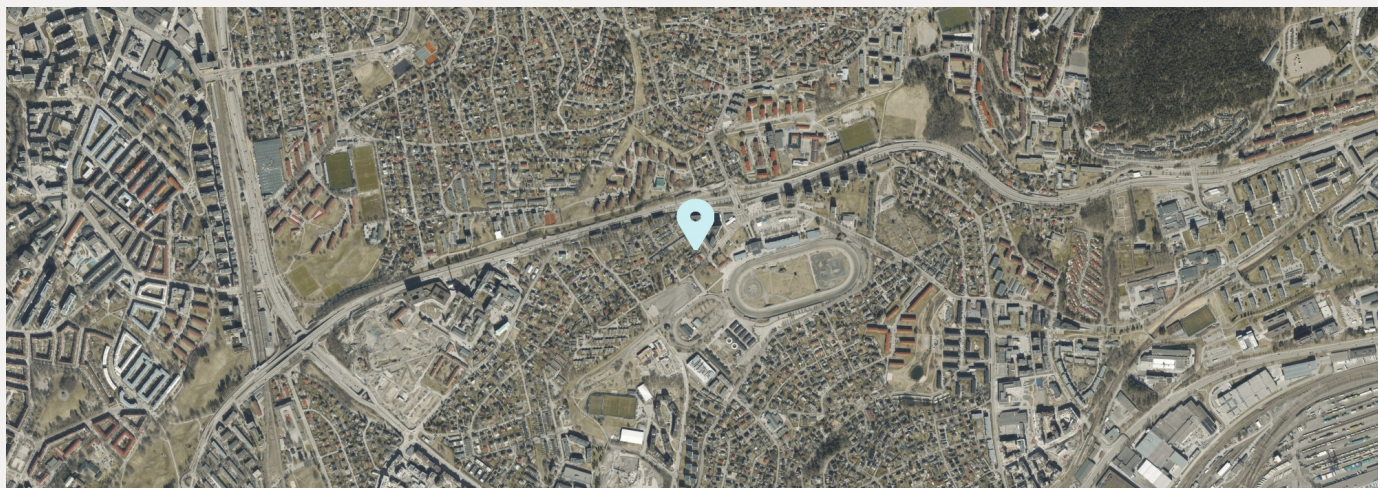
Familiesammensetning



- 0%
- 47%
-  Refstad allé/Økern Torg
-  Oslo og omegn
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	63%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Tilstandsrapport



Enebolig



Refstadveien 30, 0589 OSLO



OSLO kommune



gnr. 84, bnr. 123

Sum areal alle bygg: BRA: 503 m² BRA-i: 457 m²



Befaringsdato: 22.04.2025

Rapportdato: 26.04.2025

Oppdragsnr.: 14158-2334

Referansenummer: YW1291

Autorisert foretak: OP Arnesen AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole Peter Arnesen

Vår ref:



O P Arnesen AS

Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig

Telefon. 950 70 070

op@oparnesen.no

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.

OP Arnesen AS

Rapportansvarlig

Ole Peter Arnesen
Uavhengig Takstingeniør
op@oparnesen.no
950 70 070



OP Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon: 950 70 070
op@oparnesen.no

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 byggregler

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 bygningssakkyndige 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Stor herskabelig enebolig over 2 etasjer, kjeller og loft.

Boligen er innredet med 3 enheter.

Leiligheten i 1. etasje er på ca. 107 m².

Leiligheten i 2. etasje er på ca. 90 m².

Hybelen er på ca. 73 m² fordelt på 2 etasjer.

Loftet har skråtak og takhøyde på opptil 2,7 m.
Måleverdig areal på 36 m² og gulvareal på 51 m².

Dobbelgarasje på 35 m².

Oppvarming med elektrisk gulvvarme fra 2016-2020.
Peisovn i 1. og 2. etasje fra 2016 og 2018.
Luft til luft varmepumpe fra 2016.

Det er opplyst om oppussing og oppgradering av 1. og 2. etasje i 2016-2020.

Boligen for øvrig har behov for oppgradering og det henvises til de enkelte kontrollpunktene.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

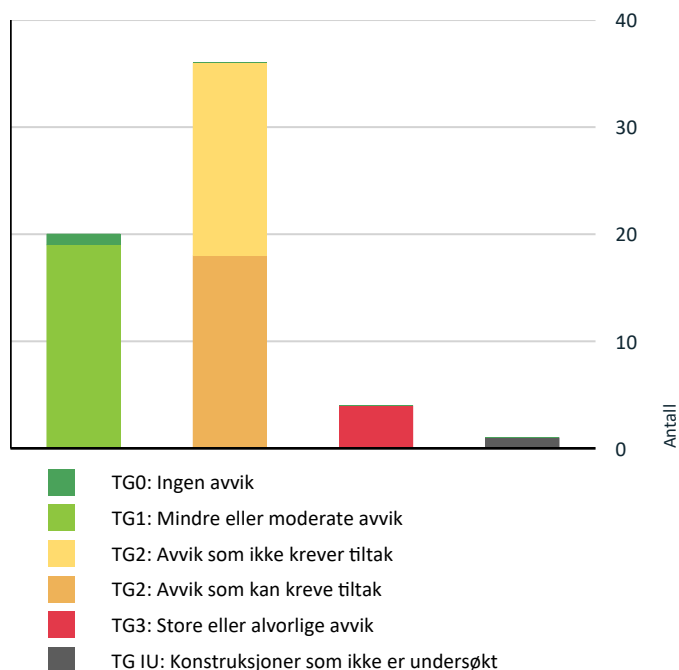
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke innhentet tegninger. Den opprinnelige planløsningen er endret.

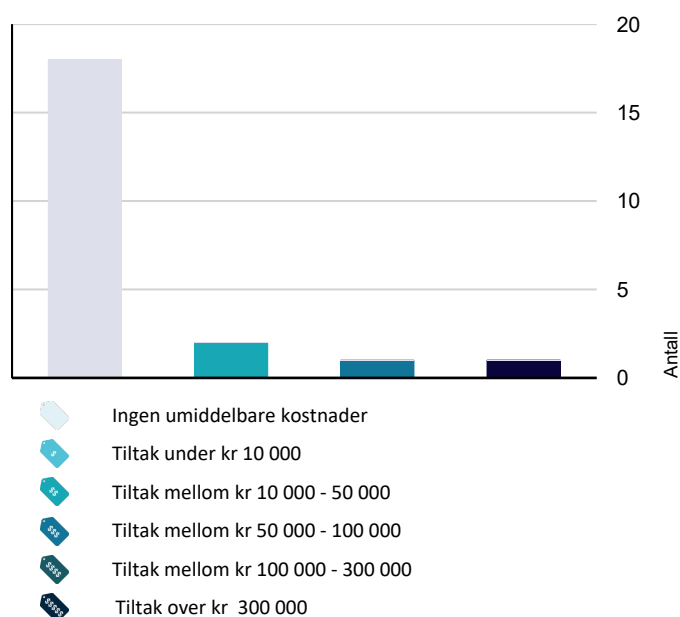
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Besiktigelsen er foretatt med de avgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Hjemmel er kontrollert fra Eiendomsverdi.no. Arealene er angitt i henhold til målereglerne i NS 3940, retningslinjer for arealmåling. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører. Undertegnede bekrefter at rapporten er utformet i tråd med takstforskriften. Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Spesialrom > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc hybel > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Takvinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc hybel > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc hybel > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc hybel > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc hybel > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1939

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Bolig

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen består av betongtakstein.

Det er opplyst at taktekkingen ble fornyet på 1980-tallet.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå og vurderingen er basert på alder/materiale. Det er ukjent om undertaket også ble fornyet på 1980-tallet. Det er observert mose på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på takteking og undertak og tilstandsgrad er angitt med TG 2 basert på alder.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må taktekkingen skiftes ut. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av sink eller plastbelagt stål.

Taket over hovedinngangen er beslått med sinkbelegg.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking, utvendige beslag og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå og vurderingen er basert på alder/materiale.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp/beslag av plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Det er snøfangere kun på langsiden av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Sinkbelegg på taket over hovedinngangen med alder og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må renner/nedløp/beslag skiftes ut. Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. Nærmere undersøkelser må gjennomføres og det må påregnes utskifting av sinkbelegget på taket over hovedinngangen. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det er behov for tiltak.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er av reisverk fra byggeåret kledd med stående panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er værslitt kledning og det er påvist spredte råteskader i bordkledningen og vannbrettet nederst. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Veggkonstruksjonen bak kledningen var ikke tilgjengelig for inspeksjon og vurderingen er basert på alder/materiale.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd og tilstandsgrad er angitt med TG 2 basert på alder.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring/utskifting må påregnes og det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.

! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Valmtakkonstruksjon av sperrer og knebukker. Undertak av rupanel. Eier opplyser at all stubbloftsleire er fjernet. Loftbjelkelaget er isolert med mineralull og det er lagt sponplategulv.

Det ble observert enkelte gamle fuktmerker og fuktmålinger ble rutinemessig gjennomført på tilgjengelige steder uten å påvise unormale verdier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert vindtetting på oversiden av isoleringen i den delen som er planlagt til kaldt loft og det er ikke etablert lufting i konstruksjonen i overgang tak/vegg. Det var ikke mulig å undersøke eventuell punktering av dampspærre ved innfelte downlights som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Lufting/ventilering må etableres og nærmere undersøkelser bør gjennomføres. Punktering av dampspærre kan føre til at det kommer varm luft, som kan kondensere, inn i takkonstruksjonen. Tilstandsgrad 3 er angitt basert på manglende ventilering. Kostnadsestimatet ligger i øvre del av intervallet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Vinduer

Vinduer i 1. etasje og kjøkkenvindu i 2. etasje med 2-lags isolerglass fra 2016.
Det er opplyst om vinduer i 2. etasje for øvrig med 2-lags isolerglass fra 2006.

TG 2 Takvinduer

Det er 3 Fakro takvinduer med 2-lags isolerglass på loftet. Vinduene er antatt fra 2004.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takvinduer med tilstandsgrad basert på alder. Vinduene er kun besikket innvendig.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd og tilstandsgrad er angitt med TG 2 basert på alder.

Normal tid før utskifting av takvinduer er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og at tidspunkt for utskifting nærmer seg. Nærmere undersøkelser må gjennomføres. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Vinduer

Kjellervinduer med 2-lags isolerglass fra 1983 og vinduer med enkle glass antatt fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer med tilstandsgrad basert på alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd og tilstandsgrad er angitt med TG 2 basert på alder. Det er påvist en sprukket glassrute.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utskifting.

TG 1 Dører

To-fløyet Lurs hovedytterdør med 3-lags isolerglass fra 2016. Utstyrt med Yale doorman elektronisk kodelås.
To-fløyet terrasse- og verandadør med 2-lags isolerglass fra 2016. Lurs hovedytterdør med glassfelt til hybelen fra 2017.
Det mangler beslag under døren.

TG 2 Dører

Panelte kjellerdører antatt fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører med alder og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utskifting.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda på 12 m² med utgang fra stue/kjøkken i 2. etasje. Gulvoverflate av terrassebord på opprinnelig sinkbelegg.

Terrasse på 25 m² med utgang fra stue/kjøkken i 1. etasje. Gulvoverflate av terrassebord på opprinnelig støpt terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverk er lavere enn dagens forskriftskrav.

Tremmegulv av terrassebord og kledning på undersiden av verandaen samt tett vegetasjon hindret tilgang til vurdering av konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser må gjennomføres. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.

Det er ikke krav om endring av rekkverkshøyde til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Utvendige trapper

Støpt trapp med fliser til hovedinngangen og støpt trapp til kjellerinngangen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist sprukne og løse fliser i trappen til hovedinngangen samt skjevheter og sprekker i trappen til kjellerinngangen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trapper må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Utvendig solavskjerming

Screens med fjernbetjening og vindusmarkiser fra 2018 i stue/kjøkken i 2. etasje.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Flislagt gulv i entrè. Flislagt gulv med varmekabler i entrè hybel.
1-stav eikeparkett med gulvvarme i 1. etasje for øvrig sett bort fra
soverom 2 samt soverom 1. etasje hybel og soverom 2. etasje hybel.
Laminat med gulvvarme i leiligheten i 2. etasje og laminat med
gulvvarme i stue/kjøkken hybel.

Veggoverflater består av malt mur og malte plater.
Himlinger består av malte plater med utstrakt bruk av innfelte LED-
downlights.
Det er eldre downlights i soverom hybel i 1. etasje og det mangler en
taklist. Det bør alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av overflater
og innredninger i brukte boliger.

TG 2 Overflater

Gulvoverflater i kjelleretasjen består av laminat, fliser og ubehandlet
betong.
Vegger og himlinger består av malt/ubehandlet betong samt malte
plater.
Det er ukjent om kjøkkeninnredninger er plassert på parkett/laminat.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater har skader og slitasje utover normal bruksslitasje.
Kjøkkeninnredninger skal ikke plasseres på parkett/laminat.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater må utbedres eller skiftes.
Nærmere undersøkelser bør gjennomføres.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille mellom kjeller og 1. etasje er av støpt betong.
Eier opplyser at gulver ble rettet opp med avretningsmasse i 2016.
Det er kun målt høydeforskjeller innenfor toleransekravet.
Målinger er gjennomført i stue og kjøkken.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag som etasjeskille mellom 1. og 2. etasje.
Det er opplyst om lydisolering av himlingen i 1. etasje i 2016.
Støpte betonggulv på grunn i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er målt 30 mm høydeforskjell gjennom hele rommet i stue og
kjøkken i 2. etasje samt høydeforskjeller i kjelleretasjen.
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet angis med
tilstandsgrad 3 basert på standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er krav til kostnadsestimat ved tilstandsgrad 3.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilsvarende boliger fungerer fint med høydeforskjeller og ingen
umiddelbare tiltak er nødvendige. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må
imidertid høydeforskjeller rettes opp. Det vil sjelden være økonomisk
rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom
boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Eventuell oppretting må gjennomføres med avretningsmasse.
Kostnadsestimatet gjelder kun avretting av gulvene i kjelleretasjen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Radon

Boliger oppført etter TEK-10 eller senere skal prosjekteres og utføres
med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra
grunnen begrenses.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Mursteinspiper fra byggeåret med feieluker på loftet.
Contura hev og senk peisovn med glass fra 2016 i 1. etasje og Contura
peisovn fra 2018 i 2. etasje.
Eier opplyser at det ikke ble påpekt feil eller mangler ved nylig
inspeksjon utført av det lokale brann- og feiervesen.
Peis og pipe ble ikke funksjonstestet ved befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Eier
opplyser at piper ikke er kledd med pålimte plater men kun er pusset.
Det er sprekker ved avstand mellom pipe og bjelker på loftet og det er
enkelte rennemerker etter sotvann. Det er påvist sprekker i ildfaste
plater i ovnen i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp og rennemerker
etter sotvann kan tyde på at det kommer regnvann inn i pipa.
Plater med skade i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Enkelte vegger i kjelleretasjen er påforet, isolert og platekledd.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt i kjellerstuen og det er registrert 23,7 vektprosent fukt i trevirke.

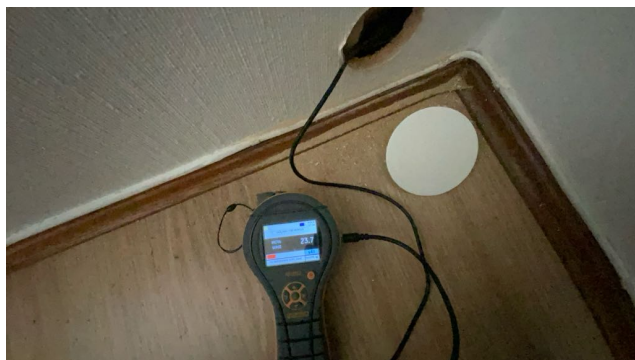
Byggteknisk forskrift (TEK10) § 13-19. Byggfukt
For å unngå sopppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt.

I konstruksjoner med lav uttørkingsevne (for eksempel konstruksjoner mot terreng) må fuktnivået i trevirket være lavere enn 15 vektprosent fukt før innbygging.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er påvist noe fukt inne i trekonstruksjonen og ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget på eventuelle skader. Forholdet må ses i sammenheng med at dreneringen har begrenset effekt.



TG 2 Innvendige trapper

Hovedtrapp i tre med eikeparkett mellom 1. og 2. etasje.
Malt tretrapp i hybelen og til kjelleretasjen.
Bratt ubehandlet tretrapp til loftet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Trapper med tilstandsgrad basert på alder og bruksslitasje.
Det er ikke tilstrekkelig håndløpere på vegg og det er liten frihøyde i trappen til kjelleretasjen.
Loftstrappen mangler i tillegg returgelender på loftet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Håndløper bør monteres og det bør gjøres lokale tiltak.
Returgelender på loftet må etableres.

TG 1 Innvendige dører

Malte trefyllingsdører fra 2018 i 2. etasje og formpressede dører i hybelen. Leilighetsdør i 2. etasje med brannklassifisering B-30 og lydisolering 35 dB.

TG 2 Innvendige dører

Originale trefyllingsdører i 1. etasje og original to-fløyet glassdør mellom entré og hall som er pusset opp og malt i 2016.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Enkelte dører tar i karmen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Enkelte dører bør justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Garderober

Skyvedørgarderober med innredning og speilfronter i hall og i gang i 2. etasje.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Det er opplyst at badet ble pusset opp i 2008.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt himling med innfelte downlights.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke tilstrekkelig fall på badegulvet og ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og dørterskel. Det er noe misfarging av fuger. Gulv under dusjkabinettet er ikke besiktiget og fallforhold er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk. Nærmere undersøkelser må gjennomføres.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Eier opplyser at det er plastsluk under dusjkabinettet. Det er antatt fuktsikring med smøremembran. Smøremembran har forventet brukstid på ca. 30 år.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det kan ikke konstateres membran og det er ukjent utførelse av rørgjennomføringer i våtsone. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

Dersom det er fuktsikring med smøremembran ble halvparten av forventet brukstid på membranløsningen oppnådd i 2023 og tilstandsgrad er angitt med TG 2 basert på alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Innhent dokumentasjon om mulig og det må gjennomføres nærmere undersøker. Det må fortsatt benyttes dusjkabinett slik at gulv og vegger ikke utsettes for fuktbelastning.

1. ETASJE > BAD/WC

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med:

- Dusjkabinett.
- Servant med skap.
- Speil med lys.
- Gulvmontert wc.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sanitærutstyr med noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD/WC

! TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler luftespalte under dør.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres luftespalte under dør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Det er opplyst at badet ble pusset opp i 2000.

2. ETASJE > BAD/WC

! TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt himling med innfelte downlights.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist noe misfarging av fuger og det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte fuger bør fornyes. Vinduet bør fuktbeskyttes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD/WC

! TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilstrekkelig fall på badegulvet og ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og dørterskel. Det er noe misfarging av fuger. Gulv under dusjkabinettet er ikke besiktiget og fallforhold er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk. Nærmere undersøkelser må gjennomføres.

2. ETASJE > BAD/WC

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Eier opplyser at det er plastsluk under dusjkabinettet.
Det er antatt fuktsikring med smøremembran.
Smøremembran har forventet brukstid på ca. 30 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det kan ikke konstateres membran og det er ukjent utførelse av rørgjennomføringer i våtsone. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Tidspunkt for oppgradering nærmer seg. Dersom det er fuktsikring med smøremembran er mer enn halvparten av forventet brukstid på membranløsningen oppnådd i 2015 og tilstandsgrad er angitt med TG 2 basert på alder. Halvparten av forventet brukstid på slukløsningen oppnås i 2025 og skal deretter angis med TG 2 basert på alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Innhent dokumentasjon om mulig og det må gjennomføres nærmere undersøker. Det må fortsatt benyttes dusjkabinett frem til oppgradering finner sted slik at gulv og vegger ikke utsettes for fuktbelastning.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med:

- Dusjkabinett.
- Servant med skap.
- Speilskap med lys.
- Vegghengt wc.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sanitærutstyr med noe bruksslitasje. Det er ikke spalte for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget wc.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres spalte for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget wc.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler luftespalte under dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres luftespalte under dør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



2. ETASJE > BAD/WC HYBEL

Generell

Det er opplyst at badet ble pusset opp i 2017.

2. ETASJE > BAD/WC HYBEL

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt himling med innfelte LED-downlights.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist noe misfarging og avvik i fuger. Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte fuger bør fornyes. Døren bør fuktbeskyttes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD/WC HYBEL

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilstrekkelig fall på badegulvet og ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og dørterskel. Det er registrert ujevnheter i gulvet. Fugemasse mangler ved døren og det er noe misfarging og avvik i fuger. Gulv under dusjkabinettet er ikke besikttet og fallforhold er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk. Nærmere undersøkelser må gjennomføres.

2. ETASJE > BAD/WC HYBEL

Tilstandsrapport

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Eier opplyser at det er plastsluk under dusjkabinettet og fuktsikring med smøremembran.

Smøremembran har forventet brukstid på ca. 30 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det kan ikke konstateres membran og det er ukjent utførelse av rørgjennomføringer i våtsone. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig. Det bør fortsatt benyttes dusjkabinett slik at gulv og vegger ikke utsettes for fuktbelastning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD/WC HYBEL

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med:

- Dusjkabinett.
- Servant med skap.
- Speilskap med lys.
- Vegghengt wc.
- Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sanitærutstyr med noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD/WC HYBEL

! TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler luftespalte under dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

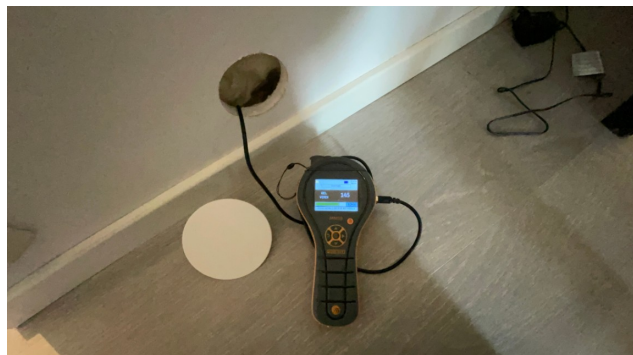
Det bør etableres luftespalte under dør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD/WC HYBEL

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning fra 2016 med profilerte fronter og Granitt benkeplater. Underlimt kompositt oppvaskkum og fliser mellom benk og overskap. Ett-greps blandebatteri. Kjøkkenøy med spiseplass. Komfyrvakt.

Integrerte hvitevarer som består av:

- Stekeovn.
- Nedfelt 80 cm Induksjonstopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap.

Eier opplyser at alle hvitevarene er fra Siemens.

Det er montert automatiske vannstoppventiler i kjøkkenbenken som stenger vanntilførselen ved en eventuell lekkasje og gjør røropplegg i rom uten sluk til en lekkasjesikker installasjon.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Epoq kjøkkeninnredning fra 2018 med glatte fronter og kvartskompositt benkeplater. Underlimt kompositt oppvaskkum og ett-greps blandebatteri. Kjøkkenøy med spiseplass. Komfyrvakt.

Integrerte hvitevarer som består av:

- Stekeovn.
- Nedfelt 80 cm Induksjonstopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap.

Eier opplyser at alle hvitevarene er fra Siemens.

Det er montert automatisk vannstoppventil i kjøkkenbenken som stenger vanntilførselen ved en eventuell lekkasje og gjør røropplegg i rom uten sluk til en lekkasjesikker installasjon.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

2. ETASJE > KJØKKEN HYBEL

! TG 1 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning fra 2019 med profilerte fronter og laminat benkeplater. Nedfelt kompositt oppvaskkum og fliser mellom benk og overskap. Ett-greps blandebatteri. LED-benkebelysning. Komfyrvakt. Integrerte hvitevarer som består av:

- Stekeovn.
- Nedfelt Induksjonstopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøl og frys.

Det er montert automatiske vannstoppventiler i kjøkkenbenken som stenger vanntilførselen ved en eventuell lekkasje og gjør røropplegg i rom uten sluk til en lekkasjesikker installasjon.

2. ETASJE > KJØKKEN HYBEL

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagte vegger og flislagt gulv med varmekabler. Malt himling. Naturlig ventilasjon. Utstyrt med servant med skap, speilskap med lys og vegghengt wc.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at noen gulvfliser har bom (hulrom under). Det mangler lekkasjesikring eller spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene. Naturlig ventilasjon angis med TG 2. Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig da en eventuell lekkasje fra innebygget sistene kan pågå over tid uten å bli oppdaget og føre til skade på konstruksjonen. Det er ikke krav til etablering av mekanisk ventilasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BADSTUE

! TG IU Overflater og konstruksjon

Badstue og kjølerom er fuktutsatte konstruksjoner.

Eier opplyser at kjølerommet er ombygget og at kjøleromaggregatet kan fjernes. Det er i tillegg opplyst at badstuen ikke er i bruk og at badstuen er planlagt revet i forbindelse med oppussing av kjelleretasjen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannforsyning med kobberør og rør i rør system.

Hovedstoppekran er plassert i vaskekjelleren. Stoppekransen er ikke funksjonstestet. Rørfordelingsskap på badene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering er basert på alder på kobberør. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Rørkursene i fordelerskapene er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak. Rørkurser bør merkes.

! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det er behov for tiltak.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig ventilasjon angis med TG 2.

Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke krav til etablering av mekanisk ventilasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Eier opplyser at det er installert ventilasjonsaggregat i stue/kjøkken i 1. etasje i 2016 som skifter ut 80 m³ luft i timen og i stue/kjøkken og soverom i 2. etasje i 2018 som hver skifter ut 50 m³ luft i timen. Det er i tillegg opplyst at filtre er skiftet jevnlig.

! TG 2 Andre VVS-installasjoner

Det er vaskekjeller med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vaskekjelleren er utstyrt med eldre kobberør og støpejernsluk. Vurderingen er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det er behov for tiltak.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 300 liter er plassert i kjelleretasjen. Det er opplyst at berederen ble installert i 2015.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert automatisk vannstoppventil for røropplegg i rom uten sluk og det er ikke el-tilkobling av varmtvannstank iht dagens forskrift. Varmtvannsbereder skal iht dagens forskrift være fast tilkoblet og ikke med stikkontakt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres automatisk vannstoppventil for varmtvannsbereder og røropplegg i rom uten sluk og det bør etableres el-tilkobling etter dagens forskrift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Bredbåndstilknytning

Det er opplyst om bredbåndstilknytning via fibernett.

! 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 1. etasje.
Fordelingskurser er sikret med jordfeilautomater.
Det er 9 fordelingskurser.
Hovedsikringer på 50 A.
Seriemåler.

Sikringsskap i 2. etasje.
Fordelingskurser er sikret med jordfeilautomater.
Det er 8 fordelingskurser.
Hovedsikringer på 32 A.
Seriemåler.

Sikringsskap i hybel.
Fordelingskurser er sikret med jordfeilautomater.
Det er 7 fordelingskurser.
Hovedsikringer på 32 A.
Seriemåler.

Sikringsskap i kjeller.
Det er opplyst om en kurs som gjelder garasjen.
Hovedsikringer på 63 A
Fjernavlest måler.

Det er opplyst om nytt elektrisk anlegg i 1. og 2. etasje i 2016-2020 og at det foreligger samsvarserklæringer. Det er i tillegg opplyst om El-tilsyn 18.12.2019 uten avvik.

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
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det foreligger for oppgraderinger i 2016-2020.
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

Tilstandsrapport

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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ukjent

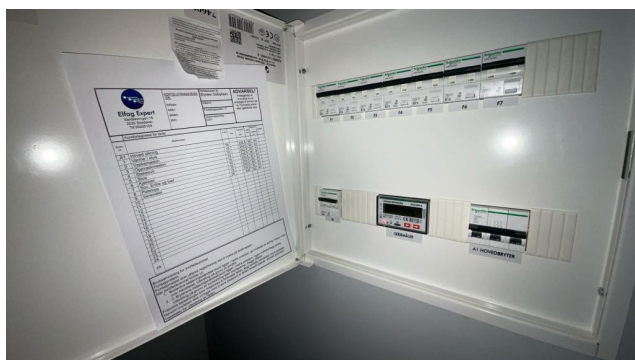
Inntak og sikringsskap

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?
Ukjent
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det bør gjennomføres en utvidet kontroll av El-anlegget i kjelleretasjen av en kvalifisert elektrofaglig person.

Generell kommentar

Det mangler kursfortegnelse i sikringsskapet i hybelen.
På generelt grunnlag bør det alltid foretas en gjennomgang av elektriske anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og brannslukningsapparater.

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

! TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering og fuktsikring av grunnmuren er fra byggeåret.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygningsdelen er skjult i grunnen og var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Vurderingen er basert på alder/materiale og forventet brukstid på dreneringen er overskredet. Observasjoner har konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt og basert på alder er det ingen utvendig fuksikring av grunnmuren. Det er registrert fuktinntrengning i boder med lav høyde under trappen til hovedinngangen og under terrassen. Noe terrengfall mot bygningen er registrert. Normal tid før utskifting av drenering med drensledninger 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut og det må etableres fuksikring av grunnmuren utvendig samt foretas terrengjusteringer. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det er behov for tiltak.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong/sparesteinsbetong.
Støpte betonggulv antatt på stedlige masser i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fukt i betonggulvet og på grunnmuren i kjelleretasjen. Det er antatt at forholdet skyldes kapillært oppsug fra grunnen, hvor konstruksjonens kapillære krefter transporterer fukt opp i mur og betong, samt at dreneringen har begrenset effekt. Størstedelen av grunnmuren var ikke tilgjengelig for inspeksjon og vurderingen er basert på alder/materiale. Normal tid før utbedring av betongvegg er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig og sørg for god ventilasjon. Nærmere undersøkelser må gjennomføres. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det er behov for tiltak.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger er skjulte i grunnen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurderingen er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det er behov for tiltak.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Parkering

Byggeår

1987

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi.no

Standard

Enkel standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Vedlikeholdsetterslep.

Beskrivelse

Dobbelgarasje med grovstøpt betonggulv.

Vegger av bindingsverk med stående panel utvendig.

Valmtakkonstruksjon av prefabrikkerte takstoler.

Undertak av rupanel og taktekking med betongtakstein.

Takrenner og nedløpsrør av sink eller plastbelagt stål.

Elektrisk leddport av tre med fjernbetjening ifølge eier.

Nyere sidedør bør justeres.

Vegger er fuktutsatt plassert direkte på betonggulvet.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

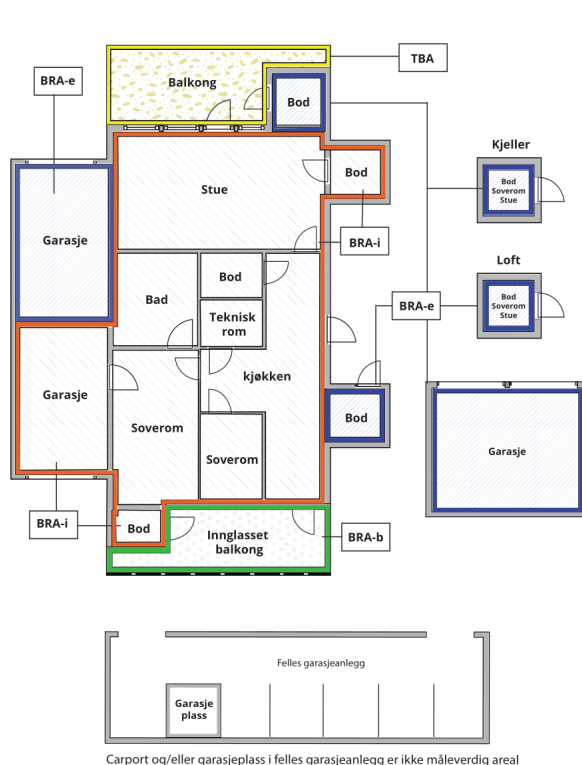
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	144	11		155	25		155
2. Etasje	144			144	12		144
Kjeller	133			133		6	139
Loft	36			36		15	51
SUM	457	11			37	21	489
SUM BRA	468						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Trapperom, Hall, Toalettrom, Stue/kjøkken, Bad/wc, Soverom, Soverom 2, Entré hybel, Trapperom hybel, Soverom hybel		
2. Etasje	Trapperom, Gang, Bad/wc, Stue/kjøkken, Soverom, Trapperom hybel, Kjøkken hybel, Bad/wc hybel, Stue hybel, Garderobe hybel, Soverom hybel		
Kjeller	Trapperom, Gang, Vaskekjeller, Badstue, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5, Kjellerstue, Kontor, Bod under trappen, Gang 2, Hobbyrom	Bod under terrassen	
Loft	Uinnredet loft		

Kommentar

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Ikke måleverdig areal i kjelleretasjen gjelder bod under trappen på 6 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstmannen har ikke innhentet tegninger. Den opprinnelige planløsningen er endret.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det henvises til de enkelte kontrollpunktene.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vinduer i kjelleretasjen tilfredsstiller ikke byggeforskriftenes krav til lysforhold og rømningsvei.

Takhøyden i kjelleretasjen er 2,12 - 2,18 m.

Ved bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er krav til takhøyde 2,0 m.

Døråpning mellom hoveddel og hybel er tett og det må etableres dør da hybel og leiligheter ikke er egne boenheter.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		35		35	
SUM		35			
SUM BRA	35				

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	367	90
Garasje	0	35

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2025	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør
	Øystein Solbakken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	84	123		0	955 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Refstadveien 30, 0589 OSLO

Hjemmelshaver

Kvåle Arild, Solbakken Øystein

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet.

Adkomstvei

Offentlig og privat vei.

Tilknytning vann

Offentlig via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig via private stikkledninger.

Om tomten

Eiet tomt på 955 m².

Parkering

Parkering i egen dobbelgarasje og på eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.04.2025	Utfylt av eier.	Gjennomgått		Nei
Eier	22.04.2025	Opplysninger gitt av eier på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	16.04.2025	Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.04.2025	
2	29.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer 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 fukttinnhold 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 omsluttete 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 godkjenning 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 godkjenning 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 personopplysninger 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 boligomsetningen. 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/YW1291>

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Meglerhuset Ullevålsveien AS	Oppdragsnr.	76250012
Adresse	Refstadveien 30		
Postnr.	0589	Sted	OSLO
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2015	Hvor lenge har du bodd i boligen?	9 år 10 mnd
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalenr	93782759
Selger 1 Fornavn	Øystein	Etternavn	Solbakken
Selger 2 Fornavn	Arild	Etternavn	Kvåle

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Fuger på gulvet i dusjsonen på badet i hybelen gikk i oppløsning og vi tok bort dusjdørene og avsluttet dusjing rett på flisene og satte inn dusjkabinett.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
 Firmanavn Rørleggermester1 Isdahl i annen etasje. På hybel Tombygg.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Omlegging av rør i annen etasje på kjøkken og bad. Waterguard/trav. Koble blandebatteri, oppvaskemaskin, på badet montere ny innredning og wc.

Hybel på badet ble pusset opp totalt

Badet i hybelen ble totalrenovert.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn Tombygg

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Hele badet ble tatt i 2017 av Tombygg og Comtex bygg

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Vi har dokumentasjon fra firma som bygget badet, de gikk konkurs litt etterpå, samt fra rørlegger Tombygg samsvarserklæring.

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
 Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Det kan ved store nedbørsmengder komme fukt på kjellervegg mot nordvest, samt under inngangstrapp. Vi har satt på rørforlenger på takrenne i perioder med mye regn og ledet vannet fra takrenne bort fra huset. Vi opplever nå kjelleren som ganske tørr.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☒ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Vi har byttet terrassebord både på veranda 2. etg. og 1. etg.

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Elfag Expert AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Alt er byttet og lagt rør-i-rør i 1. og annen etasje. Det er lagt opp til 3 fordelingsskap med egne målere for alle 3 enheter.

12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Vii har 3 samsvarserklæringer som dekker alt arbeidet som er utført siden vi overtok i 2015

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Vi har hatt 2 tilsyn av Hafslund på el-anlegget, begge uten anmerkninger. Avsluttet 30.10.2015 og 18.12.2019

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.

☒ Nei ☐ Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

☐ Nei ☒ Ja

19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Det er en fullverdig leilighet

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	---

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
-------------------------------------	--

☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
--------------------------	--

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

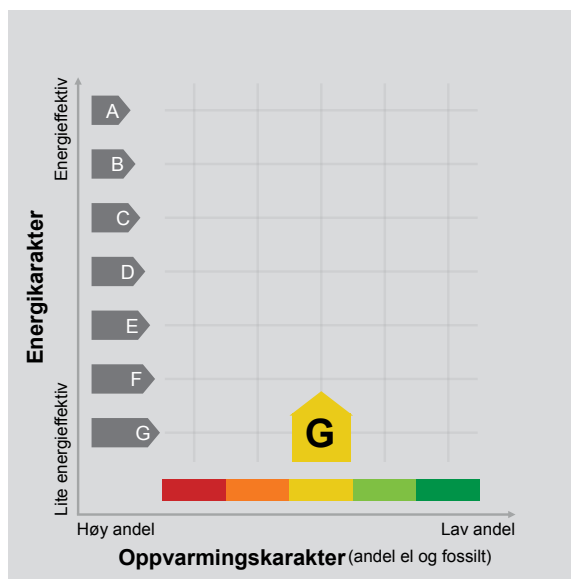
☒	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

☐	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	--

ENERGIATTEST



Adresse	Refstadveien 30
Postnummer	0589
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	84
Bruksnummer	123
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	80204531
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-112117
Dato	29.04.2025



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 energieffektiverende 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)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Tidsstyring av elektrisk luftvarme

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Tiltak utendørs

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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1939
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	468
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

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/>.

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 energimerkeordningen. 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>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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. Kjøøl - 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk luftvarme

For luftvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: 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.

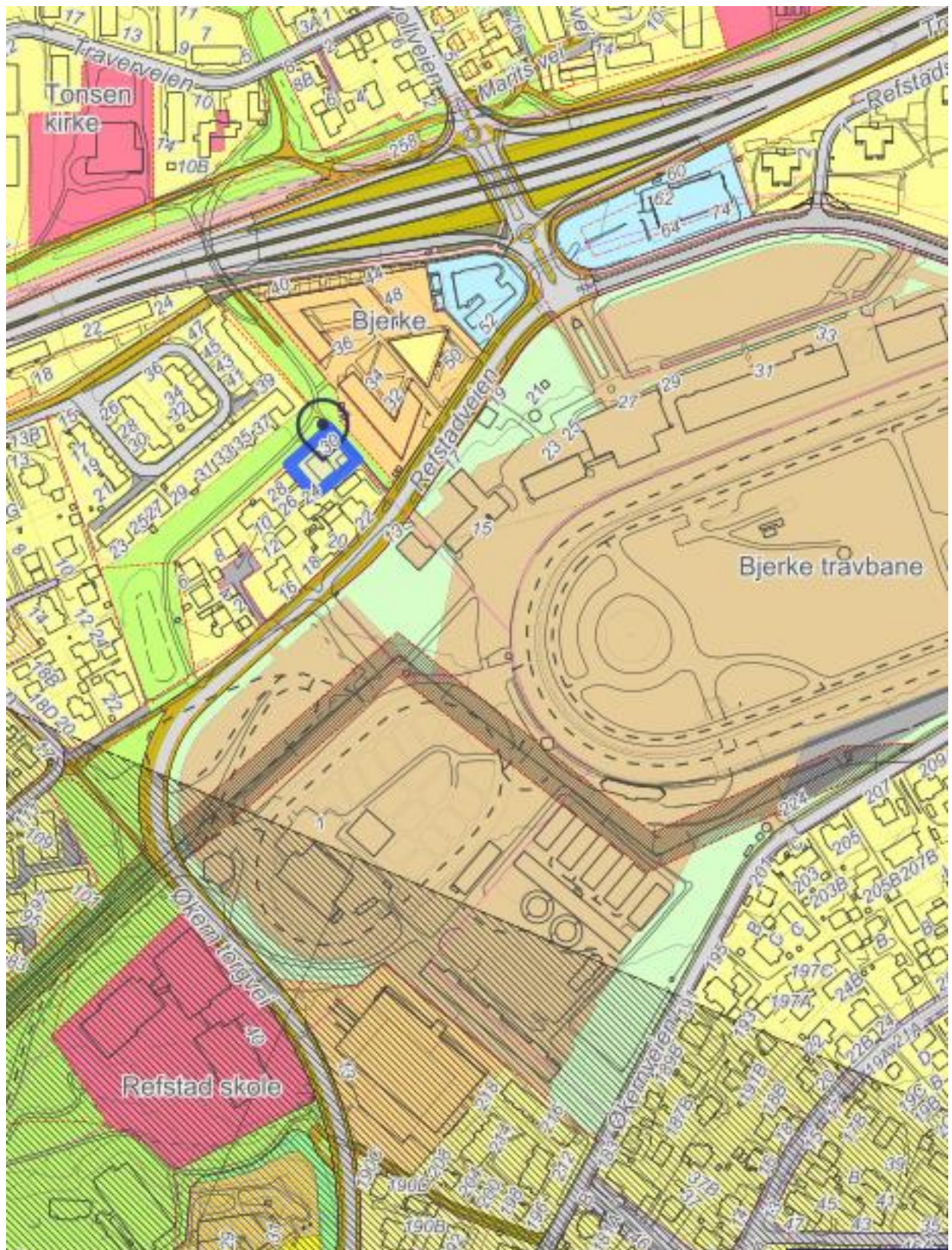
Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.





Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Hans-Petter Strømsaas
REFSTADVEIEN 30

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86510324
8466378

Vår ref (Saksnr):

Dato: 23.04.2025

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.84 BNR. 123

Vi viser til bestilling av 20250423 for REFSTADVEIEN 30.

GNR. 84 BNR. 123

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 14.08.1939.

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

956 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



AKER KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

Attest nr. 1149-1939.

Ferdigattest.

Herved bevidnes at det av herr: S i g u r d S v æ n d s e n ,

under 17/7.1939, anmeldte byggearbeide
våningshus,

på gårds nr. 84, bruks nr. 123,

tomt nr. - vei -

tilhørende A r n e H a u g e r u d ,

er oppført under lovmessig tilsyn. Jfr. §§ 136 - 142 - 145 og 153 i bygn.lov av 22. febr. 1924.

Ved den avsluttende synsforretning den 17/5.41, er der ikke funnet noget lovstridig ved selve bygningen.

Attest innkom fra:

Veivesenet, den 21/7.1941.

Vann- og Kloakkvesenet, den 3/10.1941.

Feiermesteren, den 2/1.1941.

Aker bygningskontroll. 8^{de} oktober 1941.

Sunn H. H. H.
Bygningssjef.

G. H. H.
Bygningsinspektør.

innst 9/9.41
PW.

H.D.

Garasje

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Økern Torg vei 66	Gnr.84, bnr.123	86/4689

Byggherre

Ansvarshavende

Bjørn E.Hansen
Økern Torg vei 66

Ing.Per Helminsen
c/o Karlshus Bruk A/S
Postboks 77
1472 FJELLHAMAR

0580 OSLO 5

—KV/bs

Dato

25.mars 1987.

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

For bygningssjefen

KV
Bygningsinspektør
Knut Vollene

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



Kartverket

HØYDEN & PARTNERS
ULLEVÅLSVEIEN 113 A
0359 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Hans Petter Strømsaas 76250012
Vår referanse: 3733753/26239927
Bestilling: C3 2025-04-24 (5) 91

Dato
24.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
18836	105	22.7.1981	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	84	123	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

DAGBOKFØRT

18836
22. JUL. 81. 18836BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

D e l i n g s e r k l æ r i n g jnr. 81/1360

I anledning deling av eiendommen .gnr. 84 bnr. 123.....
Økern Tong vei 66..... som ~~erxbygget~~ skal bebygges
med rekkehus - 3 enheter -..... erklærer undertegnede
eier/fester at eierne/festerne etter delingen like overfor
hverandre har de samme rettigheter som de tidligere hadde
for at eiendommen skal funksjonere som én selvstendig
eiendom, herunder rett til adkomst, fellesanlegg, felles-
areal, reparasjon og vedlikehold.

Videre erklærer undertegnede eier/fester at eierne/festerne
etter delingen er solidarisk forpliktet overfor de krav og
pålegg bygningsmyndighetene kan stille etter bygningslov,
bygningsvedtekt og forskrifter m.v. med hensyn til felles-
anlegg og fellesareal.

Denne erklæring gjelder også for senere eiere/festere og
kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Eier:



Skjøteinnehaver:



Avskriftens riktighet bekrefte



Kartverket

HØYDEN & PARTNERS
ULLEVÅLSVEIEN 113 A
0359 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Hans Petter Strømsaas 76250012
Vår referanse: 3733754/26239932
Bestilling: C3 2025-04-24 (5) 89

Dato
24.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
31422	105	1.12.1981	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	84	123	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Skjøte¹

DAGBOKFØRT

01. DES 81 31422

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

EIENDOMMEN(E)

Matrikkelnummer²

Kommune

G.nr. 84, b.nr. 123, Økern Torgvg. 66 i Oslo kommune.

OVERDRAS FRA

Navn

Fødselsnummer³

Dag - mnd. - år - personnr.

Hans W. Først

230541

TIL

Navn

Fødselsnummer³

Dag - mnd. - år - personnr.

Bjørn Erling Hansen

020348

KJØPESUMMEN KR.858.000,-..... er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskilt avtale om:⁴

Kjøper ~~her~~ r bruksrett til fellesarealet, g.nr. 84, b.nr. 281 (parsell av 84/123) som følger: Til lek for barna på lik linje med andre barn samt inn og utkjøring i nordre ende.

Følgende parseller av 84/123 er ikke med i denne overskjøting:
84/378, 84/379, 84/380 og 84/381.

✓

✓

✓

✓



Fortsatt

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

- ☐ Jeg er ugift.
- ☒ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Oslo 20/11-81

Sted

Dato

Kaus W. Furst

Utstederens underskrift

Ektefellens underskrift⁵Fødselsnr.⁶

Jeg/vi^x bekrefter⁷ at utstederen og ektefellen er over 20 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt^x nærvær. Jeg/vi^x er myndig(e) og bosatt i Norge.

Jon Staweth

Vitneunderskrift

Sidsel Furst

Vitneunderskrift

JON STAWETH

Gjentas med blokkbokstaver

OSTENGA 36,
1349 RYKKINN

x) Stryk det som ikke passer.

SIDSEL FÜRST

Gjentas med blokkbokstaver

BORGENSEIEN 200
OSLO 3



Kartverket

HØYDEN & PARTNERS
ULLEVÅLSVEIEN 113 A
0359 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Hans Petter Strømsaas 76250012
Vår referanse: 3733751/26239917
Bestilling: C3 2025-04-24 (5) 90

Dato
24.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
11442	105	25.4.1979	BEST OM GARASJE/PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	84	123	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

11442

25 APR. 1979

ERKLERING

Oslo, 24.4.1979

Undertegnede Eivind A. Sunnaas eier av tomt 84/148,
gir herved eiere av tomt 84/211 tilatelse til og
oppføre garasje inntil tomtegrense.

Oslo, den 25.4 1979



Fødselsnr. 157018

Eivind A. Sunnaas

Undertegnede Ambjørn Haugerud eier av tomt 84/123,
gir herved eiere av tomt 84/211 tilatelse til og
oppføre garasje inntil tomtegrense.

Oslo, den 25.4 1979



Fødselsnr. 18-2-1887

Ambjørn Haugerud

Vi bekrefter at dette dokument er undertegnet
i vårt nærvær, og at underskrifterne er over 20 år.
Vi er myndige og bosatt i Norge.





Kartverket

HØYDEN & PARTNERS
ULLEVÅLSVEIEN 113 A
0359 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Hans Petter Strømsaas 76250012
Vår referanse: 3733752/26239922
Bestilling: C3 2025-04-24 (5) 92

Dato
24.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
12973	105	16.5.1979	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	84	123	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

16 MAI 1979

12973

Erklæring vedrørende gnr. 84, bnr. 123 i Oslo

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av eiendommen
gnr. 84, bnr. 123 i Oslo, samtykker herved i at min
naboeiendom

gnr. 84, bnr. 210

bygges inntil 2 meter fra min grense som byggejournal
..... viser, idet jeg i henhold til bygningslovens
§ 70,2 forplikter meg, og senere eiere/festere, til ikke
å bebygge min eiendom nærmere enn bygningslovgivningens
bestemmelser om avstand mellom bygninger tilsier.
Jmfr. bygningslovens § 70.

Denne erklæring kan ikke avleses uten Oslo Bygningsråds samtykke.

Oslo, den 5.4.1979

Som eier og skjøteinnehaver av gnr. 84, bnr. 123 i Oslo

180287 [redacted] Personnr.

Ambjør Haugerud (SIGN)

Avskriftens riktighet bekreftes



Kartverket

HØYDEN & PARTNERS
ULLEVÅLSVEIEN 113 A
0359 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Hans Petter Strømsaas 76250012
Vår referanse: 3733750/26239912
Bestilling: C3 2025-04-24 (5) 93

Dato
24.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
8571	105	13.5.1975	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	84	123	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

ERKLÆRING.

8571
13 MAI 1975

Undertegnede, som eiere av matr.nr. 171 Trondheimsveien, gr.nr.84, br.nr.299, matr.nr. vei 2300, gr.nr.84, br.nr.123, matr.nr. vei 2300, gr.nr.84, br.nr.148, avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på hver enkelt eiendom og som ikke kan avlyses uten Oslo Vann - og Kloakkvesens samtykke.

Undertegnede, som eiere av matr.nr.171 Trondheimsveien, gr.nr.84, br.nr. 299, gir eiere av matr.nr. vei 2300, gr.nr.84, br.nr.123 og matr.nr. vei 2300, gr.nr.84, br.nr.148 rett til å føre kloakkledning fra og vannledning til sine eiendommer uten forpliktelser til å istandsette og vedlikeholde de felles hovedledninger.

STUDENTSAMSKIPNADEN I OSLO

.....
Eier av matr.nr.171 Trondheimsveien,
gr.nr.84, br.nr.299.

.....
Eier av matr.nr.vei 2300,
gr.nr.84, br.nr.123.

.....
Eier av matr.nr. vei 2300,
gr.nr.84, br.nr.148.

Likelydende erklæring er idag levert til tinglysing og gebyr, kr.....betalt.

Oslo byskriverembete.....distrikt.....1975.

Avskriftens riktskrift bekreftes

Tga.



Kartverket

HØYDEN & PARTNERS
ULLEVÅLSVEIEN 113 A
0359 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Hans Petter Strømsaas 76250012
Vår referanse: 3733749/26239907
Bestilling: C3 2025-04-24 (5) 94

Dato
24.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
15494	105	24.11.1954	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	84	2	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Gårdbruker Arne Haugerud, Bjerke gård, Ø Aker.

Erklæring.

24 NOV 1954 15494

Undertegnede som søker om å bli midlertidig fritatt for opparbeidelse av vei i 8 m bredde, erkjenner herved å være underrettet om følgende beslutning av

29. september 1954.

84
84
«Gn.-nr. 84, br.-nr. 118
" " " 123
" " " 2.

Vei nr. 2300 og vei nr. 316.

tillates bebygget i henhold til bygningsloven av 22/2 1924 og de av Arbeidsdepartementet under 27/10 1928 stadfestede bygningsvedtekter for Aker, idet det bestemmes:

1. Vei nr. 2300 og vei nr. 316 opparbeides etter reguleringen.-

2. Eierne må ved tinglest erklæring forplikte seg til, når Oslo kommune måtte forlange det, å opparbeide veiene med kloakk langs tomte i inntil 8 m bredde, heri innbefattet fortau og kloakk av inntil 305 mm diameter. Inntil veier med kloakk er således opparbeidet og veigrunnen tilskjøttet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.
3. Eventuell grunnervervelse må skje uten utgift for kommunen.
4. Gjerde settes opp etter reguleringsvesenets bestemmelser.»

Denne beslutning gjelder kun den etter bygningsloven pliktige veiopparbeidelse og ikke selve bebyggelsen, som må approberes av Oslo bygningsvesen.

Foranstående betingelser vedtas på egne og senere eieres vegne som heftelse på omhandlede eiendom.

Tinglysningsgebyr kr. 5,— vedlegges.

Oslo, den 16/10 1954.

Arne Haugerud (s)

Som skjøteinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglest på eiendommen.

, den 19

Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

Boligkjøperpakke Hus

Med Boligkjøperpakke Hus har du alle de forsikringene du trenger for ditt nye hus:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hus
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Leilighet

Din nye leilighet er godt ivaretatt med Boligkjøperpakke Leilighet:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **9.950 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Hytte

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hytte (hvis du er eier av bygningen)
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året hvis du eier bygningen, hvis det er en leilighet koster pakken **9.950 kroner**. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Forsikringspakken kjøpes hos eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Bygningsforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Seksjonert enebolig/tomannsbolig/rekkehus får kun kjøpt leilighetspakke gjennom eiendomsmegler. Denne kan oppgraderes til huspakke ved henvendelse til Tryg dersom man har behov for husforsikring.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Å beholde Boligkjøperforsikringen koster 300 kroner per år for leilighet og 450 kroner per år for hus og hytte.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Skann QR-koden

for å lese mer om innholdet i Boligkjøperpakkene.

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.