

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner

Lars Berge

Mobil 489 92 004

E-post lars.berge@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner

Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO. TLF.
22 87 11 90

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 9 750 000,-
Omkostn.: Kr 245 140,-
Total ink omk.: Kr 9 995 140,-
Selger: Ragnhild Myklebust

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 1974
BRA-i/BRA Total 196/201 kvm
Tomtstr.: 140.8 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 83, bnr. 454
Oppdragsnr.: 1006260026

Skap deres drømmehjem?

Liljeveien 1B er en innholdsrik, kjedet bolig over 3 plan. Boligen fremstår som et oppussingsobjekt og gir en spennende mulighet til å skape et hjem etter egne ønsker. Boligen har en romslig stue med store vindusflater, peis og utgang til hage, separat kjøkken, fire soverom samlet i egen etasje samt en kjelleretasje med flere store og fleksible rom. Mange av boligene i området har valgt å tilrettelegge deler av kjelleretasjen til utleiedel, noe som illustrerer hvilke muligheter planløsningen kan gi, forutsatt nødvendige godkjenninger.

Her får dere en sjelden mulighet til å skape drømmehjemmet:

- God planløsning & luftige oppholdsrom
- Store vindusflater m/ godt lysinnslipp
- Barnevennlig med store felles uteområder
- Kort vei til skole, barnehage, idrett og off.kommunikasjon



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	86
Energiattest	94
Nabolagsprofil	127
Budskjema	135

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 196 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 201 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 68 kvm Entré, gang, toalettrom, vaskerom, kjellerstue

BRA-e: 5 kvm Bod

1. etasje

BRA-i: 64 kvm Kjøkken, stue/spisestue

2. etasje

BRA-i: 64 kvm Gang, bad, toalettrom, 4 soverom, bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde i stuen og kjellerstuen er målt til ca. 245 cm.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

140.8 kvm

Beliggenhet

Familievennlig kjedet bolig i rolig og attraktivt område – Liljeveien 1B

Velkommen til Liljeveien 1B, en kjedet bolig beliggende i et etablert og svært rolig boligområde på Refstad i bydel Bjerke. Boligen ligger i en skjermet blindvei med lite trafikk, noe som gir trygge omgivelser og en behagelig hverdag – ideelt for barnefamilier og for deg som ønsker en fredelig bolig med nærhet til byen.

Trygt bomiljø med privat preg

Området er preget av kjedede boliger og småhusbebyggelse, med grønne fellesarealer og et hyggelig naboskap. En kjedet bolig gir mange av fordelene til en enebolig, samtidig som den inngår i et helhetlig og oversiktlig bomiljø. Her får du gode uteplasser, mer privatliv og en boligform som passer godt for familieliv.

Parker, lek og friluftsliv i nærområdet

I nærområdet finnes flere attraktive grøntområder som legger til rette for både lek og rekreasjon:

Bjerkedalen park med store gressflater, ballbane og sitteplasser – et populært samlingspunkt for både barn og voksne.

Sverre Refstad plass, en hyggelig nærmiljøpark med lekeplass og åpne arealer.

Gode gang- og sykkelveier gir enkel adkomst til tur- og friluftsområder, samt videre tilgang til Lillomarka for helgeturer og mosjon året rundt.

Aktiv hverdag for hele familien

Kort vei til Løren idrettspark med fotballbaner, ishall og utendørs treningsapparater. Flere treningssentre og aktivitetstilbud i nærliggende områder som Løren, Hasle og Carl Berner.

Området egner seg godt for både organiserte fritidsaktiviteter og uformell trening i parker og nærområder.

Sentral, men tilbaketrukket beliggenhet

Boligen har enkel tilgang til kollektivtransport, som gir rask forbindelse til Oslo sentrum og andre deler av byen. Samtidig er beliggenheten skjermet fra gjennomgangstrafikk, noe som gir en sjelden kombinasjon av sentral beliggenhet og rolig bomiljø.

Kort oppsummert

Kjedet bolig i stille og barnevennlig blindvei

Trygge uteområder og grønt nærmiljø

Nærhet til parker, lekeplasser og idrettsanlegg

Gode kollektivforbindelser

Et attraktivt og veletablert nabolag med høy bokvalitet

Liljeveien 1B gir deg rom for både familieliv og privatliv – i et rolig område med korte avstander til alt hverdagen trenger.

Adkomst

Se vedlagte kart i annonse. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. For kollektivtilbud se www.ruter.no.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Refstad barnehage (1-5 år)

Espira Gartnerløkka barnehage (1-5 år)

Espira Spirea barnehage (1-5 år)

Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.)

Løren skole (1-7 kl.)

Refstad skole (1-7 kl.)

Frydenberg skole (8-10 kl.)

Wang Ung Oslo (8-10 kl.)

Kuben videregående skole

Foss videregående skole

Sport

Refstad. Roseveien ballplass.

Kruttverksveien balløkke

STERK treningssenter

EVO Løren

Offentlig kommunikasjon

Sinsenveien 3 min

Linje FB3, 23, 24 0.3 km

Sinsenkrysset 10 min

Linje 12, 17 0.8 km

Løren T 10 min

Linje 4 0.8 km

Grefsen stasjon 15 min

Linje RE30, R31

Bygningssakkyndig

Rune Kristiansen Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Rekkehus fra 1974.

Boligen fremstår med en eldre innvendig og utvendig standard.

Gjennomgående oppussing/modernisering må påregnes.

Taktekking

Flat takkonstruksjon tekket med papp/folie.

Selger opplyser: Det ble utført punktvis utbedring av takpapp i 2020.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp på inngangsparti i stål.

Fra hovedtak er det et innvendig taknedløp.

Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon.

Ytterkledning med panel.

Vinduer

Vinduer med trerammer, fra byggeåret.

Fastvinduer har isolerglass, hvor glassene ble byttet i 2012.

De åpningsfase vinduene har glass fra byggeåret.

Dører

Hovedinngangsdør i malt utførelse.

Terrassedør

Eldre heve/skyvedør. Glass i dør fra 2012.

Uteplass

Utgang fra stuen til uteplass/hagedel.

Terrassemarkiser

Det ble i 2018, monter nye og elektrisk drevne markiser over stuevinduer mot hagedel.

Utvendige trapper

Utvendige trapper i trekonstruksjon.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt av Rune Kristiansen AS teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har kjennskap til eiendommen

Boligen selges med fullmakt

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Arbeider utført i regi av sameiet såvidt meg bekjent.

Beskrivelse av arbeidet: Utbedring av takkpapp punktvis.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Majorstua Glass

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av noen utvalgte vindusflater.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Arbeider utført i regi av sameiet.

Beskrivelse av arbeidet: Dreneringsarbeid av garasje.

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

Ja

Et soverom i 3.etg og vaskerom har manglende strøm.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime

(prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med

Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Les mer på Regjeringens

nettsider.

Innhold

I et etablert og attraktivt boligområde finner du denne innholdsrike, kjedede boligen over tre plan. Boligen fremstår som et oppussingsobjekt og gir en spennende mulighet for deg som ønsker å skape et hjem etter egne ønsker og behov. Planløsningen byr på flere oppholdsrom, fire soverom og fleksible arealer som kan tilpasses ulike livsfaser. Her bor du i rolige omgivelser med nærhet til servicetilbud, kollektivtransport, skoler og barnehager.

Boligen har egen hage i tilknytning til stuen, noe som gir gode muligheter for å etablere et hyggelig uteområde. Her kan man skape en fin uteplass for både avslapning, lek og

sosiale sammenkomster.

Lys og sosial hovedetasje:

Boligens hovedetasje fungerer som hjemmets naturlige samlingspunkt. Her finner man stue og kjøkken, med gode muligheter for å skape en sosial og hyggelig oppholdsavdeling. Stuen har en romslig størrelse med flere møbleringsmuligheter og peis som bidrar til en lun atmosfære. Fra stuen er det utgang til boligens hage, noe som gir en fin overgang mellom inne- og uteområdet.

Kjøkkenet ligger separat og har en funksjonell utforming med plass til både oppbevaring og arbeidsflater. Rommet gir gode muligheter for modernisering og tilpasning etter egne ønsker.

Privat sone i 2. etasje:

I boligens øverste etasje finner man en mer skjermet og privat sone med fire soverom samlet rundt en mellomgang. Rommene har varierende størrelse og gode møbleringsmuligheter, og kan benyttes som soverom, barnerom, gjesterom eller hjemmekontor etter behov.

Etasjen inneholder også badерom samt separat toalett, noe som er en praktisk løsning i en bolig med flere soverom.

Kjelleretasje med flere muligheter:

Kjelleretasjen inneholder entré, kjellerstue, vaskerom med innvendig bod samt separat toalett. Entréen gir et naturlig første møte med boligen og har plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

Kjellerstuen har en romslig størrelse og flere bruksmuligheter, enten som tv-stue, hobbyrom eller ekstra oppholdsrom. Den gode størrelsen gjør også at arealet gir spennende utviklingsmuligheter. Mange av boligene i området har valgt å tilrettelegge deler av kjelleretasjen til utleiedel, noe som illustrerer potensialet boligen kan ha dersom nødvendige godkjenninger innhentes.

Vaskerommet er praktisk plassert i etasjen og har tilhørende innvendig bod som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Uteområde:

Boligen har egen hage som ligger i tilknytning til stuen. Her ligger alt til rette for å etablere et hyggelig uterom med plass til utemøbler, grill og beplantning. Uteområdet gir gode muligheter for både avslapning og sosiale sammenkomster, og kan utvikles til en skjermet og trivelig hage etter egne ønsker.

Standard

Kjøkken

Eldre kjøkkeninnredning med finerte fronter.
Benkeplater og heldekkende oppvaskkum/benkebeslag.
Kobber-rør.

Bad

Eldre bad som fremstår i hovedsak som ved byggeåret.
Tapet på vegger. Fliser på gulv.
Det er fall mot sluk.
Sanitærutstyr: Badekar, separat dusj, og to stk. servanter.

Vaskerom

Vaskerom som fremstår i hovedsak som ved byggeåret.
Malte vegger. Malt gulv.
Gammelt sluk. Gamle vann-rør.
Skyllekum og opplegg for vaskemaskin.
Bereder fra 1998.

Toalettrom 2.etasje

Vegger: Malte flater.
Gulv: Teppe.
Sanitærutstyr: Gulvstående klosett , og servant
Rør-opplegg: Eldre kobberrør

Toalettrom under etasjen

Vegger: Panel.
Gulv: Teppe.
Sanitærutstyr: Eldre gulvstående klosett, og servant.
Rør-opplegg: Eldre kobberrør.

Overflater

Tak: Malte flater.
Vegger: Panel. Malte flater. Tapet.
Gulv: Tepper. Parkett. Vinylbelegg.

Innvendige trapper

Innvendige vangetrapper i lakkert furu.

Innvendige dører

Innerdører er finerte dører fra byggeåret.

Vannledninger

Vannledninger med metall/kobber-rør fra byggeåret. Innbygget i vegger i bad.
Stoppekran: Hvor er hovedstoppekran plassert: I vaskerom.

Avløpsrør

Avløps-rør fra byggeåret.

Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon:

Tilluft til boligen: Det er ikke tilluftsventiler i boligen.

Er det avtrekksventil fra kjøkken: Nei.

Er det avtrekksventil fra bad i 2. etg: Ja.

Er det luftespalte i dør til bad i 2. etg: Ja.

Er det avtrekk fra toalett-rom: Ja.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i vaskerom i under-etg.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap plassert i bod i under-etg.

Hovedsikringer: Skrusikringer.

Sikringer: Eldre automatsikringer.

10 amp

Eldre el-anlegg, i hovedsak fra byggeåret.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Innvendig taknedløp:

Dette er så langt jeg kjenner til fra byggeåret, og er nå ca. 50 år.

Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det vurderes derfor til TG-2.

Konsekvens: Rør-opplegg har begrenset levetid. For gamle avløpsrør kan det oppstå lekkasjer.

Nærmere kontroll av disse rørene anbefales for å avklare om det er behov for umiddelbare tiltak.

Terrassedør

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Terrassedøren har bruks/værslitasje, og bør vurderes byttet.

Konsekvens: Døren tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet og isolasjonsevne, og bør byttes til en tidsmessig terrassedør.

Det vil være naturlig å bytte ut døren, når ytterkledningen skal byttes.

Vinduer

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Vinduene er fra byggeåret, og er nå ca. 56 år gamle, og har bruks/værslittasje.

Konsekvens: Ut i fra alder bør vinduene byttes.

Dette må sees i sammenheng med behov for utskifting av ytterkledning. Det vil også være hensiktsmessig å montere vinduer med luftespalte, samt vinduer i 2. etg. som tilfredsstiller dagens krav til rømningsvinduer.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Støpt dekke over hagedel:

Vurderingen gjøres ut i fra alder. Det er ikke opplyst at det er gjort utbedringer, og den opprinnelige tekkingen er nå over 50 år. Den vurderes i forhold til alder til TG-2.

Konsekvens: For gamle membraner/tettesjikt kan det oppstå lekkasjer. Disse vil i dette tilfellet da kun ramme garasjene.

Vedlikeholdsansvaret blir ikke vurdert i rapporten, men evt. utbedringer må sees i sammenheng med de andre boligene i rekken.

Terrassemarkiser

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Markisene går skjevt. Det ser ut til at de har fått en skade e.l. i innfesting.

Konsekvens: Forholdet må kontrolleres nærmere av fagpersoner, og markisene bør justeres hvis mulig.

Utvendige trapper

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Trapp til inngangsparti. Trapp til stuen.

Avviket gjelder bruks/værslittasje på utvendige trapper. De vurderes til TG-2.

Konsekvens: Oppgradering/utskifting av trappene kan påregnes.

Overflater

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Innvendige overflater har gjennomgående brukslittasje.

Bl.a. løs tapet i hjørner.

Konsekvens: Tidsmessig oppussing/modernisering av overflater må påregnes.

Omfanget av hva som skal gjøres, må vurderes av ny eier.

Pipe og ildsted

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

TG-2 settes for ildsted i stuen.

Det er registrert et riss i pipekappe. Dette vurderes å ha kosmetisk betydning.

Konsekvens: Det er ingen vesentlig konsekvens, men det er anbefalt å montere en tidsmessig/rentbrennende ildsted.

Pipe over tak: Det anbefales å gjøre kontroll av pipe/pipebeslag, da denne ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens: Hvis beslag er utette, kan det medføre fuktskade i takkonstruksjonen. Dette må sees i sammenheng med kontroll av takteking.

Innvendige dører

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Innerdørene er fra byggeåret, og har brukslitasje på dører/karmer/hengsler.

De vurderes derfor til TG-2.

Konsekvens: Det er ingen vesentlige konsekvenser for dette. Hva som evt. skal gjøre må vurderes av ny eier.

Andre innvendige forhold

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

TG-2 settes for alder på panelovnene.

Konsekvens: Ovnene bør bytte til moderne og mer effektive panelovner.

Vegg i stue - Bad

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det ble benyttet elektromagnetisk fuktindikator, som viste høyere verdier enn det det normalt bør være.

Forholdet må kontrolleres nærmere for å avklare årsak til dette.

Konsekvens: Lekkasje kan medføre bygningsskade.

Overflater og innredning - Kjøkken

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Kjøkkenet er av eldre dato og har brukslitasje.

Konsekvens: Kjøkkenet bør vurderes utskiftet. Omfanget av hva som skal gjøres, må vurderes av ny eier.

Overflater og konstruksjon - Toalettrom 2.etg

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Rommet er totalt sett av eldre dato, og har behov for tidsmessig oppussing/modernisering.

Klosettet har treg oppfylling, og bør byttes.

Konsekvens: Rommet står overfor en tidsmessig oppgradering.

Overflater og konstruksjon - Toalettrom under etasjen

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Rommet er totalt sett av eldre dato, og har behov for tidsmessig oppussing/modernisering.

Konsekvens: Rommet står overfor en tidsmessig oppgradering.

Vannledninger

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Vurdering er basert på alder.

Forventet brukstid på rør-opplegg er ca. 50 år.

Hvis mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, blir dette vurdert med TG-2 i rapporten.

Dette rør-opplegget er nå over 50 år, og vurderes derfor til TG-2.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen byggeteknisk konsekvens for dette forholdet. Det er ikke opplyst eller registrert lekkasjer, men man må være klar over rørenes alder.

Ut i fra alder har rør-opplegg nå oppnådd en alder da man må påregne oppgradering/modernisering.

Avløpsrør

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Vurdering er basert på alder.

Forventet brukstid på rør-opplegg er ca. 50 år.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for avløpsrør er oppbrukt.

Disse rørene er nå over 50 år gamle.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen registrert konsekvens da det ikke er opplyst eller registrert lekkasjer. Man må være klar over rørenes alder. På gamle rør kan lekkasjer oppstå.

Ventilasjon

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

På oppføringstidspunktet ble det benyttet naturlig oppdriftsventilasjon.

Med naturlig oppdriftsventilasjon vil til-luft til boligen tilføres med spalteventiler i vinduer eller ventiler i yttervegger.

Avtrekk fra boligen gjøres med avtrekksventiler i kjøkken og bad, ført ut over yttertak via luftekanaler.

Naturlig oppdriftsventilasjon blir i rapporten alltid vurdert til TG-2.

Konsekvens ventilasjon generelt: Man må være klar over at denne type ventilasjon, ikke har samme effekt som dagens løsning med balansert eller mekanisk ventilasjon.

Kjøkken skal i denne type blokker, normalt ha permanent avtrekk ført via luftesjakt/kanal, ut over yttertak.

I disse kjøkkenene er det ikke en slike ventiler/avtrekk. Kjøkkenene har med dagens løsning derfor ikke permanent avtrekk. Dette vurderes til TG-2.

Konsekvens: Det er ikke permanent avtrekk, og dette kan påvirke boligens luftutskifting/ventilasjon.

Rom for varig opphold skal ha ventiler i yttervegger eller i vinduer for tilluft.

I denne boligen er det ikke tilluftsventiler i vinduer eller yttervegger. Lufting må gjøres via vinduer.

Manglende tilluft skal bemerkes med TG-2 i rapporten.

Konsekvens: Manglende tilluftsmulighet vil påvirke boligens inneklima.

Når vinduer skal skiftes ut, er det anbefalt å sette inn vinduer med luftespalte.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Kontroll/oppgradering av boligens ventilasjonssystem anbefales.

Varmtvannstank

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Berederen er fra 1998, og er nå snart 30 år gammel.

Anbefalt brukstid for varmtvannsberedere er normalt ca. 20 år.

Teknisk levetid er oppgitt å være ca. 15-30 år.

Beredere som er over 15 - 20 år, blir vurdert til TG-2.

Konsekvens: Denne berederen er ut i fra alder moden for utskifting. På gamle beredere kan det oppstå lekkasjer.

Det vil da også være naturlig å oppgradere el-tilkobling.

Grunnmur og fundamenter

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er registrert mindre riss i grunnmur i hagedel på stuesiden.

Konsekvens: Disse rissene vurderes til å være overflateriss, og avvikene er derfor i hovedsak kosmetiske.

Men de må holdes under oppsikt for å se om de utvikler seg ytterligere.

Forstøtningsmurer

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er noe sprekkdannelse og skjevheter etc. på de utvendige forstøtningsmurene ved inngangsparti.

Konsekvens: Utbedring/oppgradering av murene må påregnes.

Terrengforhold

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

De er noe ujevnheter og områder med fall inn mot grunnmuren.

Da terrenget utenfor ligger vesentlig kvere en gulvet inne i boligen, vil vann fra uteplassen ikke kunne trekke inn i gulvkonstruksjonen. Dette forholdet blir derfor vurdert til TG-2.

Konsekvens: Det må påregnes utbedring/oppretting av uteplassen og belegningsstein.

Det må anordnes så det blir fall på terreng bort fra bygget.

Forhold som har fått TG3:

Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik:

Det er avvik

Det er stedvis skader/råteskader på ytterkledning.

Ytterkledningen har gjennomgående bruks/værslittasje.

Det bemerkes at vegger fra den gang dette bygget ble oppført, ikke tilfredsstiller dagens krav til isolasjon og tetthet.

Det er umulig å se hvordan vindsperre/disfusjonssperre/plastfolie er utført.

Det kan derfor være avvik som er skjult inne i veggkonstruksjonen som ikke blir oppdaget for man gjør fysiske inngrep.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Ytterkledningen har gjennomgående brukslitasje og enkelte skader.

Utskifting/oppgradering må påregnes.

Det vil da være naturlig å oppgradere isolasjon/tetthet på veggene samtidig.

Kostnadsestimatet er kun et sjablongmessig anslag på hva en slik utskifting vil koste.

Dette vil være avhengig av omfanget av hva som gjøres.

Det må også sees i sammenheng med mulig utskifting av vinduer.

For å få et eksakt prisestimat, må det innhentes pristilbud fra utførene firmaer.

Prisestimatet dekker kun for utskifting av ytterkledningen. Oppgraderinger er ikke tatt med i denne summen. Heller ikke evt. kostnader til f.eks. nye vinduer m.m.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Bad

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Badet er utidsmessig, og tilfredsstillende ikke dagens krav og forventning til et våtrom.
Det har behov for omfattende oppussing/modernisering.

Dusj er plassert nære døren.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Det må påregnes omfattende oppussing/modernisering, inkl. membraner, sluk og rør-opplegg m.m.

Da hele badet har behov for oppgradering, blir rommet ikke beskrevet nærmere.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Vaskerom

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Vaskerommet er utidsmessig, og tilfredsstillende ikke dagens krav og forventning til et våtrom/vaskerom.

Det har behov for omfattende oppussing/modernisering.

Det er register en del avflassing på gulv.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Det må påregnes omfattende oppussing/modernisering, inkl. membraner, sluk og rør-opplegg m.m.

Da hele rommet har behov for oppgradering, blir rommet ikke beskrevet nærmere.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Radon: Det er ikke opplyst at det er gjort radonmålinger.

Dette anbefales at utføres.

Alle bygninger bør ha så lave radonnivåer som mulig, og aldri over 200 bq/m³.

Anbefalt tiltaksgrense er 100 bq/m³.

Konsekvens: Hvis målinger viser høye verdier, må det gjøres tiltak. For høye Radonverdier kan være helseskadelig over tid.

Rømningsvinduer i 2. etg. Den åpningsbare dele av vinduene har en bredde på ca. 43 cm. Dette er mindre enn dagens krav på min. 50 cm. åpningsbar bredde på et vindu som benyttes som rømningsvindu.

Konsekvens: Når vinduer skal byttes, bør det settes inn større vinduer hvis mulig.

Trapp:

Det er målt 12 cm. åpning mellom horisontale spiler mellom trapp og stue.

Det bemerkes at dette er mindre enn dagens krav om maks 10 cm. åpning i rekkverk. Konsekvens: Avviket er sikkerhetsrelatert. Små barn kan komme igjennom slike åpninger.

For å ivareta dagens sikkerhetskrav, må det gjøres tiltak.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakken fra Telia er inkludert i velavgiften.

Parkering

Parkeringsplass i garasjen, merket med nr.42.

Gjesteparkering på området som besøkende kan bruke med gyldig parkeringsbevis ordnet av styret.

Man kan parkere på veien rett utenfor huset, men da må man kjøpe billett via Easy Park.

Diverse

Boligen er tømt og rengjort til visning, og det gjøres oppmerksom på at den ikke vil bli ytterligere rengjort til overtagelse. Kjøper aksepterer dette ved inngivelse av bud.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Oppvarming med eldre og elektriske panelovner.

Åpen peis i stuen. Kjellerstue: Elementpeis av nyere type

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 9 750 000

Omkostninger kjøper

9 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

243 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

245 140 (Omkostninger totalt)

257 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

259 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

9 995 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

10 007 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

10 009 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 26 469 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 4 305 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i kommune.

Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 2 932 675 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 10 618 107 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Årlig velforeningsavgift

Kr 25 000

Velforening

Gørtz Vel

Velforeningsavgift betales kvartalsvis og er på kr. 6.250,-. Forfall 1/1, 1/4, 1/7, 1/10.

Det som er inkludert i dem er:

Vedlikehold, forsikring og strøm på fellesareal; herunder også garasjeanlegg, vaktmestertjenester og snømåking, grunnpakken til Telia.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Sameiet

Sameienavn

Gørtz Vel

Organisasjonsnummer

998537789

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 83, bruksnummer 454 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/83/454:

06.03.2026 - Dokumentnr: 262277 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Gabrielsen & Partners AS

Org.nr: 987 883 944

Elektronisk innsendt

19.06.1972 - Dokumentnr: 10127 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:83 Bnr:48

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 13.02.1976.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Det er utstedt ferdigattest på ventilasjon datert 06.08.1980.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

13.02.1976.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Eiendommen følger kommuneplan med formål "Byggeområde for bolig etter regluringsplan S-1707, vedtaksdato 27.05.71.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er

innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

7 990 Digital annonsering
3 500 Garantipremie/inneståelse
3 990 Kommunale opplysninger
27 980 Markedspakke stor
7 990 Oppgjørshonorar
2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
24 900 Tilretteleggingsgebyr
4 490 Visninger/overtagelse per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 208 330

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 34 900,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Lars Berge
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner
lars.berge@aktiv.no
Tlf: 489 92 004

Ansvarlig megler bistås av

Lars Berge
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner
lars.berge@aktiv.no
Tlf: 489 92 004

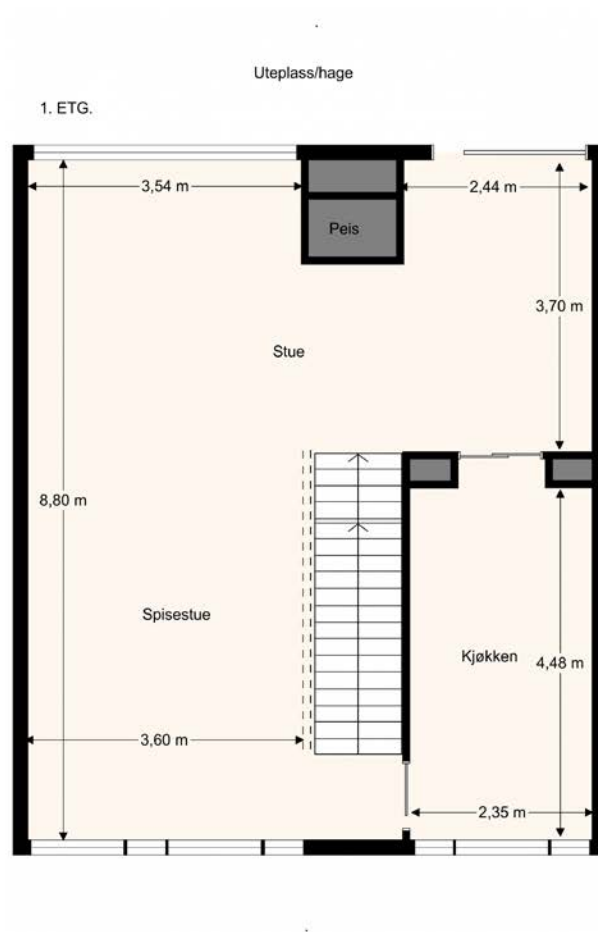
Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners AS, organisasjonsnummer 987883944
Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO

Salgsoppgavedato

13.03.2026

Rune Kristiansen Takst AS
Liljeveien 1 B. Oppdrag nr: 25125



Rune Kristiansen Takst AS
Tlf: 909 23 760
Autorisert takstmann/tørermester, medlem NITO

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer.
Ved oppmåling av boligens BRA/P-rom/S-rom, vil innervegger og sjakter/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende måleregler.
Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

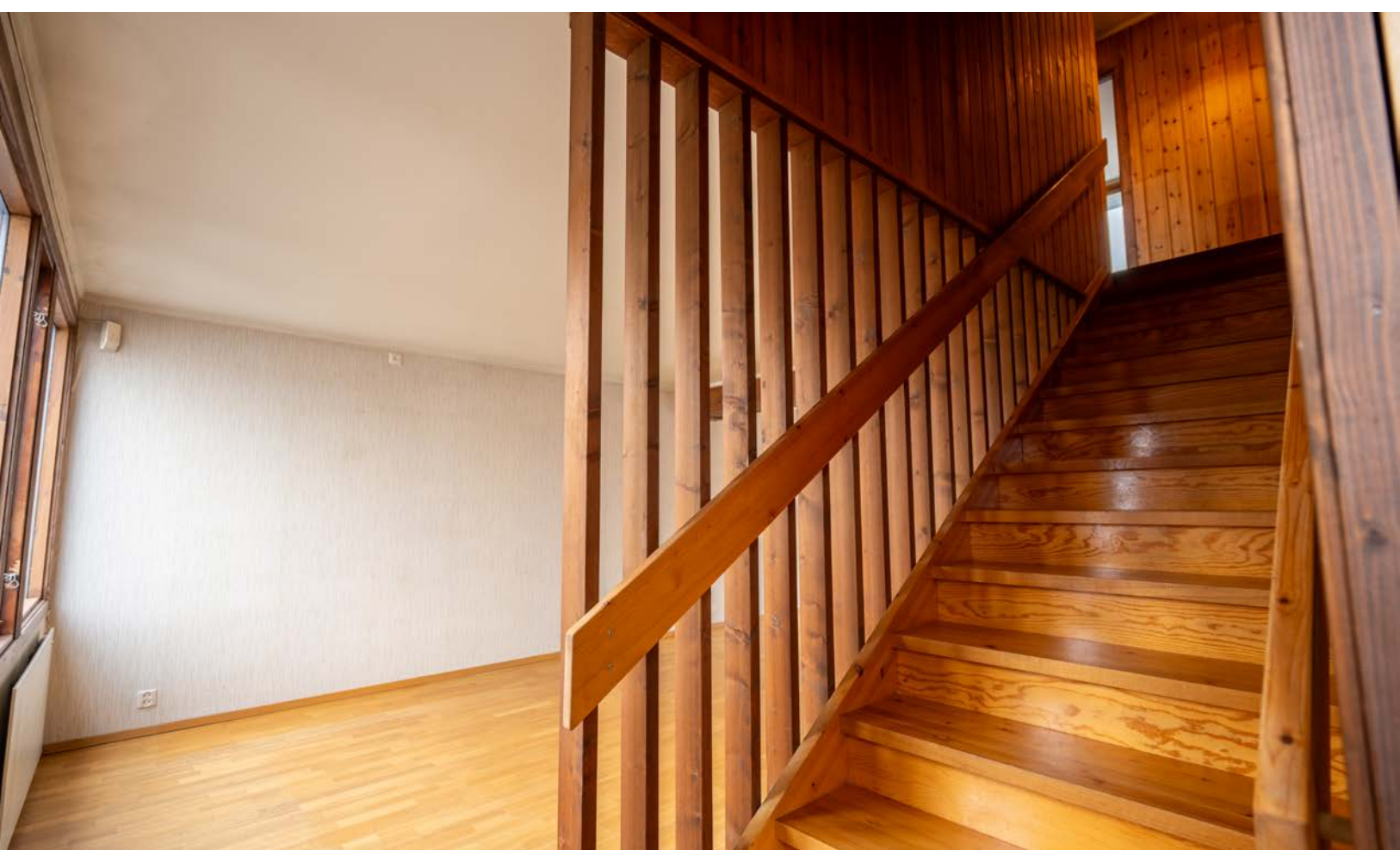






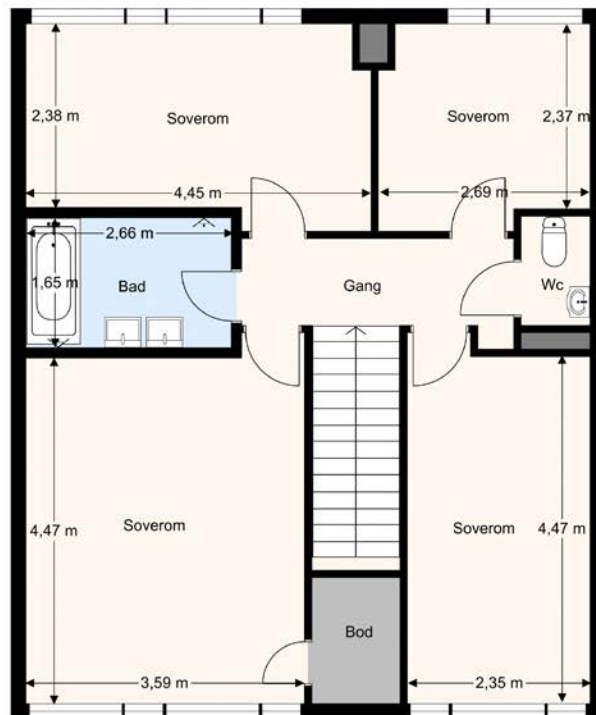






Rune Kristiansen Takst AS
Liljeveien 1 B. Oppdrag nr: 25125

2. ETG.



Rune Kristiansen Takst AS
Tlf: 909 23 760
Autorisert takstmann/tørermester, medlem NITO

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer.
Ved oppmåling av boligens BRA/P-rom/S-rom, vil innervegger og sjakter/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende måleregler.
Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.







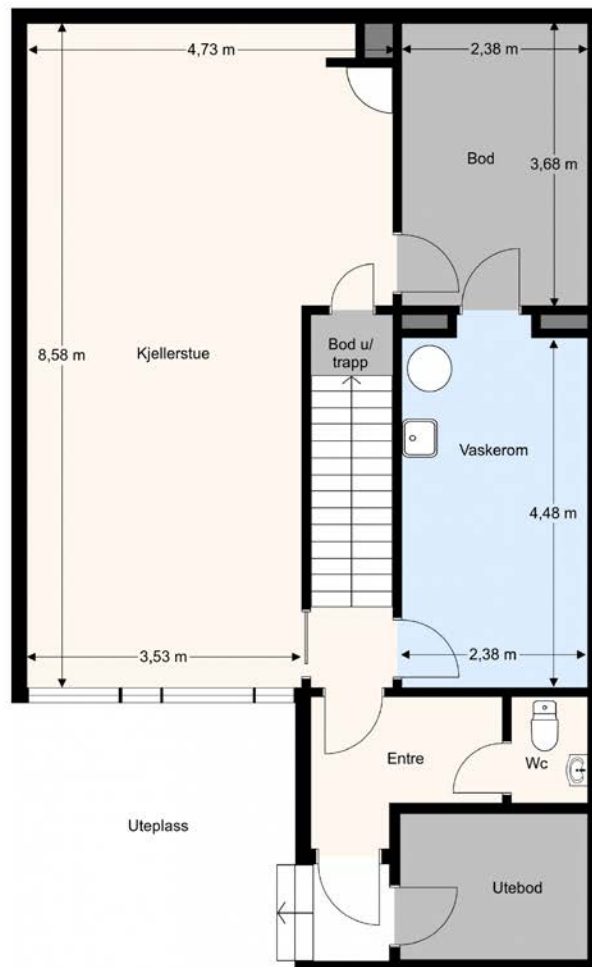






Rune Kristiansen Takst AS
Liljeveien 1 B. Oppdrag nr: 25125

UNDER-ETG.



Rune Kristiansen Takst AS
Tlf: 909 23 760
Autorisert takstmann/tørermester, medlem NITO

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer.
Ved oppmåling av boligens BRA/P-rom/S-rom, vil innervegger og sjakter/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende måleregler.
Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.







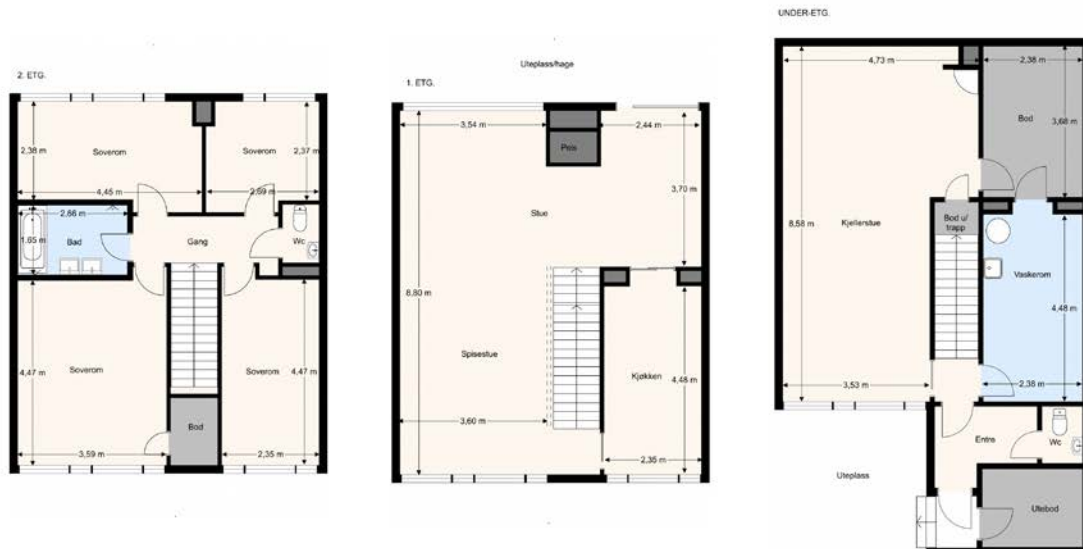








Rune Kristiansen Takst AS
Liljeveien 1 B. Oppdrag nr: 25125



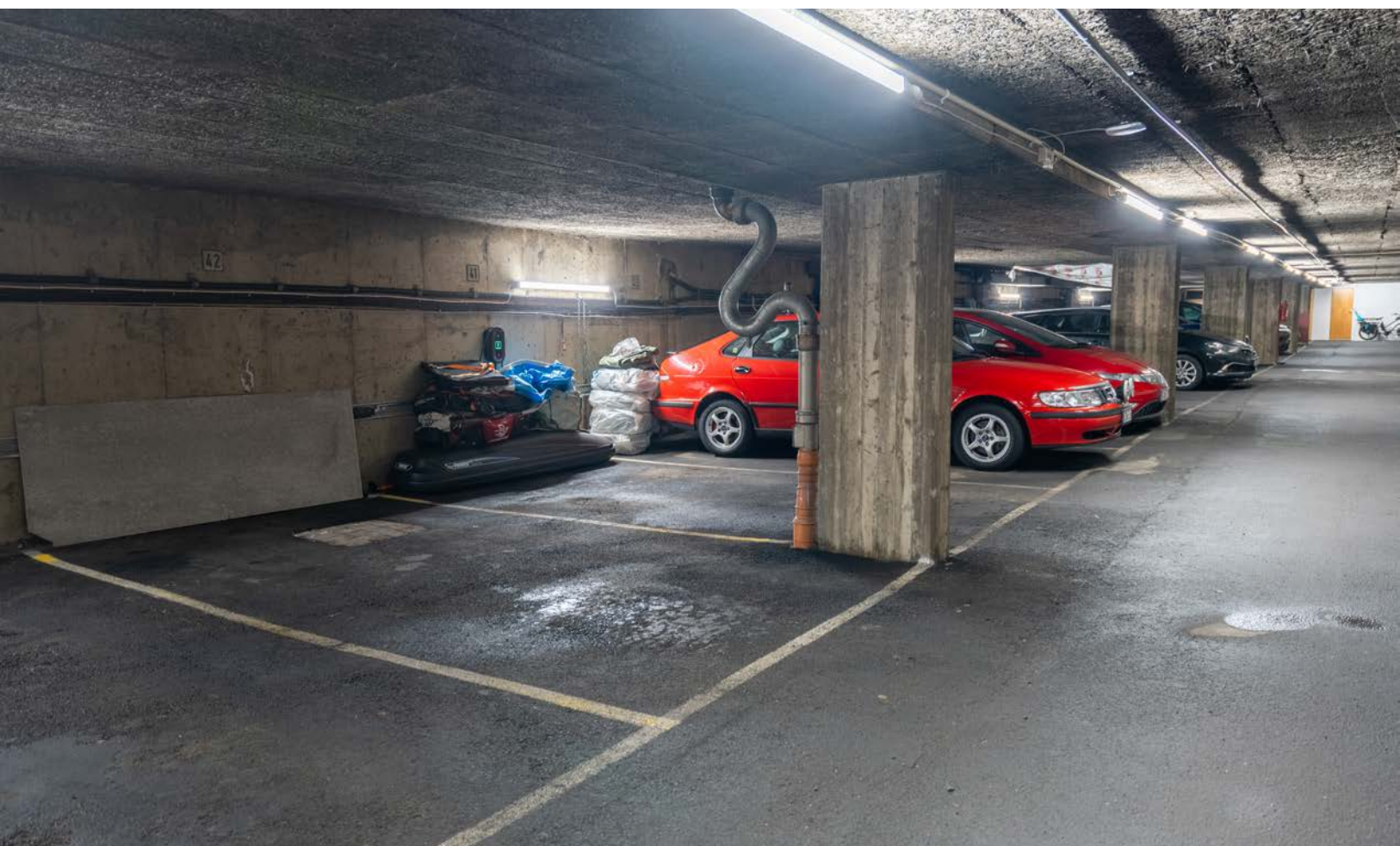
Rune Kristiansen Takst AS
Tlf. 909 23 760
Autorisert takstmann/tømrermester, medlem NITO

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer.
Ved oppmåling av boligens BRA/P-rom/S-rom, vil innervegger og sjakter/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende måleregler.
Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.













Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Liljeveien 1B, 0586 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 83, bnr. 454

Sum areal alle bygg: BRA: 201 m² BRA-i: 196 m²

Rune Kristiansen Takst AS
Liljeveien 1 B. Oppdrag nr: 25125



Rune Kristiansen Takst AS
Tlf: 909 25 780
Autorisert takstmann/tørnermester, medlem NITO

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planlesning, og gir ikke krav på å være korrekt i alle detaljer.
Ved oppmåling av boligens BRA/rom/S-rom, vil innervegger og spalte/pipe m.m. være medregnet, etter gjeldende målereglene.
Planskissen er ikke måleviktig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

Befaringsdato: 05.03.2026

Rapportdato: 12.03.2026

Oppdragsnr.: 15641-25125

Referansenummer: ZV2320

Autorisert foretak: Rune Kristiansen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Kristiansen



NITO

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rune Kristiansen Takst AS

Utdannet Tømrermester.

Utdannet takstingeniør.

25 års erfaring med verditaksering og tilstandsrapporter.



Rapportansvarlig



Rune Kristiansen

rune@runekristiansentakst.no

909 23 760



NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 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 strakstiltak 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

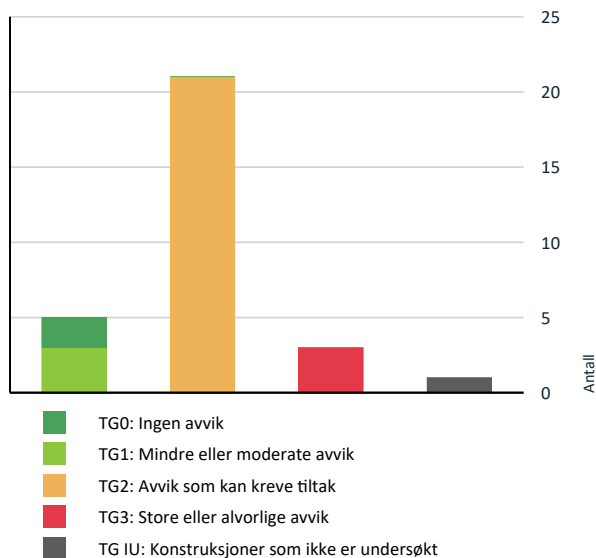
[Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

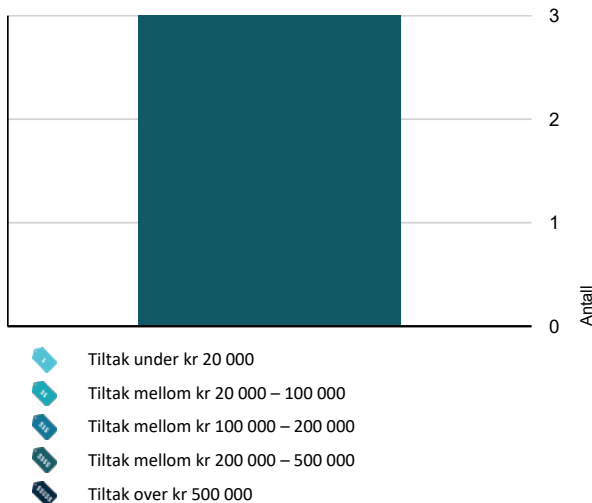
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etg. > Bad > Bad generelt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Under-etg. > Vaskerom > Vaskerom generelt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrassedør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrassemarkiser [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrenghold [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etg. > Bad > Vegg i stue [Gå til side](#)

! Spesialrom > 2. etg. > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etg. > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Spesialrom > Under-etg. > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.

! Det er avvik i rømningsveier.

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

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

1974

Kommentar

Byggeår i følge Norges Eiendommer.

Anvendelse

Rekkehus over 3 plan.

Standard

Rekkehus fra 1974.

Boligen fremstår med en eldre innvendig og utvendig standard.

Gjennomgående oppussing/modernisering må påregnes.

Vedlikehold

Boligen har ikke hatt vesentlig vedlikehold siden byggeåret.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Flat takkonstruksjon tekket med papp/folie.

Selger opplyser: Det ble utført punktvís utbedring av takpapp i 2020.

Grunnet manglende tilgjengelighet og tilrettelagt for trygg adkomst iht. gjeldende hms-regler blir taket normalt kun besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer.

Dette taket er flatt, og det er derfor ikke tilgjengelig eller har mulighet for å besiktige.

Taket på inngangsparti var visuelt synlig fra vinduer i 2. etg.

Det er registrert at det er lagt papp på taket.

Forventet brukstid for denne type tekking er i følge Sintef, fra 15-30 år.

Da taket ikke er tilgjengelig, og det ikke foreligger noen dokumentasjon eller opplysninger om når taket ble lagt om, blir taktekingen vurdert til TGIU, ifølge NS3600 - 2018.

Det anbefales å utføre en nærmere kontroll av taktekingen.

Hvis taktekingen ikke er tilfredsstillende, må man påregne oppgraderinger.



Takpapp på inngangsparti.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp på inngangsparti i stål.

Fra hovedtak er det et innvendig taknedløp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Innvendig taknedløp:

Dette er så langt jeg kjenner til fra byggeåret, og er nå ca. 50 år.
Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det vurderes derfor til TG-2.

Konsekvens: Rør-opplegg har begrenset levetid. For gamle avløpsrør kan det oppstå lekkasjer.
Nærmere kontroll av disse rørene anbefales for å avklare om det er behov for umiddelbare tiltak.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjon.
Ytterkledning med panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis skader/råteskader på ytterkledning.
Ytterkledningen har gjennomgående bruks/værslittasje.

Det bemerkes at vegger fra den gang dette bygget ble oppført, ikke tilfredsstiller dagens krav til isolasjon og tetthet.
Det er umulig å se hvordan vindsperre/disfusjonssperre/plastfolie er utført.
Det kan derfor være avvik som er skjult inne i veggkonstruksjonen som ikke blir oppdaget før man gjør fysiske inngrep.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterkledningen har gjennomgående brukslittasje og enkelte skader.
Utskifting/oppgradering må påregnes.
Det vil da være naturlig å oppgradere isolasjon/tetthet på veggene samtidig.

Kostnadsestimatet er kun et sjablongmessig anslag på hva en slik utskifting vil koste.
Dette vil være avhengig av omfanget av hva som gjøres.
Det må også sees i sammenheng med mulig utskifting av vinduer.
For å få et eksakt prisestimat, må det innhentes pristilbud fra utførene firmaer.
Prisestimatet dekker kun for utskifting av ytterkledningen. Oppgraderinger er ikke tatt med i denne summen. Heller ikke evt. kostnader til f.eks. nye vinduer m.m.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Skade på ytterkledning over inngangsparti.



Skade på ytterkledning



Bruks/værslittasje på ytterkledning.



Skade på ytterkledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Flat og kompakt takkonstruksjon
I byggesakspapirene er det beskrevet en oppbygning med trebjelkelag med 15 cm. mineralull.

Det er ikke opplyst eller registrert feil/avvik, og takkonstruksjonen blir da vurdert til TG-1. Selv om det nå er over 50 år gammelt. Vurderingen gjøres visuelt med det som er synlig innvendig.

Dette er et kompakt-tak. Oppbygningen av takkonstruksjonen er ikke åpne/tilgjengelig, så det kan ved inngrep i konstruksjonen, oppdages avvik/feil som ikke var synlig på befaringsdagen. Det gis derfor ingen garanti for at det kan være skjulte feil/mangler ved konstruksjonen. Det bemerkes at dagens krav til isolasjonstykkelse er strengere enn da dette bygget ble oppført.

TG 2 Terrassedør

Beskrivelse

Eldre heve/skyvedør. Glass i dør fra 2012.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassedøren har bruks/værslittasje, og bør vurderes byttet.

Konsekvens: Døren tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet og isolasjonsevne, og bør byttes til en tidsmessig terrassedør. Det vil være naturlig å bytte ut døren, når ytterkledningen skal byttes.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer, fra byggeåret.
Fastvinduer har isolerglass, hvor glassene ble byttet i 2012.

Tilstandsrapport

De åpningsfase vinduene har glass fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene er fra byggeåret, og er nå ca. 56 år gamle, og har bruks/værslittasje.

Konsekvens: Ut i fra alder bør vinduene byttes.

Dette må sees i sammenheng med behov for utskifting av ytterkledning. Det vil også være hensiktsmessig å montere vinduer med luftespalte, samt vinduer i 2. etg. som tilfredsstiller dagens krav til rømningsvinduer.



Uheldig løsning med beslag ved vindu.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Hovedinngangsdør i malt utførelse.

Døren har ingen vesentlige avvik ut over normal brukslittasje, og vurderes derfor til TG-1.

Kommentar til mindre/moderate avvik som faller inn under TG-1: Det er brukslittasje på dørvrider.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stuen til uteplass/hagedel.

Denne var dekket av snø på befaringsdagen, og er ikke beskrevet nærmere.

I byggesakspapirene er det beskrevet at skille/dekke over garasjene mot hagedelene, er oppført i støpt betong, det er lagt en membran før det ble asfaltert. Dette forholdet er ikke visuelt synlig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Støpt dekke over hagedel:

Vurderingen gjøres ut i fra alder. Det er ikke opplyst at det er gjort utbedringer, og den opprinnelige tekkingen er nå over 50 år. Den vurderes i forhold til alder til TG-2.

Konsekvens: For gamle membraner/tettesjikt kan det oppstå lekkasjer. Disse vil i dette tilfellet da kun ramme garasjene.

Vedlikeholdsansvaret blir ikke vurdert i rapporten, men evt. utbedringer må sees i sammenheng med de andre boligene i rekken.

TG 2 Terrassemarkiser

Beskrivelse

Det ble i 2018, monter nye og elektrisk drevne markiser over stuevinduer mot hagedel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Markisene går skjevt. Det ser ut til at de har fått en skade e.l. i innfesting.

Konsekvens: Forholdet må kontrolleres nærmere av fagpersoner, og markisene bør justeres hvis mulig.



Markiser går skjevt.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avviket gjelder bruks/værslittasje på utvendige trapper. De vurderes til TG-2.

Konsekvens: Oppgradering/utskifting av trappene kan påregnes.



Trapp til inngangsparti.



Trapp til stuen.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

TAK: Malte flater.

VEGGER: Panel. Malte flater. Tapet.

GULV: Tepper. Parkett. Vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige overflater har gjennomgående brukslitasje.

Bl.a. løs tapet i hjørner.

Konsekvens: Tidsmessig oppussing/modernisering av overflater må påregnes.

Omfanget av hva som skal gjøres, må vurderes av ny eier.

Tilstandsrapport



Innvendig og eldre overflater.



Løs tapet i hjørner

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Stue: Stue: Åpen peis i stuen.
Denne er fra byggeåret.

Kjellerstue: Elementpeis av nyere type.

Ildsteder er ikke funksjonstestet av takstmannen.

Pipe over tak: Denne var ikke tilgjengelig for inspeksjon, grunnet manglende tilkomst.
Vurderingen kan kun gjøres visuelt fra bakkeplan.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG-2 settes for ildsted i stuen.

Det er registrert et riss i pipekappe. Dette vurderes å ha kosmetisk betydning.

Konsekvens: Det er ingen vesentlig konsekvens, men det er anbefalt å montere en tidsmessig/rentbrennende ildsted.

Pipe over tak: Det anbefales å gjøre kontroll av pipe/pipebeslag, da denne ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens: Hvis beslag er utette, kan det medføre fuktskade i takkonstruksjonen. Dette må sees i sammenheng med kontroll av takteking.



Eldre peis i stuen.



Overflate-riss i peiskappe.



Peis i kjellerstue.



Utvendig pipe, kun visuelt kontrollert fra bakkeplan.

Tilstandsrapport

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom i under-etg. ligger mot garasje, og har da ikke kontakt med grunn/terreng.
Forholdet blir derfor ikke vurdert nærmere.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige vangetrapper i lakkert furu.

Er det montert håndløpere på hver side av trappeløp: Ja.
Trappene har kun normalt brukslitasje ut i fra alder, og de vurderes derfor til TG-1.
Selv om de nå er over 50 år gamle.



Innvendig trapp.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører er finerte dører fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innerdørene er fra byggeåret, og har brukslitasje på dører/karmer/hengsler.
De vurderes derfor til TG-2.

Konsekvens: Det er ingen vesentlige konsekvenser for dette. Hva som evt. skal gjøre må vurderes av ny eier.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming med eldre og elektriske panelovner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG-2 settes for alder på panelovnene.

Konsekvens: Ovnene bør bytte til moderne og mer effektive panelovner.

Tilstandsrapport



Gamle panelovner.



Gamle panelovner

VÅTROM

2. ETG. > BAD

TG 3 Bad generelt

Beskrivelse

Eldre bad som fremstår i hovedsak som ved byggeåret.

Tapet på vegger.

Fliser på gulv.

Det er fall mot sluk.

Sanitærutstyr: Badekar, separat dusj, og to stk. servanter.

Membran: Det er ikke kjent hvordan membran som er benyttet.

Sluk: Gammelt støpjernsluk.

Gammelt rør-opplegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Badet er utidsmessig, og tilfredsstillende ikke dagens krav og forventning til et våtrom.

Det har behov for omfattende oppussing/modernisering.

Dusj er plassert nære døren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes omfattende oppussing/modernisering, inkl. membraner, sluk og rør-opplegg m.m.

Da hele badet har behov for oppgradering, blir rommet ikke beskrevet nærmere.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Gammelt sluk.



Dusjsone ved dør.



Gammel gulvvarme



Hulltaking inn mot våtsone/badekar.

2. ETG. > BAD

1 TG 2 Vegg i stue

Beskrivelse

Det ble registrert fuktskjolder på vegg mot nabo i stue i 1. etg.
Det aktuelle område ligger under badet i 2. etg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble benyttet elektromagnetisk fuktindikator, som viste høyere verdier enn det det normalt bør være.
Forholdet må kontrolleres nærmere for å avklare årsak til dette.

Konsekvens: Lekkasjer kan medføre bygningsskade.



Forhøyede fuktverdier registrert.



Det aktuelle området i stue i 1. etg.

2. ETG. > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble gjort hulltaking med fuktsøk i vegg inn mot dusj, fra soverom.
På befaringsdagen ble det ikke registrert unormale fuktverdier på det aktuelle stedet.

Tilstandsrapport

Hvis det ikke registreres unormale fuktverdier, skal det vurderes til TG-0.



Hulltaking med fuktsøk inn mot bad i 2. etg.

UNDER-ETG. > VASKEROM

Vaskerom generelt

Beskrivelse

Vaskerom som fremstår i hovedsak som ved byggeåret.

Malte vegger.
Malt gulv.

Gammelt sluk.
Gamle vann-rør.

Skyllekum og opplegg for vaskemaskin.
Bereder fra 1998.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vaskerommet er utidsmessig, og tilfredsstillende ikke dagens krav og forventning til et våtrom/vaskerom.
Det har behov for omfattende oppussing/modernisering.
Det er registrert en del avflassing på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes omfattende oppussing/modernisering, inkl. membraner, sluk og rør-opplegg m.m.
Da hele rommet har behov for oppgradering, blir rommet ikke beskrevet nærmere.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Gammelt sluk i vaskerom.

UNDER-ETG. > VASKEROM

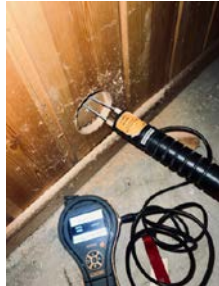
Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det ble gjort hulltaking med fuksøk i vegg inn mot vaskerom, fra bod.
På befaringsdagen ble det ikke registrert unormale fuktverdier på det aktuelle stedet.

Hvis det ikke registreres unormale fuktverdier, skal det vurderes til TG-0.



Hulltaking med fuksøk inn mot vaskerom.

KJØKKEN

1. ETG. > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre kjøkkeninnredning med finerte fronter.
Benkeplater og heldekkende oppvaskkum/benkebeslag.
Kobber-rør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet er av eldre dato og har brukslitasje.
Konsekvens: Kjøkkenet bør vurderes utskiftet. Omfanget av hva som skal gjøres, må vurderes av ny eier.



Eldre kjøkkeninnredning.

SPESIALROM

2. ETG. > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Vegger: Malte flater.

Gulv: Teppe.

Sanitærutstyr: Gulvstående klosett , og servant

Tilstandsrapport

Rør-opplegg: Eldre kobberør.

Det er avtrekk fra rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet er totalt sett av eldre dato, og har behov for tidsmessig oppussing/modernisering.
Klosettet har treg oppfylling, og bør byttes.

Konsekvens: Rommet står overfor en tidsmessig oppgradering.

UNDER-ETG. > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Vegger: Panel.

Gulv: Teppe.

Sanitærutstyr: Eldre og gulvstående klosett, og servant.

Rør-opplegg: Eldre kobberør.

Det er avtrekk fra rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet er totalt sett av eldre dato, og har behov for tidsmessig oppussing/modernisering.

Konsekvens: Rommet står overfor en tidsmessig oppgradering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger med metall/kobber-rør fra byggeåret. Innbygget i vegger i bad.

Stoppekran: Hvor er hovedstoppekran plassert: I vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering er basert på alder.

Forventet brukstid på rør-opplegg er ca. 50 år.

Hvis mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, blir dette vurdert med TG-2 i rapporten.

Dette rør-opplegget er nå over 50 år, og vurderes derfor til TG-2.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen byggeteknisk konsekvens for dette forholdet. Det er ikke opplyst eller registrert lekkasjer, men man må være klar over rørenes alder.

Ut i fra alder har rør-opplegg nå oppnådd en alder da man må påregne oppgradering/modernisering.

Tilstandsrapport



Gamle vann-rør.



Stoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløps-rør fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering er basert på alder.

Forventet brukstid på rør-opplegg er ca. 50 år.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for avløpsrør er oppbrukt.

Disse rørene er nå over 50 år gamle.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen registrert konsekvens da det ikke er opplyst eller registrert lekkasjer. Man må være klar over rørenes alder. På gamle rør kan lekkasjer oppstå.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon:

Tilluft til boligen: Det er ikke tilluftsventiler i boligen.

Er det avtrekksventil fra kjøkken: Nei.

Er det avtrekksventil fra bad i 2. etg: Ja.

Er det luftespalte i dør til bad i 2. etg: Ja.

Er det avtrekk fra toalett-rom: Ja.

Måling av effekt på ventilasjonsanlegget er ikke en del av denne rapporten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

På oppføringstidspunktet ble det benyttet naturlig oppdriftsventilasjon.
Med naturlig oppdriftsventilasjon vil til-luft til boligen tilføres med spalteventiler i vinduer eller ventiler i yttervegger.
Avtrekk fra boligen gjøres med avtrekksventiler i kjøkken og bad, ført ut over yttertak via luftkanaler.
Naturlig oppdriftsventilasjon blir i rapporten alltid vurdert til TG-2.

Konsekvens ventilasjon generelt: Man må være klar over at denne type ventilasjon, ikke har samme effekt som dagens løsning med balansert eller mekanisk ventilasjon.

Kjøkken skal i denne type blokker, normalt ha permanent avtrekk ført via luftesjakt/kanal, ut over yttertak.
I disse kjøkkenene er det ikke en slike ventiler/avtrekk. Kjøkkenene har med dagens løsning derfor ikke permanent avtrekk. Dette vurderes til TG-2.

Konsekvens: Det er ikke permanent avtrekk, og dette kan påvirke boligens luftutskifting/ventilasjon.

Rom for varig opphold skal ha ventiler i yttervegger eller i vinduer for tilluft.
I denne boligen er det ikke tilluftsventiler i vinduer eller yttervegger. Lufting må gjøres via vinduer.
Manglende tilluft skal bemerkes med TG-2 i rapporten.

Konsekvens: Manglende tilluftsmulighet vil påvirke boligens innneklima.
Når vinduer skal skiftes ut, er det anbefalt å sette inn vinduer med luftespalte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kontroll/oppgradering av boligens ventilasjonssystem anbefales.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder plassert i vaskerom i under-etg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Berederen er fra 1998, og er nå snart 30 år gammel.
Anbefalt brukstid for varmtvannsberedere er normalt ca. 20 år.
Teknisk levetid er oppgitt å være ca. 15-30 år.
Beredere som er over 15 - 20 år, blir vurdert til TG-2.

Konsekvens: Denne berederen er ut i fra alder moden for utskifting. På gamle beredere kan det oppstå lekkasjer.
Det vil da også være naturlig å oppgradere el-tilkobling.

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.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i bod i under-etg.

Hovedsikringer: Skrusikringer.
Sikringer: Eldre automatsikringer.
10 amp:

Eldre el-anlegg, i hovedsak fra byggeåret.
Det er ikke opplyst om at det er utført arbeider på el-anlegget.

Det bemerkes at varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt.
Når berederen bytte, må mann påregne oppgradering av el-tilkoblingen.

Tilstandsrapport

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.

1974

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?

Ukjent

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Da jeg som bygningssakkyndig ikke har autorisasjon innen kontroll av el-anlegg, har jeg heller ikke lov til å tilstandsvurdere et el-anlegg. Dette må gjøres av autorisert firma/personer.

I følge forskrift til Tryggere Bolighandel, 2026, skal det ikke settes tilstandsgrad for el-anlegg.

Evt. avvik skal beskrives, men vil ikke utløse en tilstandsgrad i rapporten.

El-anlegget er i hovedsak fra byggeåret.

Oppgradering/utskifting av el-anlegg må påregnes.

For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023.

Konsekvens: Hvis en slik kontroll avdekker avvik, må det påregnes oppgraderinger av el-anlegg.

Omfang for dette er umulig å si noe om, før en slik kontroll evt. er utført.

Tilstandsrapport



Sikringskap

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Bak boligen ligger felles garasjeanlegg, så det er ikke grunnmur som ligger direkte mot grunnen/terreng. Drenering er derfor ikke vurdert.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i støpt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert mindre riss i grunnmur i hagedel på stuesiden.

Konsekvens: Disse rissene vurderes til å være overflateriss, og avvikene er derfor i hovedsak kosmetiske. Men de må holdes under oppsikt for å se om de utvikler seg ytterligere.



Overflate-riss i grunnmur.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Oppmurte forstøtningsmurer ved inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe sprekkdannelse og skjevheter etc. på de utvendige forstøtningsmurene ved inngangsparti.

Konsekvens: Utbedring/oppgradering av murene må påregnes.

Tilstandsrapport



Riss/sprekker i forstøtningsmur.

Terrengforhold

Beskrivelse

Uteplass ve inngangssiden belagt med belegningsstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

De er noe ujevnheter og områder med fall inn mot grunnmuren.

Da terrenget utenfor ligger vesentlig kavere en gulvet inne i boligen, vil vann fra uteplassen ikke kunne trekke inn i gulvkonstruksjonen. Dette forholdet blir derfor vurdert til TG-2.

Konsekvens: Det må påregnes utbedring/oppretting av uteplassen og belegningsstein.

Det må anordnes så det blir fall på terreng bort fra bygget.



Terreng inn mot bygget.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkordene har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Branncelleinndeling, rømningsveier, rekkverk/fallsikring og andre forhold som åpenbart påvirker helse, miljø og sikkerhet skal bemerkes og beskrives i rapporten.

Disse opplysningene er ment som en informasjon til kjøper, og det er derfor ikke lagt opp til at det skal settes tilstandsgrad på disse områdene.

Hensikten med at dette skal opplyses om i tilstandsrapporten, er at både selger og kjøper får informasjon om forhold ved boligen som har betydning for helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Radon: Det er ikke opplyst at det er gjort radonmålinger.
Dette anbefales at utføres.

Alle bygninger bør ha så lave radonnivåer som mulig, og aldri over 200 bq/m³. Anbefalt tiltaksgrense er 100 bq/m³.

Konsekvens: Hvis målinger viser høye verdier, må det gjøres tiltak. For høye Radonverdier kan være helseskadelig over tid.

Rømningsvinduer i 2. etg. Den åpningsbare dele av vinduene har en bredde på ca. 43 cm. Dette er mindre enn dagens krav på min. 50 cm. åpningsbar bredde på et vindu som benyttes som rømningsvindu.

Konsekvens: Når vinduer skal byttes, bør det settes inn større vinduer hvis mulig.

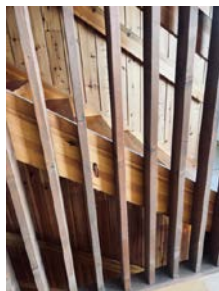
Trapp:

Det er målt 12 cm. åpning mellom horisontale spiler mellom trapp og stue.

Det bemerkes at dette er mindre enn dagens krav om maks 10 cm. åpning i rekkverk.

Konsekvens: Avviket er sikkerhetsrelatert. Små barn kan komme igjennom slike åpninger.

For å ivareta dagens sikkerhetskrav, må det gjøres tiltak.



12 cm. store åpninger mellom spiler mot stue.

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

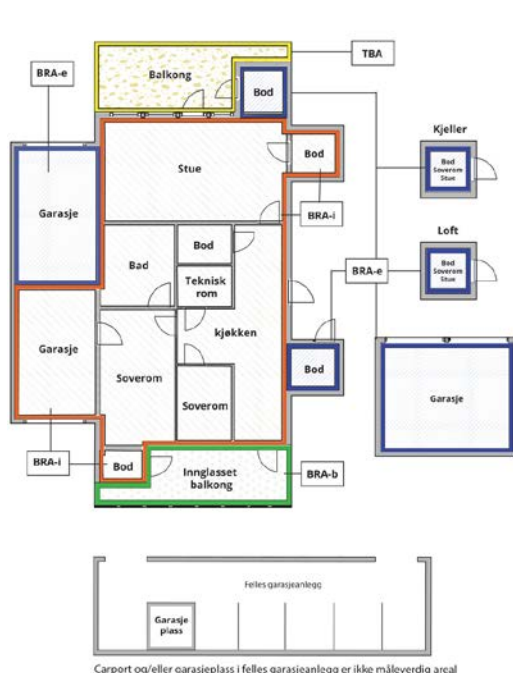
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etg.	64			64	
1. etg.	64			64	
Under-etg.	68	5		73	
SUM	196	5			
SUM BRA	201				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etg.	Gang, bad, toalettrom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bod		
1. etg.	Kjøkken, stue/spisestue		
Under-etg.	Entré, gang, toalettrom, vaskerom, kjellerstue	Bod	

Kommentar

Takhøyde i stuen og kjellerstuen er målt til ca. 245 cm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2026	Rune Kristiansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	83	454		0	140.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Liljeveien 1B							
Hjemmelshaver Myklebust Ragnhild							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	04.03.2026	Egenerklæring er fremvist takstmannen. Den blir vedlagt i salgsoppgaven, og blir derfor ikke vedlagt i denne rapporten.	Gjennomgått		Nei
Befaring		Nøkler utlevert av megler, og befaringen ble utført uten andre tilstede.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Div. opplysninger om eiendommen er hentet fra Eiendomsverdi AS	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Olav Myklebust

Boligen

Liljeveien 1B

0586 Oslo

0301-83/454/0/0

- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Arbeider utført i regi av sameiet såvidt meg bekjent.

Beskrivelse av arbeidet: Utbedring av takkapp punktvis.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

Firmanavn: Majorstua Glass

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av noen utvalgte vindusflater.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Arbeider utført i regi av sameiet.

Beskrivelse av arbeidet: Dreneringsarbeid av garasje.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?



♦ Ja

Et soverom i 3.etg og vaskerom har manglende strøm.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Gørtz Vel
Ribstonveien 3 C
0586 Oslo

Vår referanse:
1006260026

Vår saksbehandler:
Teoline Jakobsen

Telefon:
456 00 226

Vår dato:
03.03.2026

Megleropplysninger på Liljeveien 1B - gnr. 83, bnr. 454 (Ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn
Ragnhild Myklebust

Adresse
Liljeveien 1B, 0586 Oslo

Fødselsdato
28.06.1942

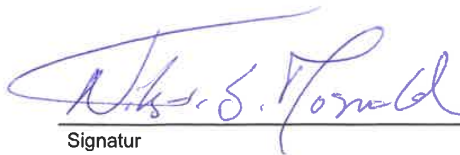
Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Velforeningsavgift per ☐ Mnd ☒ Kvartal ☐ Halvår		Kr	6250,-		Forfaller:	1/1, 1/4, 1/7, 1/10	
Inkluderer *		Er det planlagt endringer av avgiften?			☐ Ja ☒ Nei		
Hvis ja, ny avgift:		kr	Når trer eventuell endring i kraft?			Dato	
Er det restanse?		☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, beløp kr		Kontonummer for betaling:	
Er det fellesgjeld i velforeningen?		☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, hva er eiendommens andel fellesgjeld?			
Velforeningens långiver(e):		Saldo:	Nedbet.dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:	
1							
2							
Betaler velforeningen avdrag på fellesgjelden?		☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?					
Har velforeningen vedtatt IN-ordning (individuell nedbetaling)?		☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, har denne eiendommen benyttet seg av ordningen?		☐ Ja ☐ Nei	
Tas det et gebyr for eierskiftet?		☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, kr		Kontonummer for betaling:	
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier: Nei.							

For Gørtz Vel

Oslo 3/3-26

Sted, dato



Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/årsberetning
- Referat fra siste årsmøte
- Eventuelle vedtekter

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post teoline.jakobsen@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner

Teoline Jakobsen
Eiendomsmegler
teoline.jakobsen@aktiv.no

- * Vedlikehold, forsikring, strøm, valutamesterbetjenten og snømåking av fellesareal og garasjeanlegg.
- * Telia gruppeluke



Adresse

Liljeveien 1B, 0586 OSLO

Dato for energimerking

03.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-265668

Bygningskategori

Småhus

Byggsnummer

80663013

Gårdsnummer

83

Bruksnummer

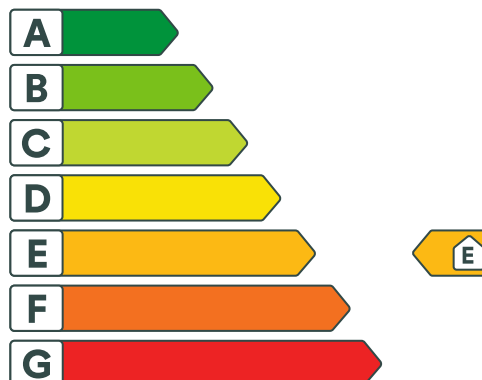
454

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1974

Bygningstype

Rekkehus

Bruksareal

195,0 m²

Oppvarmet bruksareal

195,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

226,07 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

226,07 kWh/m²

Totalt levert pr. år

44 084 kWh



Liljeveien 1B, 0586 OSLO



Detaljering

Bygningsform Ja	Vegger Nei
Vindu Ja	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Ja
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Liljeveien 1B, 0586 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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. Monter 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 7: 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 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: 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 på varmeanlegg

Tiltak 12: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsett og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsatt med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 15: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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



Om grunnlaget for energimerket

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>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

VEDTEKTER

GØRTZ VEL

Revidert og vedtatt på ordinært årsmøte 13.03.2025 (erstatte vedtak fra 27.02.2020)

- § 1 Navn: Gørtz vel
- § 2 Velets formål er å
- forestå driften av de deler av eiendommene som er regulert til friarealer, veier, plasser og garasjeanlegg.
 - fremme et godt og trygt bomiljø.
 - ivareta et enhetlig utseende på fasadene.
- § 3 Forvaltningen av velets anliggender utøves av styret. Styret plikter å gjennomføre årsmøtets lovlige vedtak.
- § 4 Velet skal ha et styre som består av 3 medlemmer, hvorav lederen innehar velets signatur.
- § 5 Alle huseiere har rett og plikt til medlemskap i Gørtz vel. Medlemskapet følger eiendommen og kan ikke skilles. Ved overdragelse av eiendommen overdras medlemskap automatisk. Overdragelse av eiendom skal meddeles styret. Hver eiendom representerer et medlem i velets organer.
- § 6 De enkelte huseiere er forpliktet til å holde sin eiendom fullverdiforsikret. I tilfelle brann eller annen ødeleggelse av huset, er eieren forpliktet til å gjenoppbygge huset i prinsippet etter de opprinnelige planene.
- § 7 Medlemmene har plikt til å dekke sin like del av felleskostnadene ved driften av velet og av de investeringer som er lovlig vedtatt på årsmøtet. Medlemmene plikter også å ta del i vedlikehold og drift av fellesarealer tilhørende Gørtz vel.
- § 8 Årsmøtet er velets høyeste myndighet. Årsmøtet innkalles årlig innen utgangen av april måned. Innkalling skal enten sendes ut senest 4 uker før årsmøtet skal finne sted, eller minst 1 uke før årsmøtet skal finne sted dersom eget varsel er sendt ut minst 4 uker i forveien. Sammen med innkalling skal følge:
- Styrets beretning for forrige driftsår.
 - Revidert regnskap
 - Styrets budsjettforslag for inneværende driftsår
 - Innmeldte saker som ønskes behandlet.
 - Valgkomiteens innstilling
- Vedtak fattes med alminnelig flertall blant de fremmøtte medlemmene, med unntak av vedtektsendringer som krever minst $\frac{3}{4}$ flertall av samtlige medlemmer (dvs. 36 stemmer).
- Dersom årsmøtet ikke har kvalifisert flertall, kan vedtektsendringer skjer på ekstraordinært årsmøte basert på stemmefullmakter.
- Skriftlig stemmefullmakt kan meddeles lederen eller et annet medlem. Det kan avgis stemme for hver eiendom. Ved stemmelikhet har lederen dobbeltstemme.
- § 9 Dersom styret eller minst 1/3 (16) medlemmer krever det, skal styret innkalle til ekstraordinært årsmøte så snart som mulig, men dog med minst 1 ukes varsel sammen med saksdokumentene.
- Fremsatt krav om ekstraordinært årsmøte skal være skriftlig, og det må fremgå hvem som står bak kravet. Ekstraordinært årsmøte kan bare fatte vedtak i de saker som er nevnt i innkallingen.
- Regler for avstemming er de samme som for ordinært årsmøte.
- § 10 Årsmøtet behandler saker som er av felles interesse for medlemmene og som ligger under velets anliggender.
- Årsmøtet:
- Vedtar budsjetter, fellesutgifter og honorarer.
 - Behandler vedtektsendringer, ordensregler og retningslinjer for utvendig vedlikehold av boligene
 - Velger leder, kasserer, styremedlem, revisorer og valgkomite
 - Nedsetter ad hoc-utvalg.

Hverken styrets leder, kasserer, styremedlem eller de valgte revisorer kan påta seg oppgaven som velets forretningsfører.

§ 11 Årsmøtet kan ikke fatte vedtak som kun angår den enkelte eiendom.

§ 12 Forslag til kandidater for valg skal rettes til valgkomiteen minst 3 uker før årsmøtet finner sted.

Det er ikke anledning til å fremme alternative forslag til kandidater på selve årsmøtet, men det er anledning til å kreve lovlige innsendte forslag lagt frem som motkandidater til valgkomiteens innstilling.

§ 13 For at alle skal få bo i et fritt og godt bomiljø, er det nødvendig med en positiv innstilling til fellesskapet, villighet til en viss egeninnsats og aksept for at hver enkelt må pålegge seg selv visse restriksjoner.

Årsmøtet vedtar alminnelige ordensregler for Gørtz vel.

Årsmøtet vedtar retningslinjer for utvendig vedlikehold av boligene.

ORDENSREGLER

GØRTZ VEL

Revidert og vedtatt på ordinært årsmøte 13.03.2025 (erstatte vedtak fra 27.02.2020)

For at alle i Gørtz vel skal få et trygt og godt bomiljø, plikter man som medlem å sørge for:

1. Huseieransvar
 - 1.1 at utelyset er tent etter mørkets frembrudd
 - 1.2 renhold av fortau/gangvei langs eiendom som grenser mot fellesareal
 - 1.3 å holde fortau/gangvei ryddet for snø og is
 - 1.4 å strø eller på annen måte sørge for at fortau/gangvei langs egen eiendom ikke er glatt
2. Trafikksikkerhet (gjelder for alle typer kjøretøy)
 - 2.1 Innkjøring skal kunne finne sted i forbindelse med nødkjøring eller tyngre varetransport (maksvekt på 5 tonn). Ved inn- og utkjøring må hastigheten ikke overskride gangfart (5 km/t), og kjøreporten skal alltid lukkes etter passering.
 - 2.2 Inne på fellesarealene er all parkering forbudt av hensyn til barns sikkerhet og fremkommelighet for eventuelle utrykningskjøretøy. Overtredelse av parkeringsrestriksjonene kan medføre borttauing for eiers regning og risiko. Se ellers velets parkeringsbestemmelser.
3. Garasjeanleggene
 - 3.1 I henhold til brannforskrifter er det ikke tillatt å lagre/oppbevare annet løstøre enn det som naturlig tilhører bilen (ekstradekk, skistativ/skiboks, verktøy)
 - 3.2 Garasjeplassen må ikke benyttes til reparasjonsarbeider og annet som kan virke sjenerende/forurensende.
 - 3.3 Pass på at garasjedørene, både ved innkjøringsportene og i andre enden av garasjen, smekker igjen når man har passert gjennom. Påse at kjøreporten lukkes etter inn- og utkjøring.
4. Vaskeplassen
 - 4.1 Vaskeplassen er forbeholdt velets medlemmer.
 - 4.2 Vaskeplassen skal kun benyttes til bilvask/dekkskifte, og det er ikke tillatt å foreta oljeskift e.l. arbeid som kan forurense miljøet.
 - 4.3 Etter bruk av vaskeplassen skal utvendig område ryddes, innkjøringsporten lukkes og vannslange/høytrykkspyler ryddes på plass i garasjen.
5. Generelt
 - 5.1 Lek på fellesarealene som medfører skade på eiendom eller velets installasjoner kan medføre erstatningsansvar.
 - 5.2 Husdyr er tillatt, men hunde-/katteeiere henstilles til å vise hensyn til omgivelsene. Hunder holdes i bånd på området. Bruk pose!

RETNINGSLINJER FOR DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV FELLESAREALER OG UTVENDIG VEDLIKEHOLD AV BOLIGENE

REVIDERT OG VEDTATT PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE 13.03.2025 (erstatte vedtak fra 27.02.2020)

1. Samtlige eiendommer med plikt til medlemskap i Gørtz vel har lik rett til fellesarealer.
2. Den enkelte huseier har eksklusiv rett og plikt til å holde sin eiendom i forsvarlig vedlikeholdt stand, slik at den ikke volder skade eller kan medføre fare for skade på annen eiendom, person eller velets eiendom. Gørtz vel kan pålegge det enkelte medlem i velet å foreta konkrete utbedringer i henhold til dette.
3. Den enkelte huseier er ansvarlig for at alle planlagte tiltak tilknyttet husets fasade og hage er i samsvar med bestemmelser gitt i- eller i medhold av plan- og bygningsloven. Huseier skal søke godkjenning fra styret før arbeidet påbegynnes. Styret kan godkjenne eller avslå søknaden med begrunnelse i velets fasadenorm og tidligere praksis. Ved større fasadeendringer som kan påvirke naboene, skal søkeren sende nabovarsel til berørte naboer i god tid før arbeidene igangsettes.
4. Fargevalg er velets fellesanliggende, og den enkelte eier har ikke anledning til selv å foreta fargevalg.

Følgende fargekoder skal benyttes på husene:

- Gørtz grå: HT088 OK026 SS060 (i C-base for ODB)
- Gørtz brun: OK058 RB074 SS156 (i C-base for ODB)
- Mur: 0126 Lys Empire (Jotun Optimal vannbasert maling)
- Vinduer: NCS – S8010-Y90R eller RAL - 8017

5. Ansvar for vedlikehold av endegavsveggene (vedtatt på årsmøtet 30. april 2015)
 - a) Det er de som eier husene på enden av rekkene som har ansvar for å vedlikeholde endegavsveggene, da disse er en del av husene deres.
 - b) Luftekanalene for garasjeanlegget som går gjennom to av disse veggene er felleseie, og vedlikeholdes av Gørtz vel. Dersom det blir oppdaget skader på veggene, og det er påvist at årsaken er koblet til luftekanalene, vil velet stå for omkostningene. Dersom det blir oppdaget skader på veggene, og luftekanalene ikke kan utelukkes som årsak, vil velet og huseier dele omkostningene.
 - c) Dersom veggene blir skadet som følge av aktivitet i fellesområde (for eksempel tagging) kan huseieren søke styret for å få dekket reparasjon/rengjøring.
 - d) Hvis huseieren skal utføre vedlikehold/reparasjon som følge av hendelse som omfattes av punkt 4b-c, skal huseier kontakte styret før reparasjonsarbeid påbegynnes.
6. Gørtz vel har plikt og rett til å forestå nødvendig vedlikehold, utbedring, inspeksjon m.v. av felles innretninger slik som vann, kloakk, strøm m.v. Den enkelte eier kan kreve at det foretas mest mulig skånsomt, men kan ikke nekte slik nødvendig virksomhet.

Gørtz vel har også et objektivt ansvar overfor den enkelte huseier for skade som påviselig er påført av slike felles innretninger.

Gørtz vel har likeledes objektivt ansvar for skade på den enkelte huseiers eiendom i den grad det kan påvises at dette i hovedsak skyldes innvirkning fra fellesarealer tilhørende Gørtz vel.

Approbasjon.

Arbeidssted felt R.T.- q-r-s-t-u-v-x-y, 83/48 m.fl. Ribstonveien 5-7 m.fl.	Journalnr. 70/3398	Tegn. nr. 7,8,9,10,13,14,15.
Arbeids art Rekkehus m/garasjer.	Innlevert 4/12-70	
Bygningens art		
Byggherre Sinding Larsen & Rønne A/S, Trondheimsvn. 80, Oslo 5.		
Byggemelder " " " " " "		

Dato 20. oktober 1971. EB/SH

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

Det vises til vår påtegning av 18/10-71 på kartet og til byplankontorets uttalelse av 30/12-70 og til uttalelser fra helserådet og brannvesenet av henholdsvis 7/1- og 15/1-71, kfr. tidligere oversendte gjenparter. De stilte betingelser må følges.

Det må redegjøres for konstruksjoner og for ventilasjon.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene

V.

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»

1,5,6,7,9,10,12,13,17,20,21,22,23.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. For byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- | | |
|--|--|
| ☒ A. ansvarshavende være godkjent. | ☐ D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering. |
| ☒ B. tegningene være stemplet av Byggeløvekontoret, Roald Amundsens gt. 4. | ☒ E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet. |
| ☐ C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelses-spørsmålet er ordnet. | ☒ F. ventilasjonsanlegget være godkjent. |
| ☐ C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1. | ☐ G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent. |
| | ☐ H. |
| | ☐ I. |
| | ☐ J. |

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad
bem.

Erling Bakke

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

Spesielle krav.

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

- I. Det må innsendes plan i henhold til «Retningslinjer for grønnanlegg.» Planen må innsendes så tidlig at utgravede masser kan bli riktig plasert.
- II. Områdene omkring industribygg o.l. må ikke benyttes til opplag.
- III. Hvor vei eller gate (fortau) går umiddelbart inn til bygningen, skal det inn til grunnmuren bare fylles med rene fyllmasser som ikke forårsaker vesentlig synking. Alunholdig stein tillates ikke benyttet i noe tilfelle. Byggets ansvarshavende skal i slikt tilfelle varsle veivesenet for kontroll av fyllmassene før gjenfylling iverksettes.
- IV. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 punkt 1.
- V. Forslag til utvendige farger (også for tak) må innsendes.
- VI. Andre oppbygg over tak enn de som er vist på de innsendte tegninger kan ikke påregnes godkjent.

Alminnelige bestemmelser.

1. Byggherre og ansvarshavende må vise akt-somhet overfor naboeiendommer slik at disse ikke utsettes for unødige skadevirkninger under gravings- og byggearbeidet. Det henvises i denne forbindelse til nabolovens bestemmelser. Byggningskontrollen må varsles i god tid før graving i nabogrense tar til. Redegjørelse for arbeidets fremdrift samt de nødvendige sikringstiltak kan kreves innsendt. Det gjøres oppmerksom på at byggningskontrollen er uten ansvar.
 2. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og eventuelt forsynes med fast dekke.
 3. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
 4. I våningshus med mer enn en leilighet, må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje, ha en fri bredde av minst 1 m.
 5. Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.
 6. Trapperekker høyde skal være minst 0.9 m fra trinnforkant, og srossene skal ikke ha større innbyrdes avstand enn 15 cm. Dette gjelder også balkongrekkeverk m.m.
 7. Korridorer og entreer må ha en minste-bredde av 1.2 m.
 8. Fyrrom skal ha vindu til det fri.
 9. Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.
 10. Ventilasjonkanaler må ikke utføres av sink.
 11. Avtrekk fra oljefyrt kjele skal i alminnelighet føres til egen røykpipe.
 12. Røykpipe må ha minst 1 stens vange mot kott, skap, søppelrom og garasjer.
 13. Feiedører må plasseres slik at de er lett tilgjengelige. De må ikke plasseres i beboelsesrom, kott, garasjer o.l.
 14. I badstuba må dører slå ut.
 15. Redningstau må anbringes etter fastsatte retningslinjer.
 16. Skråtak i beboelsesrom må varmeisolerers. K.verdi maks. 0.8.
 17. Gulv samt delevegger mellom leiligheter må isoleres mot lyd.
 18. Loftbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.
 19. På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere på en måte som byggningskontrollen kan godkjenne.
 20. Hvor rørledninger gjennombryster gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.
 21. Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill.
 22. Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsler til garasjer o.l. må gis avløp for overvann.
 23. Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1:3.
- For tilfluktsrom plikter byggherren å sende ett sett tegninger i M. = 1:100 av det godkjente tilfluktsrom til Oslo sivilforsvar, Møllergata 43, Oslo 1. Kfr. tilfluktsromforskriftene kap. 1, pkt. 5.
- For øvrig vises bl.a. til:
- «Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»
 - «Regler for innredning av bad, dusjrom og w.c.rom i Oslo.»
 - «Regler for anordning av ventilasjon i bygg i Oslo.»
 - «Regler for gassinstallasjoner i Oslo.»

OSLO KOMMUNE
Bygningskontrollen
Tlf. 20.72 10

Sinding Larsen & Rønne A/S
Universitetsgt. 22/24

OSLO 1

Oslo, den 12. februar 1973

Saksbehandler:
Overarkitekt Bakke

EB/GL

Jnr. 70/3394-3395-3396-3397-3398-3399-3400-3401-3402-3403.

Gnr. 83 bnr. 48 m/fl., Ribstonveien 5-7 m/fl. REKKEHUS.

(med vårt stempel-nr. 19)
Tilleggsanmeldt tegning av peis samt brev av 18/1-73 fra
arkitekt Jon Henrik Christensen approberes under henvisning til
tidligere approbasjon.

I følge Deres brev er den innsendte peistegning en korrigert
utgave av tidligere innsendt peistegning. En kan imidlertid ikke
se å ha mottatt eller behandlet peistegning i saken tidligere.

Da det bare foreligger en tegning for hver sak, vedlegges disse
sakene for vårt arkiv.

Oslo bygningskontroll

Erling Bakke
overarkitekt

Gjenpart sendt:
Arkitekt Jon Henrik Christensen,
Nordahl-Bruunsgt. 13, Oslo-1.

Sinding Larsen & Rønne A/S
Trondheimsveien 80

17. januar 1975

OSLO 5.

Overarkitekt Bakke

EB/LH 70/3398

Gnr. 83, bnr. 48 m.fl. felt R. T. -q-r-s-t-u-v-x-y, Ribstonveien 5/7 m.fl.
Rekkehus m/garasjer.
Byggherre: Sinding Larsen & Rønne A/S.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel-nr. 20 og 21 samt brev
av 19.11.74 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.
Tidligere approberte tegninger, våre stempel-nr. 7 og 13 utgår og
må makuleres.

Oslo bygningskontroll

Erling Bakke
overarkitekt



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGATE 19 XII * 11 50 60

KA/GK.

KOPI

Oslo, den 13.2.76.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Arbeidssteds art 23. bnr. 453. Ribstonveien 1 Q.

Bygningens art

Byggherre Del av rekkehus med garasje. R.1 - qrstuvxy.

Bygghjelper og Ragnvald Ellertsen, Ribstonveien 1 Q, Oslo 5.

Ansvarshavende Binding Larsen & Rønne A/S, Trondheimsveien 80, Oslo 5.

Tømmern. Reidar Kristiansen, Nordstrandsveien 28 A, Oslo 11.

Journalnr.

70/3398,
Avsluttende synsforretning

4.2.76.

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

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

For bygningssjefen.

Overingeniør

Kr. Andersen.

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



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGATE 19 XII * 11 50 60

KA/GK.

KOPI

Oslo, den 13.2.76.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Arbeidssted 33. bnr. 460. Ribstonveien 1 Y.

Byggherre

Byggherre Del av rekkehus med garasje. R.1 - qrstuvxy.

Byggemeldte Hallvard Kvåle, Ribstonveien 1 Y, Oslo 5.

Ansvarshaveride Sinding Larsen & Rønne A/S, Trondheimsveien 80, Oslo 5.

Tømmern. Reidar Kristiansen, Nordstrandsveien 28 A, Oslo 11.

Journalnr.

70/3398
Avsluttende synsforretning

4.2.76.

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

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

For bygningssjefen.


Overingeniør

Kr. Andersen.

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



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGATE 19 XII * 11 50 60

KA/GK.

KOPI

Oslo, den 13.2.76.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 83. bnr. 459. Ribstonveien 1 X.

Arbeidets art

Nybygg.
Bygningens art

Del av rekkehus med garasje. R1- qrstuvxy.
Byggherre

Synøve og Kjell-Henrik Henriksen, Ribstonveien 1 X, Oslo 5.
Byggemelder

Sinding Larsen & Rønne A/S, Trondheimsveien 80, Oslo 5.
Ansvarshavende

Tømmerm. Reidar Kristiansen, Nordstrandsveien 28 A, Oslo 11.

Journalnr.

70/3398.

Avsluttende synsforretning

4.2.76.

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

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

For bygningssjefen.

Overingeniør

Kr. Andersen.

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



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGATE 19 XII * 11 50 60

KA/GK.

KOPI

Oslo, den 13.2.76.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Arbeidsstedet 83. bnr. 458. Ribstonveien 1 V.

Nybygg.
Bygningssjefen

Del av rekkehus med garasje. R.1 - grustuvxy.

Byggherre
Thorbjørn Holtan, Ribstonveien 1 V, Oslo 5.

Ansvarshavende
Sinding Larsen & Rønne A/S, Trondheimsveien 80, Oslo 5.

Tømmerm. Reidar Kristiansen, Nordstrandsveien 28 A, Oslo 11.

Journalnr.

70/3398.
Avsluttende synsforretning
4.2.76.

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

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

For bygningssjefen.

Overingenier

Kr. Andersen.

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



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGATE 19 XII * 11 50 60

KA/GK.

KOPI

Oslo, den 13.2.76.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Arbeidsstedet 83. bnr. 457. Ribstonveien 1 U.

Nybygg
Bygningstypen

Del av rekkehus med garasje.

Byggherre
Willy Langthor, Ribstonveien 1 U, Oslo 5.

Ansvarshavende
Sinding Larsen & Rønne A/S, Trondheimsveien 80, Oslo 5.

Tømmern. Reidar Kristiansen, Nordstrandsveien 28 A, Oslo 11.

Journalnr.

70/3398,
Avsluttende synsforretning

4.2.76.

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

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

For bygningssjefen.

Overingeniør

Kr. Andersen.

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



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGATE 19 XII * 11 50 60

KA/GK.

KOPI

Oslo, den 13.2.76.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gar. 83. bnr. 456. Ribstonveien 1 T.

Arbeids art

Nybygg.

Bygningens art

Del av rekkehus med garasje. R.1 - qrstuvxy.

Byggherre

Jon Falkenberg, Ribstonveien 1 T, Oslo 5.

Byggemelder

Sinding Larsen & Rønne AS, Trondheimsveien 80, Oslo 5.

Ansvarshavende

Tømmerm. Reidar Kristiansen, Nordstrandsveien 28 A, Oslo 11.

Journalnr.

70/3398.

Avsluttende synsforretning

4.2.76.

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

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

For bygningssjefen.

Overingeniør

Kr. Andersen.

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



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGATE 19 XII * 11 50 60

KA/GK.

KOPI

Oslo, den 13.2.76.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Arbeids nr. 33. bnr. 455. Ribstonveien 1 S.

Journalnr.

70/3398,
Avsluttende synsforretning

Nybygg
Bygningens art

4.2.76.

Del av rekkehus med garasje. R.1 - qrstuvxy.

Byggherre
Thor M. Nilsen, Ribstonveien 1 S, Oslo 5.

Ansvarshavende
Sinding Larsen & Rønne A/S, Trondheimsveien 80, Oslo 5.

Tømmern. Reidar Kristiansen, Nordstrandsveien 28 A, Oslo 11.

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

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

For bygningssjefen.

Overingeniør

Kr. Andersen.



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBEGATE 19 XII * 11 50 60

KA/GK.

KOPI

Oslo, den 13.2.76.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Arbeidssted 83. bnr. 454. Ribstonveien 1 R.

Nybygg
Bygningsskollen

Del av rekkehus med garasje. R.1 - qrstuvxy.

Byggherre Ragnhild Myklebust, Ribstonveien 1 R, Oslo 5.

Ansvarshavende Sinding Larsen & Rønne A/S, Trondheimsveien 80, Oslo 5.

Tømmerm. Reidar Kristiansen, Nordstrandsveien 28 A, Oslo 11.

Journalnr.

70/3398,
Avsluttende synsforretning

4.2.76.

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

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

For bygningssjefen.


Overingeniør

Kr. Andersen.

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

Arbeidssted	83/48 m/fl., felt R.I - q-r-s-t-u- v-x-y, Ribstonveien 5-7 m/fl. Rekkehus m/garasjer.	Journalnr. 70/3398	Tegn.nr. 1-2-3-4-5-6-
Arbeidets art		Innlevert 4/12-70.	
Bygningens art			
Byggherre	Sinding Larsen & Rønne A/S, Trondheimsvn. 80, Oslo-5.		
Byggemelder	"	"	"

[illegible]

Karl o. approx. 5/10.72
Hayne 813/71

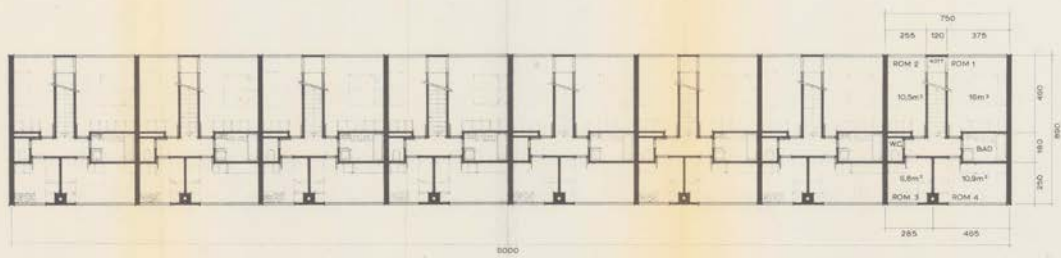
SEND BYGGETILLATELSE 5/10-73 RE

Meldt SER 13/11-73 1. melding 13

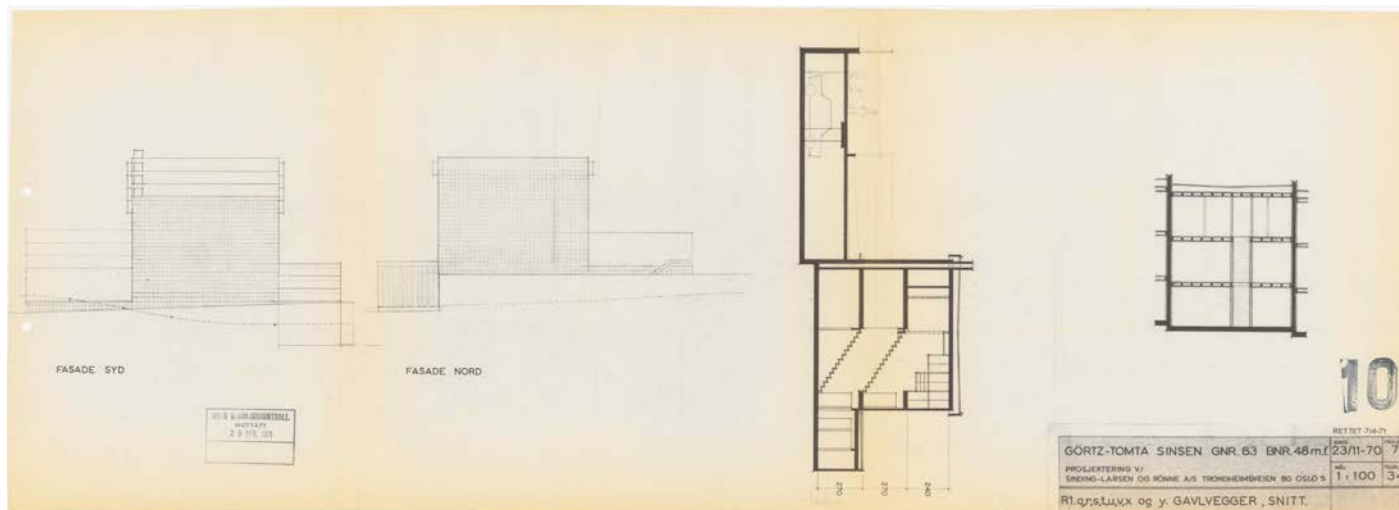
Bygget er ført opp i
samsvar med tegningene.

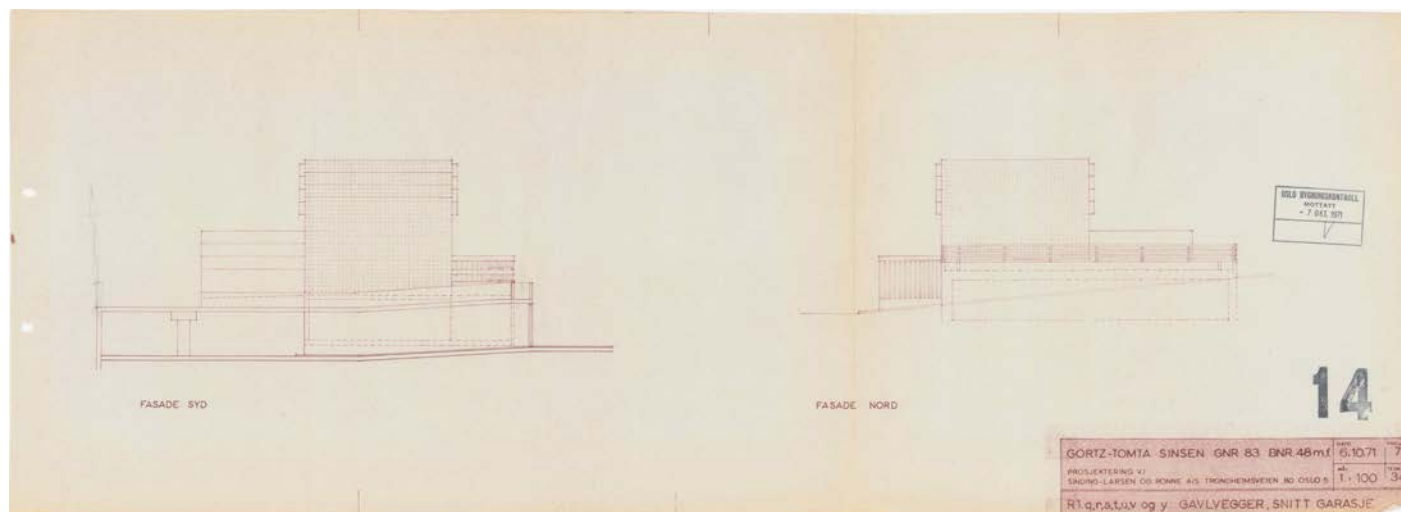
Oslo bygningskontroll

Date - Signatur



GÖRTZ-TOMTA SINSEN GNR. 83 BNR. 48m ²		23/11-70	7
PROJEKTERING V1		1:100	33
SINSEN-LARSEN OG SØNNE A/S TRONDHEIMSGATEN 80 OSLO S			
RI-q;S;M;V;X og y 2.ETASJEPLAN.			





Arbeids art

Ventilationsanlegg. (Jnr. 70/3398).

Arbeidssted

Robstonveien 5-7 m.fl.

Matr.nr.

Jnr. 83. bnr. 48. R. q-y.

J.nr.

71/3279.

☐ Byggherre

☐ Ansvarshavende Byggemelder.

Sinding Larsen & Rønne
Universitetsgaten 24

Ing. Trygve Elind A/S
Maries vei 20

OSLO 1

1322 HØVIK

☐ KV/LJ

Dato

6. august 1980

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

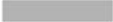
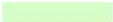
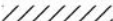
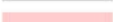
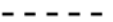
For bygningssjefen

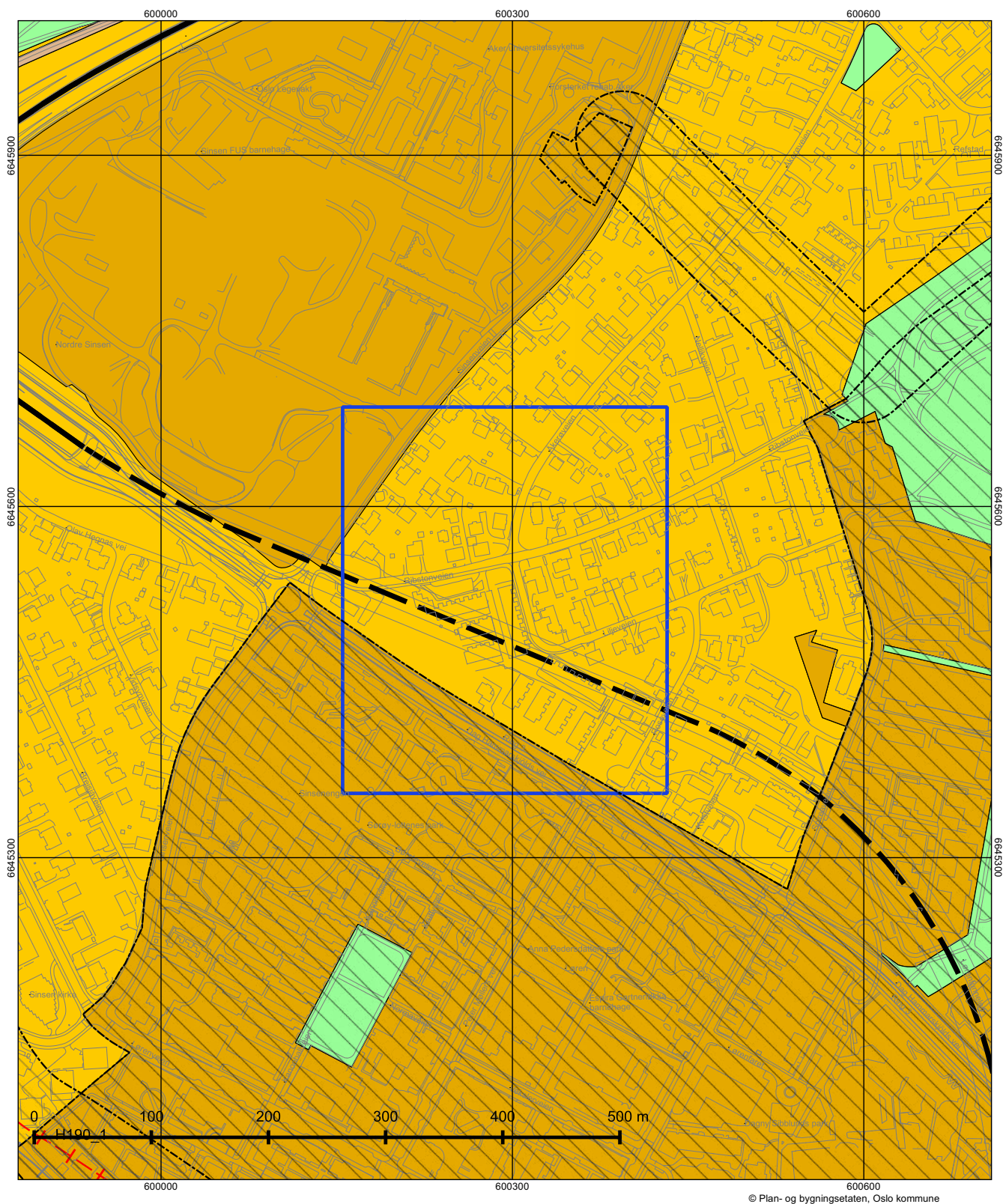
KV
Bygningsinspektør

Knut Vollene

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

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	70 - Felles avkjørsel		Regulert eiendomsgrense
	72 - Felles lekeareal		Grense for bebyggelse
	74 - Felles gårdsplass		Byggegrense
	76 - Felles underjordisk anlegg		Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Byggegrense
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Regulert stoyskjerm
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	313 - Skulder/bankett		Avkjørsel
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.		
	1110 - Boligbebyggelse		
	1168 - Helse-/omsorgsinstitusjon		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2014 - Gatetun		
	2015 - Gang-/sykkelveg		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	3050 - Park		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	313 - Skulder - bankett		
	314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk		
	315 - Kollektivfelt - kollektivgate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	325 - Veigrunn i tunnel		
	913 - Formålgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	RpRegulertHøyde		



Oslo

Dato: 03.03.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 153922/86527814

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

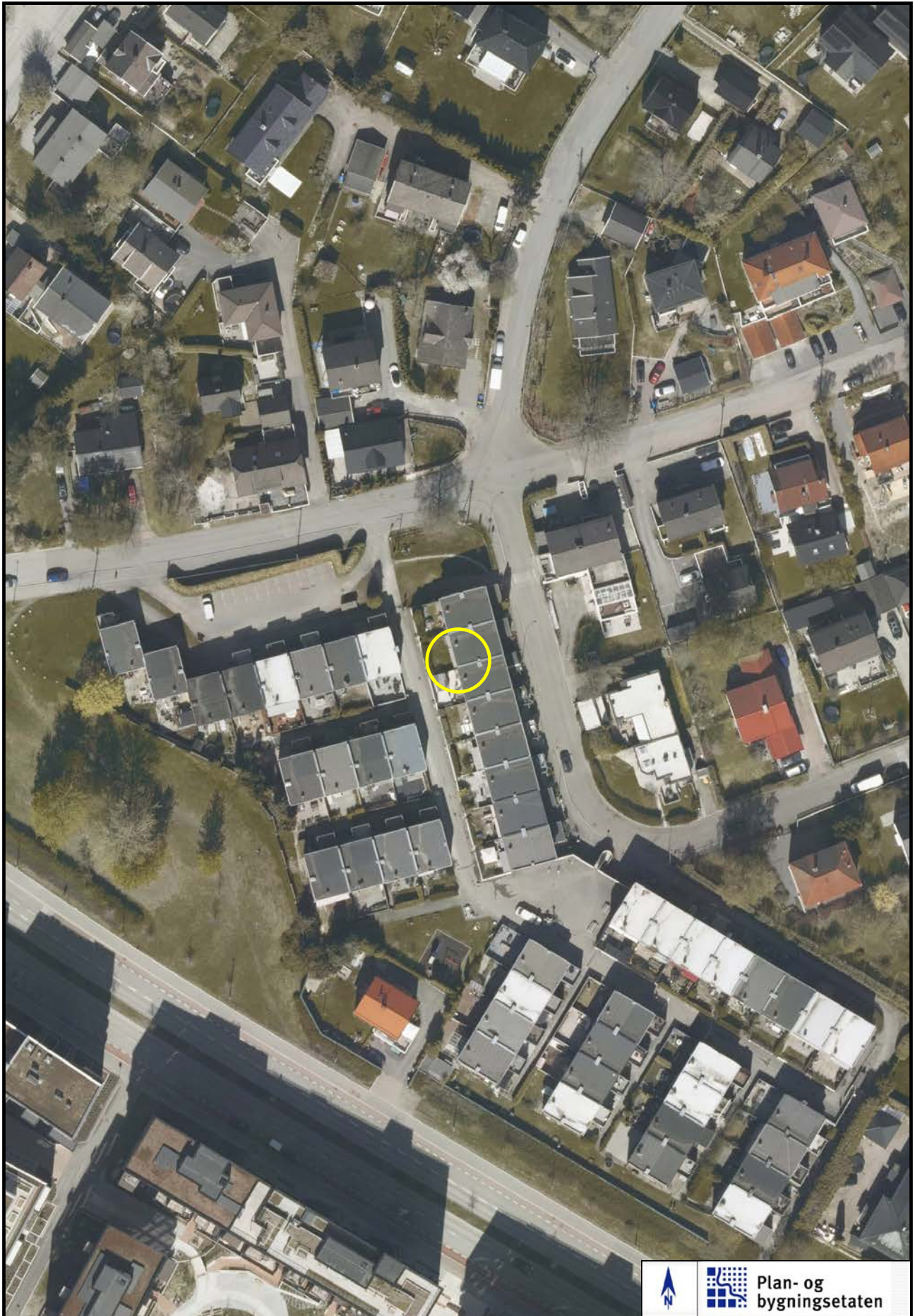
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled	 Bebyggelse og anlegg, eksisterende
 Fjernveg (tunnel)	 Bebyggelse og anlegg, fremtidig
 Fjernveg	 Bane, eksisterende
 Markagrense	 Havn, eksisterende
----- Plangrense	 Havn, fremtidig
 Sporveg (tunnel), fremtig	 Kollektivknutepunkt, fremtidig
 Sporveg (tunnel), eksisterende	 Grønnstruktur, eksisterende
 Sporveg, eksisterende	 Grønnstruktur, fremtidig
 Sporveg, fremtidig	 Forsvaret
 Jernbane (tunnel), fremtidig	 LNF-areal, eksisterende
 Jernbane (tunnel), eksisterende	 LNF-areal, fremtidig
 Jernbane, eksisterende	 Spredt boligbebyggelse, eksisterende
 Turvei	 Spredt boligbebyggelse, fremtidig
 Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
 T-banestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
 Jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
 Banetrase (ikke juridisk)	 Farled
 Fjordtrikk (ikke juridisk)	 Småbåthavn, eksisterende
 Samferdsel (ikke juridisk)	 Småbåthavn, fremtidig
 Eksisterende kollektivknutepunkt	 Naturområde
 Fremtidig kollektivknutepunkt	 Friluftsområde
 Spredt boligbebyggelse	 Ytre by (utviklingsområder)
 Bestemmelsesgrense	 Indre by (utviklingsområder)
 Aktivitetssone marka	 H570 - Bevaring kulturmiljø
	 H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	 H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	 H810_2 - Krav om felles planlegging
	 H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	 H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	 H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	 H190 - Andre sikringssoner
	 H310_1 - Kvikkleire
	 H310_2 - Steinsprang
	 H320_1 - Stormflo
	 H320_2 - Elveflom
	 H390 - Deponi



Nabolagsprofil

Liljeveien 1B - Nabolaget Refstad - vurdert av 107 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Sinsenveien Linje FB3, 23, 24	3 min 0.2 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	9 min 0.8 km
Løren T Linje 4	10 min 0.8 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	15 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 4.1 km

Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.) 603 elever, 30 klasser	9 min 0.7 km
Løren skole (1-7 kl.) 740 elever, 40 klasser	10 min 0.8 km
Refstad skole (1-7 kl.) 606 elever, 46 klasser	11 min 0.9 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	11 min 0.9 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	14 min 1.2 km
Kuben videregående skole	20 min
Valle Hovin videregående skole	8 min



Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100



Opplevd trygghet

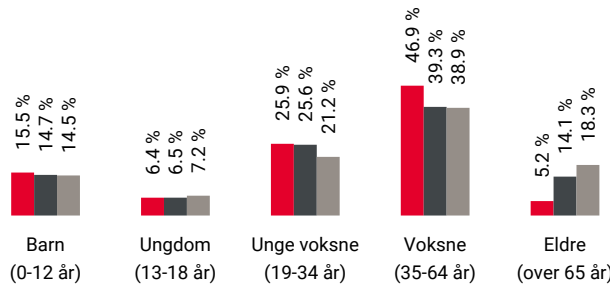
Veldig trygt 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Refstad	1 893	928
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Refstad barnehage (1-5 år) 96 barn	5 min 0.4 km
Gartnerløkka barnehage (1-5 år) 120 barn	6 min 0.6 km
Espira Spirea barnehage (1-5 år) 76 barn	8 min 0.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Sinsenveien	5 min
Rema 1000 Lørenveien PostNord	8 min 0.7 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



3. Tog/t-bane



Gateparkering

Lett 84/100



Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100



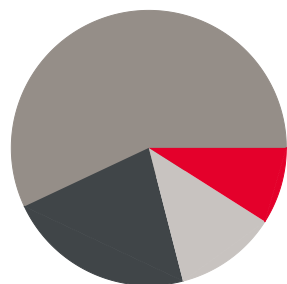
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100

Sport

⚽ Refstad. Roseveien ballplass.	2 min	🚶
Ballspill	0.2 km	
⚽ Kruttverksveien balløkke	4 min	🚶
Ballspill	0.3 km	
🏊 STERK treningssenter	8 min	🚶
🏊 EVO Løren	9 min	🚶

Boligmasse



- 9% enebolig
- 22% rekkehus
- 57% blokk
- 12% annet

«Sentralt og allikevel et usjenert, rolig boområde med grei tilgang til marka»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Løren Torg

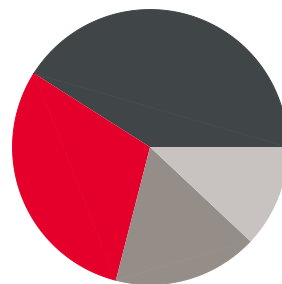
8 min 🚶



Apotek 1 Løren Torg

8 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 30% i barnehagealder
- 41% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 12% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



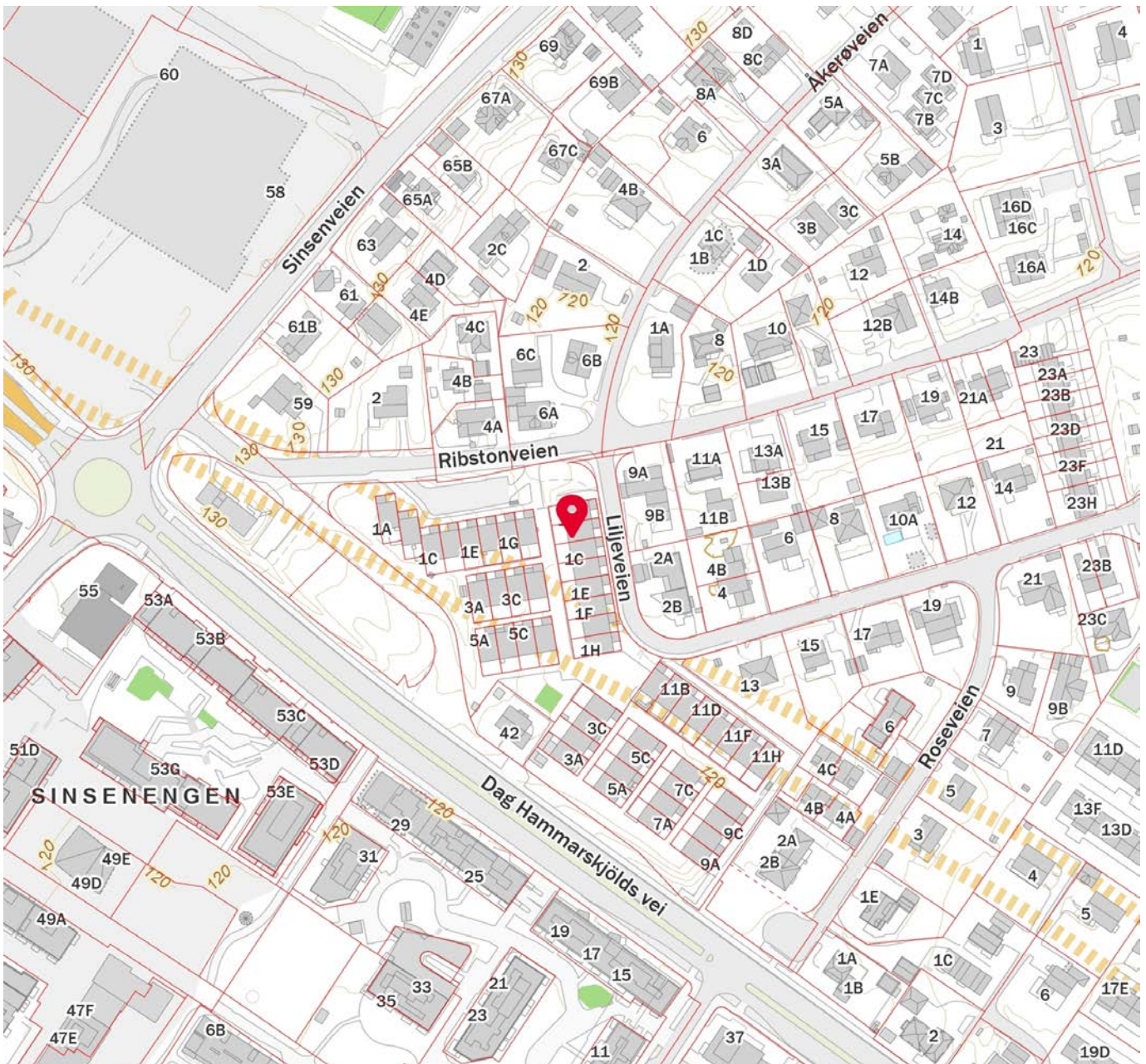
0%

51%

- Refstad
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

Adresse: Liljeveien 1B
0586 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars Berge**Telefon:** 489 92 004
E-post: lars.berge@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre