

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Sindre Holt

Mobil 412 87 165

E-post sindre.holt@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 8 750 000,-
Omkostn.: Kr 220 100,-
Total ink omk.: Kr 8 970 100,-
Selger: Rolf Eero Dyrnes
Tor Juhani Dyrnes

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1972
BRA-i/BRA Total 262/262 kvm
Tomtstr.: 585.4 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 162, bnr. 164
Gnr. 162, bnr. 27
Oppdragsnr.: 1007250041

Sjelden anledning: Atriumhus over to plan med garasjeplass! Oppussingsobjekt - stort

Dette er for deg som har drømt om å bo i atriumhus - skjermet med enkel tilgang til privat vestvendt hage!

Skullerudstubben 4 ligger i et rolig og familievennlig område på Skullerud. Området er omkranset av store grøntarealer og ligger med kort avstand til Østmarka, som byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter hele året. Nærområdet har godt utvalg av dagligvarebutikker, treningssentre, barnehager og skoler, samt servicetilbud som apotek og spisesteder. Skullerud er kjent for å kombinere nærhet til natur med praktisk tilgang til byens fasiliteter.

Boligen har behov for modernisering og selges som et oppussingsobjekt. Dette er for deg som liker å se muligheter og som ønsker å skape dit eget drømmehjem.

Husk påmelding til visning, ved spørsmål ta kontakt med Sindre Holt (41 28 71 65)



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	69
Vedtekter	74
Årsmøte 2024	79
Protokoll årsmøte 2024	86
Innkalling til årsmøte 2025	88
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	94
Tilsynsrapport Elvia	95
Byggetegninger	96
Ferdigattest	98
Nabolagsprofil	102
Arealbekreftelse	105
Plankart, reguleringskart og reguleringsbestemmelser. . .	106
Tinglyste heftelser	117
Budskjema	129

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 262 m²

BRA totalt: 262 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 117 m² Bad, Badstue, Kjellerstue 1, Kjellerstue 2, Hobbyrom, Soverom, Trapperom

1. etasje

BRA-i: 145 m² Entré, Tre soverom, Toalettrom, Bod, Bad, Stue / spisestue, Kjøkken, Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

1. Etasje:

Entré, gang, tre soverom, kjøkken, bod, toalettrom, bad og stue/spisestue.

Garasjen er bygget vegg-i-vegg med boligen, og det er etablert intern adkomst via kjelleretasjen. Dette medfører at garasjearealet skal medregnes i BRA-i (internt bruksareal).

Det presiseres at dersom denne løsningen endres – for eksempel ved at intern adkomst fjernes – vil det medføre en reduksjon i det interne arealet (BRA-i). Garasjen i seg selv er målt til ca 24 m².

Kjeller:

Trapperom, bad, badstue, soverom, to kjellerstuer og hobbyrom.

Innvendig målte arealer.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall. Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen. Dette betyr at rommet både kan være i strid med

Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige Byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet. Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i boligen kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå. Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler. Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

585.4 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen. Gressplen og beplantning i hagen.

Beliggenhet

Skullerudstubby 4 ligger i et rolig og familievennlig område på Skullerud, i bydel Østnsjø.

Området er omkranset av store grøntarealer og ligger med kort avstand til Østmarka, som byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter hele året. Nærområdet har godt utvalg av dagligvarebutikker, treningssentre, barnehager og skoler, samt servicetilbud som apotek og spisesteder. Skullerud er kjent for å kombinere nærhet til natur med praktisk tilgang til byens fasiliteter.

Kollektivtilbudet er godt utbygd med både T-bane og buss i nærheten. Skullerud T-banestasjon (linje 3) ligger i gangavstand og tar deg til Oslo sentrum (Stortinget). I tillegg går flere busslinjer i området, som gir gode forbindelser både østover og vestover i byen. Det er også enkel adkomst med bil via E6 og Ring 3, noe som gjør området godt tilgjengelig uansett transportmiddel.

Skullerudstubby 4 er med andre ord en utmerket beliggenhet for dem som ønsker å kombinere rolig bomiljø med lett tilgang til både byliv og natur.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området er kjent for sin særegne og populære bebyggelse med atriumhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er flere gode skoler og barnehager i området, som gir en trygg og praktisk hverdag for barnefamilier. Skullerud skole og Helsfyr skole ligger innen kort avstand, og det finnes flere barnehager i nærområdet.

Skolekrets

Rustad Skole

Bygningssakkyndig

Lars Erik Haga Kåsin

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Atriumshus (i kjede).

Bygningen stod ferdig i 1972 og er oppført etter datidens byggeforskrifter. Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering. Boligen er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet. Tilluft via spalter i vindu(er). Avtrekk via ventiler.

Sammendrag selgers egenerklæring

Er det dødsbo?

Ja

Avdødes navn

Sirkka K Dyrnes

Er det salg ved fullmakt?

Ja

Hjemmelshavers navn:

50% Tor J Dyrnes , 50 % Rlf Eero Dyrnes

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja

Når kjøpte du boligen?

1972

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.: 8549182

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

Ja

Beskrivelse: Bad kjeller, fliser gulv løsner. Varme Kabel i kjeller defekt. bad i 1 etg. opprinnelige fra 1972 med datidens standard

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: autorisert rørlegger firma

Arbeid utført av: na

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Rørfornyng av sp-stikkledning fra stakekum i kjellergulv medstrøms til pågrening hovedledning

Arbeid utført av: Olimb Rørfornyng As

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

Ja

Beskrivelse: Opprinnelige pussede uvendendig siporex vegger. Noe sprekker påpussede utspriting. Gulv i garage, ref Takst rapport.

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

Ja

Beskrivelse: el tilsyn siste 12.11.2014 og 7.04.2022

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

Ja

Beskrivelse: Kjeller etg er for det meste utført på egeninnsats. Med unntak av Eletriske og rør installasjoner.

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet tak dekke samt blikk, Husker ikke år eller firma.

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

Ja

Beskrivelse: Opprinnelig bolig var uten innredet kjeller. Kjeller ble innredet på 1980-1990 tallet. Om det foreligger bruksendring på disse arealene vet jeg ikke. Kjøkkenet ble utvidet ved at et soverom ble implementert i kjøkken.

Er det foretatt radonmåling?

Ja

Beskrivelse: ref. takstrapport

Radonmåling

År: 2011

Verdi: ref takst rapport

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja

Beskrivelse: ref. takst samt megler

Tilleggs kommentar:

Hovedstoppekran må byttes da denne ikke stenger 100% og tilgjengelighet ikke er lett. Det er også hovedstoppekran på utsiden av hus. Tilstanden på denne er uviss. (elde, har ikke vært brukt)

Innhold

Innholdsrik eiendom med stor hage, parkeringsplass og garasje. 1 etasje består av tre soverom, kjøkken, spisestue, stue, to boder, bad, wc og entré/gang. Kjelleren er etablert senere og ikke byggemeldt. Denne inneholder to kjellerstuer, to boder, bad, badstue og 2 disponible rom.

Standard

Boligen har et moderniseringsbehov.

Våtrom -> 1. Etasje -> Bad

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Våtrom -> 1. Etasje -> Kjeller

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Eldre kjøkkeninnredning med ukjent fabrikat. Innredning med profilerte, fabrikkklakkerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Belysning via lysstoffrør

under overskap. Fliser på vegg over benkeplaten. Kjøkkenet har opplegg for platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og mikro.

Toalettrom av eldre utførelse, bestående av gulv med belegg, vegger kledd med eldre tapet og himling med malte overflater.

Gulv:

Flislagt gulv på bad.

Ellers 2 og 3-stavs parkett, teppe, belegg og betong.

Vegger:

Flissatte vegger på bad.

Ellers panel, plater, malt strie og tapet.

Himlinger:

Glatte, malte himlingsflater, panel og takess.

1.Etasje:

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,38 m.

Kjeller:

Takhøyden ble i en av kjellerstuene målt til ca. 2,05 m.

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:

Utvendig > Taktekking

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig > Overflater

Innvendig > Radon

Innvendig > Rom Under Terreng

Innvendig > Innvendige trapper

Innvendig > Innvendige dører i kjeller

Innvendig > Andre innvendige forhold

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Tekniske installasjoner > Varmesentral

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk
Spesialrom > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon

Forhold som har fått TG3:
Innvendig > Innvendig trapp mellom kjeller og garasje
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Tomteforhold > Fundamenter - Garasje
Tomteforhold > Terrengforhold
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell

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

Hvitevarer følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. Det gis ingen garanti på disse.

TV/Internett/Bredbånd

Telia avtale om bredbånd/TV er inkludert i årlig velavgift på kr 11 000,-.

Parkering

Parkeringsplass utenfor boligen, samt egen garasje.

Sameiets beboere inklusiv eventuelle leietakere skal i hovedsak parkere sine kjøretøy på de 2 plassene som er tillagt hvert enkelt hus (garasje+utenfor garasje). Dog kan mer langvarig parkering – også om natten – foregå langs fortauets fra Skullerudveien og ned til hjørnet ved hus nr. 2.

Gjesteplasser

Besøkende skal fortrinnsvis henvises til de 5 gjesteparkeringsplassene. I en begrenset periode kan også beboerne parkere på disse plassene på dagtid. Ved spesielle behov kan en beboer benytte gjesteparkeringsplass i inntil 2 uker. Er behovet lengre, må styret godkjenne bruken. Bortsett fra gjesteparkeringsplassene, er de asfalterte fellesarealene primært kjøreområder/veier og ikke beregnet på annet enn kortvarig parkering av beboernes kjøretøy (inkl. tilhengere). En leietakers kjøretøy regnes som en

del av husstandens bilpark og må følge reglene gitt i teksten. Det er huseierens ansvar å sørge for at leietakeren følger gjeldende parkeringsbestemmelser.

Solforhold

Sørvestvendt beliggenhet med gode solforhold.

Forsikringsselskap

Tryg

Polisenummer

8549182

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Eiendommen vil ikke bli ytterligere ryddet og rengjort etter visning og overtas slik den står.

Eiendommen er del av et realsameie med årsmøte og vedtekter. Disse ligger vedlagt salgsoppgaven. Se også <https://www.skullerudstubben.no>.

Sameiet har en fargeplan, og følgende farger kan benyttes på huset:

Jotun Drygolin 2006 Husmannsrød (dekkbeis)

Jotun Drygolin 348 Grendegul (dekkbeis)

Jotun Drygolin 762 Capri grå (dekkbeis)

Jotun Drygolin 2182 Nøtt brun (dekkbeis) i 2 varianter: Vanlig Drygolin og Drygolin Extrem

Jotun Trebitt 675 Seterbrun (oljebeis) og Butinox 970 Mørk brun (dekkbeis)

Energi

Oppvarming

Oppvarming via peis, varmepumpe og panelovner.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 8 750 000

Kommunale avgifter

Kr 7 890

Kommunale avgifter år

2025

Eiendomsskatt

Kr 4 983

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 2 435 921

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 9 743 684

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», "eiendomsskatt" og "vannavgift" påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Årlig velavgift

Kr 11 000

Velforening

Boligen er del av Sameiet Skullerudstubben. Det følger egne vedtekter og det holdes årsmøte. Årsavgiften dekker bla.:

- If. Ansvarsforsikring
- Oslo Veggdyrkontroll
- Telia Avtale om Bredbånd/TV

- Brøyting, strøing og feiing

Det er foreslått å øke årsavgiften til kr 12 000 i innkalling til årsmøte 2025.

Vannavgift

Kr 13 136

Vannavgift år

2025

Tilbud 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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 162, bruksnummer 164 i Oslo kommune. Gårdsnummer 162, bruksnummer 27 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:

301/162/164:

25.02.1980 - Dokumentnr: 4693 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal

Med flere bestemmelser

20.01.1972 - Dokumentnr: 1091 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:162 Bnr:27

25.05.1979 - Dokumentnr: 970184 - Sammenslått med denne matrikkelenhet: gnr.162 bnr.235.

301/162/164: 25.02.1980 - Dokumentnr: 4693

1. Vegetasjon pliktes fjernet uten vederlag i den utstrekning det er nødvendig for ferdsel eller veivedlikehold. For øvrig kan større trær ikke hugges uten etter samtykke fra kommunen (park- og idrettsvesenet).

Kommunen har rett til uten erstatning å plante trær og sette ledning/lyktestolper like på innsiden av grensen langs offentlig vei, plass o.l. I de tilfeller vei ikke opparbeides i full regulert bredde, skal kommunens areal mellom reguleringslinjen og veien langs tomten settes i stand og vedlikeholdes av tomte-eieren. Inngjerdes dette sammen med tomten plikter eieren å flytte gjerdet vederlagsfritt hvis veien utvides. Kommunen har rett til å brøyte snø inn på dette arealet.

2. Eieren plikter å holde tomten i ordentlig stand. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på eierens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. Mot nåværende og fremtidige gater, plasser, parker og lignende kommunal eiendom påhviler gjerdeholdet tomte-eieren alene. Dersom dette ikke blir overholdt av eieren, kan kommunen sørge for arbeidet for eierens regning. Gjerdeplikten er stedsevarig, jfr. § 2 i Lov om granne-gjerde. Ellers fordeles gjerdeholdet etter bestemmelsene i Lov om grannegjerde.

3. Kommunen har rett til å legge og ha liggende ledninger, kummer o.l. i eller over den ubebygde del av tomten samt rett til atkomst for anlegg og vedlikehold. Kommunen har også rett til å sette opp nettstasjon (transformator). Hvis slikt anleggsarbeid har skadet opparbeidet del av eiendommen, skal den bringes i tidligere stand for kommunens regning.

Eieren plikter å avstå nødvendig ubebygget grunn til vei-utvidelse, nødvendig atkomst for nabotomt og nettstasjon (transformator) samt fellesarealer og fellesanlegg av den art som er omhandlet i bygningslovens § 52. Avståelsen skjer mot erstatning i den utstrekning eieren ikke plikter å avstå grunnen vederlagsfritt. I mangel av enighet om erstatningens størrelse avgjøres spørsmålet ved etterfølgende rettslig skjønn etter voldsgift etter tvml. kap. 32 etter kommunens valg.

Tilsyn med og reparasjon av anleggene må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse. Der som eierens bygge eller anleggsarbeider nødvendiggjør omlegging av ledninger som forefinnes på tomten, plikter eieren å legge om disse så fremt kommunen krever det. Eieren er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av kommunen (vannverket) å nytte og betale de stikkledninger (vann og avlopsledninger) som legges av kommunen. Eieren overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av disse stikkledningene.

Kommunen betinger seg stedsevarig rett til å ha kommunale eksisterende installasjoner fortsatt værende på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 01.07.1974.

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

1.Etg:

Soverom er slått sammen med kjøkken, slik at det som nå er kjøkken er blitt større. Det er etablert trapp ned til kjeller i det som tidligere var betegnet som klesrom.

Kjeller:

Det er registrert avvik fra godkjente byggemeldte tegninger, da boligen opprinnelig er oppført uten innredet kjeller. Kjelleren er i ettertid innredet til fullt bruksareal uten at tiltaket er byggemeldt eller godkjent.

Arealet anses dermed ikke som lovlig godkjent for varig opphold. Ved eventuell bruksendring må arealet omsøkes fra tilleggsdel til hoveddel, noe som kan medføre krav om tilpasninger og eventuelle kostnader for å tilfredsstille gjeldende tekniske krav i byggt teknisk forskrift. Det er også etablert intern dør mellom garasje og boenheten via kjeller.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.07.1974.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg (11566). En liten del av eiendommen er regulert til offentlig kjørebane/veigrunn (s1204)

Byggesaker i området:

Skullerudveien 45 - Ombygging til dagaktivitetssenter

Saksnummer: 202311988

Skullerudveien 45 - Ombygging og endring av tekniske anlegg - Langerud sykehjem

Saksnummer: 202458065

Skullerudveien 45 - Utskifting av fire heiser - Lnr.: 6188, 6189, 6190 (triplex-gruppe) og 13255 (Plassert alene)

Saksnummer: 202309815

Plansaker i området:

Paal Bergs vei 30 - Utvidelse av skole

Saksnummer: 202016460

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.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odal på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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. 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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

8 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

218 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

220 100 (Omkostninger totalt)

236 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

238 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

8 970 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 986 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 988 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 220 100

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har delvis bebodd eiendommen og har begrenset kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- oppgjørshonorar kr 7 990,- og visninger kr 3490,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 34 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 3 490,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 34 900,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Sindre Holt

Eiendomsmeglerfullmektig
sindre.holt@aktiv.no
Tlf: 412 87 165

Leopold Mortvedt Nicolaus
Eiendomsmeglerfullmektig
leopold.mortvedt.nicolaus@aktiv.no
Tlf: 954 54 241

Ansvarlig megler

Martin Ommundsen
Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler/ Partner
martin.ommundsen@aktiv.no
Tlf: 906 42 614

Gabrielsen & Partners Frogner AS, Frognerveien 22
0263 OSLO

Salgsoppgavedato

05.05.2025

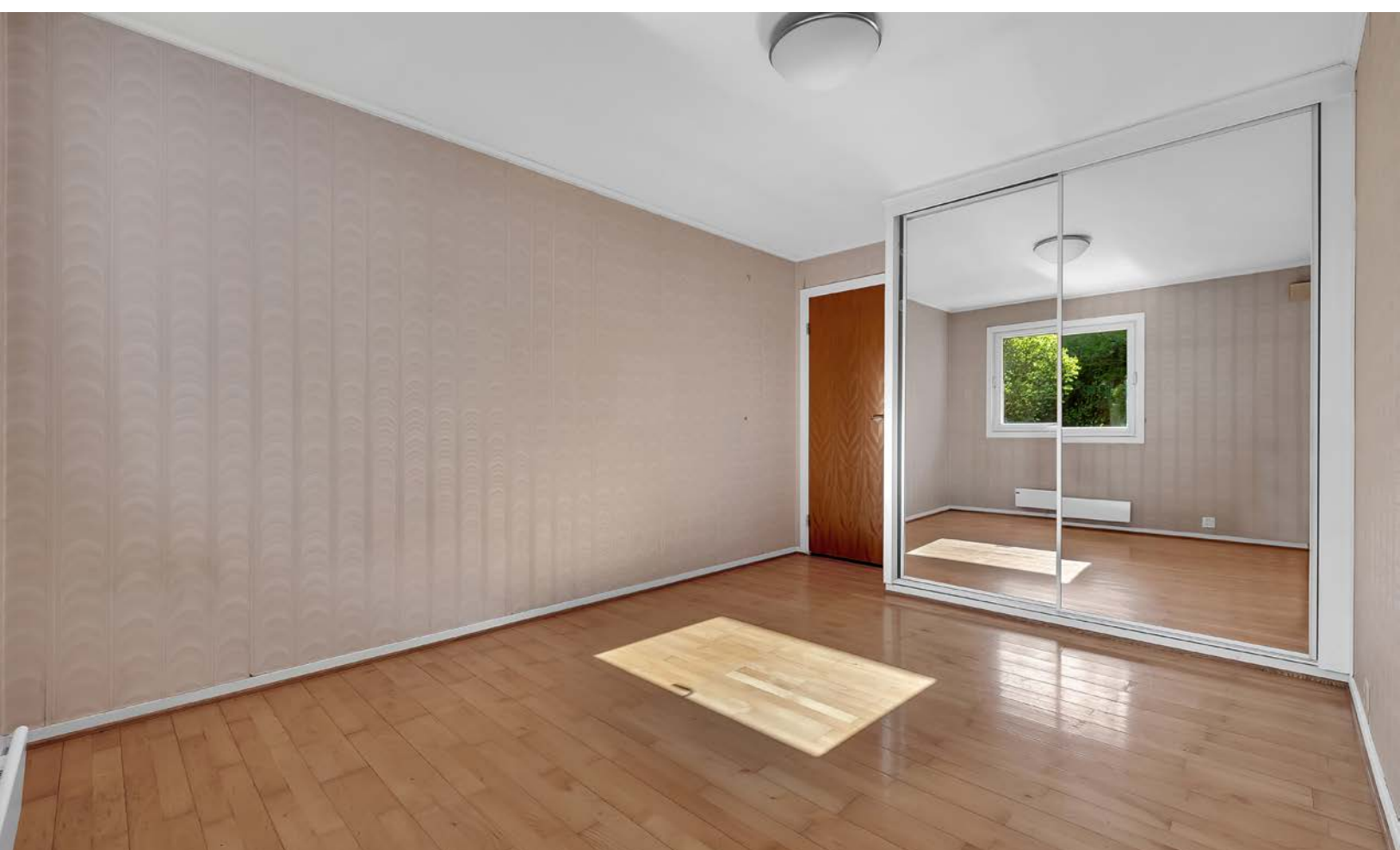


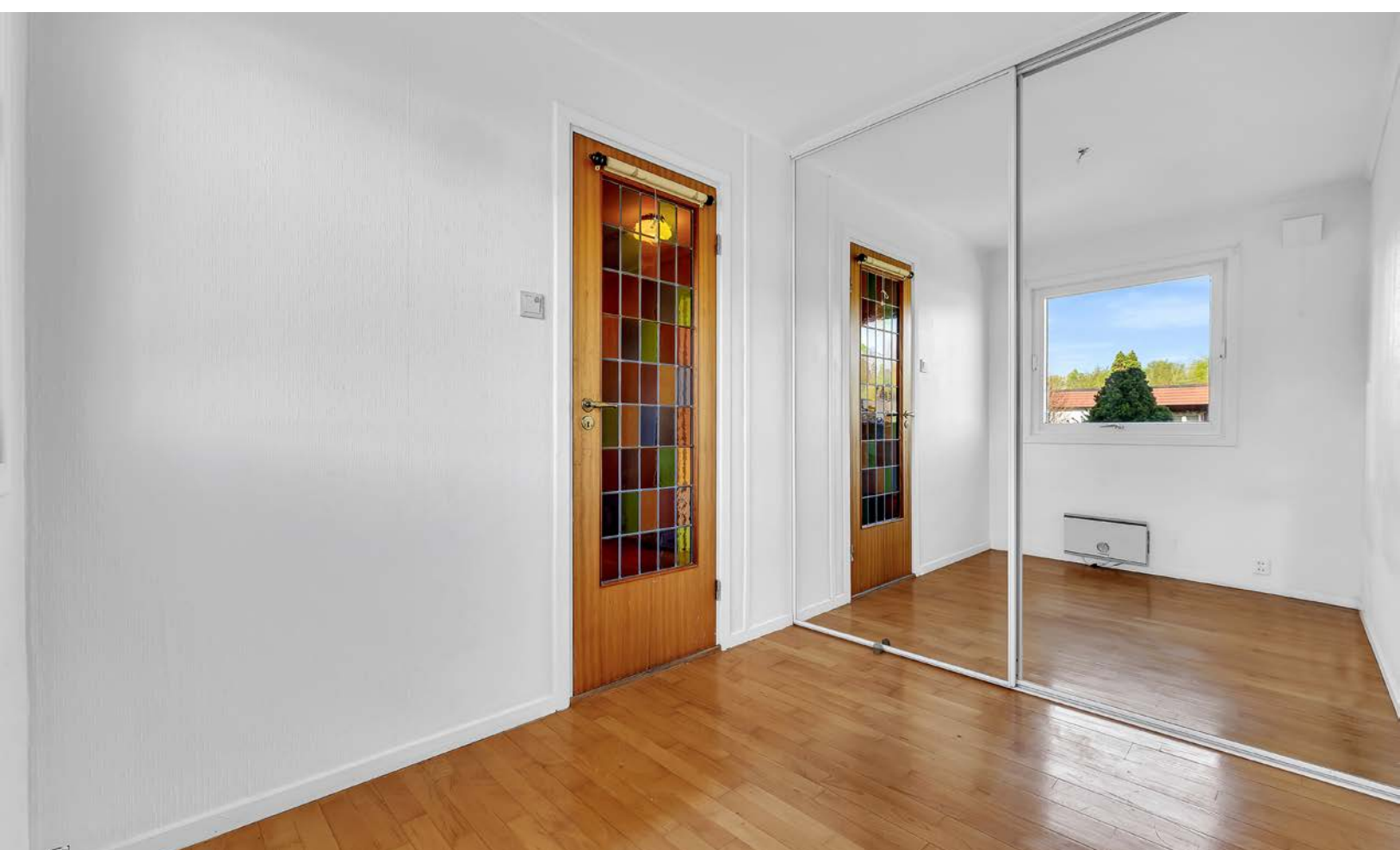














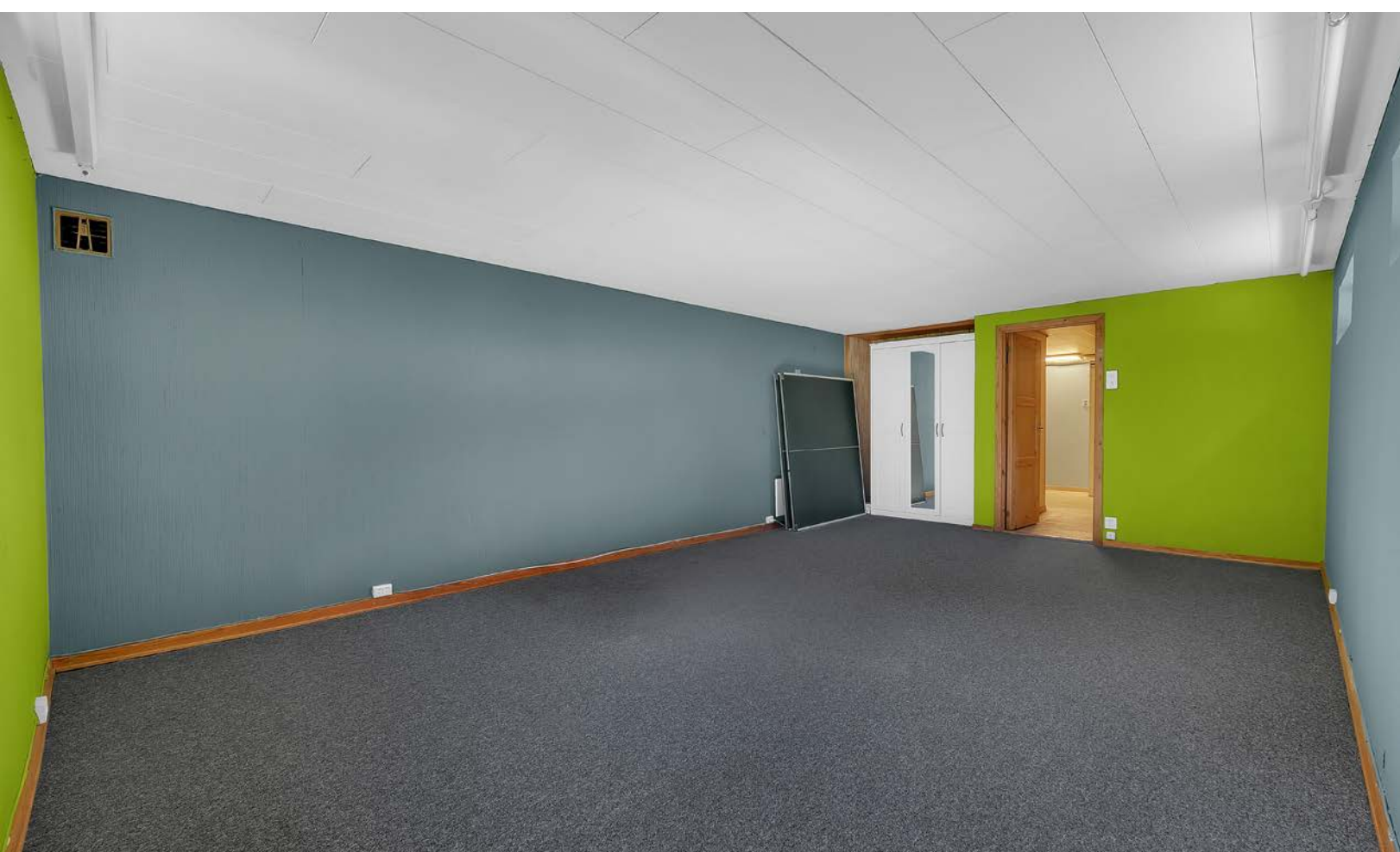


















1. Etasje
Skullerudstubbyen 4



Lars Erik Haga
Takstingenør
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og
kan ikke benyttes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Kjeller
Skullerudstubben 4



Lars Erik Haga
Takstingenør
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og
kan ikke benyttes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Skullerudstubben 4, 1188 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 162, bnr. 164

Sum areal alle bygg: BRA: 262 m² BRA-i: 262 m²



Befaringsdato: 26.04.2025

Rapportdato: 05.05.2025

Oppdragsnr.: 22030-25078

Referansenummer: ON2116

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Erik Haga Kåsin

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølgning.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Lars Erik Haga

Lars Erik Haga Kåsin

Uavhengig Takstingeniør

leh@taksator.no

970 45 940



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Atriumshus (i kjede).
Beliggende i bydel Østensjø.

Boligen har et moderniseringsbehov.

Boligen er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Tilluft via spalter i vindu(er).
Avtrekk via ventiler.
Oppvarming via peis, varmepumpe og panelovner.

Våtrom -> 1. Etasje -> Bad
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Våtrom -> 1. Etasje -> Kjeller
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Eldre kjøkkeninnredning med ukjent fabrikat.
Innredning med profilerte, fabrikkklakkerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning via lysstoffrør under overskap.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og mikro.

Toalettrom av eldre utførelse, bestående av gulv med belegg, vegger kledd med eldre tapet og himling med malte overflater.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Atriumshus (i kjede):

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

1.Etg:

Soverom er slått sammen med kjøkken, slik at det som nå er kjøkken er blitt større.

Det er etablert trapp ned til kjeller i det som tidligere var betegnet som klesrom.

Kjeller:

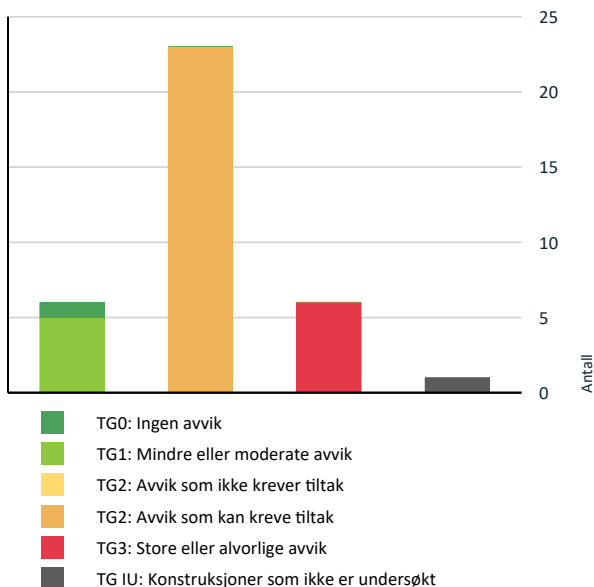
Det er registrert avvik fra godkjente byggemeldte tegninger, da boligen opprinnelig er oppført uten innredet kjeller. Kjelleren er i ettertid innredet til fullt bruksareal uten at tiltaket er byggemeldt eller godkjent. Undertegnende kan ikke finne, og har ikke fått oversendt dokumentasjon på at arealet er søkt om.

Arealet anses dermed ikke som lovlig godkjent for varig opphold. Ved eventuell bruksendring må arealet omsøkes fra tilleggsdel til hoveddel, noe som kan medføre krav om tilpasninger og eventuelle kostnader for å tilfredsstille gjeldende tekniske krav i byggt teknisk forskrift.

Det er også etablert intern dør mellom garasje og boenheten via kjeller.

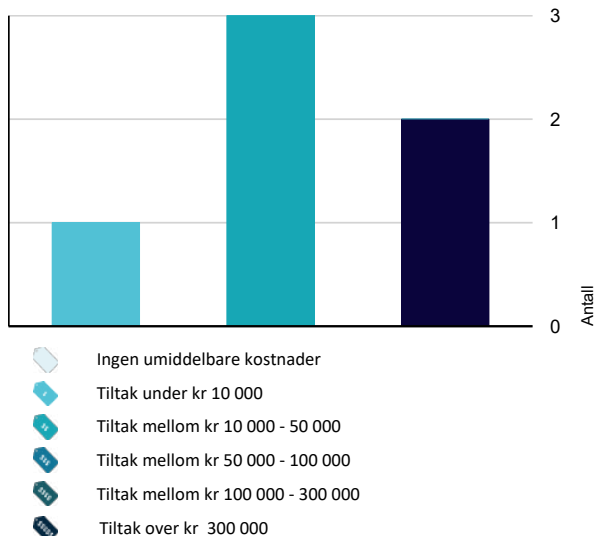
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til hovedboligen/huset og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Tilleggsbygg, som garasjer og boder er kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige

Sammendrag av boligens tilstand

opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/revirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/revirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
Dette avviker fra NT sine retningslinjer.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Oppsummering av avvik

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

Atriumshus (i kjede):

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

-  Innvendig > Innvendig trapp mellom kjeller og garasje [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
-  Tomteforhold > Fundamenter - Garasje [Gå til side](#)
-  Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
-  Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
-  Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

-  Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

-  Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
-  Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
-  Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
-  Utvendig > Dører [Gå til side](#)
-  Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
-  Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

-  Innvendig > Radon [Gå til side](#)
-  Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
-  Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
-  Innvendig > Innvendige dører i kjeller [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 > Varmesentral [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
-  Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
-  Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
-  Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
-  Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
-  Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
-  Spesialrom > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ATRIUMSHUS (I KJEDE):



Byggeår
1972

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Standard

Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kompakttak i trekonstruksjoner, tekket med takpapp/folie.

Takkonstruksjon/-tekkning vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelse. Innvendig tak er innredet og kun inspisert på tilgjengelige steder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det gjøres oppmerksom på at taket ikke er inspisert ovenfra grunnet manglende adgang.

På forespørsel til kunde er det ikke opplyst om avvik, eller problematikk rundt dette, og tilstandsgrad er satt kun på bakgrunn av alder. Det anbefales ytterligere undersøkelser.

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkningen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverk av trekonstruksjoner. Utvendig kledning med panel. Yttervegger antas å være isolert etter byggeårets krav og for å være ok.

Totalt sett betraktes yttervegger og grunnmur å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon.

Normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjenning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Stedvis har panel behov for utskiftning grunnet skader.

Utvendig panel på en eldre bolig krever jevnlig vedlikehold, inkludert rengjøring, maling eller beising, for å beskytte mot værskader og bevare boligens utseende og struktur. Enkelte bord kan med tiden forverres, og utskiftninger må påberegnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er viktig at man, ved evt. bytte av ytterkledning, sørger for at skjøter utføres med skråskjærte skjøter for å minne muligheten for oppsug av fukt.

Skjøter i stående trekledning bør skjæres i vinkel på 15-20 grader, for å sikre avrenning av vann.

For å hinde oppsug av fukt i kledning og lister, anbefales en spalte på min. 6 mm mellom kledning/vannbrett.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket er konstruert med en kompakttakløsning som er kledd og lukket. Det er derfor ikke mulig å vurdere konstruksjonene som er innbygd.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Alder er kommentert og tildelt TG2 under taktekking.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

Hovedsakelig vinduer med trerammer og isolerglass fra byggeårene. Takvinduer i stuen.

Enkelte vinduer i stuen ble byttet i 2018. Det er fremlagt kvittering på arbeidet.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Tilstandsrapport

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punktering. Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer, men det ble registrert at enkelte subber mot karm. Stedvis går også panelen ned på vannbrett, noe som gjør at vannet suges opp i treverket og kan forårsake råteskader.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys. Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at de fleste vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid. Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

Takvinduer har en høyere tilbøyelighet for fuktinntrengning sammenlignet med tradisjonelle veggvinduer, da de er plassert i takflaten hvor de i større grad utsettes for direkte nedbør, snøansamling og isdannelse. Dette stiller høyere krav til korrekt montering, tetting og vedlikehold for å hindre lekkasjer. Vinduer er ikke inspisert fra overside grunnet manglende adkomst, og innsetningsdetaljer er derfor ikke vurdert.

TG 2 er gitt som en påpekelse da de fleste vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l. Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring. TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer som ikke allerede er byttet, må beregnes byttet på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 2 Dører

Ytterdøren er en hvitmalt tredør med et halvsirkelformet vindusfelt øverst, inndelt i fire felt. Døren er omgitt av profilerte gerikter, og inngangspartiet har rødmalt stående panel samt rekkverk i smijern. Døren fremstår slitt, med tegn til værpåvirkning i bunn.

Verandadør med trerammer og isolerglass. Det er fremvist kvittering på at døren ble byttet i 2018.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist uttethet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Ved visuell inspeksjon ble det registrert flere avvik nederst på høyre side av ytterdøren. Det er synlig isolasjonsskum i overgangen mellom dørkarm og underliggende konstruksjon, noe som ikke er tilfredsstillende beskyttet og derfor utsatt for UV-stråling og nedbrytning. Skummet er ikke tildekket med egnet materiale, og løsningen mangler korrekt beslagføring, noe som gir økt fare for vanninntrengning. I tillegg ble det observert tydelige tegn på luftlekkasje og fuktpåvirkning i det omkringliggende treverket, som er sterkt preget og misfarget – trolig som følge av gjentatt fuktbelastning. Løsningen vurderes som mangelfull både med tanke på tetthet, bestandighet og varighet.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Markterrasse i hagen. Terrassen er målt til ca 12 m².

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold bør påberegnes.

Andre utvendige forhold

Bygningen stod ferdig i 1972 og er oppført etter datidens byggeforskrifter. Den tilfredsstillende ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering. Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold. Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv. Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand. Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon. Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Gulv:

Flislagt gulv på bad.
Ellers 2 og 3-stavs parkett, teppe, belegg og betong.

Vegger:

Flissatte vegger på bad.
Ellers panel, plater, malt strie og tapet.

Himlinger:

Glatte, malte himlingsflater, panel og takess.

1. Etasje:

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,38 m.

Kjeller:

Takhøyden ble i en av kjellerstuene målt til ca. 2,05 m.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflatene i boligen viser tegn på slitasje utover det som er normalt. Jevnt over bærer overflatene preg av sterk slitasje slik som riper, hakk, avskallinger, avflassing osv. Overflatene vil nok dessuten av mange oppfattes som i behov for modernisering.

Slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det kan være nødvendig å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene i tiden som kommer.

Det er også synelige tegn etter vannlekkasje på gulv under kjøleskapet i stuen.

Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig. I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Det samme gjelder spiker- og skruerull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det kan være nødvendig å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene i tiden som kommer.

Utskiftning/oppussing av samtlige overflater må påberegnes for å tilfredstille en TG1.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Gulv mot grunn i betong.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik i to rom pr etasje.

1. Etasje:

Kjøkken og på soverom.

Kjeller:

Kjellerstue og hobbyrom.

Det ble ikke registrert negative avvik utover gjeldende standard i disse rommene.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.

Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.

På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Stedvis noe skjevhet og knirk i gulv/etasjeskille.

Det ble spesielt bemerket i et av soverommene et "dunk" i området rundt seng. Det anbefales ytterligere undersøkelser i dette området.

TG 2 Radon

Det ble utført radonmålinger i 2011.

Radon aktsomhet i området definert til "moderat" iht. Norges geologiske undersøkelseskart.

I samsvar med forskriftsmessige bestemmelser skal byggegrunnen være sikret mot radongass. Fjellgrunn og løsmasser i grunnen kan inneholde radon. Radon er en gass som har negativ påvirkning dersom den strømmer uhindret inn i bygninger fra grunnen. Radon når vanligvis ikke opp til overflaten i terrenget fordi jordmassene over utgjør et lufttett sjikt som radongassen vanligvis ikke trenger gjennom. Når en tomt graves ut blir sjiktet med lufttett jordsmonn punktert, og radonholdig jordluft kan trenge opp der den finnes i grunnen i større eller mindre grad. Alle bygninger skal derfor prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak for å forhindre innstrømming av radon fra grunnen, og det er en forutsetning for godkjent rammesøknad at slik prosjektering er utført.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon av radonmålinger viser høye verdier, men under anbefalte grenseverdier

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere radonverdiene.

TG 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Ildstedet er en eldre vedovn tilknyttet pipe i tegl.
Peisen har en enkel nisje for oppbevaring av ved.
Overflater på peis og pipe fremstår som i alminnelig god stand.
Det er montert kobberplate under/foran som fungerer som gnistfanger.

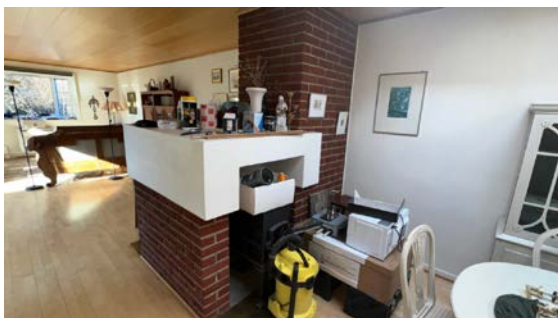
Pipeløp i teglstein.

Det anbefales det å gjennomføre en jevnlig kontroll av fuger og overflater for å sikre at det ikke oppstår sprekker eller andre skader som kan påvirke sikkerheten og funksjonaliteten.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjellerens opprinnelse og oppbygging:

Boligens rom under terreng ble opprinnelig oppført som uinnredet kjeller. Eier opplyser at kjelleren i ettertid er blitt gradvis utgravd og innredet. I forbindelse med ombyggingen er det etablert intern trapp mellom hovedetasjen og kjeller, samt mellom kjeller og bod/garasje.

Det fremkommer at kjellerens konstruksjoner er bygget opp etter varierende metoder og materialbruk i takt med utvidelsen. Ifølge eier består ytterveggene mot terreng i hovedsak av betong, plastfolie (fuktsperre), lektet bindingsverk, isolasjon og overflatekledninger i plateprodukter.

Ved hulltaking i vegg i (rom under stuen i 1. etasje) ble det registrert at vegg i dette området er oppbygget av betong, etterfulgt av isolasjon av isopor, påføring med gipsplater og overflatebehandling med malt strie.

Opplysninger om kjellerens oppbygging ble først fremlagt i etterkant av befaringen. Under befaringen ble det foretatt hulltaking i ett rom, hvor det ble avdekket en konstruksjon bestående av betong, isopor, gipsplate og malt strie. På grunn av denne oppbyggingen, med isopor direkte mot betong, var det ikke mulig å gjennomføre pålitelig fuktmåling i området. Basert på funn ved hulltakingen ble det antatt at tilsvarende oppbyggingsmetode var benyttet i øvrige deler av kjelleren. Ytterligere hulltakinger ble derfor ikke utført. Det gjøres oppmerksom på at variasjoner i konstruksjonsoppbygning i andre deler av kjelleren ikke kunne avdekkes på befaringsstidspunktet.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på innsiden av grunnmur/yttervegger under terreng.
Søkt langs yttervegg (stikkprøver på typisk utsatte steder) med fuktdetektor.
Kontrollerte punkter hadde ikke unormale utslag på fukt.
Enkelte flater var ikke tilgjengelig for søk/inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er etter dagens byggt tekniske prinsipper ikke anbefalt å plassere isopor (EPS) direkte mot grunnmur på innsiden, da materialet kan begrense fuktsikringen og redusere muligheten for naturlig uttørring av konstruksjonen. Isopor er kapillærbrytende, men har lav dampmotstand, noe som kan føre til at fuktighet fra grunn eller muren kondenserer på den kalde betongoverflaten bak isolasjonen. Dette kan over tid skape økt risiko for skjulte fuktskader, mugg- og sopputvikling, samt forringelse av konstruksjonens bestandighet og innneklimaet i kjelleren.

I det aktuelle tilfellet er isoporen dekket med ett lag gipsplate, noe som gir en viss brannteknisk beskyttelse. Det bemerkes imidlertid at ett lag gips gir begrenset brannmotstand, og at materialet bak fortsatt kan avgis giftige gasser ved brann dersom beskyttelsen svekkes.

Etter dagens byggemetoder anbefales det ikke bruk av plast/svartpapp under terreng. .

Utførte yttervegger under terreng ansees generelt som en risikokonstruksjon/utsatt bygningsdel da det er begrensede muligheter for inspeksjon.

Dette reduserer muligheten for visuell kontroll av symptomer på evt. svikt i fuktsikringen.

Videre kan konstruksjonen være uheldig med hensyn til evt. kondensering inne i veggkonstruksjonen.

I trappeområdet utenfor rommet (mot garasje) ble det observert tegn til overflateavvik i form av saltutslag og avflassing av maling på murveggen. Saltutslag oppstår gjerne når fuktighet i konstruksjonen transporterer salter til overflaten, som deretter krystalliserer når vannet fordampes. Avflassing av maling kan være en følge av fuktvandring gjennom konstruksjonen, hvor vedheften mellom underlaget og malingen svekkes.

Det er også registrert saltutslag på betonggulv flere steder i kjelleren. På bakgrunn av de registrerte forholdene kan fuktproblematikk ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

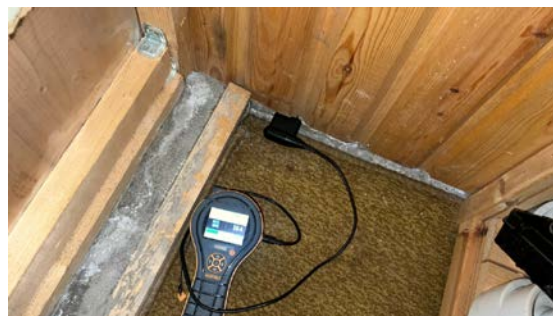
Vær oppmerksom på at kjellere ofte anses som risikokonstruksjoner på grunn av deres tilbøyelighet til å oppleve fuktproblemer. Selv om kjelleren fremstod tørr på befaringsdagen, kan endringer i værforhold og årstider føre til høyere fuktnivåer. Dersom det oppstår høye fuktnivåer kan det resultere i skader på bygningsstrukturen.

Bruken av rommet er avgjørende for vurderingen av eventuelle fuktproblemer.

Det anbefales derfor å gjennomføre regelmessige inspeksjoner og vedlikehold for å forebygge fuktproblemer. Det bør også vurderes å bygge opp innvendige vegger etter dagens anbefalte byggemåter.

Ytterligere undersøkelse bør gjennomføres dersom formålet er å benytte arealene i kjelleren til boforhold grunnet innneklima.

Eier opplyser at det ikke har vært fuktproblematikk i kjelleren.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har innvendig trapp mellom første etasje og kjeller. Tidløs, klassisk heltre trapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

TG 3 Innvendig trapp mellom kjeller og garasje

Innvendig tretrapp mellom kjeller og garasje.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Innvendige dører

Glatte, originale innvendige dører.

Det ble det ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje. Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og disse ble funnet i orden.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 2 Innvendige dører i kjeller

Tilstandsrapport

Profilerte, malte dører.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandsgrad er satt ut fra alder, da eldre dører som oftes er noe skjeve og kan oppleves som noe vondere å lukke/låse.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Bygningsdelene oppfyller tiltenkte funksjoner med dagens bruk, men bytte/oppgradering må kunne påregnes på sikt.

1 TG 2 Andre innvendige forhold

Garasje:

Boligen har tilknyttet garasje vegg i vegg.

Det er etablert dør i mellom med adkomst via kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Garasjen fremstod med betydelig slitasje og manglende vedlikehold. På befaringstidspunktet var garasjen i stor grad fylt opp med materialer og utstyr, noe som i vesentlig grad begrenset muligheten for fullstendig visuell inspeksjon av alle overflater. Til tross for dette ble det registrert omfattende overflateslitasje, sprekker i gulv, samt generelt tegn til manglende vedlikehold. Garasjeporten fremstod som værslitt, med synlige aldringstegn i overflaten

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold bør påberegnes.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

1 TG 3 Generell

Baderom.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

TG 3 blir tildelt når konstruksjonen og membran har forskrift fra 1997 eller eldre.

Underliggende konstruksjoner kan ikke konstanteres.

Det er benyttet materialer i våtsoner som er uegnet for våtrom.

Eldre sluk uten synlig membran eller klemring.

Fallforhold og høydeforskjell mellom topp flis og topp slukrist tilfredsstiller ikke dagens krav.

Baderommet er i behov av fornyelse da det har overskredet sin forventede levetid på 20 år. Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller. Tilstandsvurderingen tar høyde for dette.

Bad hvor membranløsninger er mangelfulle sammenlignet med dagens krav til membranløsninger. Endret bruk kan fremskynde behov for oppgradering.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.

Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.

Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.

Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.

Skrut ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.

Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruerhullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.

Rør ikke klemringen (festet med skruer).

Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).

Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.

Vannlåsen trekkes rett opp.

Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.

Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking på tilstøtende rom av baderommet.
Det ble målt etter fuktighet inne i konstruksjonen.
Ingen unormale avvik registrert.

Hullet ble tettet med blindelukk.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på beforingen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.



KJELLER > BAD

Generell

Baderom.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

TG 3 blir tildelt når konstruksjonen og membran har forskrift fra 1997 eller eldre.

Underliggende konstruksjoner kan ikke konstanteres.

Det er benyttet materialer i våtsoner som er uegnet for våtrom.

Eldre sluk uten synlig membran eller klemring.

Fallforhold og høydeforskjell mellom topp flis og topp slukrist tilfredsstillende ikke dagens krav.

Baderommet har ingen tilluft eller avtrekk.

Det er påvist mange løse og knekte fliser.

Baderommet er i behov av fornyelse da det har overskredet sin forventede levetid på 20 år.

Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.

Tilstandsvurderingen tar høyde for dette.

Bad hvor membranløsninger er mangelfulle sammenlignet med dagens krav til membranløsninger. Endret bruk kan fremskynde behov for oppgradering.

Vurdering av avvik:

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

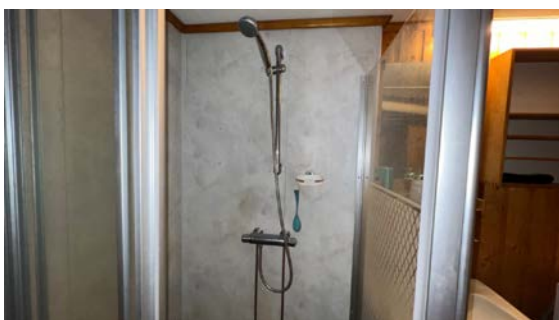
Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da det er åpen veggkonstruksjon i tilstøtende rom.
Det ble her målt med pigg i treverket etter fukt, uten at det ble påvist unormale fuktverdier.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning med ukjent fabrikat.
Innredning med profilerte, fabrikkklakkerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning via lysstoffrør under overskap.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og mikro.

Selv om det ikke var et krav da kjøkkenet ble installert, anbefales det nå generelt å installere vannstopper med sensor og magnetventil samt en komfyrvakt for økt sikkerhet og forebygging av skader.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkkeninnredningen fremstår med alders- og bruksslitasje utover det som anses normalt. Typiske avvik inkluderer slitasje og misfarging på benkeplate, løse eller tregtgående skuffer, slark i hengsler på skapdører, samt lokalisert svelling av innredning nær vannførende installasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Selve innredningen er fullt brukbar, og eventuelle tiltak bør derfor vurderes ut fra kjøpers estetiske preferanser og forventninger til overflatekvalitet. Dette innebærer at det ikke nødvendigvis er behov for funksjonelle utbedringer, men kosmetiske forbedringer kan være aktuelle dersom kjøperen legger vekt på visuelle detaljer.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Mekanisk avtrekksventilasjon via kjøkkenventilator.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilatoren er registrert med oppsamlet fett, noe som kan redusere funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom av eldre utførelse, bestående av gulv med beleg, vegger kledd med eldre tapet og himling med malte overflater.

Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett og liten servant med tilhørende ettgrepsarmatur.

Det er montert speil over servanten.

Tilluft via spalte under dør, samt naturlig avtrekk via ventil på vegg.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Overflater og sanitærutstyr fremstår som eldre og med forventet behov for utskifting og modernisering på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



KJELLER > BADSTUE

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Himling:
Panel.

Vegger:
Panel

Gulv:
Betonggulv med treverk,

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon på funksjonstest av varmeelement. Avvik i oppbyggingen kan ikke utelukkes, spesielt med tanke på at badstuen er bygd i et rom som ikke er byggemeldt. Det er også registrert at betongen "flasser".

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuovn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales kontroll av badstuovn av kvalifisert fagperson før eventuell bruk.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Synlige, interne vannførende rør i kobber.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



ⓘ TG 2 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast og støpejern.

Det påpekes at skjulte rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befarings.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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



ⓘ TG 2 Ventilasjon

Boligen er basert på naturlig ventilasjon.

En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.

For å fremme et sunt inneklima, anbefales det regelmessig og effektiv lufting ved å åpne vinduer strategisk i 5-10 minutter flere ganger daglig. Unngå innendørs tørking av klær og vær nøye med lufting etter aktiviteter som øker fuktighet, som dusjing eller matlaging, for å forhindre muggsopp. Hold rom oppvarmet til minst 18-19 grader for å unngå kondens og muggvekst, og vurder plassering av varmekilder for optimal temperaturfordeling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke alle rom i boligen er utstyrt med friskluftventiler, noe som medfører begrenset ventilasjon og kan påvirke luftkvaliteten negativt.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt. Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

ⓘ TG 2 Varmesentral

Tilstandsrapport

Varmepumpen er installert i stuen med utendørs motorenhet montert på husveggen.

For å sikre optimal drift og forlenge levetiden på varmepumpen, anbefales det regelmessig service og vedlikehold. Dette inkluderer blant annet rengjøring av filtre. Regelmessig vedlikehold, som rengjøring av filtre, bidrar til å opprettholde energieffektiviteten og sikre at varmepumpen yter sitt beste.

Det anbefales å rengjøre filterne minst én gang i måneden og å få utført en fullstendig service av autorisert personell minst én gang i året.

Det forutsettes at anlegget fungerer som tiltenkt da ikke annet er opplyst for taksmann.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en visuell vurdering og alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmepumpen har oversteget halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold/service kan ikke utelukkes.



TG 2 Varmtvannstank

VVB er lokalisert i bod på badet i kjeller.

Berederen fast tilkoblet det elektriske ledningsnett.

Det er sluk i rommet hvor berederen er plassert.

Det er ikke opplyst om feil og mangler ved bygningsdelen.

Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder, visuell sjekk og at anlegget fungerer som tiltenkt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



TG 2 Andre installasjoner

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.

Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flertallet av panelovnene har høy alder, og missfaring. Eldre ovner kan ha redusert termostاتفunksjon og dårligere reguleringsnøyaktighet, noe som kan føre til høyere strømforbruk og dårligere komfort. I tillegg oppfyller eldre ovner ofte ikke dagens sikkerhetskrav, og enkelte modeller kan mangle overopphetingsvern

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold/utskiftning må påberegnes.

TG 3 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringsskap lokalisert i entré.
Skrusikringer.
Hovedsikring på 50 A og fordelingskurser.
Det er også et sikringsskap i kjelleren.

Selvavlesende strømmåler er installert.
Det foreligger kursfortegnelse i skap (ikke oppdatert).

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut.

Varmekabler i bad kjeller frakoblet.

Det ble utført tilsynsrapport 07.04.22, og det ble avdekket avvik. Følgende ble også kommentert:
"Ved jordfeilsøk i den elektriske installasjonen ble det oppdaget installasjonsmaterieell av eldre dato. Store deler av installasjonen er fra ca 1970. Denne installasjonen anbefales å få skiftet ut da det er stor sannsynlighet for at ledninger og utstyr er blitt tørt og sprøtt i årenes løp. Dette kan føre til økt fare for brann og berøringsspenninger. Det anbefales uansett at en registrert el. installatør går over installasjonen i sin helhet for å vurdere tilstanden av den."

I etterkant av befaringen opplyser eier å ha utbedret mindre forhold, samt festet løse ledninger.

Det foreligger ingen/er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnett er utført av sertifisert personell.

Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Det elektriske anlegget er hovedsakelig fra boligens oppføringsår (1972). Hele eller deler av anlegget har utlevd sin normale levetid og en må regne med vedlikehold og utskiftninger i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer, ujordete stikkontakter med videre og installasjoner som ikke ville vært tillatt etter dagens regler. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert

elektroinstallasjons-virksomhet.

I henhold til gjeldende forskrift og standard må alle eventuelle avvik, store og små, utbedres for å oppnå TG1 på det elektriske anlegget.

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på EL-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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.

Evt. angivelse av Tilstandsgrad 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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Byggeår, samt ved innredning av kjeller.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

Tilstandsrapport

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Ja

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

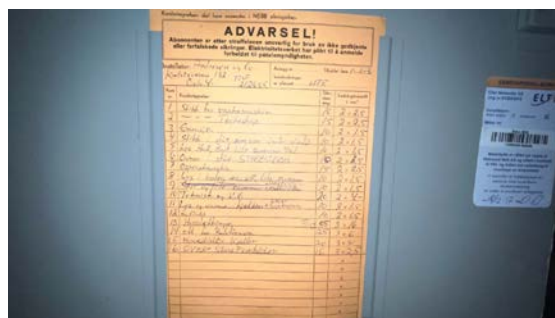
10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det elektriske anlegget fremstår som av eldre dato, og det er ikke opplyst om nyere oppgraderinger. Ledningsføringer er i hovedsak skjult i vegger og himling, og anleggets generelle tilstand lar seg derfor ikke visuelt vurdere i sin helhet. Det er imidlertid registrert flere synlige avvik, inkludert løse og utilstrekkelig festede ledninger, ledninger med potensiell berøringsfare, åpne koblingsbokser uten dekkplate samt avkappede og umerkede ledninger. På bakgrunn av boligens alder og observerte forhold, anbefales en fullstendig gjennomgang av autorisert elektroinstallatør for å vurdere anleggets sikkerhet og lovlighet.

Generell kommentar

Kostnadsestimatet på kr 10 000–50 000 omfatter kun nødvendig gjennomgang av det elektriske anlegget av autorisert elektrofaglig personell, samt utbedring av mindre, enkle feil. Estimaten inkluderer ikke eventuelle større arbeider som kan bli påkrevd for å bringe anlegget opp til dagens forskriftskrav og sikkerhetsnivå. Det gjøres oppmerksom på at en grundig kontroll kan avdekke omfattende skjulte feil og avvik som kan medføre betydelige merkostnader utover det anslåtte intervallet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1 TO 0 Branntekniske forhold

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

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

Tilstandsrapport

Brannslukningsapparat i boligen

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg. Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukningsutstyr (i henhold til TEK17):

Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslukkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.

Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.

I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.

Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslukkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.

Brannslukkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slukke branntilfeller i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):

Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sove utenfor soverom.

Dessuten må følgende være oppfylt:

- Det må være minst én detektor per etasje.

- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.

Drenerings levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er ingen synlig grunnmursplast rundt boligen.

Yttervegger og gulv under eller i kontakt med terreng, må beskyttes av et kapillærbrytende,

trykkbrytende og drenerende sjikt.

Drenerende masser må sikres mot inntrengning av slam, for eksempel med fiberduk.

Vegger og gulv under terreng må ha vannavvisende overflate.

Den del av bygningen som ligger under grunnvannstanden, må utføres vannrett.

Drensledning må legges i tilstrekkelig dybde rundt grunnmuren. Der grunnen er selvdrenerende

kan drensledningen sløyfes, for eksempel der grunnen under og rundt bygningen består av grus eller sprengstein og vannet avhindre avløp gjennom grunnen til laveliggende grunnvannsnivå.

Da over halvparten av forventet levetid er oppbrukt (dersom den er tilstede), kan det ikke utelukkes defekter vedrørende dreneringen. Det vil være en generell anbefaling og fornyede dreneringen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er oppført i betong fra byggeåret og antas fundamentert på fjellgrunn eller andre stabile, komprimerte masser.

Utvendig malt i hvit utførelse.

Kjelleren har støpt betongsåle som danner gulvet.

I følge opprinnelig byggesak er grunnmuren oppført med 20 cm betong.

Grunnmuren vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitastegrad i forhold til alder og utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Typisk for byggeåret et at det ikke ble benyttet kapillærbrytende sjikt, dvs plast mot byggegrunn.
Dette kan medføre at evt fukt fra grunn kan bli trukket opp i konstruksjonene.

Det er registrert avflassing av utvendig puss/maling.

Grunnmuren har høy alder og har vært eksponert for klimapåkjenninger og naturlig slitasje over tid. Dette kommer til uttrykk gjennom mindre overflateavskallinger og misfarging ned mot terreng.
Slike forhold er vanlig for eldre konstruksjoner og skyldes langvarig påvirkning fra fukt, temperatursvingninger og eventuell bevegelse i omkringliggende masser.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Grunnmuren har høy alder, og noe slitasje og værpåvirkning må forventes. Dette er normalt for eldre konstruksjoner, og vedlikehold bør påberegnes som en naturlig del av eierskapet. På generelt grunnlag anbefales det å følge med på konstruksjonen over tid, spesielt med tanke på eventuelle riss, avskallinger eller andre tegn til bevegelser og fuktpåvirkning som kan oppstå som følge av aldring og klimapåkjenninger. Regelmessig tilsyn og nødvendig utbedring vil bidra til å forlenge levetiden og ivareta konstruksjonens funksjon.

! TG 3 Fundamenter - Garasje

Garasjens fundament består av støpt betongkonstruksjon som fungerer som grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

Det er registrert horisontal sprekkdannelse i overkant av muren, som kan indikere bevegelser, setningsskader eller svinnriss over tid. Sprekken er gjennomgående over en lengre strekning og bør følges opp videre for å vurdere utvikling.

Det er også registrert sprekkdannelser i betonggulvet.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimatet på kr 10 000–50 000 omfatter kun innhenting av spesialistbistand for videre vurdering av skadeomfanget på fundamentet, inkludert nødvendige undersøkelser. Estimaten inkluderer ikke eventuelle kostnader for utbedringstiltak. Det gjøres oppmerksom på at ytterligere undersøkelser kan avdekke behov for omfattende reparasjoner eller forsterkninger, som kan medføre vesentlig høyere kostnader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 3 Terrengforhold

Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk, for å unngå unødvendig fuktbelastning på drenering og bygningen for øvrig.
Ideelt sett bør det i en avstand på 3 m ut fra bygningen være god helling vekk fra bygningens grunnmur og konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Stedvis mindre fall mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimatet gjelder kun for de steder hvor det er fall mot bygningen - ikke en fullverdig utbedring av fall rundt hele boligen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Andre tomteforhold

Følgende er opplyst av eier;

"Ang. parafin det er nedgravd en parafin tank med påfylling ved siden av garage port.

Denne har ikke vært i bruk siden 1990".



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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

Atriumshus (i kjede):

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	145			145	12
Kjeller	117			117	
SUM	262				12
SUM BRA	262				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Tre soverom, Toalettrom, Bod, Bad, Stue / spisestue, Kjøkken, Garasje		
Kjeller	Bad, Badstue, Kjellerstue 1, Kjellerstue 2, Hobbyrom, Soverom, Trapperom		

Kommentar

1. Etasje:

Entré, gang, tre soverom, kjøkken, bod, toalettrom, bad og stue/spisestue.

Garasjen er bygget vegg-i-vegg med boligen, og det er etablert intern adkomst via kjelleretasjen. Dette medfører at garasjearealet skal medregnes i BRA-i (internt bruksareal).

Det presiseres at dersom denne løsningen endres – for eksempel ved at intern adkomst fjernes – vil det medføre en reduksjon i det interne arealet (BRA-i). Garasjen i seg selv er målt til ca 24 m².

Kjeller:

Trapperom, bad, badstue, soverom, to kjellerstuer og hobbyrom.

Innvendig målte arealer.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.

Dette er i henhold til gjeldende målereglene (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende målereglene (NS3940).

Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygge/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i boligen kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.

Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.

Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

1.Etg:

Soverom er slått sammen med kjøkken, slik at det som nå er kjøkken er blitt større.
Det er etablert trapp ned til kjeller i det som tidligere var betegnet som klesrom.

Kjeller:

Det er registrert avvik fra godkjente byggemeldte tegninger, da boligen opprinnelig er oppført uten innredet kjeller. Kjelleren er i ettertid innredet til fullt bruksareal uten at tiltaket er byggemeldt eller godkjent. Undertegnende kan ikke finne, og har ikke fått oversendt dokumentasjon på at arealet er søkt om.

Arealet anses dermed ikke som lovlig godkjent for varig opphold. Ved eventuell bruksendring må arealet omsøkes fra tilleggsdel til hoveddel, noe som kan medføre krav om tilpasninger og eventuelle kostnader for å tilfredsstille gjeldende tekniske krav i byggeteknisk forskrift.

Det er også etablert intern dør mellom garasje og boenheten via kjeller.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Følgende. er oversendt av eier:

1998ca - Malt overfalter på stue. Arbeid utført av egen innsats samt maler
1995 ca - Nytt kjøkken. Arbeid utført selv
1990 ca – tak stue oppgradert med tak plater.
1990 ca Lille soverom isolert med innvendig isolering og plater
1990 ca- tak byttet og beslag byttet –
1995 ca – parafin ovn stue ble frakoblet og byttet ut med ved kamin.
Ang. parafin det er nedgravd en parafin tank med påfylling ved siden av garage port.
Denne har ikke vært i bruk siden 1990

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Rømningsåpninger skal utformes sånn at:

Det er en fri høyde (h) på minst 60 cm og en fri bredde (b) på minst 50 cm.
Til sammen skal høyden (h) og bredden (b) utgjøre minst 150 cm.
Høyden fra overkant av gulv til underkant av rømningsåpning skal ikke være større end 100 cm.
I denne boligen er det derimot 117 cm opp til vindu, og vinduer er ikke godkjente til rømning.

Enkelte rom i kjelleren som idag blir benyttet som primærrom (uten at det er søkt om det), har ikke godkjente rømningsveier.

Flere av rommene i kjelleren tilfredsstiller heller ikke kravene til dagslysflate.

Krav til dagslys kan verifiseres enten ved beregning som bekrefter at gjennomsnittlig dagslysfaktor i rommet er minimum 2 %, eller ved at rommets dagslysflate utgjør minimum 10 % av bruksarealet.

Kravet for takhøyde i kjeller er 2,0 meter for bygg som er bygget før 1. juli 2011.

For å sikre bokvalitet anbefales det minimum 2,4 meter opp til taket. Rom i kjelleren har dermed takhøyde under hva som er anbefalt.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Atriumshus (i kjede):	226	36

Kommentar

Atriumshus (i kjede):

P-rom i kjeller er vurdert basert på rommenes bruk på befahrungs-tidspunktet, uavhengig av om bruken er i samsvar med gjeldende regelverk.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.4.2025	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør
	Sirkka Kyllikki Dyrnes	Kunde
	KUNDE VAR IKKE TILSTEDE	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	162	164		0	585.4 m ²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse

Skullerudstubby 4

Hjemmelshaver

Dyrnes Sirkka Kyllikki

Kommentar

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Skullerudstubby 4 ligger i et rolig og familievennlig område på Skullerud, i bydel Østensjø. Området er omkranset av store grøntarealer og ligger med kort avstand til Østmarka, som byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter hele året. Nærområdet har godt utvalg av dagligvarebutikker, treningssentre, barnehager og skoler, samt servicetilbud som apotek og spisesteder. Skullerud er kjent for å kombinere nærhet til natur med praktisk tilgang til byens fasiliteter.

Kollektivtilbudet er godt utbygd med både T-bane og buss i nærheten. Skullerud T-banestasjon (linje 3) ligger i gangavstand og tar deg til Oslo sentrum (Stortinget). I tillegg går flere busslinjer i området, som gir gode forbindelser både østover og vestover i byen. Det er også enkel adkomst med bil via E6 og Ring 3, noe som gjør området godt tilgjengelig uansett transportmiddel.

Om tomten

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.
Gressplen og beplantning i hagen.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen med egen parkeringsplass utenfor boligen.

Tinglyste/andre forhold

Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke oversendt - Utfylt av selger	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Tilsendt fra Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Megler		Ikke oversendt - megleropplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ON2116>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Frogner	
Oppdragsnr.	
1007250041	

Selger 1 navn
Rolf Eero Dyrnes

Gateadresse	
Skullerudstubben 4	

Poststed	Postnr
OSLO	1188

Er det dødsbo?

☐ Nei ☒ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1007250041

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

bad kjeller, fliser gulv løsner. Varme Kabel i kjeller defekt. bad i 1 etg. opprinnelige fra 1972 med datidens standard

Initialer selger: RED

1

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

autorisert rørlegger firma

Arbeid utført av

na

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

rørfornyng av sp-stikkledning fra stakeum i kjellergulv medstrøms til pågrening hovedledning

Arbeid utført av

Olimb Rørfornyng As

Filer

[Kvittering_Rørfornyng.pdf](#)

[Tilbud hus nr. 4.pdf](#)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

opprinnelige pussede uvendendig siporex vegger. Noe sprekker påpussede utspriting. Gulv i garage, ref Takst rapport.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

el tilsyn siste 12.11.2014 og 7.04.2022

Filer

[Tilsynsrapport.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1007250041

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kjeller etg er for det meste utført på egeninnsats. Med unntak av Elektriske og rør installasjoner.

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

- 15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☒ Nei ☐ Ja

- 15.2 Er tanken plombert?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet tak dekke samt blikk, Husker ikke år eller firma

Arbeid utført av

na

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

opprinnelig bolig var uten innredet kjeller. Kjeller ble innredet på 1980-1990 tallet. Om det foreligger bruksendring på disse arealene vet jeg ikke. Kjøkkenet ble utvidet ved at et soverom ble implementert i kjøkken.

- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

ref. takstrapport

- 21.1 Radonmåling

År

2011

Verdi

ref takst rapport

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

ref. takst samt megler

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Hovedstoppekran må byttes da denne ikke stenger 100% og tillgjengelighet ikke er lett. Det er også hovedstoppekran på utsiden av hus. Tilstanden på denne er uviss. (elde, har ikke vært brukt)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1007250041

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rolf Eero Dyrnes	04dda11dc73087e772bd12a 4b56769f8c90e327a	02.05.2025 09:48:55 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1007250041

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Skullerudstubben Sameie

Nettside for Skullerudstubben 2-48, 1188 Oslo.

Vedtekter

VEDTEKTER FOR SKULLERUDSTUBBEN SAMEIE

Vedtatt på ordinært årsmøte 21.05.2019

§ 1. Organisasjonsform

Skullerudstubben sameie er et tingrettslig sameie, heretter kalt Sameiet.

Sameiet springer ut fra Skullerudstubben AL, som ble stiftet 17. november 1975 i overensstemmelse med den opprinnelige kjøpekontrakt for de 24 husene i Skullerudstubben nr.2-48 (gnr. 162, bnr. 161 m. fl.)

Sameiet består av de 24 husene i Skullerudstubben 2-48 i Oslo.

De som til enhver tid er eiere av de 24 husene er automatisk sameiere i Sameiet, heretter kalt medlemmer.

En huseier i Skullerudstubben 2-48 har ikke anledning til å reservere seg mot å være sameier og medlem i Sameiet.

§2. Sameieavtalen og sameietingen

Medlemmene er forpliktet av sameieavtalen.

Sameietingen er felles tomt Gnr/Bnr 162/27 i Oslo kommune, som inneholder adkomstvei til husene og felles plen.

Hver husstand eier 1/24 del av fellestomten, selv om flere i husstanden formelt er medeier av den enkelte huseiendom. Eierandelen av fellestomten er knyttet til den enkelte huseiendom og kan ikke selges alene.

§3. Sameieloven, vedtekter, regler og vedtak i sameiermøtet

Sameiet er underlagt Sameieloven.

Utover Sameieloven må et medlem godta og å følge Sameiets vedtekter og andre vedtak som er fattet på sameiermøtet (Årsmøtet), eller pålagt medlemmene av utenforstående med slik myndighet.

Medlemmene er ansvarlig for at også deres husstander og eventuelle leietakere følger vedtak, regler og pålegg som ved sin art også gjelder disse.

Styret fører oversikt over medlemmene.

Styret skal informere nye medlemmer om sameieavtalen, regler og vedtak og overlevere Sameiets vedtekter.

§4. Styret

Sameiets drift ledes av et styre bestående av 3 medlemmer (sameiere), samt at regnskapet skal sjekkes av et medlem utenfor styret. Styret velger seg imellom leder, sekretær og kasserer. Valgperioden følger driftsåret.

Hvert av styrets medlemmer velges, så vidt mulig, for 2 år og slik at hhv. 1 og 2 styremedlemmer velges annet hvert år for å sikre kontinuitet i styret. Den som sjekker regnskapet velges for 1 år av gangen.

Sameiet forpliktes av underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Styret kan treffe vedtak når minst 2 av styremedlemmene er tilstede eller er med på saksbehandlingen. Styret kan likevel ikke treffe vedtak uten at alle styremedlemmene så langt det er mulig har fått anledning til å delta i behandlingen av styresaken.

Styremøte holdes når det finnes nødvendig. Styret skal føre protokoll fra sine møter og informere sameierne om forhold av betydning for Sameiet og dets drift.

§5. Virksomhet og formål

Utover felles ansvar for og eierskap av Gnr/Bnr 162/27 i Oslo kommune er Sameiets formål å administrere bruk og vedlikehold av fellesarealene som eies av Sameiet og gnr. 162, bnr. 254 som eies av Oslo Kommune, med grøntanlegg, veier, parkering og fellesanleggene (lekeplass, kabel TV-anlegg). Kommunens eiendom 162/54 er ikke tatt opp til offentlig vedlikehold og er å betrakte som privat vei, driftet av Sameiet.

§6. Årsavgift og regnskap

Årsavgiften fastsettes årlig på sameiermøte i mai.

Regnskapsåret løper fra 1. mai til og med 30. april i påfølgende år.

Innbetaling av årsavgiften skal skje snarest mulig etter sameiermøtet og beløpet skal være betalt innen 20. juni.

Hvis et medlem unnlater å betale årsavgiften og sin andel av eventuelle andre vedtatte fellesutgifter, kan styret inndrive disse krav hos medlemmet.

§7. Sameiermøte og ekstraordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet (heretter kalt sameiets årsmøte), som holdes hvert år innen utgangen av mai måned. Skriftlig varsel om møtedato skal skje til hver husstand minst 1 måned på forhånd og skal inneholde frist for innsendelse av saker til styret, som sameierne ønsker behandlet på sameiets årsmøte, i tillegg til de ordinære årsmøtesaker. Saker som en sameier ønsker behandlet må være innkommet skriftlig til styret senest innen den dato styret har oppgitt i det utsendte forhåndsvarsel. Slike saker skal fremgå av dagsordenen.

Innkallingen til sameiets årsmøte med fullstendig dagsorden og underlag til de enkelte årsmøteposter skal sendes ut senest 14 dager før møtedagen. Innkallingen skal skje skriftlig til alle husstander.

På Sameiets ordinære årsmøte skal følgende saker behandles:

Opprop

Oversikt over hvem og hvor mange medlemmer som er tilstede. Hvem som er stemmeberettigede, og hvem som eventuelt møter med fullmakt.

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden
2. Valg av møteleder, referent og 2 medlemmer til å underskrive protokoll.
3. Årsberetning
4. Årsregnskap
5. Budsjett for kommende år og fastsettelse av årsavgift til dekning av Sameiets utgifter.
6. Valg til styret i henhold til vedtektenes bestemmelser.
7. Valg av en person, som ikke sitter i styret, velges til å sjekke regnskapet
8. Andre saker som måtte være nevnt i innkallingen

En husstand kan være representert gjennom skriftlig datert fullmakt.

Møtet er åpent for alle i husstanden over 18 år.

Saker vedrørende sameiets drift, årsavgift og valg av styre avgjøres med simpelt flertall blant de fremmøtte stemmeberettigede (inkludert medlemmer representert ved fullmakt).

Vedtak om vedtektsendring krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Det kan ikke fattes vedtak som er i strid med Sameieloven.

Et forslag som er nedstemt på sameiets årsmøte kan først bringes opp igjen på neste årsmøte eller eventuelt på ekstraordinært årsmøte. Det er likevel anledning til på samme møte å fremme forslag med alternativ tekst i forhold til forkastet forslag.

Hvis styret finner det nødvendig eller når minst 1/3 av sameierne forlanger dette, kan det innkalles til ekstraordinært årsmøte i Sameiet. Innkallingen skjer senest 14 dager før møtet uten forhåndsvarsel. Møteprosedyren følger gjeldende prosedyre for ordinært årsmøte, men dagsorden skal bare inneholde den (de) aktuelle sak (er) som ligger til grunn for kravet om ekstraordinært årsmøte.

§8 Bygningsmessige endringer og vedlikehold

Det henstilles til Sameiets medlemmer å legge stor vekt på at bygningsmessige endringer som ønskes gjennomført – herunder fargevalg – er tilpasset sitt eget hus og omgivelsene og oppfyller normale kvalitative og estetiske krav.

Skullerudstubbens vedtatte fargeplan, innsendt til og godkjent av PBE 18.06.2008, med vedtatte endringer 11.05.2009, skal følges. Fargeplan med godkjente fargekoder kan fås ved henvendelse til styret.

Medlemmene har et særlig ansvar for at eventuelle bygningsmessige endringer ikke bidrar til å svekke bebyggelsens helhetlige og samstemte karakter slik det er lagt til grunn i området's reguleringsplan. Styret har rett til, hvis det finner det nødvendig, å gi medlem pålegg om at utvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeid skal utføres.

§9 Parkeringsbestemmelser

Sameiets beboere inklusiv eventuelle leietakere skal i hovedsak parkere sine kjøretøy på de 2 plassene som er tillagt hvert enkelt hus (garasje+utenfor garasje). Dog kan mer langvarig parkering – også om natten – foregå langs fortauets fra Skullerudveien og ned til hjørnet ved hus nr. 2.

Besøkende skal fortrinnsvis henvises til de 5 gjesteparkeringsplassene. I en begrenset periode kan også beboerne parkere på disse plassene på dagtid.

Ved spesielle behov kan en beboer benytte gjesteparkeringsplass i inntil 2 uker. Er behovet lengre, må styret godkjenne bruken.

Bortsett fra gjesteparkeringsplassene, er de asfalterte fellesarealene primært kjøreområder/veier og ikke beregnet på annet enn kortvarig parkering av beboernes kjøretøy (inkl. tilhengere).

En leietakers kjøretøy regnes som en del av husstandens bilpark og må følge reglene gitt i teksten. Det er huseierens ansvar å sørge for at leietakeren følger gjeldende parkeringsbestemmelser.

Det er ikke tillatt å parkere avskiltede kjøretøy, busser og andre større kjøretøy på fellesområdene.

Når snørydding og feiing må forventes eller er skriftlig varslet huseierne, må alle kjøretøy som er parkert på fellesarealene fjernes eller flyttes av eierne slik at arbeidet ikke hindres.

§10 Oppløsning av sameiet

Vedtak om oppløsning av sameiet blir gjort av sameiet årsmøte med samme flertall som for vedtaksendring.

Ved oppløsning har sameierne rett til å få utbetalt gjenværende midler dersom det er midler i sameiet etter at det har dekket sine forpliktelser. Dette kan fordeles likt på alle sameiere (1/24 del).

 [Drevet av Blogger](#)

2020 Skullerudstubben, Oslo



Meny

- [Startsiden](#)
- [Kontaktinformasjon](#)
- [Årskalender](#)
- [Styret](#)
- [Vedtekter](#)
- [Nærområdet](#)
- [Parkering](#)
- [Fargekoder](#)

INNKALLING TIL ÅRSMØTE 2024 I SKULLERUDSTUBBEN SAMEIE

Sted: Langerudhjemmet

Tid: Torsdag 23.05.2024 kl. 18.30

Saksliste

1. Opprop
Hvem er til stede?
Hvor mange er stemmeberettiget?
Hvem møter med fullmakt?
2. Godkjenning av innkalling
3. Valg av møteleder og referent
4. Valg av to representanter for sameiet til å undertegne protokollen
5. Valg av representant for sameiet til å godkjenne regnskap 2024/2025
6. Årsberetning. Vedlegg 1
7. Årsregnskap 2023/2024. Vedlegg 2
8. Forslag om årsavgift fra styret. Vedlegg 3
9. Budsjett 2024/2025. Vedlegg 4
10. Forslag om årsavgift fra Berit Grohshennig. Vedlegg 5
11. Forslag om snømåking fra Berit Grohshennig. Vedlegg 5
12. Forslag om beboerlister fra Berit Grohshennig. Vedlegg 5
13. Sak til årsmøtet om parkering og støy fra Erik Sommer. Vedlegg 6
14. Valg av 3 styremedlemmer

Vedlegg 1

Årsberetning driftsåret 2023/2024 for Skullerudstubben Sameie

Styret har bestått av styreleder Trygve Aasjord, kasserer Elisabeth Sommer og sekretær Inger Farner. Styret har avholdt 6 styremøter. Inger gikk dessverre bort i vår; hun ble valgt i fjor for to år og alle tre styremedlemmene er dermed på valg på årsmøtet i år.

Det har vært gjennomført 2 dugnader, høst og vår, begge med god oppslutning. Det ble servert kaffe og snacks på dugnadene. Julegrantenning med gløgg ble også avholdt første søndag i advent. Det er kjøpt inn skjøteledning til juletrelysene.

Styret har fått kjøpt inn ny benk på fellesplen, som vi fikk til en meget god pris. Det ble plantet en rhododendron på plen, som er ved siden av benken.

I fjor sommer ble det oppdaget et synkehull ved et overvannssluk i veien. Etter endel kontakt med diverse etater i kommunen ble det innsisert og til slutt kom eiendoms- og byfornyelsesetaten og utbedret dette uten at det ble noen kostnader for sameiet. Det ble også utført slamsuging av et annet sluk, gjort av TT Teknikk på sameiets regning.

For innbetalingen av årsavgiften i fjor ble det gitt mulighet til å dele beløpet opp i to terminer. Det viste seg at ganske mange benyttet seg av dette og det ble mer krevende å følge opp gjennom året, samt noe uklarheter ved salg og bytte av eiere i perioden, så dette er kanskje ikke ønskelig å videreføre på generell basis.

Faste kontrakter:

If ansvarsforsikring. Betales hvert år.

Oslo veggdyrkontroll. Periode 15.01.2024 - 16.01.2025

Telia avtale om bredbånd/TV. Fornyes automatisk 12 mnd. av gangen.

Oslo Snø & Vedlikehold AS:

Avtalen utløper denne sesongen. Vi synes at jobben de har gjort med brøyting, strøing og feiling i løpet av avtaleperioden har vært tilfredsstillende og styret jobber for tiden med å fornye avtalen for de neste to årene. Status på dette blir informert om på årsmøtet.

Forøvrig mottok og betalte vi antagelig en faktura for mye ved en feil denne sesongen. Utgifter til denne leverandøren ble derfor ca. 50% høyere i regnskapet, og forventet kreditnota er tatt inn i budsjett for neste periode.

Vedlegg 2

Vedlegg 2

Regnskap for perioden 1.5.2023 – 30.4.2024

Inntekter

Årsavgift	12500 x 24	300 000,00
Sum inntekter		300 000,00

Utgifter

Telia Tv og internett	191 534
Oslo Snø og vedlikehold	45 280
Oslo Veggdyrkontroll	12 240
If forsikring	6 037
Miss Hosting	161
Plenklipp	5 200
Beplantning	3 914
Strøm utelys	12 901
Omkostninger nettbank	125
Diverse	17 005
SUM	294 397

Resultat

Saldo 1.5.2023	161 082
Saldo 30.4.2024	166 684

Godkjent regnskap.

5/5 - 2024

Ane Stepasheko.

Vedlegg 3

Forslag om årsavgift fra styret.

Det ble gitt føringer av tidligere styre og bla. på årsmøtet i 2022 at sameiet burde ha en buffer på rundt 100.000 kr. til uforutsette utgifter. Årsmøtet i 2023 vedtok å beholde årsavgift på 12.500, slik som de siste foregående år, med begrunnelse at buffer skulle opprettholdes på tross av stor prisstigning i perioden. Det ble imidlertid gitt innspill på årsmøtet at det tidligere også var blitt lovet at årsavgift skulle settes ned igjen etter at tilstrekkelig egenkapital var oppnådd.

Siden årsmøtet i 2022 har egenkapitalen økt en del. Dette skyldes blant annet at resterende kostnader på lysprosjektet ble noe mindre enn antatt, samt at det har vært positivt driftsresultat de siste to år på rad, siden kostnadene har kommet litt under budsjetterte beløp. Styret mener derfor at det er rom til å redusere årsavgiften noe i år, med sikte på gradvis redusere til ønsket størrelse på buffer, med forbehold om at det kan bli nødvendig å øke årsavgiften igjen senere år på grunn av generell prisstigning.

Styrets forslag er at årsavgiften i år settes til kr 11.000.

Vedlegg 4

Styrets budsjettforslag 2024/2025 – 1.5.2024 – 30.4.2025

Inntekter

Årsavgift	11 000 x 24	264 000
Kreditnota Oslo Snø og vedlikehold		15 430
Sum inntekter		279 430

Utgifter

Telia Tv og internett	201 000
Oslo Snø og vedlikehold	31 000
Oslo Veggdyrkontroll	13 000
If forsikring	6 500
Miss Hosting	200
Plenklipp	5 500
Beplantning	4 500
Strøm utelys	13 500
Omkostninger nettbank	150
Diverse	15 000
SUM	290 350

Resultat	-10 920
-----------------	----------------

Vedlegg 5

Forslag til Årsmøtet fra Berit Grohshennig

1. Årsavgift

Undertegnede ønsker at årsavgiften for 2024-2025 reduseres til et beløp som står i stil med hva intensjonen med avgiften er. Beløpet som allerede er på konto må involveres i dette regnestykket. Det er ikke riktig iflg Vedtektene å bruke årsavgiften til sparing.

Styrets innstilling: Årets forslag fra styret til årsavgift er i henhold til vedtektene.

2. Snømåking

Stikkveien inn ved nr. 2 blir smalere etterhvert som vinteren går. Det er også biler som står parkert litt inn på stikkveien. Kan det evt. settes ned noen «pinner» som markering for traktoren.

Styrets innstilling: Styret vil prøve å håndtere brøyting så godt som mulig, pinner kan være et godt tiltak, men mener det ikke er nødvendig å vedta spesifikke føringer.

3. Før ble det ved innkalling til årsmøtet sendt ut en beboerliste. Det har kommet mange nye beboere, så det hadde vært fint med en liste.

Styrets innstilling: Styret mener dette ikke trengs noe vedtak på, men er åpen for å sende ut lister om ønskelig.

Vedlegg 6

Til styret i Skullerudstubben sameie- sak til årsmøte

Parkering

Det er trangt om plass for parkering for en del av beboerne på sameiets område. Det blir jo ikke bedre når utleieboligen i nr. 4 har minst 6 biler. Det vil si at de opptar tre plasser. Hva sier parkeringsbestemmelsene?

» §9 Parkeringsbestemmelser

Sameiets beboere inklusiv eventuelle leietakere skal i hovedsak parkere sine kjøretøy på de 2 plassene som er tillagt hvert enkelt hus (garasje + utenfor garasje). Dog kan mer langvarig parkering – også om natten – foregå langs fortauets fra Skullerudveien og ned til hjørnet ved hus nr. 2.

Besøkende skal fortrinnsvis henvises til de 5 gjesteparkeringsplassene. I en begrenset periode kan også beboerne parkere på disse plassene på dagtid.

Ved spesielle behov kan en beboer benytte gjesteparkeringsplass i inntil 2 uker. Er behovet lengre, må styret godkjenne bruken.

Bortsett fra gjesteparkeringsplassene, er de asfalterte fellesarealene primært kjøreområder/veier og ikke beregnet på annet enn kortvarig parkering av beboernes kjøretøy (inkl. tilhengere). En leietakers kjøretøy regnes som en del av husstandens bilpark og må følge reglene gitt i teksten. Det er huseierens ansvar å sørge for at leietakeren følger gjeldende parkeringsbestemmelser. Det er ikke tillatt å parkere avskilte kjøretøy, busser og andre større kjøretøy på fellesområdene.

Når snørydding og feiing må forventes eller er skriftlig varslet huseierne, må alle kjøretøy som er parkert på fellesarealene fjernes eller flyttes av eierne slik at arbeidet ikke hindres.»

Det er meget ofte fullt på gjesteparkeringen og det er veldig ofte opptatt av beboere. Dette bør følges nøyer opp av styret.

Håper det kan innføres flere regler angående parkering på vårt fellesområde.

Støy

Når man har boliger som våre medfører dette en del vedlikehold som igjen medfører støy. Leietagerne i nr. 4 lager en del ekstra støy og dette er ikke vedlikeholdsarbeid på boligen bestandig. Dette er et boligområde og ikke et industriområde. Håper styret kan ta dette opp med utleier, slik at det kan bli en slutt på denne ekstra støyen.

Med vennlig hilsen



Erik Sommer

5.5.2024

Kommentar fra Erik Sommer: Det jeg ønsker er at begge sakene blir tatt til vurdering.

Protokoll fra årsmøte i Sameiet Skullerudstubben 2024
Avholdt 23.5.2024 kl. 18.30- 20.30 på Langerudhjemmet

Saksliste:

1. Opprop: 12 oppmøtte huseiere var tilstede og 2 ved hjelp av fullmakt, Elin og Gunnar Stake og Jarle Alvheim og Janne Lauritzen.
2. Godkjenning av innkalling.
Vedtak: Innkallingen ble godkjent.
3. Valg av møteleder og referent.
Trygve Aasjord, styreleder, ble valgt som møteleder og Elisabeth Sommer, kasserer, ble valgt som referent.
4. Valg av to representanter for sameiet til å undertegne protokoll.
Steinar Stake og Vibeke Mohr ble valgt til å signere protokollen.
5. Valg av representant for sameiet til å godkjenne regnskap 2024/2025.
Berit Grohshennig ble valgt til å godkjenne regnskapet for 2024/2025.
6. Årsberetning, vedlegg 1.
Årsberetning ble lest opp og tatt til etterretning.
Det må etableres en ny avtale med Oslo Snø og vedlikehold AS, Thore Martin Morstad påtar seg oppdraget.
7. Årsregnskap 2023/2024, vedlegg 2.
Regnskap ble lest opp og Ane Stepschko har gjennomgått godkjent regnskapet. Tatt til etterretning.
8. Forslag om årsavgift fra styret, vedlegg 3.
Forslaget ble stemt over med 9 for forslaget og 5 i mot forslaget.
Vedtak: Årsavgiften for 2024/2025 blir kr 11 000 og skal innbetales senest innen 30.6.2024.
9. Budsjett 2024/2025, vedlegg 4.
Forslag til budsjett ble lest opp. Enstemmig godkjent.
10. Forslag om årsavgift fra Berit Grohshennig, vedlegg 5.
Forslag trekkes.
11. Forslag om snømåking fra Berit Grohshennig, vedlegg 5. Forslag trekkes. Styret har et ansvar for å sette opp merking med pinner, slik at det blir lettere for de som skal måke.
12. Forslag om beboerlister fra Berit Grohshennig, vedlegg 5. På grunn av personvern kan være problematisk, da disse reglene er strammet inn de senere år. Forslag trekkes.
13. Sak til årsmøte om parkering og støy fra Erik Sommer, vedlegg 6

Diskusjon i plenum om hva som kan gjøres. Styret skriver et brev til eier hvor parkeringsbestemmelsene i vedtektene igjen nevnes og at det oppleves støy for enkelte beboere fra nr 4.

14. Valg av 3 styremedlemmer.

Følgende styremedlemmer ble valgt.

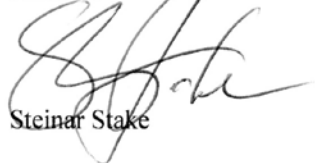
Thor-Erik Messel for 2 år, Trygve Aasjord for 1 år og Elisabeth Sommer for 2 år, dette for å sikre kontinuitet. Det nye styret konstituerer seg selv.

25.5.2024



Elisabeth Sommer

Referent



Steinar Stake



Vibeke Mohr

INNKALLING TIL ÅRSMØTE 2025 I SKULLERUDSTUBBEN SAMEIE

Sted: Langerudhjemmet

Tid: Onsdag 14.05.2024 kl. 18.30

Saksliste

1. Opprop
Hvem er til stede?
Hvor mange er stemmeberettiget?
Hvem møter med fullmakt?
2. Godkjenning av innkalling
3. Valg av møteleder og referent
4. Valg av to representanter for sameiet til å undertegne protokollen
5. Valg av representant for sameiet til å godkjenne regnskap 2025/2026
6. Årsberetning. Vedlegg 1
7. Årsregnskap 2024/2025. Vedlegg 2
8. Forslag om årsavgift fra styret. Vedlegg 3
9. Budsjett 2025/2026. Vedlegg 4
10. Forslag fra styret om vedtektsfesting av økonomisk buffer. Vedlegg 5
11. Åpen post / eventuelt
12. Valg av nytt styremedlem

Vedlegg 1

Årsberetning driftsåret 2024/2025 for Skullerudstubben Sameie

Styret har bestått av styreleder Trygve Aasjord, kasserer Elisabeth Sommer og sekretær Thor-Erik Messel. Styret har avholdt 4 styremøter.

Det har vært gjennomført 2 dugnader, høst og vår, begge med god oppslutning. Det ble servert kaffe og snacks på dugnadene. Julegrantenning med gløgg ble også avholdt første søndag i advent. I tillegg ble det også en liten sommerfest i juni.

Hekken på fellesområdene ble redusert i bredden for å få det oversiktlig og litt mer plass til snøen.

Styret har inngått ny kontrakt med Oslo Snø & Vedlikehold AS, med assistanse fra Thore Martin Morstad i nr. 20. Prisen vi fikk var ca 30% høyere enn det vi har hatt de siste 3 årene på forrige kontrakt, og ligger på rundt 40 000 i året nå, men vi har inntrykk av at det likevel er grei pris i forhold til markedet. Kontrakten er flerårig, indeksreguleres og løpende inntil den sies opp. Styret har brukt en del tid på å få tilbake et beløp som ble betalt for mye for tre år siden, men det løste seg ved at det ble trukket fra første faktura i sesongen. Grense mellom brøyteareal og plen/kantstein ble markert med pinner, det bør man forsøke å huske hvert år.

Det er innhentet tilbud på tømning av grus og slam fra sandfang i overvannskummer i veien. Det er viktig å vedlikeholde disse for å unngå oversvømmelse og skader. Det bør vurderes å sette opp en plan for regelmessig tømning av sandfang, med ikke for mange års mellomrom.

Styret oppretter plasseringskonto slik at vi kan få litt renter på bufferen.

Faste kontrakter:

If ansvarsforsikring. Betales hvert år.

Oslo veggdyrkontroll. Periode 15.01.2025 - 16.01.2026

Telia avtale om bredbånd/TV. Fornyes automatisk 12 mnd. av gangen.

Oslo Snø & Vedlikehold AS: Betales to ganger i året + for feiing.

Vedlegg 2

Regnskap for perioden 1.5.2024 – 30.4.2025

Inntekter

Årsavgift	11 000 x 24	264 000
Sum inntekter		264 000

Utgifter

Telia Tv og internett	197 874,74
Oslo Snø og vedlikehold	17 367,55
Oslo Veggdyrkontroll	12 913
If forsikring	5 981
Miss Hosting	185
Plenklipp	4 400
Beplantning	1 702
Strøm utelys	12 612,44
Omkostninger nettbank	103
Diverse	2 822,30
SUM	255 961,03

Resultat

Saldo 1.5.2024	166 684,53
Saldo 30.4.2025	174 723,52

Revidert 2/5.25
B. Holsknevig

Vedlegg 3

Forslag om årsavgift fra styret.

Styrets forslag er at årsavgiften i år settes til kr 12.000.

Vedlegg 4

Budsjett for perioden 1.5.2025 – 30.4.2026

Inntekter

Årsavgift	12 000 x 24	288 000
-----------	-------------	---------

Sum inntekter		288 000
----------------------	--	----------------

Utgifter

Telia TV og internett	207 030
-----------------------	---------

Oslo Snø og vedlikehold	41 500
-------------------------	--------

Phm Skadedyrkontroll	13 390
----------------------	--------

Tømming av sandfang/overvannssluk	12 500
-----------------------------------	--------

If forsikring	6 700
---------------	-------

Miss Hosting	200
--------------	-----

Plenklipp	5 500
-----------	-------

Beplantning	4 500
-------------	-------

Strøm utelys	14 000
--------------	--------

Omkostninger nettbank	300
-----------------------	-----

Diverse	10 000
---------	--------

Sum utgifter	315 620
---------------------	----------------

Resultat	- 27 620
-----------------	-----------------

Budsjettert saldo 30.4.2026	kr 147 103
-----------------------------	------------

Vedlegg 5

Forslag fra styret om vedtektsfesting av økonomisk buffer

Det har vært en del debatt hvert årsmøte de siste årene om hvor mye penger sameiet skal ha stående på konto som en buffer for uforutsette eller større utgifter. For å forenkle dette for kommende styre og sikre at dette er tilstrekkelig forankret, vil årets styre spørre årsmøtet om det kan være en idé til å tilføye det i vedtektene. En vedtektsendring krever $\frac{2}{3}$ flertall.

Det har tidligere vært snakk om et beløp på rundt 100 000 kr, men et fast beløp som dette vil jo ikke ta høyde for inflasjon over tid. Forslaget går da ut på at vi sikter mot en buffer som tilsvarer ca. $\frac{1}{2}$ års drift, som da vil stige i takt med budsjettet og tenker at årsavgiften vil være en god indikator på dette. For å unngå veldig store svingninger i mål på buffer hvis årsavgiften varierer mye fra et år til et annet, foreslås det at det blir basert på et gjennomsnitt.

Et spørsmål som vil reise seg hvis en stor del av bufferen brukes, er hvor lang tid man skal bruke på å bygge den opp igjen. Det har vi ikke tatt stilling til nå, men det kan her være litt rom for fleksibilitet. Vi prøver derfor å formulere den som en veilende målsetning og ikke som et absolutt krav til enhver tid.

Selv om forslaget ikke blir vedtatt, betyr det jo ikke nødvendigvis det motsatte, at vi *ikke* skal ha noen buffer, men det blir i så fall bare fortsatt opp til styret og årsmøtet hvert enkelt år å ta stilling til.

Forslag til ordlyd som tilføyes §6. Årsavgift og regnskap:

Sameiet skal ha som mål å ha en økonomisk buffer tilsvarende gjennomsnittlig totalsum av $\frac{1}{2}$ årsavgift de tre siste år.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-162/164	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 21 026,21
Eiendomsadresse:	Skullerudstubben 4 1188 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 4 983,00
Fakturamottaker:	Dyrnes Tor Juhani Skullerudstubben 4 1188 OSLO		
Eiernavn:	Dyrnes Sirkka Kyllikki	Totalt	NOK 26 009,21

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	1	2,00	0,00	25030000048416029	11438535	04.03.2025	25.03.2025
2025	2025	2	6 497,07	0,00	25040001048416025	11557316	24.04.2025	26.05.2025
Totalt å betale			6 499,07					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Eiendomsskatt	4 983,00
Feie- og tilsynsgebyr	243,00
Renovasjonsgebyr	7 647,25
Vann- og avløpsgebyr	13 135,96
Totale avgifter	26 009,21

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Tor Juhani Dyrnes
Skullerudstubby 4
1188 OSLO

Saksnummer	5252923
Pinkode	5144
Dokumentdato	08.04.2022
Kontrolldato	07.04.2022
Målnummer	7359992901982580
Inspektør	Ben Michal Rolandsen
Nettkunde	Tor Juhani Dyrnes

Tilsynsrapport

Kontrollen er utført som et jordfeilsøk, og det er ikke utført en fullstendig kontroll av hele det elektriske anlegget. Jordfeilsøk i det elektriske anlegg den 07.04.2022 i Skullerudstubby 4, etasje 1, 1188 OSLO. Til stede ved kontroll: Tor Juhani Dyrnes

Generelle kommentarer:

Kommentar:

Det er ved tilsynet kun gjennomført søk etter jordfeil. Det elektriske anlegget er ikke kontrollert ut over dette.

Anbefaling:

Det anbefales å montere jordfeilbryter på alle kurser som er utført som en jordet installasjon og/eller har skjult varme.

Dette vil øke sikkerheten til det elektriske anlegget betraktelig med tanke på brann- og berøringsfare.

Til orientering:

Jordfeil er en alvorlig feil som kan føre til livsfarlige støt, strømgjennomgang eller brann i den installasjonen som har feilen. Jordfeilen kan også påvirke andre elektriske anlegg i nabolaget med at naboer blir utsatt for støt og strømgjennomgang. Jordfeil kan også skape støy på nettet som forstyrrer elektriske installasjoner.

Anmerking:

Ved jordfeilsøk i den elektriske installasjonen ble det oppdaget installasjonsmateriell av eldre dato. Store deler av installasjonen er fra ca 1970. Denne installasjonen anbefales å få skiftet ut da det er stor sannsynlighet for at ledninger og utstyr er blitt tørt og sprøtt i årenes løp. Dette kan føre til økt fare for brann og berøringsspenninger. Det anbefales uansett at en registrert el. installatør går over installasjonen i sin helhet for å vurdere tilstanden av den.

Vi gjør forøvrig oppmerksom på at eier og bruker er ansvarlig for det elektriske anlegget.

Registrerte avvik:

Sikringsskap i u etg

1. Isolasjonsresistansen på utstyr/anleggsdel var for lav. Jf. fel § 21.

Kommentar:

Gjelder lav isolasjonsmotstand på kurs 6. 2x10 A, merket lys, bad, bod, varmekabel, målt lekkasjestrøm på 450 mA, målt isolasjonsresistans på 0,00 Mohm. Jordfeil ble lokalisert til etter reg-bryter for varmekabler på bad. Etter samråd med eier ble bryter frakoblet og påsatt stengesegl.

Frakoblet

Til utførende elektroinstallatør:

Påviste avvik/mangler skal, om ikke annet er beskrevet, utbedres av elvirksomhet som er godkjent av DSB. Melding om utbedring slik den er utført punkt for punkt skal registreres i Elvia AS sin serviceportal, www.rettmelding.no.



fasade mot vest



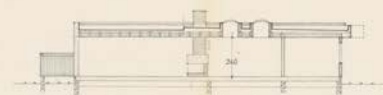
fasade mot öst



fasade mot nord



fasade mot syd



snitt

HUS 16-20 **2**

HEMA BYGGELAG A/S	162/10	Søndre Langerud	Atriumhus, Fasader & Snitt	614-110A
ansøgt: 20.01.1971	162/10	162/10	162/10	162/10

Approbasjon.

Arbeidssted	162/1+10 hus 16-20 Søndre Langerud.	Journalnr.	69/124	Tegn. nr.	1-2
Arbeidets art	Atriumhus a/garasjer.	Innlevert	18/1-69		
Bygningens art					
Byggherre	Hema Byggelag, Marstrandervn. 1, Lysaker.				
Byggemelder	Ark. Finn Leborg, Sven Brunsøgt. 5, Oslo 1.				
Dato	3. juni 1969	EB/SP			

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 byplankontorets påtegning av 20/5-69 på kartet og til ekspedisjon av 21/5-69 som vedlegges i gjenpart.

Rørleggerarbeidet må anmeldes til vann og kloakkvesenet.

Ventilasjon må anordnes i henhold til gjeldende regler.

Garasjer må kles innvendig med brannherdig kledning, minst kl.B-15.

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

og til «Alminnelige bestemmelser» på ——— 1,9,10,11,12,13,21,23.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før 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 Byggeløypekontoret, 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 veivesenhet for kontroll av fyllmassene før gjentfylling iverksettes.
- IV. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftens 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. Bygningskontrollen 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 bygningskontrollen 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 lovbe-falt trapp som mangler sidelys utstyres med reserve-lys 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. Trapperekkerhøyde 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. Fyrrum skal ha vindu til det fri.
 9. Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.
 10. Ventilasjonskanaler 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 beboelses-rom, kott, garasjer o.l.
 14. I badstabad må dører slå ut.
 15. Redningstau må anbringes etter fastsatte retningslinjer.
 16. Skråtak i beboelsesrom må varmeisoleres. 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 bygningskontrollen kan godkjenne.
 20. Hvor rørledninger gjennombyrter 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 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.»

For tilfluktsrom plikter byggherren å sende ett sett tegninger i M. = 1 : 100 av det godkjente tilfluktsrom til Oslo sivillforsvar, Møllergata 43, Oslo 1. Kfr. tilfluktsromforskriftene kap. I, pkt. 5.

Arbeidssted Arbeidshus og garasjer.		Matr.nr. Gnr. 162, bnr. 1+10 hus 16	J.nr. 69/124
Søndre Langer		20	
Byggherre Hema Byggelag, Marstrandervn. 1.		Ansvarshavende Tømmern. Martin Grothe, Marstranderveien 1,	
Lysaker. OV/SP		Lysaker 1324.	

Date **31. mai 1972**

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at nedennevnte mangler blir rettet snarest.

1. Byggherre må konferere med distriktets feiermester i anledning adkomst til tak og for feiing av pipen.
2. Det gjenstår noen mindre arbeider.

Innen ett år fra dato må bygningen være satt i full stand slik at den fyller de krav bygningslovgivningen stiller for ferdigattest. Innen samme frist må anmodning fra ansvarshavende om ferdigbesiktigelse være innkommet.

O. V.
Distriktsingeniør
Olav Vevle

O. V.
Bygningsinspektør
O. Verndal

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



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEN 5 III * OSLO 1

Ove/GS

KOPI

Oslo, den 1.7.1974

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 162, bnr. 164, Søndre Langerud, Vei 3829, nr. 4.

Arbeidets art

Nybygg.

Bygningens art

Atriumhus m/garasje.

Byggherre

Helmer Dyrnes, Søndre Langerud, Vei 3829, nr. 4, hus 17.

Byggemelder

Ark. Finn Leborg, Sven Bruns gate 5, Oslo 1.

Ansvarshavende

Tømmern. Marthin Grothe, Marstranderveien 1, 1324 LYSAKER.

Journalnr.

69/125

Avsluttende synsforretning

3.4.1974.

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

OLV

Overingeniør
Olav Vevle

Nabolagsprofil

Skullerudstubben 4 - Nabolaget Skullerud - vurdert av 175 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Langerudhjemmet Linje NC2, FB10, 70, 70N, 79	2 min 0.2 km
Skullerud Linje 2, 3	9 min 0.8 km
Kastellet Linje 13, 19	8 min 3.8 km
Bryn stasjon Linje L1	8 min 6.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 8 km

Skoler

Rustad skole (1-7 kl.) 454 elever, 24 klasser	6 min 0.5 km
Lambertseter skole (1-10 kl.) 641 elever, 39 klasser	18 min 1.3 km
Abildsø skole (1-10 kl.) 501 elever, 38 klasser	17 min 1.5 km
Nøkle vann skole (1-7 kl.) 327 elever, 19 klasser	22 min 1.8 km
Skullerud skole (8-10 kl.) 348 elever, 33 klasser	12 min 1.1 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	5 min 2.6 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	4 min 3.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



Kvalitet på skolene

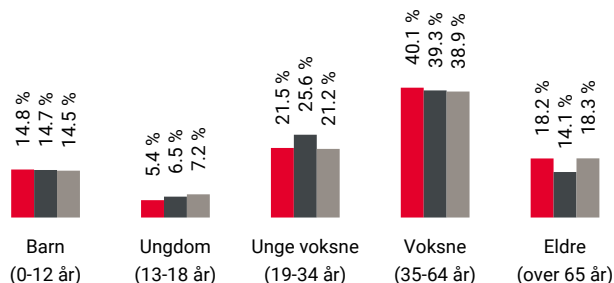
Bra 71/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skullerud	3 970	1 943
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skullerudhøgda barnehage (1-5 år) 49 barn	5 min 0.4 km
Lopperud barnehage (1-5 år) 90 barn	6 min 0.4 km
Bakkehavn barnehage (1-5 år) 57 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Coop Extra Skullerud PostNord	5 min 0.4 km
Rema 1000 Skullerud Post i butikk	6 min 0.5 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



3. Tog/t-bane



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 91/100



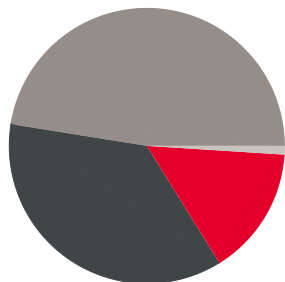
Støynivået

Lite støynivå 83/100

Sport

⚽ Rustad	9 min	🚶
Ballspill, fotball, friidrett	0.6 km	
⚽ Avstikkern balløkke	12 min	🚶
Ballspill	0.9 km	
🏊 Skullerud Sport Senter	10 min	🚶
🏊 SATS Lambertseter	22 min	🚶

Boligmasse



- 15% enebolig
- 36% rekkehus
- 47% blokk
- 1% annet

«Stille og rolig med nærhet til turterreng og sentrum.»

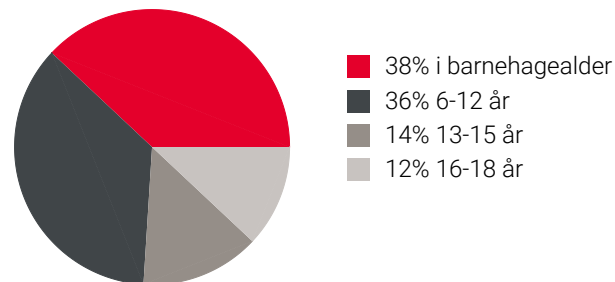
Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester

📍 Lambertseter Senter	23 min	🚶
📍 Vitusapotek Bogerud	14 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

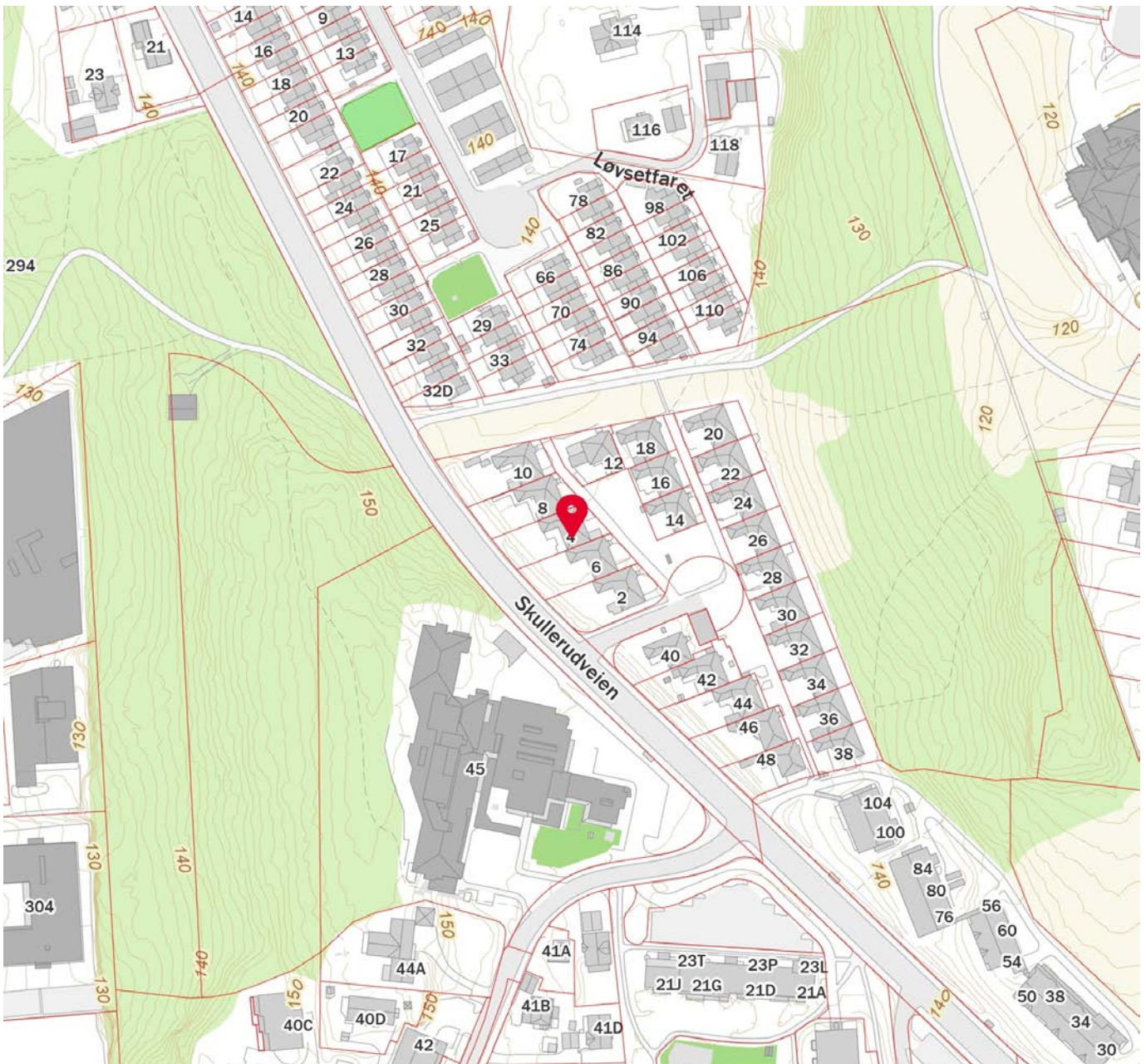


0% 47%

- Skullerud
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Sindre Holt
SKULLERUDSTUBBEN 4

Dato: 10.04.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86509737
8444640

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.162 BNR. 164

Vi viser til bestilling av 20250410 for SKULLERUDSTUBBEN 4.

GNR. 162 BNR. 164

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.01.1972.

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

588 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

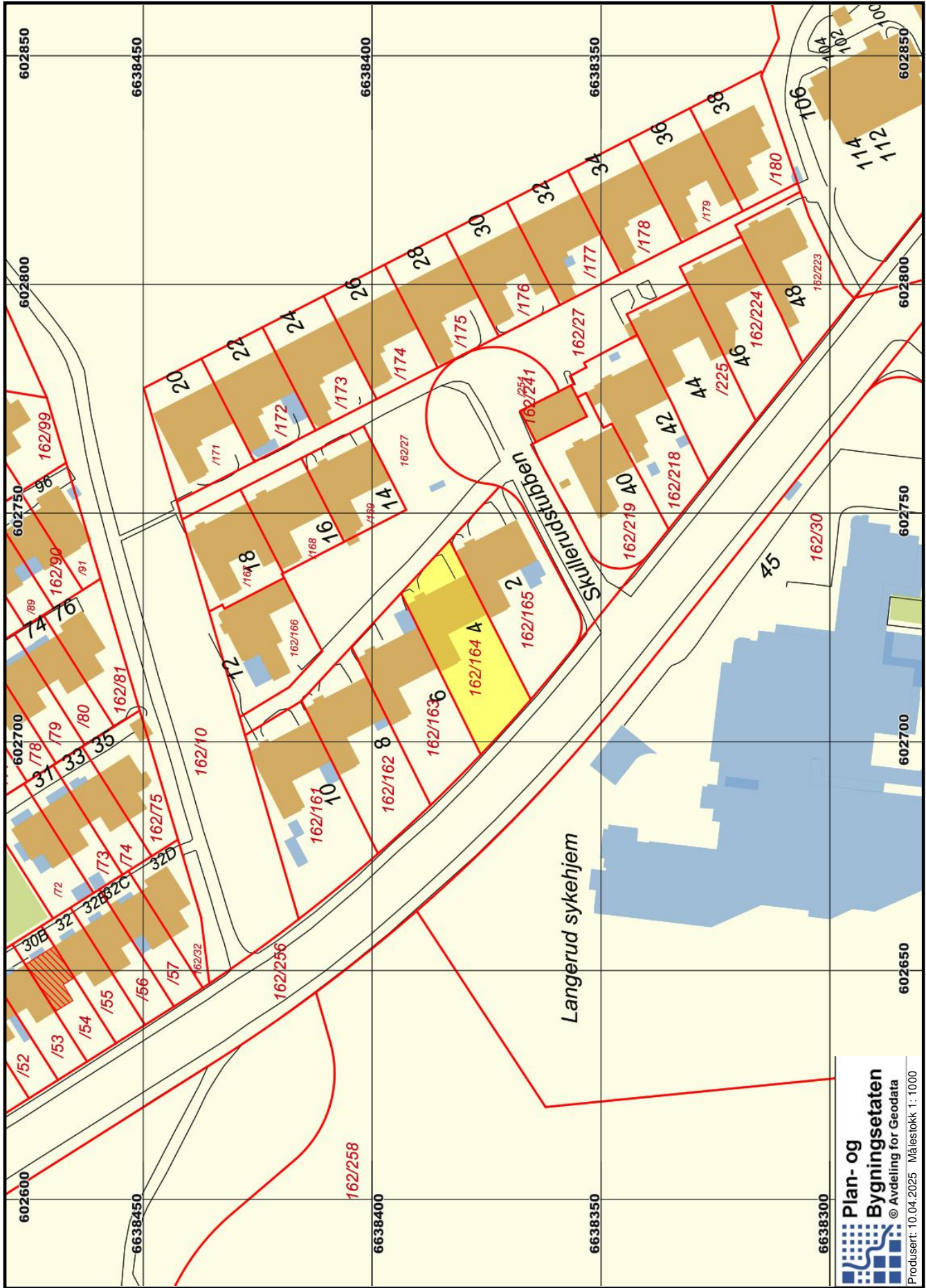


Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



Oversiktskart

Adr.:

Bydel : ØSTENSJØ

Gnr bnr : 162 / 164

Skolekrets (2020/2021): Rustad



Dato: 14.04.2025

Målestokk 1 : 7 500 (A4)

— Jernbane

- - - Markagrense

■ Bolig

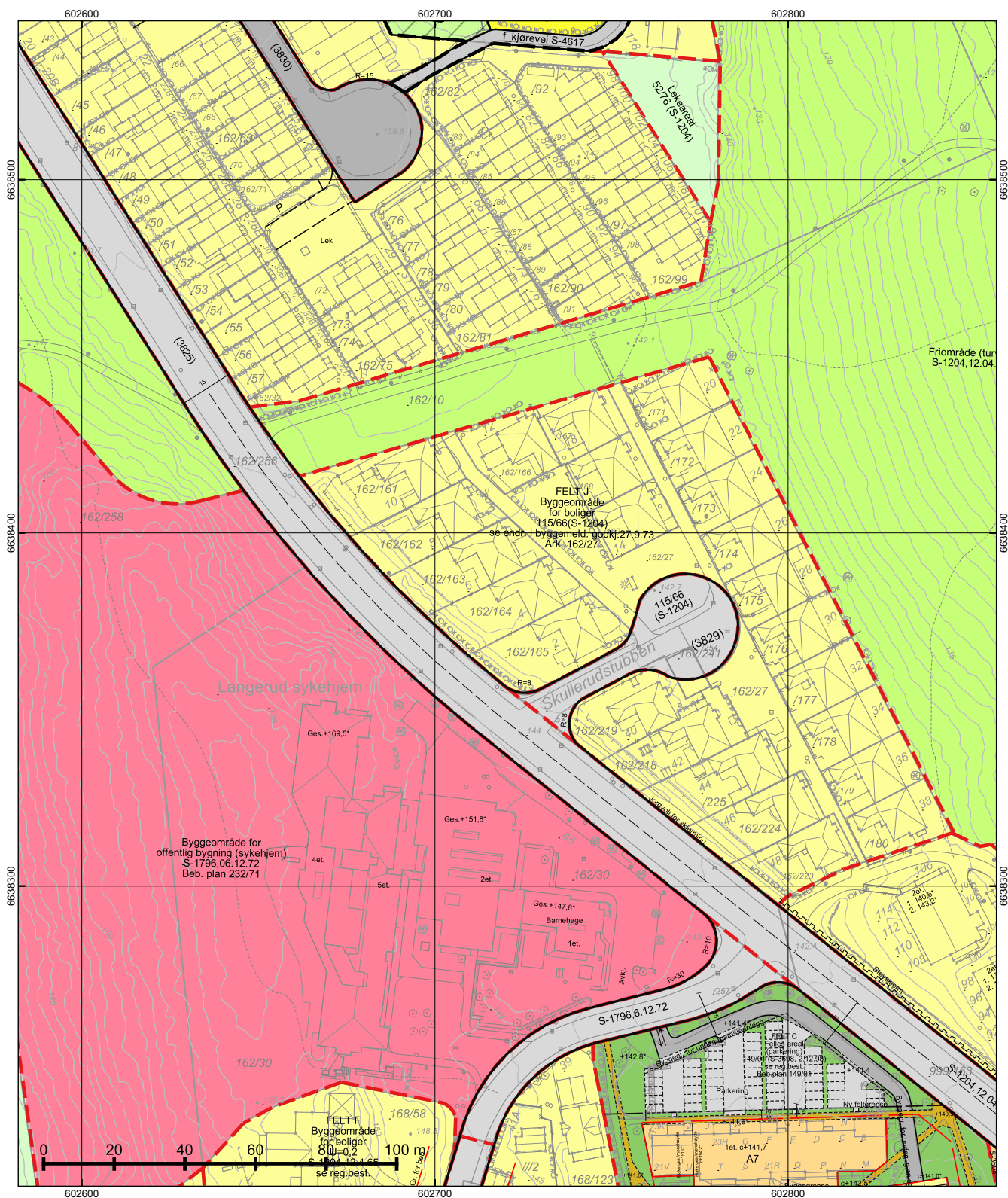
■ Off. friområde

— T-bane

— Vei

■ Andre bygg

⊕ Adresse/eiendom



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 10.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3



Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-7
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 141123/ 86509737

Adresse: SKULLERUDSTUBBEN 4

Gnr/Bnr: 162/164

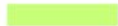
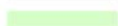
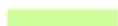
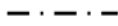
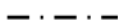
Deres ref.: 40255/ SIHO@MSAKTV

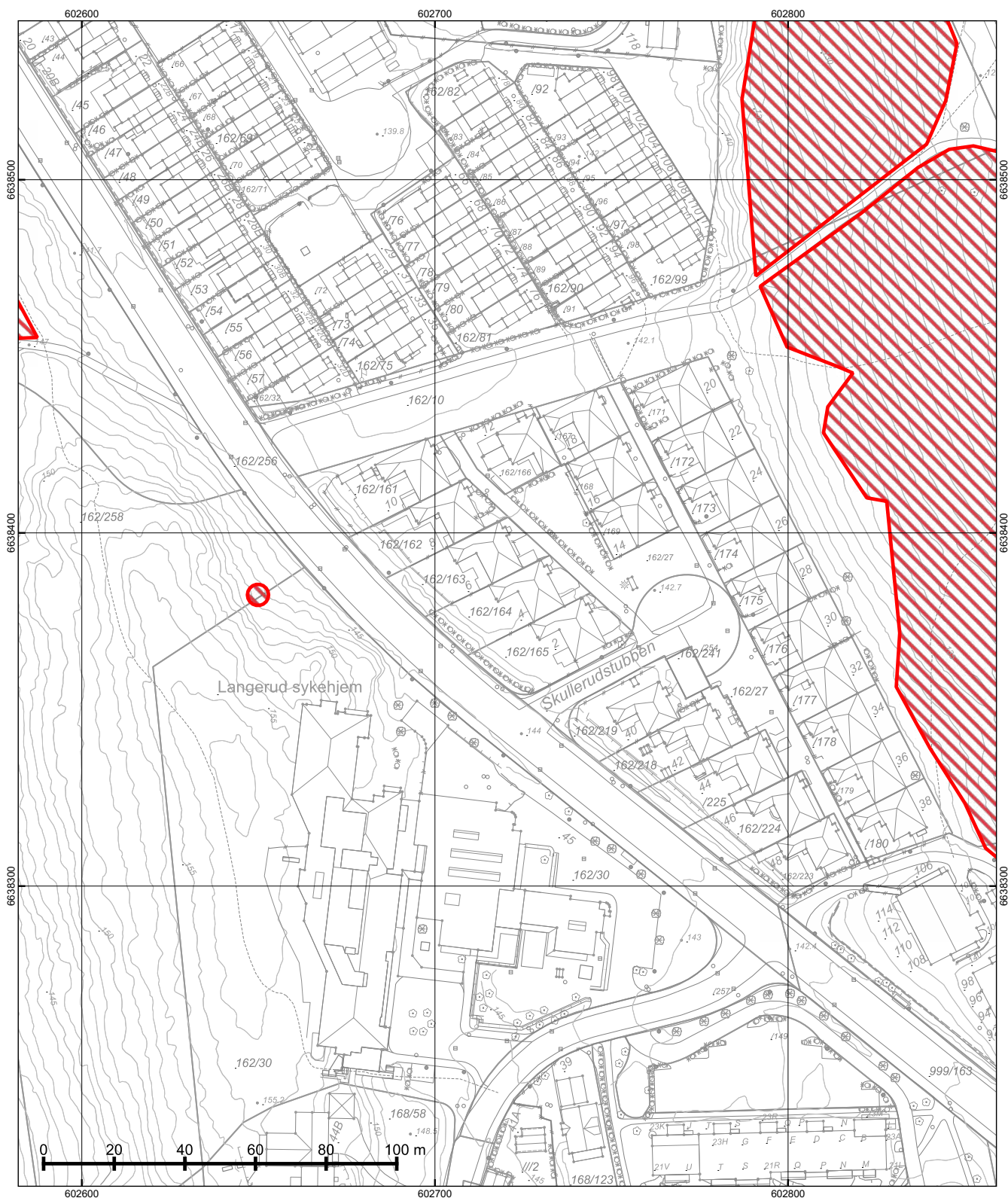
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

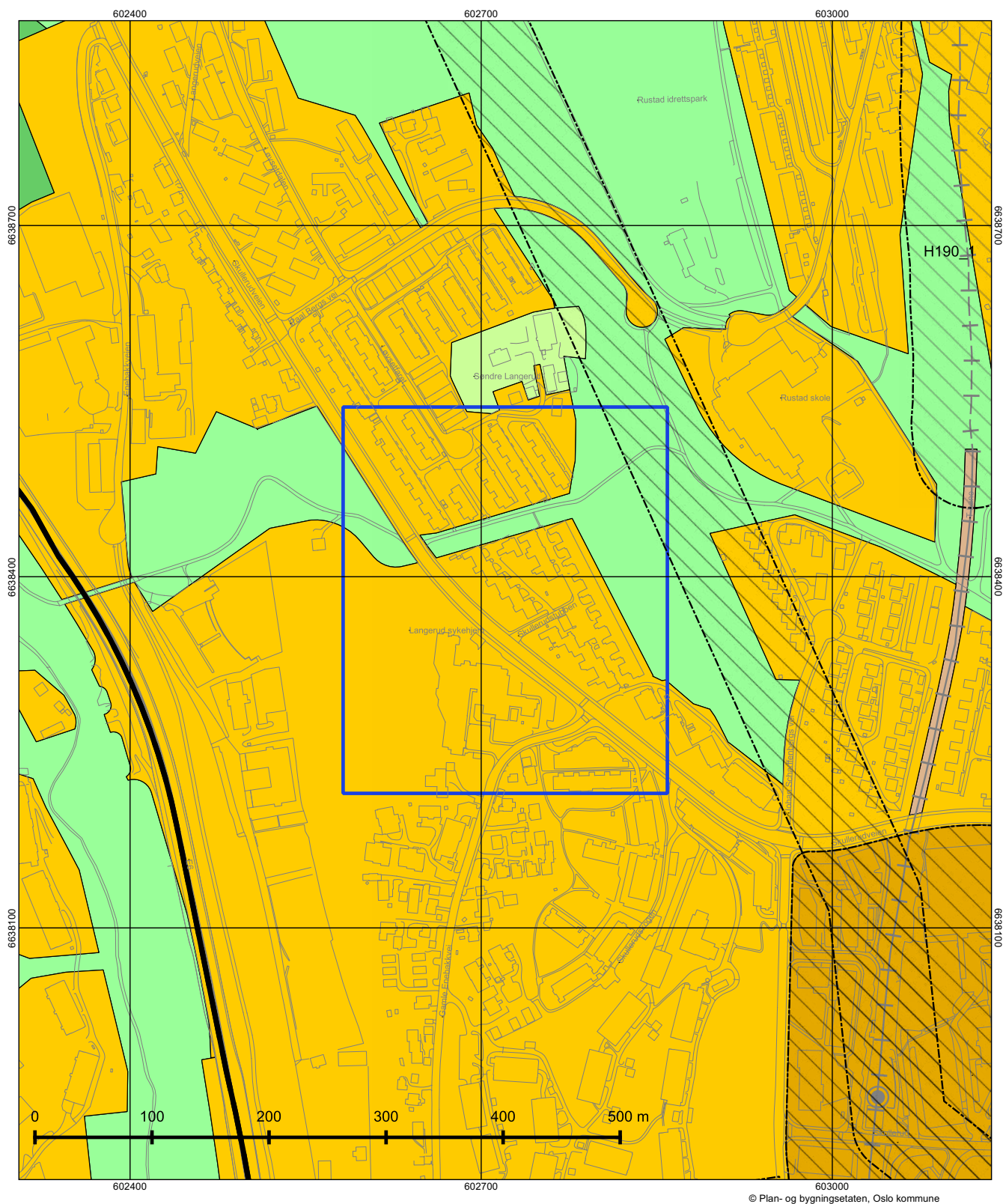
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	71 - Felles parkering
	72 - Felles lekeareal
	73 - Felles gangareal
	77 - Annet fellesareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	148 - Bolig/offentlig
	161 - Helse- og sosialinstitusjon
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	613 - Parkbelte i industristrøk
	1110 - Boligbebyggelse
	2011 - Kjøreveg
	5110 - Landbruksformål
	RpAngittHensynSone
	RpAngittHensynGrense
	RpBåndleggingSone
	RpBåndleggingGrense
	70 - Felles avkjørsel
	71 - Felles parkering
	73 - Felles gangareal
	77 - Annet fellesareal avgrensning
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)
	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Beregnet senterlinje veg
	Bygningens avgrensning i beb. plan
	Underjordisk anlegg
	Regulert stoyskjerm
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Dato: 10.04.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Naturmangfold		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		
	PlottID/Best.nr: 141123/ 86509737 Adresse: SKULLERUDSTUBBEN 4 Gnr/Bnr: 162/164	Deres ref.: 40255/ SIHO@MSAKTV Kommentar:	



Oslo

Dato: 10.04.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 141123/86509737

Deres ref.: 40255/ SIHO@MSAKTV

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



S-1204

Disposisjonsplan for Langerud - Skullerud, Nordstrand, m/vedtak.

Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.

Du finner plansaken her: [196501342](#)

Vedtaksdato: 12.04.1965

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Lovverk: Før BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Gjelder foran KDP-6 Oslomarka

Knytning(er) mot andre planer: 11566, 35866, 32966, 19465, V100479, V241182, V070165, V121264, 28272, V120364, 20067, 26667, V010803, V190875, V280801, 15277, 5276

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

For felt O, se tillegg til reg.best. i sak 329/66.

For felt I, se tillegg til reg.best. i sak 358/66.

Vedtekt vedtatt av byplanrådet 27.3.1962 og 14.5.1963, revidert 4.8.1964, i forbindelse med reguleringsplan for Langerud - Skullerud, gnr.162, bnr.1 + 2 m.fl.

§ 1. Det regulerte område er begrenset med rød strek på reguleringsplanen. De forskjellige felter er betegnet med skravur. Hvert felt er betegnet med bokstaver og areal i da. For boligfeltenes vedkommende er dessuten oppgitt utnyttelsesgrad og gulvareal. Et felts utnyttelsesgrad vil si bebyggelsens brutto gulvflate unntatt ubebodd kjeller og loft, dividert med brutto grunnareal målt til midte av tilstøtende vei eller 10 m inn på tilstøtende offentlig friareal. De enkelte byggs plassering kan ikke behandles uten på grunnlag av en samlet bebyggelsesplan som er godkjent for hele feltet. Ytre Ringvei er fasadefri og det tillates ingen ut- og innkjørsler fra denne. Langs alle veier er angitt en minste byggeavstand.

§ 2. Boligfeltene H, I, J, F, G, O, K og V.

1. På boligfeltene I, J, F og G, O og K kan det bygges småhus og rekkebebyggelse med maksimum utnyttelsesgrad på 0,20. På boligfelt V kan det bygges blokk- og/eller småhusbebyggelse med maks. u på 0,30. På felt H kan det bygges småhus og rekkehus med maks. u=0,15.
2. Før byggemelding innsendes for enkelte hus, skal byplanrådet ha seg forelagt og godkjent en plan i mål 1:500 som viser alle utendørsanlegg overensstemmende med de alminnelige byggevedtektenes paragraf 149. Natur og vegetasjon og terreng skal bevares mest mulig. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som kan virke sjenerende for naboene.
3. Gjerder tillates bare oppsatt etter godkjennelse av byplanrådet.
4. Farge på hus og evt. gjerde skal godkjennes av bygningsrådet. Det skal vises oppstillingsplass for biler etter norm 1,3 bil pr. leilighet.

§ 3. For sykehusområdet gjelder ingen særbestemmelse.

§ 4. Industrifeltene A til D, L, N, P, Q, R.

1. Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av byplanrådet. Byplanrådet kan bestemme at bedrifter som antas å ville medføre ulemper m.h.t. lukt, støy, ubehagelig skue henvises til andre industristrøk. Forprosjekt som foruten byggelinjer, og -høyder skal vise alle arrangement på tomten som atkomst, vei- og trafikkplan, parkering, garasjer, beplantninger, skur m.v. må derfor være innsendt til og godkjent av byplanrådet før byggeanmeldelse sendes inn.
2. Hvor det i planen er vist beplantningsbelte mellom industristrøk og de tilstøtende arealer kan dette ikke bebygges eller brukes til lagerplass, men skal beplantes.
3. Bebyggelsen skal være av brannfaste materialer og kan oppføres i inntil 2 etasjer. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,6.
4. Boligbygg tillates ikke oppført i industristrøk. Byplanrådet kan dog gjøre unntak for vaktmesterleilighet hvis helserådets samtykke foreligger. Butikker og restaurantanlegg tillates bare i den utstrekning disse skal betjene området.
5. Inngjerding av tomtene må anmeldes til byplanrådet som skal godkjenne såvel gjerdenes plassering som høyde og konstruksjon. Sammenhengende gjerder skal ha ensartet høyde, konstruksjon og farge.
6. Farge på hus og gjerder skal godkjennes av bygningsrådet.
7. Parkering, lossing og lasting skal foregå på bedriftenes egen grunn. Det skal avsettes oppstillingsplass for 1 bil pr. 200 m² brutto gulv.

Unntak fra disse vedtekters paragraf 1, 2 og 4 kan hvor særlige grunner taler for det meddeles av byplanrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo.

Selger av tomt er ikke berettiget til ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

For øvrig gjelder bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo.



11566

Bebyggelsesplan på felt J, Langerud - Skullerud, gnr.162 bnr. 1+2 m.fl. som vist på kart

11566 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.

Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.

Du finner plansaken her: [196602491](#)

Vedtaksdato: 09.03.1966

Vedtatt av: Bygningsrådet

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: se endr. i byggemeld. godkj. 27.09.73, Ark. 162/27

Knytning(er) mot andre planer: S-1204

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune**

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

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

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

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00012012	12.03.2025	1007250041

Om dokumentet

Ident
1980/4693/105

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

S K J Ø T E

4693

25 FEB. 1980

Dokumentavgift betalt med kr.
640,-

OSLO KOMMUNE skjøter herved sin eiendom

GNR. 162 BNR. 164 i Oslo,
til Helmer Dyrnes,
fødselsnummer 081027 for en kjøpesum

stor kr. 32.356,50 kronertrettitotusentrehundreogfemtiseks 50/100
Det skal på eiendommen i fremtiden hvile følgende
heftelser:

1. Vegetasjon pliktes fjernet uten vederlag i den utstrekning det er nødvendig for ferdsel eller veivedlikehold. For øvrig kan større trær ikke hugges uten etter samtykke fra kommunen (park- og idrettsvesenet). Kommunen har rett til uten erstatning å plante trær og sette ledning/lyktestolper like på innsiden av grensen langs offentlig vei, plass o.l.

I de tilfeller vei ikke opparbeides i full regulert bredde, skal kommunens areal mellom reguleringslinjen og veien langs tomten settes i stand og vedlikeholdes av tomteeieren. Inngjerdes dette sammen med tomten plikter eieren å flytte gjerdet vederlagsfritt hvis veien utvides. Kommunen har rett til å brøyte snø inn på dette arealet.

2. Eieren plikter å holde tomten i ordentlig stand. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på eierens bekostning.

Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold.

Mot nåværende og fremtidige gater, plasser, parker og lignende kommunal eiendom påhviler gjerdeholdet tomteeieren alene. Dersom dette ikke blir overholdt av eieren, kan kommunen sørge for arbeidet for eierens regning. Gjerdeplikten er stedsevarig, jfr. § 2 i Lov om grannegjerde. Ellers fordeles gjerdeholdet etter bestemmelsene i Lov om grannegjerde.

3. Kommunen har rett til å legge og ha liggende ledninger, kummer o.l. i eller over den ubebygde del av tomten samt rett til atkomst for anlegg og vedlikehold. Kommunen har også rett til å sette opp nettstasjon (transformator). Hvis slikt anleggsarbeid har skadet opparbeidet del av eiendommen, skal den bringes i tidligere stand for kommunens regning.

Eieren plikter å avstå nødvendig ubebygget grunn til veiutvidelse, nødvendig atkomst for nabotomt og nettstasjon (transformator) samt fellesarealer og fellesanlegg av den art som er omhandlet i bygningslovens § 52. Avståelsen skjer mot erstatning i den utstrekning eieren ikke plikter

- 2 -

Tilsyn med og reparasjon av anleggene må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse. Der-
som eierens bygge eller anleggsarbeider nødvendiggjør
omlegging av ledninger som forefinnes på tomten, plikter
eieren å legge om disse så fremt kommunen krever det.
Eieren er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av
kommunen (vannverket) å nytte og betale de stikkledninger
(vann og avløpsledninger) som legges av kommunen. Tomte-
eieren overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av
disse stikkledningene.

Kommunen betinger seg stedsevarig rett til å ha kommunale
eksisterende installasjoner fortsatt værende på eiendommen.

4. Kommunen har forkjøpsrett til tomten med påstående bebygg-
else de første 10 år fra skjøtets dato ved overdragelse til
andre enn ektefelle, slektninger i rett opp eller nedstig-
ende linje eller søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk
står i adoptivbarns stilling. I mangel av enighet om prisen,
blir den å fastsette ved rettslig skjønn. Kommunen dekker
alle omkostninger ved skjønn overensstemmende med skjønn-
lovens §§ 42 og 43. Kommunen må fatte vedtak om bruk av
forkjøpsrett senest innen 3 måneder etter mottatt underret-
ning. - § 4 om forkjøpsrett utgår i sin helhet i h.t. Oslo formannskaps
vedtak av 1. november 1978.
5. Kommunen samtykker i at den festekontrakt som hviler på
eiendommer blir slettet. Slettelsen skal gjelde kontrakten
i sin helhet, også for så vidt den omfatter fradelte arealer,
f. eks. veigrunn o.l.

Oslo, 15. februar 1980

OSLO KOMMUNE
EIENDOMSKONTØRET

Tom Hellene

Som kjøper vedtar jeg skjøtets bestemmelser. Av hensyn til
beregningen av tinglysingsgebyret anslår jeg eiendommens
verdi inkl. tomten til kr. 165.000,-

Helmer Sjines
.....
kjøper

Avskriftens riktighet bekreftes i
Yes

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00012013	12.03.2025	1007250041

Om dokumentet

Ident
1972/1091/105

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

20 JAN. 1972

1091

OSLO OPPMÅLINGSVESEN

Protokoll 1 side 11

M.jnr. 1263-1971.

Herr byskriveren i Oslo

Melding om deling

Ved kart- og oppmålingsforretning den 13. januar 1972
er parsell 4

av matr.nr.: gnr. 162 bnr. 27

gitt matr.nr.: gnr. 162 bnr. 164

Arealet er ca. 340 kvadratmeter.

Målebrevsavdelingen, den 14. januar 1972

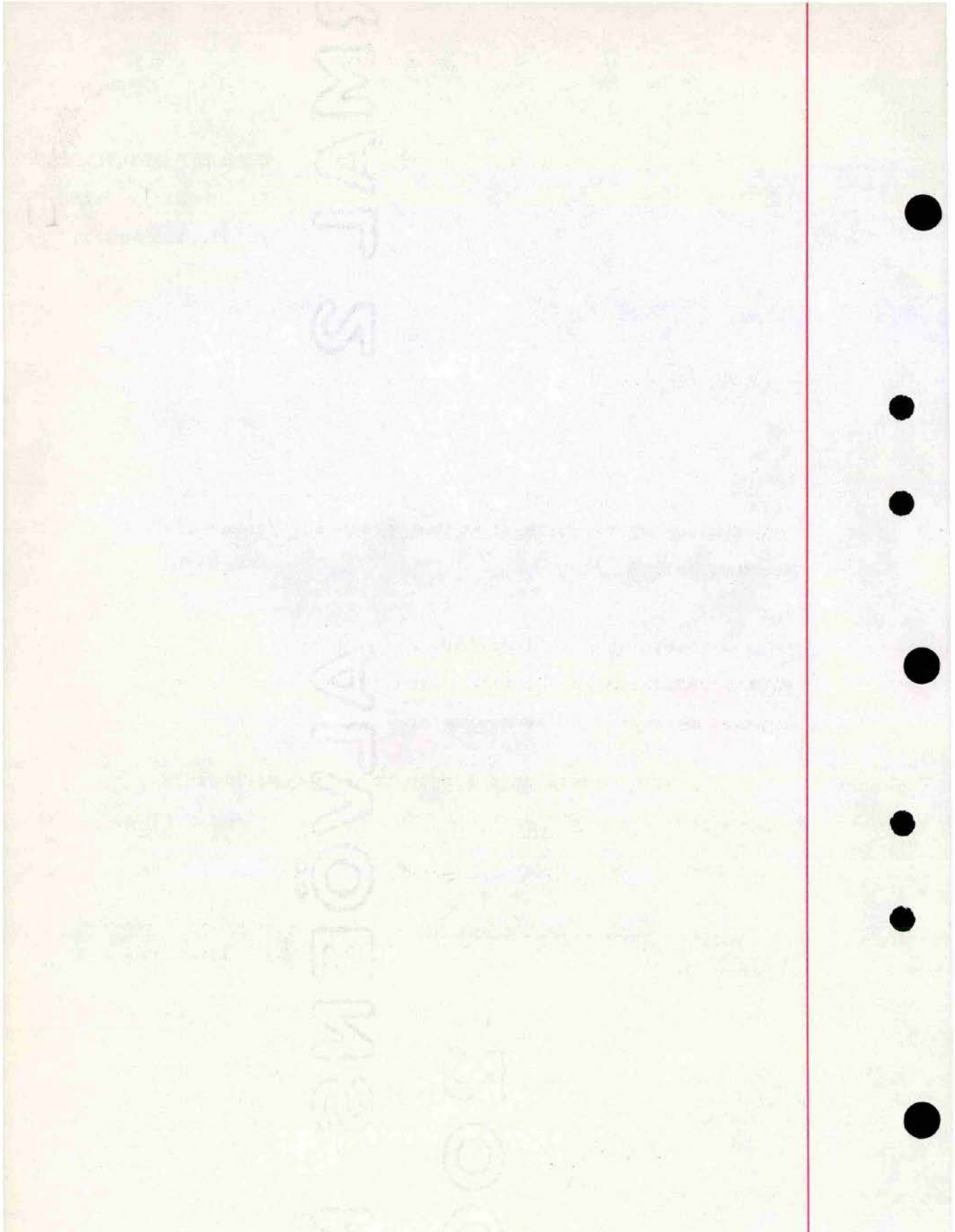
Einar Skirdal

fung. avd.sjef.

Knut Kirkebøen.Det attesteres, at teksten er i
samsvar med oppmålingsprotokollen.

E. Skirdal

Avskriftens riktighet bekræftes
JK





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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrensingskabel 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Skullerudstubben 4
1188 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sindre Holt

Oppdragsnummer:

Telefon: 412 87 165
E-post: sindre.holt@aktiv.no

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