



VESTLI:

Enderekkehus i attraktivt område på Vestli | Egen p-plass i garasjeanlegg | Lave felleskostnader

ADRESSE: Ellen Gleditsch` vei 22, 0987 Oslo
Gnr. 99, bnr. 255

BRA/BRA-i: 141 m²/135 m²

PRISANTYDNING: Kr. 5 100 000,-
Fellesgjeld kr. 21 125,-
Omkostninger kr. 128 590,-
Totalpris: kr. 5 249 715,-

MEGLERE: Adv. T. Sundfør/M.F. Østman/L-M. Linge
Tlf. 924 10 200/901 06 128/ 993 64 349
E-post: ts@sgb.no/mfo@sgb.no/lml@sgb.no

ADRESSE

Ellen Gleditsch` vei 22, 0987 Oslo

MATRIKSEL, TYPE OG EIERFORM

Gnr. 99, bnr. 255. Festet tomt. Fester: Vestligrenda Huseierlag.

TILSTANDSRAPPORT

Utført av: Andreas Høieggen. Befaringsdato: 06.05.2025, rapportdato 21.05.2025. Markedsverdi: kr. 5 100 000,-. Tilstandsrapport ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i denne.

HJEMMELSHAVER

Hjemmelshaver: Oslo Kommune. Framfester: Al-Dalawi Sattar A Ali.

BELIGGENHET

Rekkehuset har en sentral beliggenhet på Vestli. Området er godt tilrettelagt for familier med barn med fotballbane og lekeplasser rett i nærheten. I tillegg er Linjeparken, en av bydelsparkene i Groruddalssatsingen like i nærheten. Rekkehuset ligger på et høydedrag som gir åpen utsikt over nærområdet.

Det er gangavstand til grunnskoler og videregående skoler, til Stovner Senter med alle typer servicetilbud, Stovner T-banestasjon, Stovner Politistasjon, legesenter, 9-hulls golfbane, fotballbane, frisbeeanlegg, barnehager og marka.

TOMTEAREAL, EIERFORM OG BESKAFFENHET

Felles festet tomt. Opparbeidet adkomst, terrasse, plen og noe beplantning.

FESTETOMT

Festet tomt av Oslo kommune, 75 år fra 1. juni 1970.

Årlig festeavgift for huseierlaget er ifølge avtalen kr 225 000.

Festekontrakten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

ADKOMST

Adkomst fra offentlig vei inn på privat område.

AREAL OG INNHOLD

Rekkehus:

BRA: 135 m²
BRA-i: 135 m²
BRA-e: 6 m²

TBA m²: 31

Romfordelig:

2. etasje: Trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, bad og toalettrom.

1. etasje: Stue/kjøkken, entré og toalettrom

Underetasje: Stue/kjøkken, bad/vaskerom og soverom.

Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Rom benyttet som soverom i underetasjen er opprinnelig søkt som bod. Bruksendringen er søknadspliktig. Rommet oppfyller ikke krav til dagslys.

Vindu i soverom i underetasje er ikke originale på tegninger og antas å være satt inn i ettertid. Det er ikke kjent om dette er søkt.

Dagens stue/kjøkken i underetasjen er opprinnelig søkt som hobbyrom. Bruksendringen kan være søknadspliktig. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Veranda er på et eller annet tidspunkt utvidet. Det er ikke kjent/vurdert om dette var søknadspliktig eller om det er søkt.

Takhøyden oppfyller ikke dagens krav til 2,40 meter i 1. og 2. etasje. Det er ikke kjent om det foreligger dokumentasjon for brannsikkerhet i byggverket.

Utvendig frittstående bod fremvist av eier (medtatt i BRA-e): ca. 6 m².

BESKRIVELSE

Enderekkehus fra 1970 beliggende i et barnevennlig og sentralt område på Vestli. Bygget bærer noe preg av manglende vedlikehold og enkelte enkle løsninger. Det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger.

LEIEAVTALE:

Underetasjen er i dag utleid. En kjøper vil tre inn som utleier i allerede inngåtte leieavtale.

Det er fremlagt leieavtale datert 01.05.2024. Leieavtalen ligger vedlagt salgsoppgaven.

Total månedlig leie er kr 14 000 inkl. strøm ifølge eier. Begge parter kan si opp leieforholdet med tre måneders varsel. Det er avtalt depositum på kr 28 000.

STANDARD

Det vises til vedlagte tilstandsrapport for mer utfyllende informasjon om boligens tilstand og utbedringsbehov.

Utvendig:

Saltak i trekonstruksjoner. Loft med adkomst via luke. Tekking av papp fra ukjent år.

Takrenner og nedløp av overflatebehandlet metall fra ukjent år. Beslått pipe, stigetrinn, luftehatt. Beslag i forbindelse med tak er ikke besiktiget. Beskrivelse fra bilder fra 1881.no.

Ytterveggene over grunnmur har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Doble trevinduer fra byggeår. Enkelte, eldre trevinduer med 2-lags glass (ca. 80-tallet). Enkelte nyere vinduer med isolerglass.

Ytterdør ved underetasje med glassfelt. Ytterdør med glassfelt. Verandadør i tre med 3-lags glass. Verandadør lav høyde 2015.

Markterrasse i trekonstruksjoner. Ca. 14 m². Veranda på ca. 12 m² med adkomst fra stue. Markise. Veranda på ca. 5 m² med adkomst fra soverom.

Trapp i trekonstruksjon med gittertrinn.

Innvendig:

Gulv: laminat. Vegger: malte flater, spiler. Innvendige tak: malte flater, panel.

Takhøyde i stue målt til ca. 2,36 m. Takhøyde i kjellerstue målt til ca. 2,18 m.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innerdører: Slette lette dører.

Oppvarming: Panelovner. Stedvis elektrisk gulvvarme.

Våtrom:

Bad 2. etasje:

Baderom fra ukjent år. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler (avskrudd og ikke tilstandsvurdert). Til informasjon: Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv fra topp gulv ved dørterskel til topp av slukrist. Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse. Merknad: Da oppdraget er et tvangssalg er ikke hulltaking utført eller mulighetene for dette vurdert.

Bad/vaskerom underetasje:

Baderom fra ukjent år. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har plater. Taket er malt. Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med dusjhjørne, vegghengt toalett, nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk avtrekk.

Det er påvist utetthet i soilrør/avløpsrør som går i vegg mot nabo. Det er synlig fuktskader ved inspeksjon ved luke. Det er registrert fukt på utsiden av baderomsterskel.

TG3: Fuktskade og pågående lekkasjer fra soilrør. Se vedlagte skaderapporter.

TG2: Baderomsplater er montert direkte mot gulv i strid med monteringsanvisning. Plater skal ha avstand til gulv og være montert med list i bunn.

TG2: Rørgjennomføringer i veggen under servant/i servantskap (i våtsone) har usikker løsning/ikke tett løsning.

TG2: Høydeforskjell fra toppen membran ved dørterskel til toppen av slukrist er mindre enn 25 mm.

TG2: Svakt fall på gulv i dusjsone.

TG2: Det foreligger ikke dokumentasjon. Det er ukjent alder og ukjent utførelse.

TG2: Det er ikke registrert synlig drenering fra innebygget toalettsisterne og det er ikke fremvist dokumentasjon på skjult løsning.

Avvikslisten er ikke ment å være uttømmende.

Baderommet står ovenfor behov for totalrehabilitering.

Merknad: Da oppdraget er et tvangssalg er ikke hulltaking utført eller mulighetene for dette vurdert.

Kjøkken:

Kjøkken 1. etasje.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein/kompositt. Oppvaskkum med ettreps blandebatteri. Det er oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn. Frittstående kjøleskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut (kanal synlig inn til vegg, men det er ikke ytterligere kontrollerbart).

Kjøkken underetasje:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Spesialrom:

Toalettrom 2. etasje: Vegghengt toalett. Servant. Mekanisk ventilasjon.

Toalettrom 1. etasje: Vegghengt toalett. Servant. Elektrisk ventilasjon.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap på baderom i underetasje. Det er synlige plastrør ført fra WC-rom til baderom 2. etasje (ikke rør i rør). Det går eldre kobberør opp til WC-rom i 2. etasje. Ukjente rørføringer til WC 1. etg. Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er tilluft med ventiler i yttervegg.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. EL-tilkobling med direktekobling/servicebryter. Plassert i rom med sluk.

Sikringsskap i entré. Sikringsskap i soverom underetasje. Seriemåler.

Tomteforhold:

Ukjent byggegrunn for takstingeniøren. Drenering er hovedsakelig fra byggeår. Utvendig fuktsikring med eternittplater og stedvis grunnmursplast. Grunnmur i betong eller lignende. Forstøtningsmurer er av naturstein. Støttemurer omtales ikke i forskriften for tilstandsrapporter og det er ikke krav om tilstandsvurdering. Forstøtningsmuren(e) er visuelt besiktiget, men det er ikke utført målinger/ytterligere undersøkelser.

Normalt greie fallforhold rundt bygningen, men fall i terreng oppfyller ikke dagens anbefaling på minst 1:50 i en bredde av 3 meter.

Bunnledninger er en skjult konstruksjon og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder.

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen

BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE

Byggeår 1970.

Ukjent byggegrunn for takstingeniøren. Drenering er hovedsakelig fra byggeår. Utvendig fuktsikring med eternittplater og stedvis grunnmursplast. Grunnmur i betong eller lignende. Forstøtningsmurer er av naturstein. Støttemurer omtales ikke i forskriften for tilstandsrapporter og det er ikke krav om tilstandsvurdering. Forstøtningsmuren(e) er visuelt besiktiget, men det er ikke utført målinger/ytterligere undersøkelser.

Ytterveggene over grunnmur har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Saltak i trekonstruksjoner. Loft med adkomst via luke. Tekking av papp fra ukjent år.

LOVLIGHET

Rekkehus:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Rom benyttet som soverom i u. etg. er opprinnelig søkt som bod. Bruksendringen er søknadspliktig. Rommet oppfyller ikke krav til dagslys.

Vindu i soverom i underetasje er ikke på originale tegninger og antas å være satt inn i ettertid. Det er ikke kjent om dette er søkt.

Dagens stue/kjøkken i u. etg er opprinnelig søkt som hobbyrom. Bruksendringen kan være søknadspliktig. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Veranda er på et eller annet tidspunkt utvidet. Det er ikke kjent/vurdert om dette var søknadspliktig eller om det er søkt.

Utvendig, frittstående bod:

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

ANDRE FORHOLD

Det er ikke innhentet særskilte opplysninger om evt. pålegg fra e-verk eller brann/feievesen.

Alle arealangivelsene er hentet fra tilstandsrapport.

PARKERING

Parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Fra forretningsfører vedr. spesifisering av felleskostnadene: «kr 450 er betaling for leie av ekstra bilplass og følger ikke med ved salg av eiendommen, men tilbakeføres huseierlaget.»

FYRING/OPPVARMING

Panelovner. Stedvis elektrisk gulvvarme.

FELLESUTGIFTER

Ifølge opplysningene fra forretningsfører er totale felleskostnader på kr 3 027 per måned. Følgende inngår i fellesutgiftene:

Fellesutgifter 1 805, vedlikehold kr 600, festeavgift kr 222, garasje plass inne kr 400 og bilplass utleie kr 450.

Fra forretningsfører vedr. spesifisering av felleskostnadene: «kr 450 er betaling for leie av ekstra bilplass og følger ikke med ved salg av eiendommen, men tilbakeføres huseierlaget.»

Sum andel fellesgjeld er kr 21 125 per 31.12.2024.

Det tas forbehold om endringer.

FELLES FORMUE

Andel av felles formue utgjør kr 106 608 per 31.12.2024.

FELLESGJELD

Andel av fellesgjeld utgjør kr 21 125 per 31.12.2024.

LÅNEVILKÅR FELLESGJELD

I henhold til mottatte dokumenter fra forretningsfører har sameiet følgende lån:

Lån i DNB Bank ASA. Restsaldo på kr. 2 112 466. Innfrielsesår: 2032. Rente: 7,75 %.

Andel fellesgjeld for denne seksjonen utgjør kr 21 125.

Det tas forbehold om endringer.

UTLEIE

Det er tillatt med utleie.

Fra 01.01.2014 stilles det krav til forsvarlig radonnivå i utleieboliger. Vi er ikke kjent med radonnivå for gjeldende bolig. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at radonmåling er utført eller at radonsperre er montert. For mer informasjon, se www.nrpa.no.

DYREHOLD

Av Husordensreglene punkt 2 fremgår følgende:

«Dyr må ikke holdes i leiligheten dersom de er til sjenanse for huseierlaget eller beboerne. For øvrig vises det til de enhver tid gjeldende politivedtekter.»

FORRETNINGSFØRER

Nordberg Eiendomsforvaltning AS.

VESTLIGRENDA HUSEIERLAG

Vestligrenda Huseierlag holder til på besøksadressen Ellen Gleditsch' vei 61, 0987 Oslo. Foretaket ble startet i 1985-01-01 og registrert i brønnøysund-registrene 2007-02-28 og som et Fli. Vestligrenda Huseierlag driver i bransjen "Interesseorganisasjoner". Foretaket har ingen registrerte ansatte.

EIENDOMSSKATT OG KOMMUNALE AVGIFTER

Innkrevningsetaten har opplyst om at det er utskrevet kr 0 i eiendomsskatt på denne eiendommen alle år.

Det gjøres oppmerksom på at satsen for eiendomsskatt blir fastsatt årlig av bystyret. Eiendomsskatten vil derfor kunne variere fra år til år. Det gjøres spesielt oppmerksom på at eiendomsskatten vil være høyere for boliger som benyttes som sekundærbolig.

Kommunale avgifter blir betalt hver tredje måned og er på kr 3 938, ifølge eier. I mars ble kommunale avgifter for april, mai og juni betalt.

REGULERING

28068

Reguleringsbestemmelser

Flate: Bolig m.tilh. anlegg

Flate: Felles gangareal

(kilde: Oslo kommune planinnsyn)

Alle interessenter anbefales å sette seg inn i eiendommens og området's kommune- og reguleringsplan.

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen, betaler kjøper alle omkostninger som følge av eierskiftet, herunder dokumentavgift 2,5 % av kjøpesum, tinglysningsgebyr kr 545, samt registrering av pantedokumenter à kr 545.

Antatt markedsverdi er satt til kr. 5 100 000,-.

Prisantydning	Kr.	5 100 000	,-
Dokumentavgift	Kr.	127 500	,-
Fellesgjeld	Kr.	21 125	,-
Tinglysningsgebyr skjøte	Kr.	545	,-
Tinglysningsgebyr pantedokument	Kr.	545	,-
Kjøpesum med omkostninger	Kr.	5 249 715	,-

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til takstverdi.

FERDIGATTEST

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som avviker med dagens bruk.

FORMUESVERDI

Medhjelper har ikke lykket i å finne formuesverdien til denne eiendommen.

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå. Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger). Formuesverdien finnes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

HEFTELSE

Følgende forpliktelser er tinglyst på eiendommen:

Heftelser i eiendomsrett:

1972/11959-147/105 FESTE KONTRAKT - VILKÅR

13.07.1972 FESTETID: 75 ÅR

ÅRLIG AVGIFT NOK 9,000

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT

FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

1983/41830-5/105 BEST. OM ADKOMSTRETT

29.12.1983 Bestemmelse om garasje/parkering

Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Heftelser i festerett:

1972/11959-147/105 FESTE KONTRAKT - VILKÅR

13.07.1972 GJELDER FESTE

FESTETID: 75 ÅR

ÅRLIG AVGIFT NOK 9,000

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT

FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

1985/32292-3/105 FESTE KONTRAKT - VILKÅR

05.06.1985 GJELDER FESTE

TOMTEVERDI: 86 615

FRAMFESTE KONTRAKT

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Heftelser i framfesterett:

1985/32292-3/105 FESTE KONTRAKT - VILKÅR

05.06.1985 GJELDER FRAMFESTE

TOMTEVERDI: 86 615

FRAMFESTEKONTRAKT
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

1983/41831-1/105 REGISTRERING AV GRUNN
29.12.1983 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:0301 GNR:99
BNR:48

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/ avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

FORKJØPSRETT

Nei.

TVANGSOPPLØSNING AV SAMEIE

Tvangssalg gjelder tvangsopløsning av sameie etter sameieloven § 15. Ved tvangsopløsning av sameie har sameierne rett til å få sitt bud prioritert etter ellers like vilkår. Dette må skje før tingretten stadfester eksisterende bud. Etter at tingretten har stadfestet et bud, har en sameier ikke lenger beskrevne rettigheter i behold.

VEI, VANN OG AVLØP

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei inn på privat område.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger og offentlig tilknyttet avløpsnett via private stikkledninger.

ODEL

Nei.

ENERGIMERKING

Oppvarmingskarakter rød – Energikarakter F. Energiattest ligger vedlagt.

TVANGSSALG

Dette er et tvangssalg hvor advokat er oppnevnt som medhjelper av Tingretten. Tvangssalg reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven av 26.juni 1992 nr. 86. Lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke ved tvangssalg. Kjøperen har begrenset adgang til å påberope mangler. Det vil ikke bli skrevet kjøpekontrakt. Budet, dersom det blir stadfestet av Tingretten tjener som kontraktsdokument. Tingretten kan når som helst endre sin beslutning om tvangssalg ved medhjelper og trekke tilbake oppdraget.

Eventuelle spørsmål vedrørende dette kan fremsettes til Advokatfirmaet SGB AS. Det vises for øvrig til tvangsfullbyrdelseslovens kap. 11, samt skriv om «Orientering om tvangssalg ved medhjelper» nedenfor.

OVERTAKELSE OG OPPGJØR

Partene har en måneds ankefrist fra det tidspunkt Tingretten stadfester budet. Dette vil si at handelen ikke endelig har kommet i stand før ankefristens utløp. Oppgjørsdag / overtakelse er normalt tre måneder fra den dag medhjelper oversender budet til Tingretten for stadfestelse. Dersom eiendommen er fraflyttet, kan det være mulig å overta eiendommen før fastsatt oppgjørsdag dersom kjøpesummen er innbetalt. Overtagelse kan allikevel ikke skje før en måned etter at budet er stadfestet. Kjøpesummen skal innbetales til meglers klientkonto.

Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for medhjelper på medhjelpers klientkonto, senest på siste virkedag innen oppgjørsdato.

MEGLERS GODTGJØRELSE

Meglerns vederlag dekkes av kjøpesummen, og etter de regler som er gitt i medhjelperforskriften § 3-3 og eventuelt § 3-6.

MANGELSBEFØYELSER

Kjøper har begrensede muligheter til å fremsette eventuelle mangelsbeføyelser. Da salget er et tvangssalg, kan kjøpet ikke heves. Er opplysninger imidlertid holdt tilbake, eller boligens tilstand er vesentlig redusert i forhold til på visningstidspunktet, kan den ansvarlige holdes erstatningsansvarlig, eller prisavslag kreves, jf. tvfbl § 11-39

VASK AV BOLIG, NØKLER ETC.

Da salget er et tvangssalg, kan det forekomme at boligen overleveres uten at normal rydding og rengjøring har funnet sted. Det kan også forekomme at enkelte nøkkelsekk ikke er komplette. Dette er forhold som ligger utenfor medhjelperoppdraget. Omkostninger i slike tilfeller må dekkes av kjøper.

FINANSIERING

Det tas forbehold om at finansieringsplan med lånetilsagn presenteres, og at eventuell sikkerhet for budet kreves.

BUDGIVNING OG BUDFRIST

Dersom dere etter besiktigelsen ønsker å kjøpe eiendommen, bør du så snart som mulig inngi skriftlig kjøpstilbud til medhjelper. Budet må være uten forbehold. Dokumentasjon på finansiering vedlegges budet. Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for budgiver i minst seks uker. Medhjelper oversender det høyeste/beste budet til Tingretten for stadfestelse.

LOV OM HVITVASKING

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle

reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål. Kjøpers innbetaling skal foretas fra norsk bank/finansinstitusjon.

Selgers oppgjør vil skje til konto i norsk bank/finansinstitusjon.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og megler ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har megler plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

VEDLAGTE DOKUMENTER

Takst

Plantegning

Grunnboksutskrift

Energiattest

Boligopplysninger fra forretningsfører med tilhørende dokumenter

Festekontrakt

SALGSOPPGAVEN ANTAS KORREKT, MEN MEGLER ER UTEN ANSVAR FOR MULIGE FEIL. VEDLAGTE PLANSKISSE ER IKKE I MÅLESTOKK OG KUN MENT SOM HJELP FOR EVENTUELLE KJØPERE.

VI ANBEFALER RUTINEMESSIG Å TA MED TEKNISK KYNDIG FAGMANN FØR EVENTUELT BUD AVGIS. FOR ØVRIG VISES TIL AVHOLDT TAKST.

ORIENTERING OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER

Salg ved hjelp av medhjelper er blitt den vanligste av de to tvangssalgformene. I motsetning til tvangsauksjon, vil salg ved hjelp av medhjelper foregå mest mulig likt frivillige salg gjennom advokat eller eiendomsめglere. På en del viktige punkter er det imidlertid forskjell. Følgende vil således gi en orientering om kjøpsinteressertes rettigheter og plikter i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven.

Feil og mangler

En eiendom kjøpt på tvangssalg selges som den er. Lov om avhending av fast eiendom kommer ikke til anvendelse.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men prisavslag kan kreves. Dette skjer ved søksmål mot den som har fått en del av kjøpesummen som kreves redusert, eller mot impliserte som har utvist skyld.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men det kan kreves at den del av summen som rammes av krav om prisavslag ikke utbetales til de berettigede inntil saken er avgjort.

Bud

Bud inngis i hovedsak som ved ordinær eiendomsめgling. Budet må være bindende for budgiver i minst 6 uker. Med Oslo tingretts samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid, jfr. tvfbl. § 11-26.

Anbefaling av bud

Medhjelper eller eier er ikke bemyndiget til å akseptere et innkommet bud. Dette må forelegges saksøkeren med anbefaling om stadfestelse. Saksøkeren kan unnlate å gjøre dette, og be medhjelper foreta ytterligere salgsframstøt. Det utstedes ikke kjøpekontrakt. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at kjøp er kommet i stand.

Saken kan frem til namsrettens stadfestelse av budet har skjedd trekkes tilbake, med den konsekvens at salget ikke blir gjennomført. Slik tilbaketrekking av saken kan ikke gi budgiver grunnlag for å kreve erstatning.

Oppgjør og overtagelse

Oppgjørsdagen er 3 måneder etter at medhjelperen forelegger budet for Oslo tingrett i samsvar med tvangsfullbyrdelsesloven § 11 - 27.

Skjer oppgjør etter oppgjørsdagen, påløper morarenter. Er kjøpesummen betalt kan medhjelper, etter anmodning fra kjøperen, tillate at overtagelse skjer forut for oppgjørsdagen dersom leiligheten er fraveket, eller man får aksept fra hjemmelshaver. Etter at kjøperen er blitt eier overtar han risiko for eiendommen, og må selv sørge for forsikring etc.

Anke

Stadfestelseskjennelsen kan påankes. Ankefristen er 1 måned fra kjennelsens avsigelse.

En anke vil som hovedregel ikke føre frem dersom innvendingene ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen avsies.

Saksøktes fraflytting

Når kjøperen er blitt eier av eiendommen, plikter saksøkte og deres husstand å fraflytte den. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve fravikelse.

Skjøte

Når kjøperen er blitt eier vil tingretten på begjæring fra kjøperen, alternativt medhjelper, utstede tvangssalgskjøte som kan tinglyses på eiendommen. Dette medfører at samtlige heftelser som ikke skal overtas av kjøperen blir slettet.

Ovenstående er kun en forenklet fremstilling, ytterligere informasjon følger av tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 11.

BUDSKJEMA

Vår ref.: 33290-12237

Til adv. Torolv Sundfør, tlf. 924 10 200, epost: ts@sgb.no/ adv. Malin F. Østman, tlf. 901 06 128, epost: mfo@sgb.no

Kopi av legitimasjon må ligge vedlagt bud.

Jeg/vi gir herved følgende bud på eiendommen:

Adresse: Ellen Gleditsch` vei 22, 0987 Oslo, Gnr. 99, bnr. 255 i Oslo kommune.

Pris kr: skriver kr.:

I tillegg kommer avgifter og gebyrer for denne type eiendom, herunder eventuelt eierskiftegebyr. Det offentlige kan endre satsene, og det påligger budgiver å betale de til enhver tid gjeldende beløp. Budet er bindende for budgiver i minst seks – 6 – uker, jf. tvfbl. § 12-6, jf. tvfbl §§ 11-26 til 11-29.

Så fremt budet slik det er avgitt, eller ved senere eventuelle forhøyelser, blir stadfestet i Oslo byfogdembete, gis herved Advokatfirmaet SGB AS ugjenkallelig fullmakt til å besørge adkomstdokumentene registrert hos forretningsfører, jf. tvangsfullbyrdelseslovens § 12-6, jf. § 11-33.

Finansieringsplan:

.....
.....

Andre opplysninger:

.....

Budet er avgitt (dato):

Navn:

Navn:.....

Fnr.:

Fnr.:.....

Adresse:

Adresse:.....

Postnr/sted:

Postnr/sted:.....

Mobil:

Mobil:.....

E-post:

E-post:

Signatur:

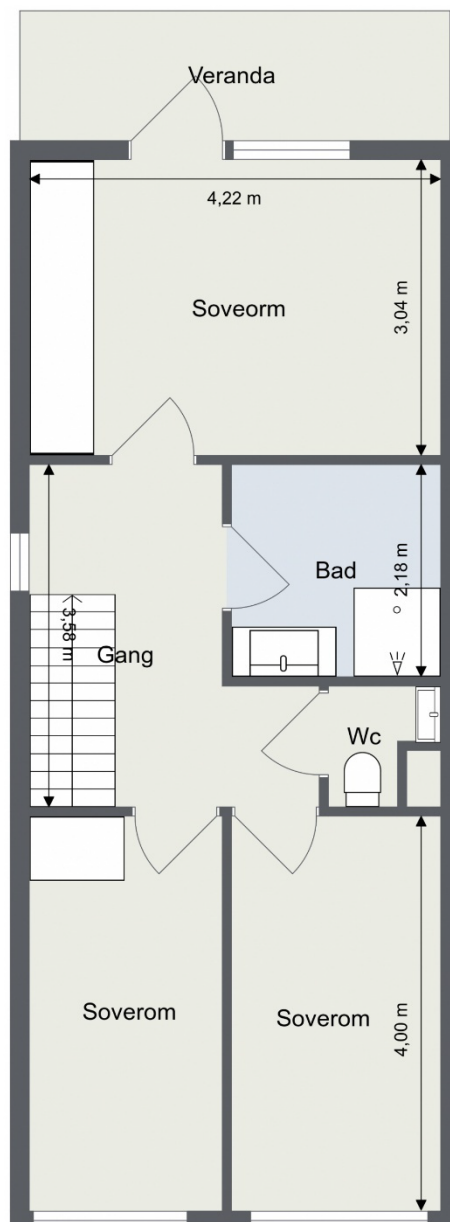
Signatur:

Ellen Gleditsch vei 22 1. etasje



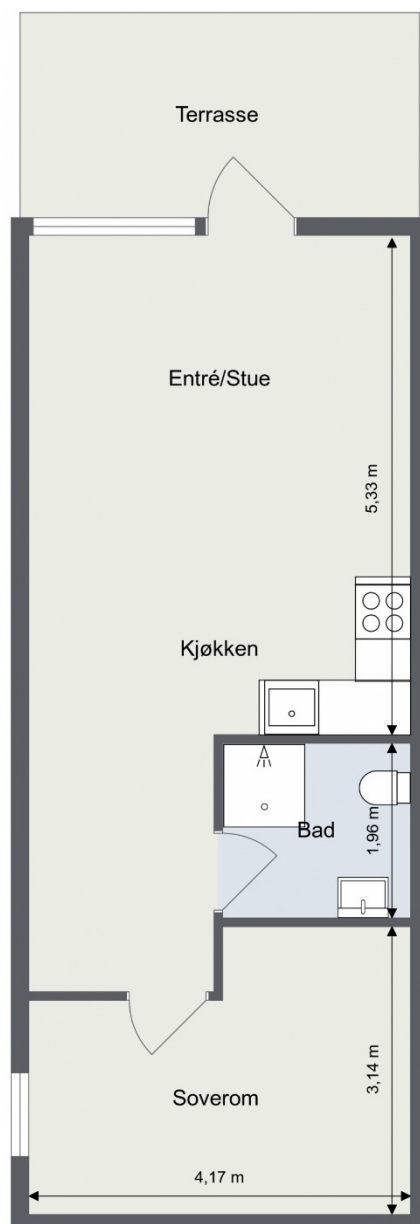
Dette er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme. Dører, vinduer, installasjoner og symboler er ca. angitt.

Ellen Gleditsch vei 22 2. etasje



Dette er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme. Dører, vinduer, installasjoner og symboler er ca. angitt.

Ellen Gleditsch vei 22 Underetasje



Dette er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme. Dører, vinduer, installasjoner og symboler er ca. angitt.









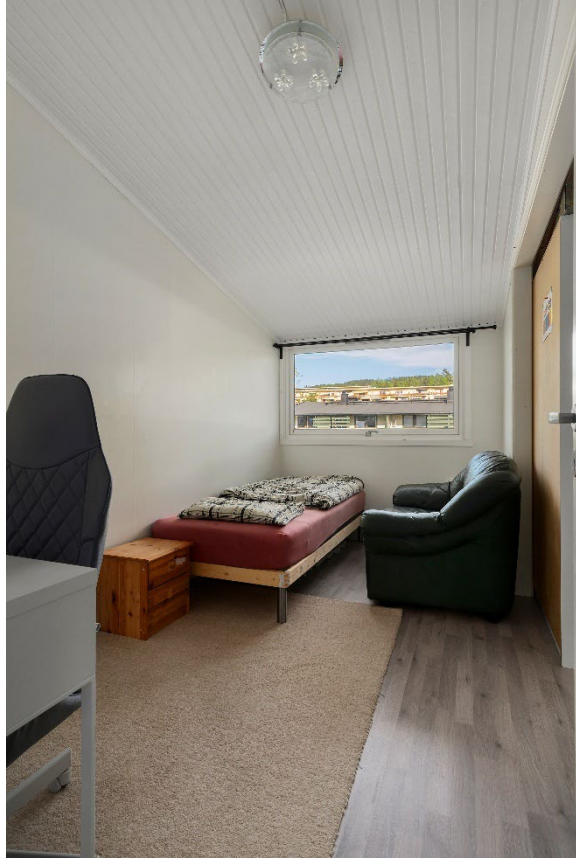














Underetasje:












Tilstandsrapport

 Rekkehus (ende)

 Ellen Gleditsch' vei 22, 0987 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 99, bnr. 255

Markedsverdi

5 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 141 m² BRA-i: 135 m²



Befaringsdato: 06.05.2025

Rapportdato: 21.05.2025

Oppdragsnr.: 14757-2036

Referansenummer: VW2696

Autorisert foretak: BNAlyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Andreas Høieggen

Vår ref:



BNA

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.

BNAnalyse AS

BNAnalyse AS er et uavhengig konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlig sektor i Oslo og Akershus.

Våre medarbeidere har mange års erfaring i å bistå med byggelånsoppfølging, overtagelsesbefaringer, tilstandsvurdering, skadetaksering, og verdifastsettelse av eiendommer, stripeavståelser og større bolig- og næringseiendommer.

Selskapet er medlem hos anerkjennelseorganene Norsk Takst, Fagrådet for Våtrom og Tegova, som setter høye krav til faglige kvalifikasjoner, rutiner og etterutdanning.



Rapportansvarlig

Andreas Høieggen

Uavhengig Takstingeniør

andreas@bnanalyse.no

462 70 000



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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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
- løsløse 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 bygningsakkyndig, 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 straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus (ende) - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak i trekonstruksjoner. Loft med adkomst via luke.
Tekking av papp fra ukjent år.

Takrenner og nedløp av overflatebehandlet metall fra ukjent år.
Beslått pipe, stigetrinn, luftehatt. Beslag i forbindelse med tak er ikke besiktede. Beskrivelse fra bilder fra 1881.no.

Ytterveggene over grunnmur har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Doble trevinduer fra byggeår.
Enkelte, eldre trevinduer med 2-lags glass (ca. 80-tallet).
Enkelte nyere vinduer med isolerglass.

Ytterdør ved underetasje med glassfelt.
Ytterdør med glassfelt.
Verandadør i tre med 3-lags glass.
Verandadør lav høyde 2015

Markterrasse i trekonstruksjoner. Ca. 14 m².
Veranda på ca. 12 m² med adkomst fra stue. Markise.
Veranda på ca. 5 m² med adkomst fra soverom.

Trapp i trekonstruksjon med gittertrinn.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Overflater utenom våtrom:
Gulv: laminat
Vegger: malte flater, spiler
Innvendige tak: malte flater, panel

Takhøyde i stue målt til ca. 2,36 m.
Takhøyde i kjellerstue målt til ca. 2,18 m.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innerdører: Slette lette dører.

Oppvarming:
Panelovner
Stedvis elektrisk gulvvarme.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Baderom fra ukjent år.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler (avskrudd og ikke tilstandsvurdert).
Til informasjon: Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv fra topp gulv ved dørterskel til topp av slukrist.

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.
Merknad: Da oppdraget er et tvangssalg er ikke hulltaking utført eller mulighetene for dette vurdert.

Bad/vaskerom
Baderom fra ukjent år.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har plater. Taket er malt.
Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med dusjhjørne, vegghengt toalett, nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk avtrekk.

Det er påvist utetthet i soilrør/avløpsrør som går i vegg mot nabo.
Det er synlig fuktskader ved inspeskjon ved luke. Det er registrert fukt på utsiden av baderomsterskel.

TG3: Fuktskade og pågående lekkasjes fra soilrør. Se skaderapporter.
TG2: Baderomsplater er montert direkte mot gulv i strid med monteringsanvisning. Plater skal ha avstand til gulv og være montert med list i bunn.
TG2: Rørgjennomføringer i vegg under servant/i servantskap (i våtsone) har usikker løsning/ikke tett løsning.
TG2: Høydeforskjell fra toppen membran ved dørterskel til toppen av slukrist er mindre enn 25 mm.
TG2: Svakt fall på gulv i dusjsone.
TG2: Det foreligger ikke dokumentasjon. Det er ukjent alder og ukjent utførelse.
TG2: Det er ikke registrert synlig drenering fra innebygget toalettsisterne og det er ikke fremvist dokumentasjon på skjult løsning.

Avvikslisten er ikke ment å være uttømmende.

Baderommet står ovenfor behov for totalrehabilitering.
Merknad: Da oppdraget er et tvangssalg er ikke hulltaking utført eller mulighetene for dette vurdert.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 1. etg.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein/kompositt. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Det er oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn. Frittstående kjøleskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut (kanal synlig inn til vegg, men det er ikke ytterligere kontrollerbart).

Kjøkken u. etg.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom 2. etasje
Vegghengt toalett
Servant
Mekanisk ventilasjon

Toalettrom 1. etasje

Beskrivelse av eiendommen

Vegghengt toalett
Servant
Elektrisk ventilasjon

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap på badetrom i underetasje.
Det er synlige plastrør ført fra WC-rom til badetrom 2. etasje (ikke rør i rør). Det går eldre kobberrør opp til WC-rom i 2. etasje. Ukjente rørføringer til WC 1. etg.
Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er tilluft med ventiler i yttervegg.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. EL-tilkobling med direktekobling/servicebryter. Plassert i rom med sluk.

Sikringsskap i entré.
Sikringsskap i soverom underetasje. Seriemåler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn for takstingeniøren.

Drenering er hovedsakelig fra byggeår. Utvendig fuktsikring med eternittplater og stedvis grunnmursplast.

Grunnmur i betong eller lignende.

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Støttemurer omtales ikke i forskriften for tilstandsrapporter og det er ikke krav om tilstandsvurdering. Forstøtningsmuren(e) er visuelt besikttet, men det er ikke utført målinger/ytterligere undersøkelser.

Normalt greie fallforhold rundt bygningen, men fall i terreng oppfyller ikke dagens anbefaling på minst 1:50 i en bredde av 3 meter.

Bunnledninger er en skjult konstruksjon og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder.

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	141 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	135 m ²
Totalpris	5 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus (ende)

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Rom benyttet som soverom i u. etg. er opprinnelig søkt som bod. Bruksendringen er søknadspliktig. Rommet oppfyller ikke krav til dagslys.

Vindu i soverom i underetasje er ikke på originale tegninger og antas å være satt inn i ettertid. Det er ikke kjent om dette er søkt.

Dagens stue/kjøkken i u. etg er opprinnelig søkt som hobbyrom. Bruksendringen kan være søknadspliktig. Ytterligere undersøkelser anbefales.

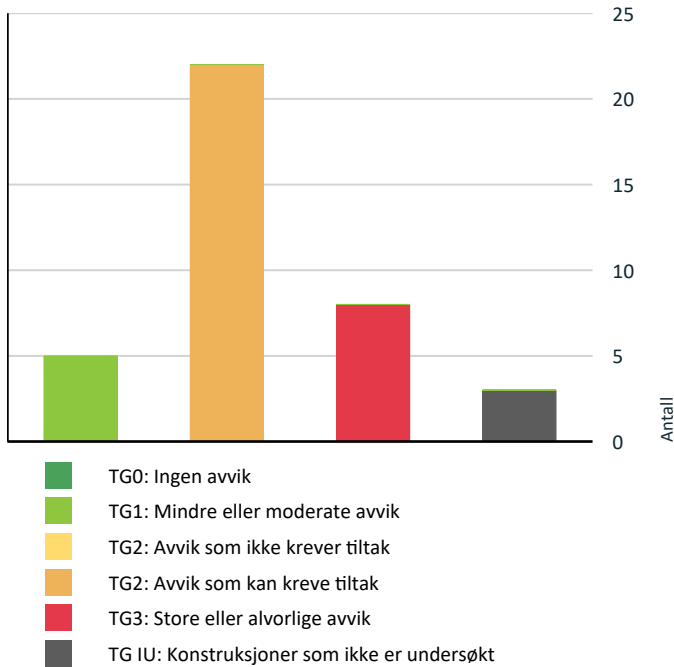
Veranda er på et eller annet tidspunkt utvidet. Det er ikke kjent/vurdert om dette var søknadspliktig eller om det er søkt.

Utvendig, frittstående bod

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

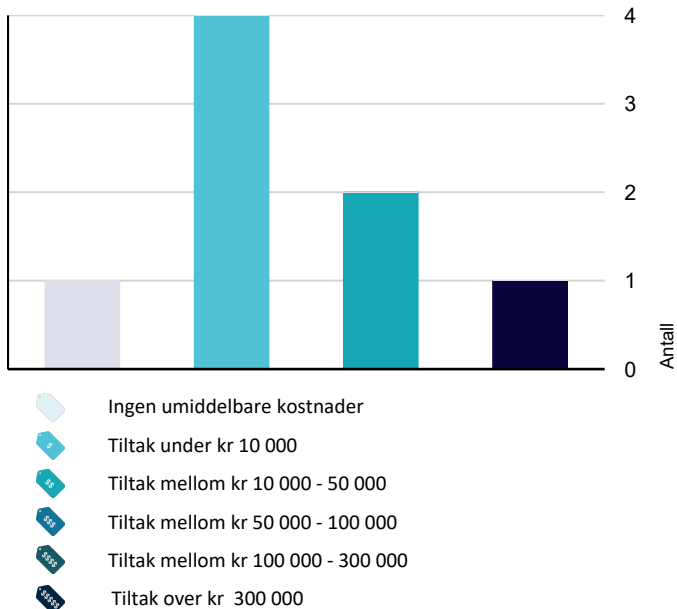
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er i verdivurderingen forutsatt at boligen er ledig til bruk for en eventuell kjøper uten at det foreligger boretter, leieavtaler eller andre avtaler om beboelse, bruk og utleie som er begrensende og hemmende i forbindelse med salg. Taksmannens ansvar i forbindelse med vurdering og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert, med mindre det er angitt. Eiendommen er verdivurdert slik den fremsto på befaringstidspunktet. I forbindelse med takstopdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av Bygningskontrollens arkiver. Tegninger og ferdigattest er ikke fremlagt for takstmannen, med mindre det er angitt. Takstmannen forutsetter at bygget slik det fremsto på befaringstidspunktet er i henhold til gjeldende lover og regler. Datagrunnlag er innhentet fra Statens Kartverk og er gjengitt med tillatelse fra Norsk Eiendomsinformasjon (EDR). Opplysningene kan være ufullstendige, ikke oppdatert eller det kan forekomme feil. Takstmannen eller leverandør kan ikke stilles til ansvar for eventuelle feil i gjengitt informasjon.

Avstander og reisetid er hentet fra Google maps og må forstås som ca. angitt.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus (ende)

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

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

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

! Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS (ENDE)

Byggeår

1970

Kommentar

Kilde: Ambita

Anvendelse

Boligformål

Vedlikehold

Bygget bærer noe preg av manglende vedlikehold og enkelte enkle løsninger. Det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tekking av papp fra ukjent år.

Merknad: Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette i tråd med interne HMS-regler og regler for arbeid i høyder. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av overflatebehandlet metall fra ukjent år.

Beslått pipe, stigeledd, luftehatt. Beslag i forbindelse med tak er ikke besiktiget. Beskrivelse fra bilder fra 1881.no.

Se punkt for takkonstruksjon vedr. ytterligere undersøkelser og risiko.

Veggkonstruksjon

Ytterveggene over grunnmur har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Bod langs gavlvegg er ikke åpnet og besiktiget. Eier opplyser om at boden er utett. Dette kan påvirke veggens tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved feks. tilleggisolering ol.
- Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i trekonstruksjoner. Loft med adkomst via luke.

Loft besiktiget fra gulv 2. etg. Det var ikke tilstrekkelig trygg adkomst for å besiktige loftet fra lukekant (løs stige).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert slitasje på vindskier.
- Sprekk undertak på baldakin (tak) over inngangsdør. Det må påregnes tidligere eller pågående uttethet.
- Det er ikke kjent hvordan loftet opprinnelig har vært og om loftet eventuelt i senere tid er innvendig platekledd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Ytterligere undersøkelse av loft anbefales når forholdene ligger til rette for det. Eventuell ombygging kan ha påvirket takets/loftets lufting. Manglende lufting kan føre til kondens og påfølgende fuktskader.
- Ytterligere undersøkelse av baldakin anbefales. Det kan ikke utelukkes behov for utbedring.
- Vindskier bør kontrolleres/vedlikeholdes.

TG 2 Vinduer

Doble trevinduer fra byggeår.
Enkelte, eldre trevinduer med 2-lags glass (ca. 80-tallet).
Enkelte nyere vinduer med isolerglass.

Merknad: Det kun foretatt funksjonstesting av enkelte vinduer (stikkprøver).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Mer enn halve levetiden er oppbrukt for enkelte av isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ingen umiddelbare utskiftninger synes nødvendig. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut i tiden som kommer.
- Vindu i soverom i underetasje må utbedres utvendig. Det er fare for at fukt kan trenge inn i konstruksjonen.

TG 2 Dører

Ytterdør ved underetasje med glassfelt.
Ytterdør med glassfelt.
Verandadør i tre med 3-lags glass.
Verandadør lav høyde 2015

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Entré-/ytterdøren tetter ikke skikkelig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må påregnes justering av entrédør/ytterdør.
- Luftlekkasjer og kald trekk kan oppstå som følge av utettheter.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Markterrasse i trekonstruksjoner. Ca. 14 m².
Veranda på ca. 12 m² med adkomst fra stue. Markise.
Veranda på ca. 5 m² med adkomst fra soverom.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Slitasje på rekkverk med avflassing.
- Noe skjevheter i veranda 1. etasje.
- Råte i plater ved veranda i 1. etasje.
- Slitt terrassedekke.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- For å bedre personsikkerheten anbefales det å øke rekkverkshøyden.
- Det må påregnes vedlikehold og lokale utskiftninger.

Tilstandsrapport

TG 3 Utvendige trapper

Trapp i trekonstruksjon med gittertrinn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det mangler rekkverk på en side.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Rekkverk må etableres for å oppfylle dagens krav til personsikkerhet i trapper.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Andre utvendige forhold

Til informasjon: byggematerialer produsert før 1985 kan inneholde asbest. Uskadede materialer med asbest er ufarlig. Asbest må hensyntas ved eventuell sanering. Det antas å være begrenset bruk/gjenværende materialer med asbest i denne boligen, men kan bla. forekomme i plater benyttet ved drenering.

Andre utvendige forhold - bod på gavlvegg

Bod langs gavlvegg er ikke åpnet og besiktiget. Eier opplyser om at boden er utett.

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Overflater utenom våtrom:

Gulv: laminat

Vegger: malte flater, spiler

Innvendige tak: malte flater, panel

Takhøyde i stue målt til ca. 2,36 m.

Takhøyde i kjellerstue målt til ca. 2,18 m.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- TG3: Det er registrert fukt i gulv utenfor baderomsdør i underetasje.
- TG2: Knirk i gulv øverst i trapp 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- TG3: Fuktpåvirket del av laminat må byttes. Kostnadsestimat gjelder bare lokal utskiftning, men her må den enkelte vurdere behovet for utskiftning med tanke på likt gulv mm.
- Knirk i gulv synes ikke nødvendig å utbedre, men dette må den enkelte vurdere.

- Kostnadsestimat kun for TG3-forhold.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Ved enkel nivellering av ett soverom 2. etg. registreres det et høydeavvik på ca. 3 mm over hele rommet og ca. 3 mm over 2 meter.

Ved enkel nivellering av ett soverom 2. etg. registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 7 mm over 2 meter.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.

Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.

Ved enkel nivellering av soverom u. etg. registreres det et høydeavvik på ca. 15 mm over hele rommet og ca. 15 mm over 2 meter.

Tilstandsrapport

Ved enkel nivellering av stue u. etg registreres det et høydeavvik på ca. 15 mm over hele rommet og ca. 15 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

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

Eiendommen befinner seg i et område som NGU Radon aktsomhetskart klassifiserer med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Ukjent type pipe. Pipen er tildekket. Det er ikke tilkoblet ildsted.

Det er ikke kjent om det lar seg gjøre å tilkoble ildsted.

Det er ikke kjent når det eventuelt sist ble utført innvendig inspeksjon/tilsyn med pipen. Pipen er tildekket. Det er ikke kjent om pipen er felles med nabo og eventuelt hvor sotluke er.

Det anbefales at det utføres tilsyn. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Piper og ildsteder omtales ikke i forskriften for tilstandsrapporter og det er ikke krav om tilstandsvurdering. Det er derfor ikke satt tilstandsgrad.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Merknad: Hull utført i forbindelse med tidligere tilstandsrapport er benyttet. Hullet er lokalisert soverom u. etg. Ved fuktmåling med pigg i bunnsvill og/eller andre organiske materialer ble det ikke registrert skadelig fuktverdier (det ble registrert under 6% vektprosent). Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom at vurderingen er begrenset til det området der hulltaking er foretatt og det kan ikke utelukkes skade andre steder.

Konstruksjonen er skadeutsatt. Veggens tilstand må ses i sammenheng med Fuktsikring og drenering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Påfórede vegger mot terreng med innvendig isolasjon. Dette var vanlig byggemåte tidligere, men er ikke lenger en anbefalt løsning. Isolasjon anbefales etablert på utsiden av kjellervegger. Konstruksjonen er skadeutsatt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Jevnlig tilsyn anbefales. Det bør også vurderes ytterligere undersøkelser med ekstra hulltaking og eventuelt montering av fuktmålingsutstyr for kontinuerlig måling.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Innvendige dører

Slette lette dører.

Merknad: Det kun foretatt funksjonstesting av enkelte innerdører (stikkprøver).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Fuktpåvirket nedre del av dørbled til badrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Baderom fra ukjent år.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Avflassing i tak. Svertesopp i tak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må påregnes utbedring av tak.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler (avskrudd og ikke tilstandsvurdert).

Til informasjon: Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv fra topp gulv ved dørterskel til topp av slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Svakt fall på gulv i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).
- Våtrommet fungerer med dette avviket, men det må påregnes at noe vann kan bli liggende på gulvet etter bruk.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det foreligger ikke dokumentasjon. Det er ukjent alder og ukjent utførelse.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Merknad: Svertesopp på fuger.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det mangler deksel ved ventil.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Deksel bør monteres.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Merknad: Da oppdraget er et tvangssalg er ikke hulltaking utført eller mulighetene for dette vurdert.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Hulltaking bør gjennomføres for å avklare situasjonen.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Baderom fra ukjent år.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har plater. Taket er malt.

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med dusjhjørne, vegghengt toalett, nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk avtrekk.

Det er påvist utetthet i soilrør/avløpsrør som går i vegg mot nabo. Det er synlig fuktskader ved inspeksjon ved luke. Det er registrert fukt på utsiden av baderomsterskel.

TG3: Fuktskade og pågående lekkasjes fra soilrør. Se skaderapporter.

TG2: Baderomsplater er montert direkte mot gulv i strid med monteringsanvisning. Plater skal ha avstand til gulv og være montert med list i bunn.

TG2: Rørgjennomføringer i vegg under servant/i servantskap (i våtsone) har usikker løsning/ikke tett løsning.

TG2: Høydeforskjell fra toppen membran ved dørterskel til toppen av slukrist er mindre enn 25 mm.

TG2: Svakt fall på gulv i dusjsone.

TG2: Det foreligger ikke dokumentasjon. Det er ukjent alder og ukjent utførelse.

TG2: Det er ikke registrert synlig drenering fra innebygget toalettsisterne og det er ikke fremvist dokumentasjon på skjult løsning.

Avvikslisten er ikke ment å være uttømmende.

Tilstandsrapport

Baderommet står ovenfor behov for totalrehabilitering.

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

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Merknad: Da oppdraget er et tvangssalg er ikke hulltaking utført eller mulighetene for dette vurdert.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Det er pågående lekkasje fra soilrør inne i vegg ved bad. Det er synlig fuktskade og synlig sopp/mugg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Se punkt Generell for kostnadsestimat (300.000 kr+).

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein/kompositt. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Det er oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn. Frittstående kjøleskap.

Til informasjon: Det ble utført rutinemessig fuktsøk med Protimeter MMS3 i benkeskap og på gulv foran kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og oppvaskkum. Det er ikke registrert eller observert symptomer på skadelig fukt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Komfyrvakt er ikke påvist.
- Fuktpåvirket vegg/vinduslist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Komfyrvakt bør utbedres/monteres.
- Fuktpåvirket vegg/vinduslist må utbedres.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut (kanal synlig inn til vegg, men det er ikke ytterligere kontrollerbart).

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Slitasje av fronter utover normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:
- Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstillende ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.
- Avtrekksviften er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- TG3: Kjøkkenventilatoren må utbedres/skiftes.
- TG2: Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Kostnadsestimat kun for TG3-forhold.

Kostnadsestimat: Under 10 000

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom
Vegghengt toalett
Servant
Mekanisk ventilasjon

Merk at toalettet ikke kan benyttes da det er lekkasje fra avløpsrøret. De punkt for avløpsrør.

1. ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom
Vegghengt toalett
Servant
Elektrisk ventilasjon

Sluk i gulv. Ikke kjent om det er bygget som våtromsgulv. Det er ingen tegn til membran.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Drensspalte fra innebygget toalett-kasse og lekkasjestopper bør monteres for å unngå vannskade ved eventuell lekkasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på badetrom i underetasje. Det er synlige plastrør ført fra WC-rom til badetrom 2. etasje (ikke rør i rør). Det går eldre kobberrør opp til WC-rom i 2. etasje. Ukjente rørføringer til WC 1. etg.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:
- Rør i rør-systemets rørkurser mangler merking/er mangelfullt merket.
- Tettemuffer mangler i enden av varerør i rør-i-rør-systemet.
- Rust på stoppekraner.
- Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet pga. fare for skade (gammel type med ratt samt rustdannelser). pga. fare for skade.
- Det er ukjent røropplegg til badetrom i 2. etasje. Det kan ikke utelukkes eldre kobberør.
- Vannrørene av kobber har overskredet mer enn halvparten av sin forventede brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det anbefales å merke rørkurser i et rør-i-rør-system.
- Det anbefales å installere tettemuffer ved varerørens endepunkt.
- Stoppekraner og koblinger med rust ved luke i badetrom i underetasje må kontrolleres av fagmann og det må påregnes behov for utbedringer.
- Det er ikke behov for utskiftning av kobberør siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 3 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er hull i soilrør og pågående lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lekkasje må stoppes. Se punkt for badetrom og overflater for ytterligere kostnader forbundet med denne skaden.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er tilluft med ventiler i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er fra ukjent år og er på ca. 120 liter. EL-tilkobling med direktekobling/servicebryter. Plassert i rom med sluk.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i entré.

Sikringsskap i soverom underetasje. Seriemåler.

TG2: manglende dokumentasjon.

TG2: manglende oppdatert kursfortegnelse.

TG3: Utette gjennomføringer/det er hull i sikringsskap.

TG3: Løs ledning på loft

Da dette er et tvangssalg er ikke spørsmål til eier besvart.

Tilstandsrapport

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1970 Det er foretatt oppgraderinger gjennom årene, men det er ikke foretatt/dokumentert total rehabilitering.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Med bakgrunn i NS3600/forskrift anbefales det utført el-kontroll av fagperson (NEK 405-2/3). TG2 gis som følge av manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll. Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer etter utført el-kontroll.

Kostnadsestimat kun for TG3-forhold.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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.

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

Tilstandsrapport

- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent
- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn for takstingeniøren.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er hovedsakelig fra byggeår. Utvendig fuktsikring med eternittplater og stedvis grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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.

TG IU Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong eller lignende.

Merknad: grunnmuren er skjult og ikke mulig å vurdere. Innvendig platekledd og utvendig dekket med plater og plast. Nærmere undersøkelser anbefales - det kan ikke utelukkes skjulte skader.

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Støttemurer omtales ikke i forskriften for tilstandsrapporter og det er ikke krav om tilstandsvurdering.

TG 2 Terrengforhold

Normalt greie fallforhold rundt bygningen, men fall i terreng oppfyller ikke dagens anbefaling på minst 1:50 i en bredde av 3 meter.

Merknad: Kommunekart er ikke fremvist/oversendt. Forhold rundt hensyn- og faresoner er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Fall i terreng oppfyller ikke dagens anbefaling på minst 1:50 i en bredde av 3 meter. Mangelfullt fall i terrenget øker fuktbelastningen mot kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ved arrondering av terreng eller oppgradering av drenering anbefales det etablert fall i terrenget på min. 1:50 i en bredde på 3 meter. Manglende fall i terrenget kan gi økt fuktbelastning mot bygningen.

Tilstandsrapport

TC 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Da det ikke foreligger annen informasjon legges det til grunn at bunnledninger er fra byggeår. Bunnledninger er en skjult konstruksjon og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke nødvendig med utbedring av anlegget da anlegget fungerer i dag, men pga. alder er det usikker fremtidig funksjon og det er fare for skade. Som en sikkerhet og forebyggende tiltak kan det vurderes kamerainspeksjon.

Oljetank

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Utvendig, frittstående bod



Anvendelse

Byggeår

1970

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Kilde: Ambita

Beskrivelse

Utvendig bod i enkle trekonstruksjoner fra byggeår.

Boden fremstår med normal slitasjegrad, men har behov for vedlikehold/oppgraderinger.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

135 m²/135 m²

Rekkehus (ende): Trapperom, 4 Soverom, Bad, 2 Toalettrom, 2 Stue/kjøkken, Entré, Bad/vaskerom

Andre bygg: Utvendig, frittstående bod
Bruksareal andre bygg: 6 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 100 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 600 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

5 100 000

Fradrag for andel felles gjeld - 21 125

Konklusjon markedsverdi

5 100 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Vestlisvingen 8 ,0969 OSLO 129 m ² 1971 3 sov	21-06-2023	5 290 000	5 500 000	12 000	5 512 000	42 729
2 Ellen Gleditsch' vei 32 ,0987 OSLO 134 m ² 1970 3 sov	07-08-2023	5 650 000	5 690 000		5 690 000	42 463
3 Vestlisvingen 6 ,0969 OSLO 137 m ² 1971 2 sov	17-12-2024	5 500 000	5 225 000		5 225 000	38 139
4 Jacobine Ryes vei 86 ,0987 OSLO 127 m ² 1970 3 sov	29-02-2024	4 890 000	4 750 000	86 211	4 836 211	38 080
5 Ellen Gleditsch' vei 30 ,0987 OSLO 135 m ² 1970 3 sov	06-05-2024	4 990 000	5 050 000	22 603	5 072 603	37 575
6 Ellen Gleditsch' vei 116 ,0987 OSLO 133 m ² 1970 3 sov	01-12-2024	5 300 000	4 900 000	21 316	4 921 316	37 002
7 Ellen Gleditsch' vei 34 ,0987 OSLO 135 m ² 1973 3 sov	11-05-2025	4 690 000	4 720 000	20 353	4 740 353	35 114

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	41 724
Vedlikehold, seksjon - stipulert	Kr.	25 000
Komm. avg. - stipulert	Kr.	25 000
Forsikring - stipulert	Kr.	8 000
Listen er ikke uttømmende. Andre kostnader tilkommer. Kostnader varierer ut i fra forbruk.	Kr.	1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	99 500

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus (ende)

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 850 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus (ende)	Kr.	3 300 000

Utvendig, frittstående bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Utvendig, frittstående bod	Kr.	

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 300 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	2 300 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 2 300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 600 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

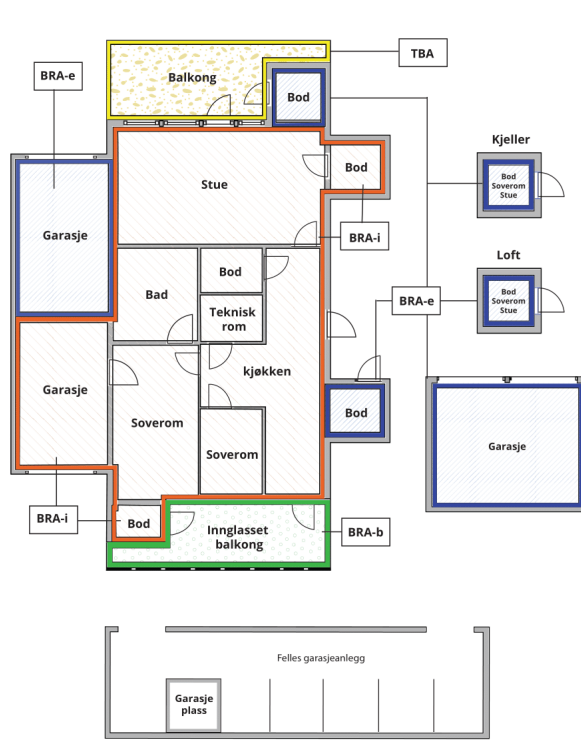
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

Rekkehus (ende)

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	45			45	5
1. etasje	45			45	12
Underetasje	45			45	14
SUM	135				31
SUM BRA	135				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Trapperom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Toalettrom		
1. etasje	Stue/kjøkken, Entré, Toalettrom		
Underetasje	Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Soverom		

Kommentar

Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Rom benyttet som soverom i u. etg. er opprinnelig søkt som bod. Bruksendringen er søknadspliktig. Rommet oppfyller ikke krav til dagslys.

Vindu i soverom i underetasje er ikke på originale tegninger og antas å være satt inn i ettertid. Det er ikke kjent om dette er søkt.

Dagens stue/kjøkken i u. etg er opprinnelig søkt som hobbyrom. Bruksendringen kan være søknadspliktig. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Veranda er på et eller annet tidspunkt utvidet. Det er ikke kjent/vurdert om dette var søknadspliktig eller om det er søkt.

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

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Takhøyden oppfyller ikke dagens krav til 2,40 meter i 1. og 2. etasje.

Det er ikke kjent om det foreligger dokumentasjon for brannsikkerhet i byggverket.

Det foreligger ikke informasjon vedr. innleide arbeider siste 5 år.

Rom benyttet som soverom i u. etg oppfyller ikke krav til dagslys.

Utvendig, frittstående bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		6		6	
SUM		6			

SUM BRA 6

Romfordeling

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

Kommentar

Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus (ende)	135	0
Utvendig, frittstående bod	0	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2025	Andreas Høieggen	Takstingeniør
	Advokatfirmaet SGB AS	Rekvirent
	Eier	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	99	255		0	171.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Ellen Gleditsch' vei 22

Hjemmelshaver

Hjemmelshaver: Oslo Kommune:

Fester: Vestligrenda Huseierlag

Framfester: Al-Dalawi Sattar A Ali

Forretningsfører

Nordberg
eiendomsforvaltning AS

Felles gjeld:

Kr. 21 125 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ellen Gleditsch' vei 22 ligger på Vestli i bydel Stovner, Oslo. Området har god tilgang til offentlig transport, med Vestli T-banestasjon (linje 5) og flere bussholdeplasser i nærheten. Dagligvarebutikker og servicetilbud finnes ved Stovner Senter, som ligger i gangavstand. For rekreasjon er det kort vei til Lillomarka, som byr på turstier og grøntområder, samt lokale parker og lekeplasser i nærområdet.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei inn på privat område. (kilde: Statens vegvesen)

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Regulering

28068
Reguleringsbestemmelser
Flate: Bolig m.tilh. anlegg
Flate: Felles gangareal

(kilde: Oslo kommune planinnsyn)

Om tomten

Festet tomt opparbeidet med adkomst, terrasse, plen og noe beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Forhold rundt servitutter og heftelser ikke vurdert eller innhentet.

Felleskostnader - vel

Gjelder Ellen Gleditsch Vei 22 - PL.NR. 26 for periode 2025.05.01 til 2025.05.31.
Fellesutgifter 1 805,00
Vedlikehold 600,00
Festeavgift 222,00
Garasjeplass inne 400,00
Bilplass utleie 450,00

Parkering

Parkeringsplass i felles garasjeanlegg iht. tidligere annonse (kilde: eiendomsverdi.no).

Fra forretningsfører: "Kr. 450 er betaling for leie av ekstra bilplass og følger ikke med ved salg av eiendommen, men tilbakeføres huseierlaget."

P-plass er ikke besiktiget eller ytterligere vurdert. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
6 050 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Opplysninger fra huseierlaget			Gjennomgått		Nei
Tegninger		Byggetegning, plan	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Propclod.no			Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2025	

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 fra 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 dampsperreren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor 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 ulike definisjoner 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/VW2696>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



PropCloud

Risikorapport

Adresse:

0301-99-255-0-0

Ellen Gleditsch' vei 22, 0987 OSLO

Rapport generert:

13. mai 2025



Risikorapport

110

Vurderte kartlag

4

Identifiserte kartlag

Identifiserte Kartlag (4)



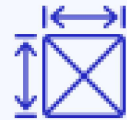
Støysone
tettsteder



Kvikkleire



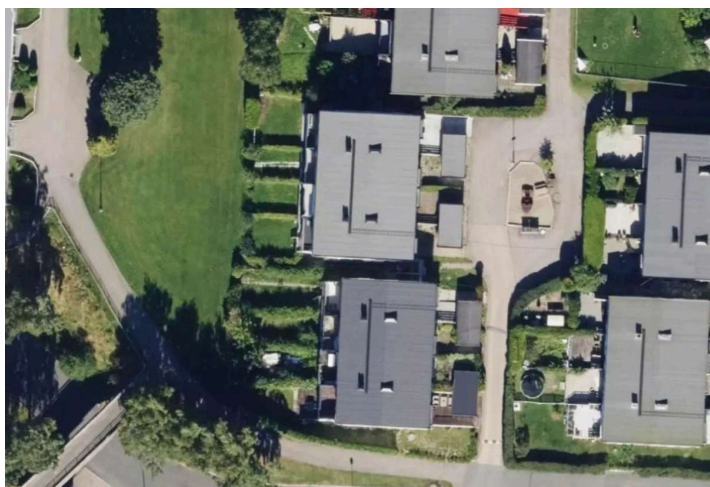
Radon



Arealressurskart



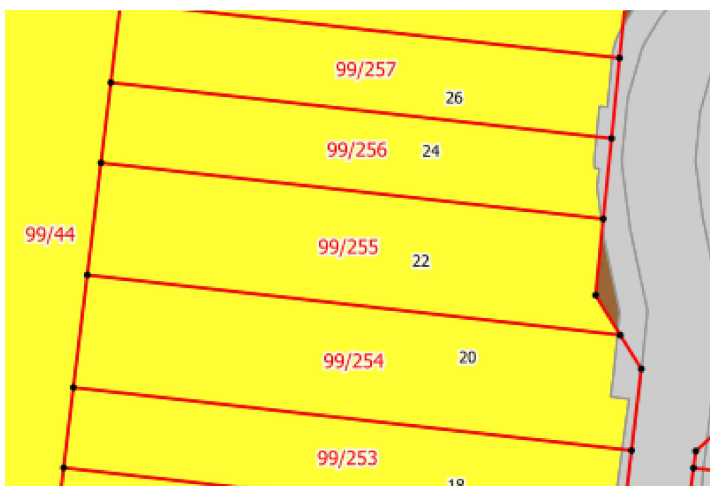
Kartoversikt



Satellittfoto



Reguleringsplaner



SSB Arealbruk



Vanlig kart



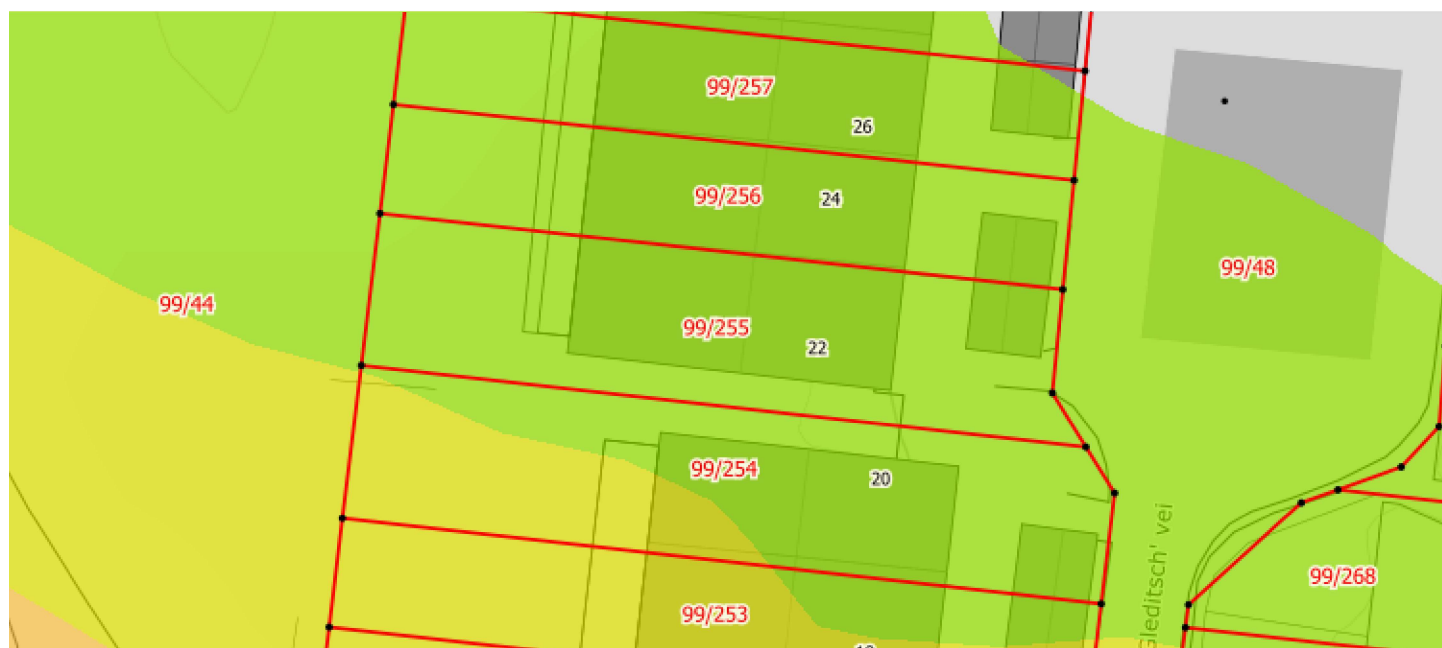
Kommuneplan



Kommunedelplan



Strategisk støykart veg



■ > 75 dB ■ 70 - 75 dB ■ 65 - 70 dB ■ 60 - 65 dB ■ 55 - 60 dB ■ 50 - 55 dB

Om kartlaget

Støykartene viser gjennomsnittlig støy gjennom døgnet fra veitrafikk i 4 meters høyde over bakken. Merk at støykartene er beregninger - ikke målinger. Utenfor byområdene er det beregnet støy fra vei med 3 millioner kjøretøypasseringer per år (ÅDT 8 200). Kartene viser støysituasjonen slik den var i 2016.

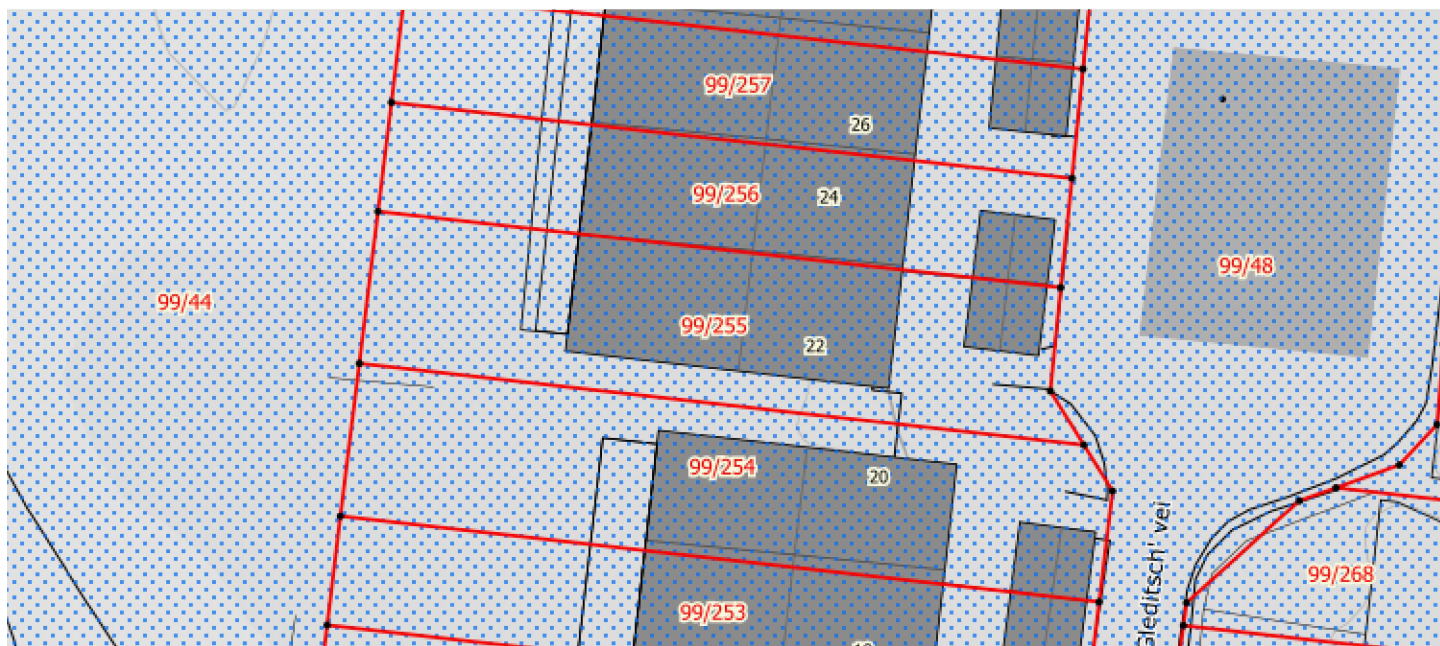
Kjekt å vite

Når du er på visning bør du lukke igjen døren til soverommet og lytte, samt åpne vinduet og lytte. Sjekk om boligen har en stille side (f.eks. en skjermet bakgård/bakside). Dette skal alle nyere boliger ha dersom de ligger i et område med mye støy.

Vær oppmerksom på spesielle støykilder i eller ved boligblokker i byområder – som f.eks. utesteder, treningsentre, ventilasjonsrom osv. – som kanskje ikke støyer så mye akkurat på visningstidspunktet.

Kvikkleire - Aktsomhet

Norges vassdrags- og energidirektorat



Kvikkleireskred Aktsomhet

Om kartlaget

Fra Geonorge og NVE: Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred. Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren.

Kjekt å vite

Det er ikke ulovlig å bygge boliger på leiregrunn, men om selger er kjent med at det er en reell og konkret skredfare i området, og det er mottatt rapporter på dette, skal kjøper ha blitt opplyst om dette før kjøpet.

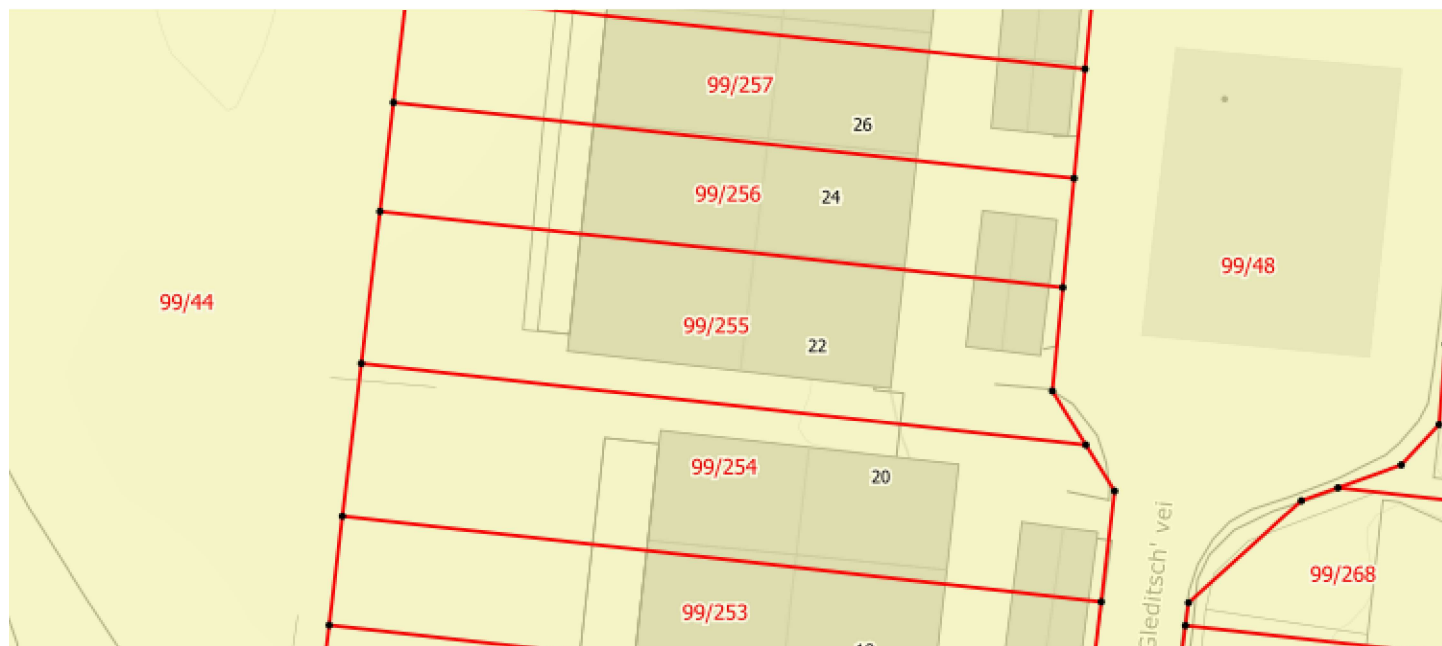
Om rapportene ikke er fremlagt, kan det være brudd på opplysningsplikten og kan føre til krav om erstatning. Det må alltid gjøres en konkret vurdering.

Selv om selger ikke kjenner til et forhold, kan alvorlige og skjulte forhold som betydelig forringer boligens verdi føre til erstatningsansvar. Da må boligen være minst 4-6 prosent mindre verdt på grunn av dette.



Radon aktsomhet

Norges geologiske undersøkelse



■ Særlig høy ■ Høy ■ Moderat til lav ■ Usikker

Om kartlaget

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger.

Kjekt å vite

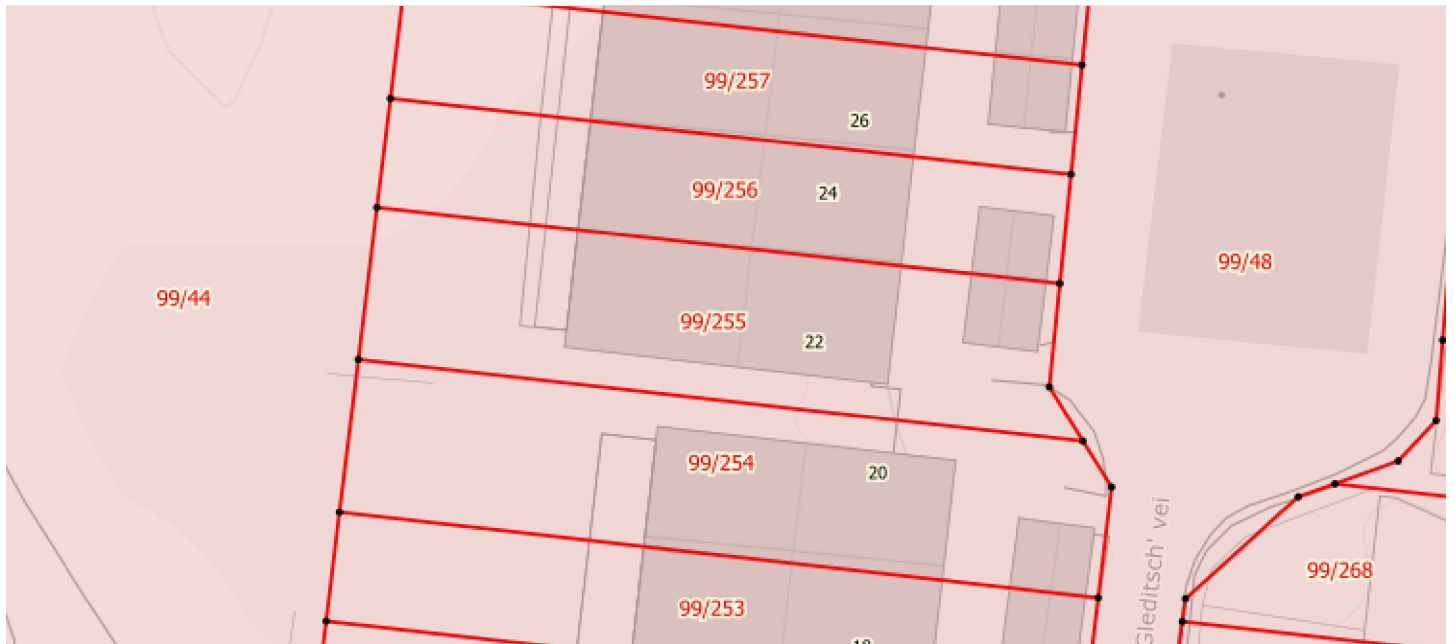
Kartet er kun ment for å gi et oversiktsbilde slik at man kan se om man bor i et utsatt område og er ikke nøyaktig nok. Gjør du det bør du sørge for å måle radonnivå i ditt hus.

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye. I bolig du eier og bor i selv, bør du måle, men du må ikke.



Arealressurskart

Norsk institutt for bioøkonomi



- Fulldyrka jord
- Overflatedyrka jord
- Innmarksbeite
- Skog
- Myr
- Åpen fastmark
- Ferskvann
- Hav
- Bre
- Bebygd
- Samferdsel

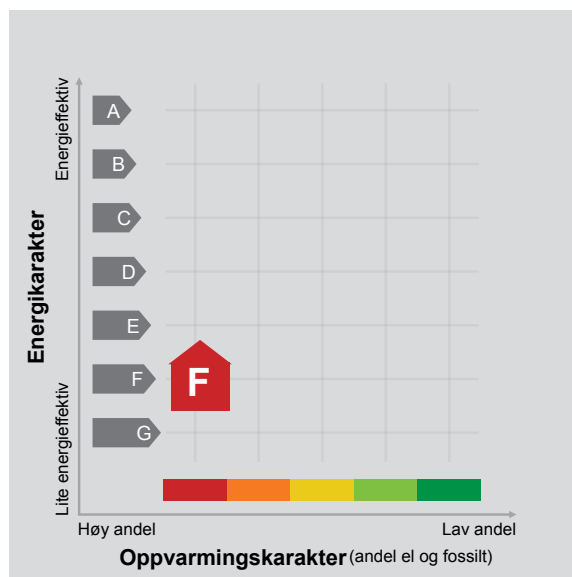
Om kartlaget

Arealressurskartet beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

ENERGIATTEST



Adresse	Ellen Gleditsch' vei 22
Postnummer	0987
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	99
Bruksnummer	255
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80671709
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-123945
Dato	21.05.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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



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

- **Etterisolering av yttervegg**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1970
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	135
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen


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

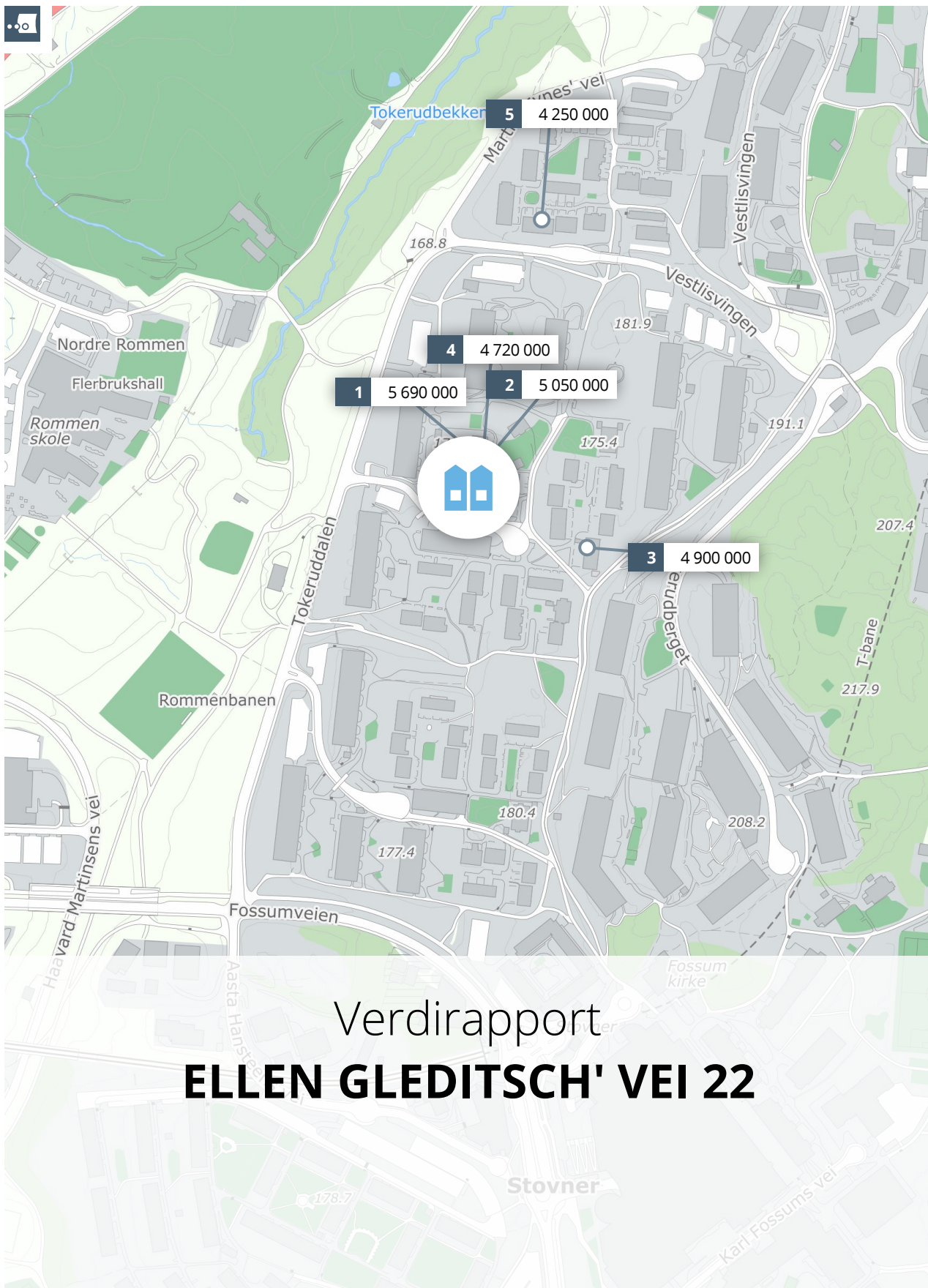
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).





Verdirapport

ELLEN GLEDITSCH' VEI 22

Rapport utført av .. den 14.05.2025



Dette er en indikasjon på pris og skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling eller endelig verdifastssettelse av markedsverdi. Ønsker du en verdifastssettelse av markedsverdi, bør det innhentes en utfyllende verdivurdering som etakst/verditakst.



En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



..

14.05.2025



Ellen Gleditsch' vei 22, 0987 OSLO

Selveier rekkehus på festetomt, bygget i 1970

GNR 99 BNR 255 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ØVRE FOSSUM

Verdivurdert til

5 050 000 - 5 600 000

- Fellesgjeld 5 050 000 - 5 600 000 Totalt 37 407 - 41 481 m² pris

BRA-i	135 m ²	Soverom	3
Byggeår	1970	Etasjer	3
Tomt	172 m ²		



Dette er en indikasjon på pris og skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling eller endelig verdifastsettelse av markedsverdi. Ønsker du en verdifastsettelse av markedsverdi, bør det innhentes en utfyllende verdivurdering som etakst/verditakst.

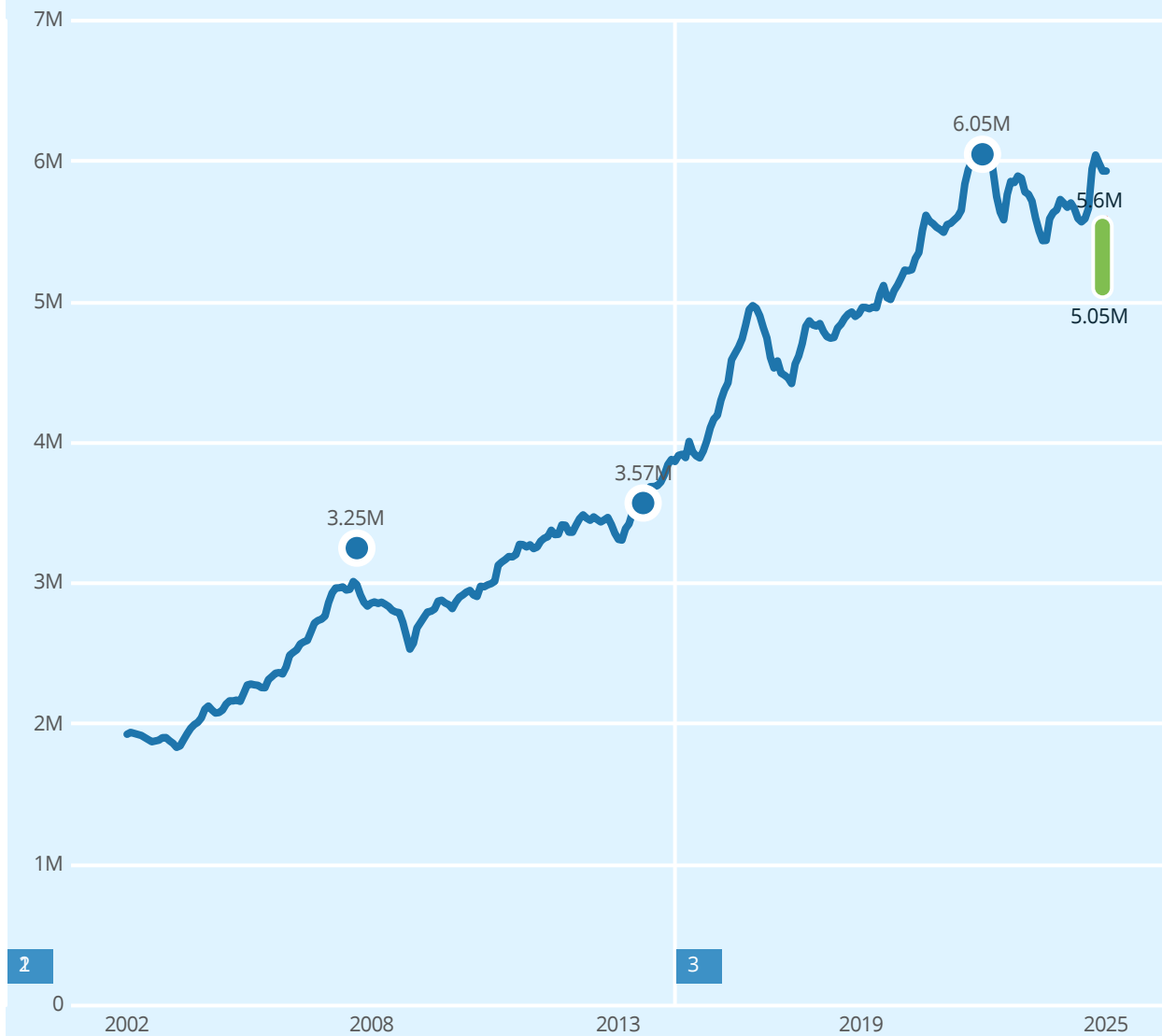
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Ellen Gleditsch' vei 32, 0987 OSLO 134 m ² 1970 159 m ² 3 sov	08.08.2023	5 650 000	5 690 000	0	5 690 000	42 463
2 Ellen Gleditsch' vei 30, 0987 OSLO 135 m ² 1970 233 m ² 3 sov	07.05.2024	4 990 000	5 050 000	22 603	5 072 603	37 575
3 Ellen Gleditsch' vei 116, 0987 OSLO 133 m ² 1970 203 m ² 3 sov	02.12.2024	5 300 000	4 900 000	21 316	4 921 316	37 002
4 Ellen Gleditsch' vei 34, 0987 OSLO 135 m ² 1973 159 m ² 3 sov	12.05.2025	4 690 000	4 720 000	20 353	4 740 353	35 114
5 Vestlisvingen 30, 0969 OSLO 128 m ² 1971 147 m ² 3 sov	13.02.2024	4 500 000	4 250 000	0	4 250 000	33 203

Eiendommens salgshistorie

Prisutvikling siden valgte salg
27.06.2022 - 14.05.2025

▼ -2,0%



Salg



Denne verdivurdering



Prisindeks



Endring av eiendom

3 Rekkehus27.03.2015

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS
17.06.2022	27.06.2022	26.10.2022	5 900 000	6 050 000	0	6 050 000
04.06.2014	12.06.2014	03.09.2014	3 450 000	3 530 000	40 360	3 570 360
29.08.2007	10.09.2007	05.11.2007	2 850 000	3 250 000	-	3 250 000
04.02.2003		04.02.2003	-	1 800 000	-	1 800 000

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



..

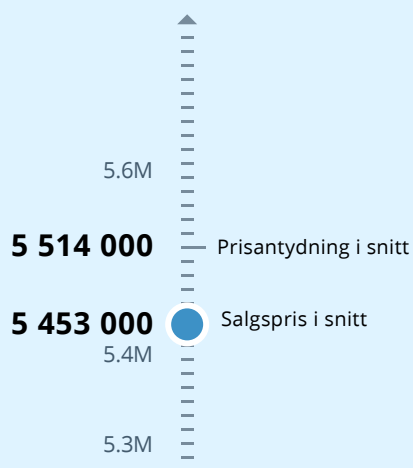
14.05.2025

Rekkehus til salgs i 987 OSLO nå

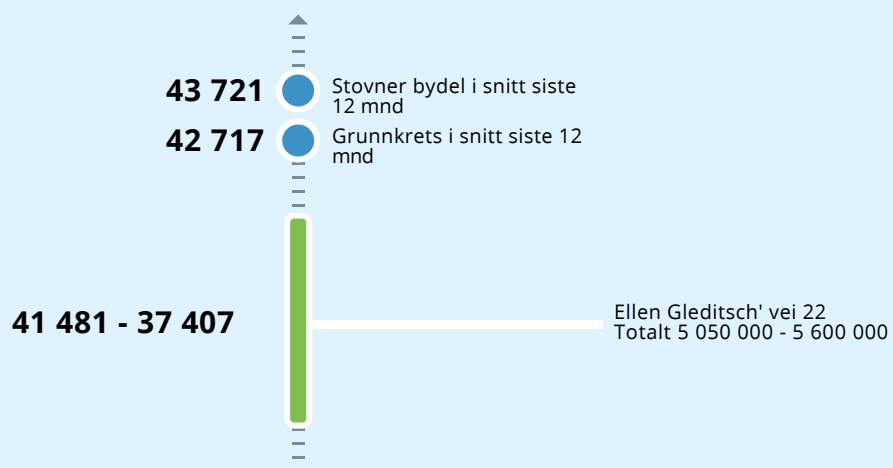


Ingen rekkehus til salgs nå

Rekkehus solgt i 987 OSLO siste 12 mnd



Analyse m²-priser



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring


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

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Skaderapport

Informasjon om skaden	
Skadenummer	7093328.8
Forsikringselskap / Saksbehandler	Fremtind tidl. Eika / Amund Arnesen
Kunde / Forsikringstaker	Salar Abdul Aziz Ahmed Ellen Gleditsch' vei 22 0987 OSLO
Skadestedets adresse	Ellen Gleditsch' vei 22 0987 OSLO
Kontaktperson	Chanoor (Ekskone) tlf. 41292079
Skadedato	01.02.2024
Besiktigelsesdato	17.01.2025



Rapporten er basert på
<input checked="" type="checkbox"/> Fysisk oppmøte <input type="checkbox"/> Video <input type="checkbox"/> Telefon

Deltakere			
Navn	Rolle	Mobiltelefon	E-post
Preben Skovli	Takstingeniør	93001492	preben@takstnett.no
Chanoor Abdulhussain	Forsikringstakers kone	41292079	chanoorabduhussain@gmail.com

Innbo-/løsøreforsikring i samme selskap		
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Vet ikke		

Beskrivelse av bygning og/eller skadet objekt

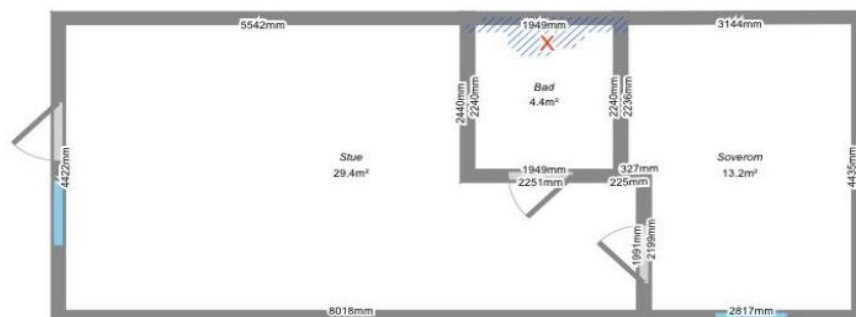
Bygningstype	m ²	Byggeår	Gjennomførte oppgraderinger/oppussing
Rekkehus	135	1970	Underetasjen ble pusset opp i 2020/2021 i regi av tidligere eier.

Øvrig informasjon om objektet

Forsikringstaker overtok boligen i oktober 2022.

Planskisse


Kjeller



Plantegning av kjeller.

Rød X markerer skadested.

Blå skravering viser fuktig område.

Årsak til skade		
Type skade	<input checked="" type="checkbox"/> Vannlekkasje <input type="checkbox"/> Brann <input type="checkbox"/> Innbrudd <input type="checkbox"/> Ytre påvirkning <input type="checkbox"/> Glass <input type="checkbox"/> Natur <input type="checkbox"/> Øvrige:	
Installasjon B. Vannrør innvendig skjult	Kilde A. Metallrør	Årsak C. Håndverkerfeil
Hva forårsaket skaden, og hvorfor?		
<p>SKADEÅRSAK: Skadeårsaken er brudd på avløpsrør som sannsynligvis er en følge av håndverkerfeil.</p> <p>HENDELSESFORLØP: Forsikringstaker ble varslet via nabo da det ble registrert vannskader i underetasjen hos nabo. Nabo meldte skade til sitt forsikringsselskap (IF) og Reco ble engasjert for besiktigelse. Under Reco sin besiktigelse ble det avdekket at årsaken til vannskadene sannsynligvis skyldes rørbrudd hos forsikringstaker. Skaden ble deretter meldt til forsikringsselskapet.</p> <p>SKADEÅRSAKSBESKRIVELSE: Skadeårsaken er brudd på avløpsrør som sannsynligvis er en følge av håndverkerfeil. Hull i avløpsrør har ført til at vann kommer ut i rørkasse på bad i sokkeletasjen. Hullet på avløpsrøret er helt rundt. Dette kan tyde på at det har vært noe tilkoblet til dette røret tidligere. Enten et mindre avløpsrør eller en plugg for tilkomst til spyling eller lignende. Under befaringen kan man se at det står vann inne i denne rørkassa og at det er store mengder sopp på overflater inne i rørkassa. Rørlegger opplyser at når man bruker toalettet i 1.etasje kommer det vann ut av hullet. Dette tyder på at lekkasjen har pågått over tid, sannsynligvis mange måneder. Avløpsrøret av metall og sannsynligvis fra byggeåret 1970.</p> <p>Det er sannsynligvis årsakssammenheng med skaden på bygget som ble meldt til Fremtind forsikring i 2020 med Skadenummer: 1917052700002. Rapporten fra denne skaden konkluderer ikke med årsak, men beskriver mulige årsaker. Det er lite bilder i rapporten, men etasjen er pusset opp etter dette (2021). Basert på dette er det sannsynlig at lekkasjen har pågått over flere år (siden før 2020)</p>		 <p>Vannet strømmer ut av hull i avløpsrøret</p>



Besiktigelsen ble gjennomført av:
Preben Skovli
93001492
Takstnett AS

Side: 4 (12)
Skadenummer: 7093328.8
Arbeidsnummer:
Rapport opprettet: 28.02.2025

Når oppstod skaden

Skadedato korrekt: Ja Nei

Lekkasjen har pågått over flere måneder.

Tidligere eller utviklet skade: Ja Nei

Lekkasjen har pågått over flere år.

Mulig regress?

Ikke registrert grunnlag for regress, skadeårsaken er håndverkerfeil utført på ukjent tidspunkt. Avløpsrør fra 1970.

Anbefalte tiltak for å hindre senere skader

Vannrør og avløpsrør er sannsynligvis 55 år gamle. Jeg anbefaler å ta kontakt med rørlegger for å vurdere utskifting for å unngå at tilsvarende skade skal oppstå på nytt eller utvikle seg videre.

Legg merke til at eventuelle anbefalinger som listes her ikke dekkes av forsikringselskapet og må evalueres av forsikringstaker. Vi anbefaler også at dette gjøres sammen med en fagperson, som f.eks. en elektriker eller rørlegger.

Skadeomfang

SKADEÅRSÅK:

Kjeller - Bad:

Skadeårsaken er brudd på avløpsrør.

FØLGESKADE:

Kjeller - Bad:

Fukt og soppskader inne i rørkasse og på deler av boligens brannskille mot nabo.

Rørlegger opplyser at veggen på baderommet og deler av gulvet må åpnes opp for å utbedre skadeårsaken.

Det er ikke registrert følgeskader i tilstøtende rom eller bygningsdeler. Dette må eventuelt undersøkes ytterligere i forbindelse med utbedring av skadeårsaken.

Reparasjonsbehov**Riving**Kjeller - Bad:

Åpne vegg på bad

Fjerne råteskadet materiale

TørkingKjeller - Bad:

Tørking av betonggulv og øvrige fuktige konstruksjonsdeler.

TømrerarbeidKjeller - Bad:

Gjenoppbygging av bindingsverk i vegg.

Rørarbeid, innvendigKjeller - Bad:

Utbedring av skadeårsaken.

Demontering og remontering av installasjoner for tilkomst.

FlisleggingKjeller - Bad:

Ny membran og fliser på gulv og vegg

Elektrisk arbeidKjeller - Bad:

Demontering og remontering for tilkomst. Eventuelt nye varmekabler.

Spesielle betingelser:

Deler av brannskille mellom boenheten må brytes ved utbedring av følgeskader. Dette kan medføre at reparasjonen blir et søknadspiktig tiltak til kommunen og at beboeligheten kan endres. Krav fra kommunen grunnet brudd på brannskillet kan medføre at boligen ikke er beboelig i reparasjonstiden eller at det må iverksettes ekstra tiltak i forbindelse med brannvarsling og/eller slukkingstiltak.

Er ulike reparasjonsløsninger vurdert?: Ja Nei

På grunn av tilkomst til røret hvor lekkasjen har oppstått må det åpnes fra baderommet. Slik skaden fremstår på befaringstidspunktet bør det være mulig med lokale utbedringer på badet,

Igangsatt arbeid

Forsikringstaker har engasjert rørlegger for lekkasjesøk.

Beboelighet

Beboelighet: Nei

Tap av husleieinntekter / tap av egen bolig (markedsverdi) per mnd.: 14 000 NOK

Annen info/alternativ løsning for beboelse: Badet i kjellerleiligheten kan ikke brukes i reparasjonstiden. Estimert reparasjonstid er satt til 1-2 måneder avhengig av tørketid. Boligen vil være ubeboelig i samme tidsrom. Markedsverdi er satt på bakgrunn av gjeldene leiekontrakt.

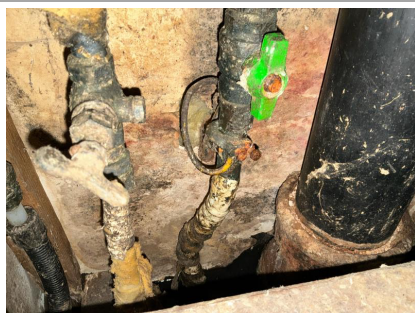
Beskrivelse av avtale med kunde

Forsikringstaker er informert om å kontakte rørlegger for å stoppe lekkasjen.

Bilder av stedet



Kjeller - Bad:
Tilkomst til vannrør og stoppekran.



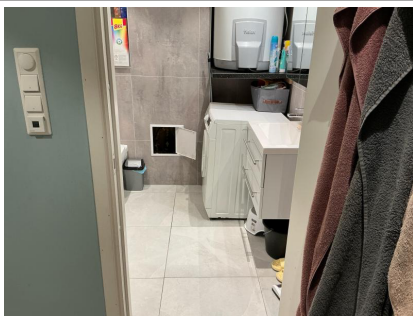
Kjeller - Bad:
Gipsplater (brannskille) er våte og preget av sopp.



Kjeller - Bad:
Gipsplater (brannskille) er våte og
preget av sopp.



Kjeller - Bad:
Gipsplater (brannskille) er våte og
preget av sopp.



Kjeller - Bad:
Oversiktsbilde



Kjeller - Bad:
Oversiktsbilde



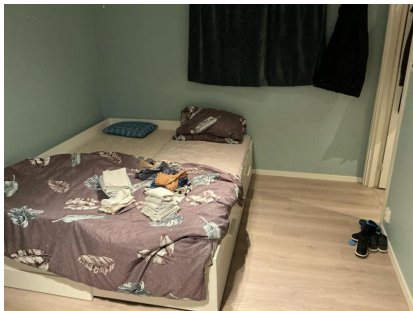
Kjeller - Bad:
Oversiktsbilde



Kjeller - Bad:
Oversiktsbilde



Kjeller - Soverom:
Oversiktsbilde



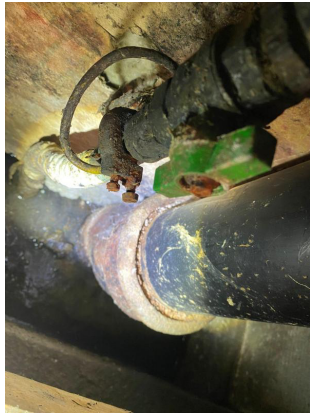
Kjeller - Soverom:
Oversiktsbilde



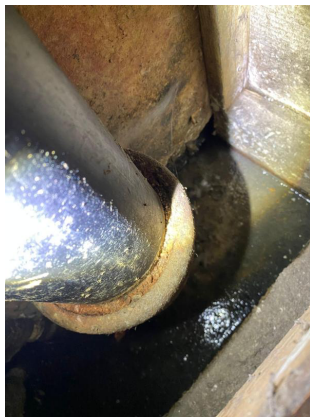
Kjeller - Stue:
Oversiktsbilde



Kjeller - Kjøkken:
Oversiktsbilde



Kjeller - Bad: Bilde oversendt fra
forsikringstakers rørlegger.



Kjeller - Bad: Bilde oversendt fra
forsikringstakers rørlegger.



Kjeller - Bad: Bilde oversendt fra forsikringstakers rørlegger.



Kjeller - Bad: Bilde oversendt fra forsikringstakers rørlegger.



Kjeller - Bad: Bilde oversendt fra forsikringstakers rørlegger. Hull i avløpsrør

**Besiktigelsen ble gjennomført av:**

Preben Skovli
93001492
Takstnett AS

Side: 12 (12)**Skadenummer:** 7093328.8**Arbeidsnummer:****Rapport opprettet:** 28.02.2025

Denne skaderapporten er utarbeidet på bakgrunn av oppdrag fra forsikringsselskapet, befaring av skadeobjektet, og samtale med bl.a. forsikringstaker (eller dennes representant).

Avviker skadeomfanget eller ev. pris fra det som er beskrevet, skal skadebehandler eller takstmann omgående kontaktes. Rapporten tar ikke stilling til erstatningsspørsmålet.

Kalkulasjonspostene legger til grunn reparasjon til samme stand eller i det vesentligste samme stand, som umiddelbart før skaden inntraff. Beregningen er pr. skadedagens prisnivå og alle beløp er angitt eks. mva.

'Normal reparasjonspris' omfatter alle kostnader forbundet med reparasjonen, som klargjøring for reparasjon, materialer, arbeidspenger, rigg og drift, samt administrasjon av reparasjonsarbeidene.

Denne rapporten er utarbeidet av en ekstern takstmann ansatt i et takstforetak som jevnlig utfører oppdrag for oppdragsgiver. Oppdraget og måten det er utført på kan avvike fra Norsk taksts regelverk for uavhengige takstmenn. Takstmannen har ikke et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Takstforetaket er medlemsbedrift i Norsk takst, med de krav som der stilles til integritet, faglig kompetanse og obligatorisk etterutdanning for alle sertifiserte takstmenn. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Besiktigelsen ble gjennomført av:

Preben Skovli
93001492
preben@takstnett.no
Takstnett AS

28. feb. 2025, 10:28 (for 5 døgn siden)

Leo

Kastrati <Leo@rorleggerhuset.no>

til meg, salarahmed16@hotmail.com, Firat

Hei Chanoor

Jeg ønsker å gi en oppdatering etter lekkasjesøket vi utførte på Ellen Gleditschvei 22. Nedenfor finner du en oppsummering av våre observasjoner og anbefalinger.

Bakgrunn:

Vi ble kontaktet angående vannskader, og har nå gjennomført en grundig inspeksjon av rørsystemet.

Observasjoner:

Under vår undersøkelse oppdaget vi en lekkasje fra avløpsledningen i første etasje, bak veggen på badet. Det er identifisert et hull i avløpsledningen som kommer opp fra bunnen.

Dette røret synes å være eldre og i dårlig stand sammenlignet med systemet som er koblet til videre.

Anbefalinger:

- Umiddelbar utbedring av lekkasjen for å unngå videre vannskader.
- Vurdering av utskifting av de gamle rørene for å sikre et mer robust rørsystem.
- Vi anbefaler også en videre inspeksjon av andre rørføringer for å avdekke eventuelle fremtidige lekkasjer.

Vedlegg:

Jeg har også lagt ved bilder som dokumenterer lekkasjen og tilstanden til rørene.

Gi meg gjerne tilbakemelding dersom du har spørsmål eller ønsker flere detaljer.

Med vennlig hilsen,

Leo Kastrati

Serviceleder/Faglig leder Varme

Mobil: 48 02 09 77

Tlf: 40 08 40 40

Rørleggerhuset AS

E-post: post@rorleggerhuset.no

Web: www.rorleggerhuset.no

Web: www.spylehuset.no

Chanoor Abdulhussain
Ellen Gleditsch' Vei 22
0987 Oslo

Røropplegg etter vannskade

Komplett rehab som beskrevet i punkter.

Dette tilbudet gjelder til 25.04.2025.

Prosjektperiode

Vi foreslår oppstart 06.05.2025 og ferdigstilling innen 21.03.2025.

Prissammendrag

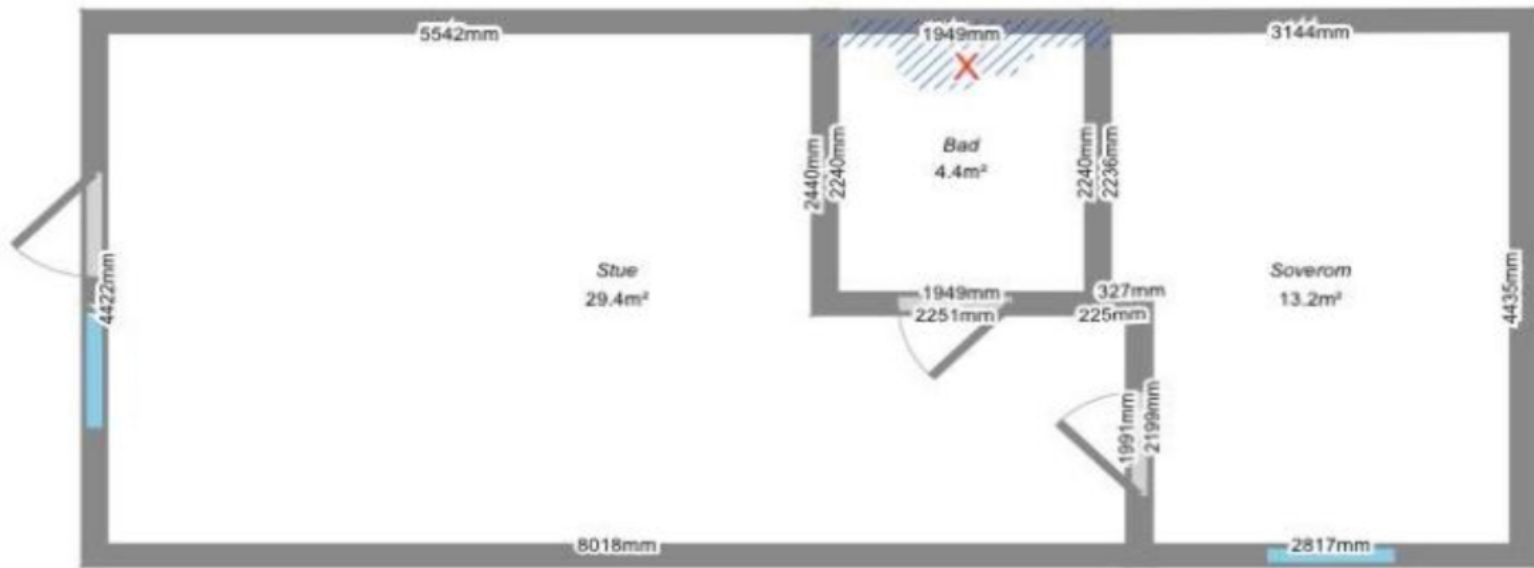
Det leveres	352 600,00
Sum ekskl. mva	352 600,00
+ 25% mva	88 150,00
Beløp	440 750,00

Tilbudslinjer

Det leveres	
Entrepriesum	1 stk
Bygg kontroll	1 stk
FDV / Kvalitetssikring	1 stk
Elektriker arbeide	1 stk
Demontering av sanitær, bereder og vaskemaskin mm.	1 stk
Pigging til avløp og rør i gulv	1 stk

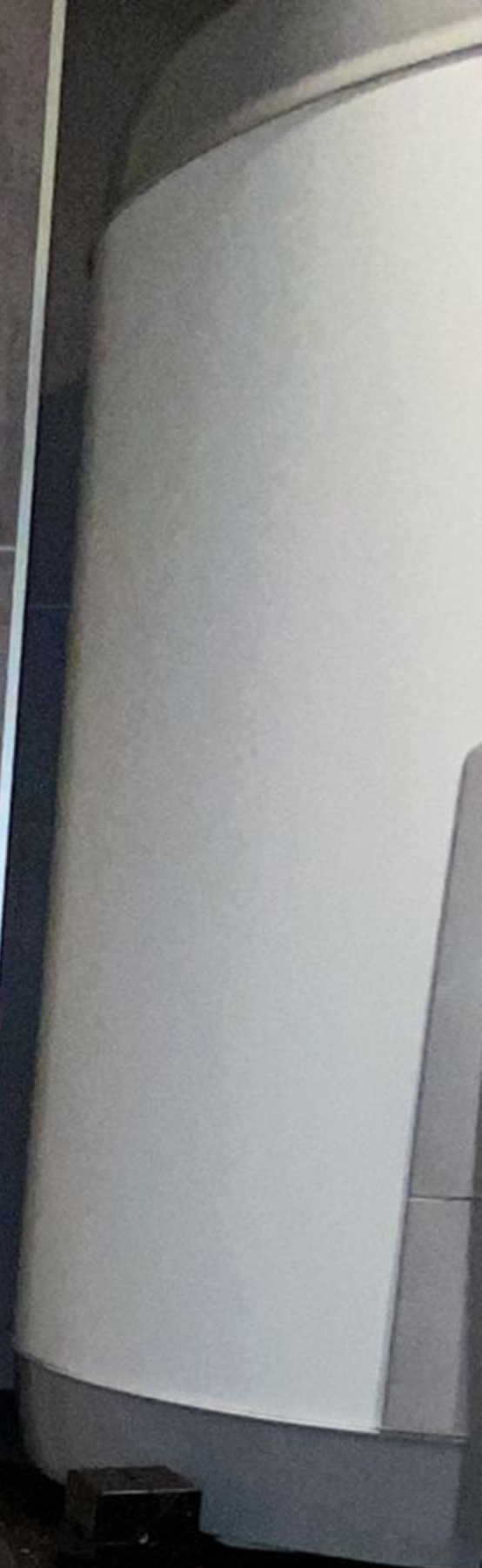
Riving av våteumspanel og gulvflis	1 stk
Utbedring av rørskade i gulv	1 stk
Gjenopprette gulv i bad	1 stk
Oppsett av ny våtrumspanel og strender	1 stk
Legging av ny gulvflis	1 stk
Komplett sileconering av badrum	1 stk
Montering av sanitær og bereder mm.	1 stk

Vennlig hilsen,
Kasper Petersen
DRAMMEN RØR & SANITÆR





ORO
WHITE & COLOR
ANTALL VASKITÄTTAN
MED 4.5 KG TÖVITTEG









Kjeller - Bad:
Gipsplater (brannskille) er våte og
preget av sopp.









Vannet strømmet ut av hull i avløpsrøret

①

LEIEKONTRAKT FOR HYBEL OG BOLIG

I PARTENE

Utleier: Chanoor Yawer Abdulkhussain

Tlf: 41292079

E-mail: chanoorabdulkhussain@gmail.com

Leier: [REDACTED]

Tlf: [REDACTED]

E-mail: [REDACTED]

II LEIEOBJEKT

A. Hybel

Enkelt beboelsesrom som leieren får adgang til gjennom annens bolig

Adr: Sted:

B. Bolig

Et eller flere rom – med egen inngang

Antall rom: 2 Rom

Separat kjøkken: Nei

Adr: Ellen Gleditsch vei 23 Sted: 0987 Oslo

III TILTREDELSES-TIDSPUNKT

Leieforholdet begynner å løpe fra 10.05.2024

Husrommet skal ved overleveringen være ryddet, rengjort og i vanlig god stand.

IV PRIS - Leiesum og tillegg

Månedlig leie er avtalt til NOK 14000,00

Dertil kommer utgifter til strøm, oppvarming, rengjøring som beregnes således:

V BETALINGSTIDSPUNKT TIL KONTO

Månedlig leie, pluss ev. utgiftsdekning skal overføres til utleiers konto

38001044114 forskuddsvis for hver måned.

VI VARIGHET / OPPSIGELSE

A. Hybel

Begge parter kan si opp forholdet med en måneds varsel.

Oppsigelsen skal være skriftlig, men trenger ingen begrunnelse.

B. Bolig

Avtalt fast leieperiode - 3 år eller mer

Partene har avtalt at leieforholdet skal gjelde fra 10.05.2024 til
I den avtalte perioden kan avtalen ikke sies opp før det avtalte utløpstidspunktet.
Perioden kan ikke avtales kortere enn 3 år.

Likevel, for bolig i tomannsbolig, eller lofts- eller sokkelleilighet i enebolig der utleier bor i samme hus, kan perioden avtales til ett år eller mer.

Ubestemt periode

Leieren kan si opp med 3 måneders varsel - til utløp av en kalendermåned.

Utleier kan si opp leieforholdet på tilsvarende måte, således:

Oppsigelsen skal være skriftlig, og må begrunnes.

Oppsigelsen skal opplyse at leieren kan protestere skriftlig til utleieren innen én måned etter at oppsigelsen er mottatt. Oppsigelsen skal dessuten opplyse om at dersom leieren ikke protesterer innen fristen, taper leieren sin rett til å påberope seg at oppsigelsen er i strid med loven, jf. § 9-8 første ledd annet punktum, og at utleieren i så fall kan begjære tvangsfravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav c.

Hvis leieren har protestert som nevnt ovenfor, faller oppsigelsen bort dersom utleieren ikke har reist søksmål mot leieren innen tre måneder etter at leierens frist er løpt ut.

VII FREMLEIE

Leieren har ikke adgang til å fremleie eller på annen måte overlate sin bruksrett til andre uten samtykke fra utleieren.

VIII DYREHOLD

Dyrehold er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke.

Leier kan likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for utleier eller andre brukere av eiendommen. Samtykke til, og eventuelle vilkår for avtalt dyrehold, skal påføres denne kontrakten.

IX DEPOSITUM ELLER GARANTI

Det kan avtales at leieren til sikkerhet for skyldig leie, skader på husrommet, utgifter ved fraviking og for andre krav som reiser seg av leieavtalen, skal deponere et beløp oppad begrenset til summen av seks måneders leie.

Det deponerte beløp skal settes på særskilt konto i leierens navn med vanlige rentevilkår i finansinstitusjon som har rett til å tilby slik tjeneste.

Det kan avtales at leieren til sikkerhet for krav på skyldig leie, skader på husrommet, utgifter ved fraviking og for andre krav som reiser seg av leieavtalen, skal stille garanti. Garantibeløpet kan sammen med depositum etter § 3-5 i husleieloven ikke overstige summen av seks måneders leie.

Det er avtalt: NOK 28000,- i depositum/garanti.

X VEDLIKEHOLD

Leier er oppfordret til på forhånd å undersøke boligen. Boligen leies ut i den stand den er ved besiktigelsen, jf. husleieloven § 2-5. Det innebærer at boligen bare har mangel dersom den er i vesentlig dårligere stand enn leier etter forholdene hadde grunn til å regne med, eller dersom det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om boligen, og det antas å ha virket inn på avtalen.

Leieren plikter å behandle husrommet med tilbørlig aktsomhet og for øvrig i samsvar med leieavtalen.

Leieren plikter å følge vanlige ordensregler og rimelige påbud som utleieren har fastsatt til sikring av god husorden.

Er ikke annet avtalt, plikter leieren å vedlikeholde dørlåser, kraner, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere, varmtvannsbeholdere og inventar og utstyr i husrommet som ikke er en del av den faste eiendommen.

XI UTLEIERS PLIKTER

Er ikke annet avtalt, plikter utleieren i leietiden å opprettholde vanlig ro og orden i eiendommen.

Er ikke annet avtalt, plikter utleieren i leietiden å holde utleid husrom og eiendommen for øvrig i den stand som leieren har krav på etter husleielovens kapittel 2.

XII LEIE - REGULERING

Hver av partene kan kreve indeksregulering – uten oppsigelse av leieforholdet med følgende begrensninger:

a) endringen må ikke tilsvare mer enn endringen i konsumprisindeksen i tiden etter siste leiefastsetting,

b) endringen kan tidligst settes i verk ett år etter at siste leiefastsetting ble satt i verk, og

c) den annen part må gis skriftlig varsel med minst én måneds frist før endringen kan settes i verk.

Har leieforholdet vart i minst to år og seks måneder uten annen endring av leien enn den som kan kreves etter § 4-2 i husleieloven, kan begge parter uten oppsigelse sette frem krav om at leien blir satt til gjengs leie på iverksettingstidspunktet ved utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår.

Er det avtalt at leieren skal bidra særskilt til utleierens utgifter ved forbruk av elektrisitet eller brensel i eiendommen, kan leieren kreve at utleieren hvert år legger fram regnskap som viser størrelsen på kostnadene og fordelingen av disse på eiendommens husrom.

XIII OPPHØR - TILBAKELEVERING

Når leietiden er ute, skal leieren levere boligen tilbake til utleieren rengjort og i samme stand som da han overtok den, bortsett fra forringelse som følge av elde og alminnelig slitasje.

XIV MISLIGHOLD - UTKASTELSE

A. Leier vedtar at utkastelse kan kreves hvis leie eller avtalt tilleggsytelse ikke blir betalt, og leier ikke innen 14 dager etter skriftlig varsel etter tvangsfullbyrdsloven § 4-18 er sendt, har fraflyttet boligen, jf. samme lov § 13-2 tredje ledd a). I varselet, som tidligst kan sendes på forfallsdagen, skal det stå at utkastelse vil bli begjært dersom fraflytting ikke skjer, samt at utkastelse kan unngås dersom leien med renter og kostnader blir betalt før utkastelsen gjennomføres.

B. Leier vedtar at utkastelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jf. § 13-2 tredje ledd b) i tvangsfullbyrdsloven.

En leier som blir kastet ut eller flytter etter krav fra utleier pga. mislighold, plikter å betale leie for den tid som måtte være igjen av leietiden. Betalingsplikten opphører idet utleier får leid ut boligen på ny, til samme eller høyere pris. Leier må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og rydding/rengjøring av boligen fører med seg, samt utgifter til ny leie.

XV VARSEL TIL SOSIALTJENESTEN

Når det er grunnlag for å begjære fravikelse av husrommet kan utleier, dersom det er grunn til det, sende skriftlig varsel til sosialtjenesten i kommunen om misligholdet. En eventuell begjæring om tvangsfravikelse bør tidligst fremsettes for namsmyndigheten to uker etter at skriftlig varsel er sendt til sosialtjenesten. Leier kan i skriftlig melding til utleier reservere seg mot at slikt varsel blir sendt til sosialtjenesten.

XVI HUSLEIE-TVIST-UTVALGET

Departementet kan i en eller flere kommuner opprette et partssammensatt utvalg til behandling av tvister.

En tvist som kan avgjøres av husleietvistutvalg, må behandles der før den kan bringes inn for tingretten hvis det følger av rettergangslovgivningen at behandling i forliksrådet ellers ville være nødvendig. Forliksrådet kan ikke behandle saker som kan avgjøres av husleietvistutvalg.

XVII VERNETING

Partene vedtar eiendommens verneting i alle tvister som gjelder leieforholdet.

XVIII HUSLEIELOVEN

Forøvrig vises det til lov nr. 77/1999 - Husleieloven.

UNDERSKRIFTER PÅ 2 ORIGINALER

Oslo 01.05.2024

Sted Dato

chanoor 

Utleier



Leier

VEDTEKTER FOR VESTLIGRENDEN HUSEIERLAG.

§ 1.

Huseierlaget består av 100 medlemmer utgått fra gnr. 99 bnr.42, 48 og 51.

Huseierlaget er en direkte fortsettelse av Vestligrenda Borettslag.

Nåværende og framtidige eiere er forpliktet til å være medlem av Vestligrenda Huseierlag, og de er forpliktet til å respektere de til enhver tid gjeldende vedtekter og bestemmelser.

Vestligrenda Huseierlag fester ovennevnte eiendom av Oslo Kommune og framfester tomter til huseierne. Så lenge lån fra Husbanken hviler på eiendommene kan Huseierlaget ikke oppløses uten samtykke fra Husbanken.

§ 2.

Den enkelte huseier har bruksrett til nærmere angitt garasje. Huseierlagets styre skal av registreringshensyn underrettes om overdragelser og utleie av hus og garasjer.

Huseiere med ledig garasje bør leie ut denne. Fortrinnsvis til Huseierlagets medlemmer.

§ 3.

Huseierlagets styre plikter å sørge for at fellesarealene til enhver tid er velstelt.

Huseierlagets styre plikter å avsette det beløp som årsmøtet fastsetter til ytre vedlikehold pr. huseier på egen konto for vedkommende husrekke.

Huseiere i en og samme husrekke plikter å velge en vedlikeholdsleder for inntil et år av gangen som samordner ytre vedlikehold i vedkommende husrekke.

Vedlikeholdslederen og huseierlagets styres leder belaster vedkommende husrekkes vedlikeholdskonto ved underskrift i fellesskap.

Huseier som foretar bygningsmessige utvidelser eller påbygg, må selv bære utgifter for ytre vedlikehold for disse.

Hver enkelt rekke har et felles ansvar for at nødvendig ytre vedlikehold blir utført.

Med ytre vedlikehold forstås i denne forbindelse husets yttervegger, hele taket inkl. piper og ventilasjonsoppstikk, takrenner og avløpsrør samt husets grunnmur.

Det er husmøtet, vedlikeholdsleder innkaller til dette minst to ganger pr. år, som avgjør hvilke ytre vedlikehold som skal utføres. Dersom det er uenighet, er det flertallet som avgjør. Ved stemmelikhet kan en fra styret, eller en sakkyndig person innkalles og delta på et nytt husmøte. Husmøtet gir vedlikeholdsleder fullmakt til å disponere midler fra vedlikeholdsfondet for rekken. Utover de midler som finnes i vedlikeholdsfondet for den enkelte rekke, må huseierne selv bekoste vedlikeholdet.

Ved ønske om utbygging og/eller endring av en rekkes utseende, så som farge, verandafronter, vinduer eller vindussprosser, vises til husmøtet som avgjør om dette skal gjennomføres ved simpelt flertall. Det vises for øvrig til byggeforskriftene for Oslo. Dersom det er ønskelig å bruke midler fra vedlikeholdsfondet til dette, må samtlige huseiere i rekken være enige i at det blir brukt slike midler.

Tvil om vedlikeholdspliktens omfang avgjøres med endelig virkning på huseiermøtet.

§ 4.

Fellesanlegg på eiendommen må ikke benyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Huseiere har de rettigheter som skal til for at eiendommen skal funksjonere som en selvstendig eiendom, herunder rett til adkomst, fellesanlegg, fellesareal, reparasjon og vedlikehold. Huseiere er også solidarisk forpliktet overfor krav og pålegg som bygningsmyndighetene kan stille etter bygningslov, bygningsvedtak og forskrifter m.v., med hensyn til fellesanlegg og fellesareal.

Huseierne er kjent med at ovennevnte er inntatt i erklæring av 19.12.1983, tinglyst 29.12.1983, og at denne erklæring ikke kan avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke. Rettighetene forutsettes utøvd innen rammen av et godt naboskap og bomiljø.

§ 5.

Fellesutgifter som ikke knytter seg til den enkelte leilighet, bærer huseierne seg imellom etter nærmere avtale. Huseierlagets styre fastsetter et a' konto-beløp, som innbetales forskuddsvis innen den første i hver måned av den enkelte huseier. Fellesutgiftene består av vaktmestertjeneste, gårdslys, verktøy, driftsmatriell, reparasjon og vedlikehold av fellesarealer, festeavgiften, kommunale avgifter og avskrivninger på utstyr.

Overfor tredjemann er huseierne ansvarlig for 1/100 av utgifter etter første ledd. Huseierlagets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldende mot fellesskapet, eller om det er åpenbart at det ikke kan betale, kan de kreve huseierne direkte.

§ 6.

Øverste myndighet for huseierne er huseiermøtet. Ordinært huseiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Innkalling skal skje skriftlig med minst 30 dagers varsel. Sakspapirer sendes huseierne senest 8 dager før huseiermøtet og skal inneholde årsberetning, revidert regnskap, forslag til driftsbudsjett, forslag som ønskes behandlet og sakliste for øvrig.

Styret er pålagt å bekjentgjøre siste frist for innsendelse av forslag/saker som ønskes behandlet på det ordinære huseiermøtet.

Ordinært huseiermøte skal behandle:

1. Årsberetning fra styret
2. Regnskap
3. Budsjettforslag
4. Valg av styremedlemmer og vararepresentanter
5. Saker som for øvrig er nevnt i innkallingen.

Saker som en huseier ønsker behandlet på huseiermøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 16 dager før møtet.

Styret kan innkalle til ekstraordinært huseiermøte med samme varsel som nevnt ovenfor. Likeledes skal ekstraordinære huseiermøter avholdes når minst 10 % av huseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 7.

I huseiermøtet har hvert medlem en stemme.

Huseierne har rett til å møte med fullmektig.

Huseiermøtet ledes av styrets leder. Hvis denne ikke er til stede, velger huseiermøtet møteleder.

Huseiermøtet kan ikke treffe vedtak om andre saker enn de som er nevnt i innkallingen. Med de unntak som følger av lov eller vedtak, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til avgitte stemmer.

Forandring av vedtektene krever minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer. Vedtak om salg eller bortleie av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet av samtlige huseiere.

§ 8.

Huseierlagets styre skal ha en leder, en nestleder, et styremedlem og to vararepresentanter.

Styret kan bare velges blant huseierne.

Funksjonstiden for styrets medlemmer er: Leder velges for (2) to år, nestleder velges for (2) to år, styremedlem velges for (1) ett år og vararepresentanter velges for (1) ett år.

Leder og nestleder velges annen hvert år.

Valg av styrets medlemmer og vararepresentanter foretas av huseiermøtet.

Huseierlaget har en vedlikeholds-komite. Denne består av to medlemmer. Disse velges på huseiermøtet. Vedlikeholds-komiteen konstituerer seg selv. Komiteens formann tiltrer styret med tale og forslagsrett.

Velferdskomite oppnevnes av styret ved behov.

§ 9.

Styret står for forvaltning av huseiernes felles anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av huseiermøtet.

Styret pålegges å sende referat fra styremøter til huseierne.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 10.

Styret forplikter huseierlaget utad ved underskrift av leder og ett styremedlem i fellesskap.

Vedlegg til vedtektene:

A. Husordensregler

B. Trafikk og parkeringsbestemmelser.

Disse er en del av vedtektene til Vestligrenda Huseierlag.

Vestligrenda Huseierlag
(revidert 28.04.2011)

Vestligrenda Huseierlag

HUSORDENSREGLER:

Beboerne plikter å følge bestemmelser i husordenen og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til boligen. Boligen må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordenen skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

1. Alminnelige ordensregler.

Lufting, risting av tøy eller sengeklær m.m. bør ikke gjøres slik at dette sjenerer naboene.

Faste og/eller løse installasjoner må ikke settes opp slik at det sjenerer naboene. Det oppfordres at El-sparkesykler ikke lades uten tilsyn. Disse skal ikke lagres inne i boligen på grunn av brannfare. Elektriske artikler som vaskemaskin, tørketrommel, oppvaskmaskin osv. må ikke brukes om natten eller når ingen er hjemme.

Det er ikke tillatt å legge ut mat til dyr. Det bør heller ikke settes ut mat på bakken til fugler. Dette kan tiltrekke seg rotter og mus.

Angående trafikk vises det til Trafikkregler/Parkeringsbestemmelser.

Ballspill, som fotball, basket, volleyball, cricket etc., der det oppstår sjenerende støy, skal foregå på egnede baner og ikke på lekeplasser mellom rekkehusene.

2. Dyrehold.

Dyr må ikke holdes i leiligheten dersom de er til sjenanse for huseierlaget eller beboerne. For øvrig vises det til de enhver tid gjeldende politivedtekter.

3. Søppel.

Avfallsbrønnene skal brukes til søppel og papp/papir i henhold til merking på brønnene. Avfallet må pakkes inn i henhold til bestemmelse fra Renholdsverket og det må ikke kastes brennende eller lett antennelig avfall. Skarpe gjenstander må pakkes spesielt så dette ikke skader sekkene i brønnene. Diverse typer brukte batterier må ikke kastes i søpla, på grunn av brannfare.

4. Garasjer.

Beboerne skal holde sin garasjeplass ren og ryddig. Lagring av brannfarlige stoffer/væsker på plassen er ikke tillatt. Oppbevaring av gjenstander kan kun

skje dersom dette ikke er til hinder for inn/utkjøring eller i strid med brannvedtektene for garasjer.

Det er ikke tillatt å gjøre faste installasjoner av elektrisk eller bygningsmessig art på garasje- eller parkeringsplass uten forutgående skriftlig avtale med styret.

Den enkelte garasjeeier/bileier plikter å fjerne oljesøl og annen forurensning fra garasjeplassen. Styret kan pålegge garasjeplasseier/bileier å fjerne oljesøl og annet fra garasjeplassen innen 1-en måned. Dersom oljesøl og annet ikke er fjernet etter pålegg innen fristen, kan oljesøl og annet fjernes for garasjeplasseiers/bileiers regning.

Alle har ansvar for å påse at uvedkommende ikke slippes inn i garasjen.

Garasjeportene bør brukes minst mulig til gangtrafikk. Derved reduseres muligheten for at uvedkommende tar seg inn i garasjen og det blir også mindre slitasje på portene.

5. Tørkeplasser.

De felles tørkeplassene kan bare brukes til tørk av vasket tøy og til lufting av tøy og sengeklær. De skal ikke brukes søn- og helligdager, 1. og 17. mai.

6. Bad, VC, ledninger og lufting.

Alle rom må holdes oppvarmet såpass at vannet i ledningene ikke fryser.

Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må bare brukes klosettpapir. Det må heller ikke helles ting i utslagsvasken som kan føre til tette rør. (for eksempel fett eller lignende) samt farlig/brannfarlig væske.

.

7. Meldinger og henvendelser.

Meldinger fra styret eller forretningsfører til beboerne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordens bestemmelser som et vedlegg til vedtektene.

.

8. Festekontrakten.

Det vises for øvrig til festekontrakten.

.

9. Støykrav ved installasjon av varmepumper.

Lydnivå på uteareal og utenfor vinduer fra tekniske installasjoner i samme bygning og nærliggende bygning. LAMX = 35 DB (A). Dette er støynivå ifølge norsk lov ohg eventuell måling betales av eier av varmepumpe, som har bevisbyrden.

Revidert 24.04.2025.

Trafikkregler/Parkeringsbestemmelser i Vestligrenda Huseierlag.

Vestligrenda Huseierlag har inngått avtale med Aker P-Drift AS for kontroll av Huseierlagets parkeringsplasser og uteområder. Kontrollen utføres av uniformerte parkeringsbetjenter fra Aker P-Drift AS.

All parkering skal skje i henhold til anvisning gitt på skilt.

Parkering på gang- og stikkveier, på tunene inne i huseierlaget og på gressplener er strengt forbudt.

Det er imidlertid lov å la bilen stå på tunet i følgende tilfeller:

- For av- og pålessing av bilen.
- For innvendig rengjøring av bilen
- For å skifte dekk på bilen.

Hvis det ikke er synlig aktivitet ved bilen for å utføre nevnte handlinger for en periode lengre enn 15 minutter, kan parkeringsgebyr ilegges.

Andelseiere skal parkere kun parkere på anviste/ leide plasser. Dersom noen har parkert på deres leide p-plass kan kontroll rekvireres fra Aker P-Drifts vakttelefon på: 98 25 80 80.

Besøkende skal parkere på anviste gjesteparkeringsplasser, maks p-tid 2 døgn. Dette er uavhengig om kjøretøyet har vært benyttet/flyttet i mellomtiden. Ved behov for parkering utover maksimal parkeringstid, vennligst henvend Dem til styret for tillatelse.

Andelseiere tillates ikke parkert på plasser avsatt for gjester.

Vi vil henstille alle som har bil å påse at disse reglene blir overholdt, dette for å unngå unødige utgifter for den enkelte bileier. Parkeringsvaktene trenger din hjelp for å utføre den jobb de er satt til å gjøre. Vaktene ber om forståelse for at jobben blir utført etter beste evne. De lover å være lydhøre hvis du mener at disse har gjort en feil, men de kan også være bestemte når de er sikre på at det de har foretatt seg er korrekt.

Kontrollavgiften er for tiden på 760,- (kan være noe endret etter hvert) se oppsatte skilt for mer informasjon.

Aker P-Drift AS har telefonnummer 22 16 70 80 (sentralbord).

Leie av ekstra parkeringsplass.

1. Utleie av ledige plasser på Garasjehus-taket behandles av styret.
2. Alle huseiere disponerer en parkeringsplass i huseierlaget. Det er kun huseiere som kan leie ekstra parkeringsplass. Dersom vedkommende leier ut sin bolig og eventuell leietaker behøver ekstra plass, må dette søkes av huseier. På grunn av begrenset tilgang på plasser, kan leietaker kun leie en selv om det er flere leietakere i boligen fordi disse plassene i utgangspunktet er beregnet for huseiere som bor i huseierlaget.
3. Hvis det ikke er ekstra plasser tilgjengelig, vil søker bli ført opp på venteliste. Søkerne på ventelisten vil bli tildelt plass så snart det blir ledige plasser. Tildeling vil skje i den rekkefølgen søkeren er oppført på listen.

- 4 Dersom det blir behov for flere ekstraplasser enn huseierlaget disponerer, må huseiere som har to eller flere plasser avgi en. En huseier som ikke disponerer mer enn en bil, kan ikke leie ekstra plass av laget. Styret kan gjøre unntak i spesielle tilfelle
- 5 Det er forbudt å plassere båt, tilhenger, campingvogn og uregistrerte kjøretøyer på lagets områder. Gjelder også inne i garasjehuset.

Tillegg til parkeringsvedtektene.

Jfr. § 17 i festekontrakten. Parkering skal finne sted i parkeringshus og godkjent parkeringsplass.

Det vil si: Ikke på interne veier og ved bolig.

NB! Det er huseierlaget som fester alt av Oslo kommune og videre-fester tomtene til huseierne. Parkering på festet tomt er strengt forbudt.

Vedtatt på Huseiermøtet 23.april 2008 (revidert 16. april 2024)

Vestligrenda Huseierlag

Oslo, 14. april 2025

Huseiermøtet 2025.

Huseiermøtet avholdes torsdag 24. april 2025 kl.19.00 i lokalene til
Groruddalen Golfklubb, Karen Platous vei 33
Vedlagt følger styrets årsberetning for 2024, regnskap for 2024 og forslag til
budsjett for 2025.

Styret håper at mange huseiere allerede har satt av denne kvelden, slik at vi kan
få et givende møte.

For styret

Synnøve Olsen
leder

NAVNEFORTEGNELSE.

Huseier:

E.G.nr:

Jeg gir fullmakt til:

Navn:

Underskrift:

Vestligrenda Huseierlag

14. april 2025

INNKALLING TIL ORDINÆRT HUSEIERMØTE

MANDAG 24. APRIL 2025 KL. 19.00

Sted: Groruddalen Golfklubb, Karen Platous vei 33.

Til behandling foreligger:

KONSTITUERING:

- opptak av navnefortegnelse
- spørsmål om lovlig innkalling
- valg av møteleder
- valg av møtesekretær
- valg av 2 huseiere til å undertegne protokollen
- valg av 2 huseiere til tellekorps.

ÅRSMELDINGER:

- styrets årsmelding for 2024

REGNSKAP OG BUDSJETT:

- resultatregnskap 2024 og balanse 1.1.2025.
- revisjonsberetning.
- bevilgning av styrehonorar
- budsjettforslag for 2025

FORSLAG:

- 2 innkomne forslag
- 1 forslag fra styret

VALG:

- valg av leder 2 år
- nestleder 1 år igjen
- valg av et styremedlem for ett år
- valg av to varamedlemmer til styret for ett år
- valg av vedlikeholds-komite
- valg av valgkomite
- valg av revisor

for styret i Vestligrenda Huseierlag

Synnøve Olsen
leder

Vestligrenda Huseierlag.

Styrets årsberetning for 2024.

Styret har i perioden 16. april 2024 til 00. april 2025 bestått av:

Leder	Synnøve Olsen
Nestleder	Anders Haug
Styremedlem	Dan Høibråten
Varamedlem	Marion Brænd
Varamedlem	Mahinder Kumar Naveen

Dessverre har styremedlem Dan Høibråten og varamedlem Mahinder Kumar Naveen sluttet i perioden på grunn av flytting til annet bosted og ble derfor ikke lenger medlem i huseierlaget.

I inneværende periode har vi i hovedsak, som tidligere, arbeidet med saker som måtte gjøres. Av løpende saker er disse tatt opp fortløpende og som regel løst mens noe ennå ikke er ferdig. Av saker som har vært opp til behandling vil styret nevne disse:

Kjøring inne på områdene til Huseierlaget.

Parkeringen har nå fungert tilfredsstillende. Aker P-drift er innom rett som det er. Da det ofte flytter inn nye beboere, ønsker vi å gjenta enkelte ting. Vi gjør oppmerksom på at det er utstedt kun 3 stk. gjestekort til hver bolig og eieren av boligen har ansvar for å ivareta disse, da det ikke vil bli trykket noen ekstra kort. **Ved salg skal gjestekortene følge boligen.** (Dersom dette skulle mangle for ny eier, kontakt styreleder). Vi gjør oppmerksom på at dersom besøket er over 2 døgn, må ekstra tillatelse innhentes hos styret. For øvrig viser vi til skilt og **Trafikkregler for huseierlagets område.** Parkering er ikke tillatt for varebiler over 5,3 meter, lastebiler og campingvogner på noen av Huseierlagets parkeringsplasser. Vi gjør oppmerksom på at garasjehuset også er Huseierlagets område og omfatter derfor forbud mot å plassere båt, tilhenger og uregistrert kjøretøy.

Parkeringsplasser på garasjehuset-taket.

Det er pr. i dag kun 2 ledige utleieplasser på garasjehuset-taket. Vi viser for øvrig til huseierlagets Trafikkregler/Parkeringsbestemmelser punkt 3 vedrørende leie av ekstra plass.

Garasjehuset.

Vi anbefaler at håndsendere brukes ved inn – og utkjøring. Gangdørene til garasjen bør benyttes når man går inn og ut av garasjen for å hindre unødig slitasje av kjøreportene. **Ved behov må nye håndsendere til portene kjøpes direkte hos Crawford. De nye senderne heter K045612. Radio 433-01 Plus.** Senderne kodes av styret før bruk. For øvrig viser vi til tidligere skriv. Pris er nå over kr. 2.000,-.

Det har også i denne perioden vært tyveri og hærverk i garasjehuset, samt tyveri fra biler. Her har det også blitt borte sendere. **Vi henstiller til alle å sørge for at nøkler og sendere ikke legges igjen i bilene så mulig tilgang for uvedkommende gjøres vanskeligere.** Blir en sender til porten borte, må vi dessverre gjøre om kode til garasjeportene. Som følge av dette må alle senderne i den etasjen som er berørt også kodes om. Vi har fått forsterket portene så det ikke er lett å bryte seg inn via portene.

Nor Entreprenør AS har jobbet med og tette lekkasjer i tak og vegger på den ene siden i øvre plan. På grunn av kulde, måtte arbeidet videre utsettes til det igjen ikke er fare for kuldegrader. Så har vi registrert en del dugg i taket i nesten hele øvre plan. Dette er ikke lekkasje, men dugg. Kan det komme av all den tåken som vi har hatt på høstvinteren kombinert med fuktighet som kommer inn med bilene? Dette forsvinner jo når det er tørrere i luften.

El-biler.

Det er pr. i dag 39 huseiere som har fått montert ladepunkter for el-bil på sin parkeringsplass. Til orientering for eventuelle nye huseiere med elbil: **Styret må kontaktes på forhånd. Ledning ned til den enkelte plass og punkt for ladning skal monteres av lagets elektriker for el-bileiers regning. Montering skal gjøres i samråd med styret. Vi bruker Defa's ladesystem som registrerer alt forbruk. Forbruk leses av fire ganger i året (hvert kvartal)** Dette faktureres av lagets forretningsfører til el-bileier.

Søppelbrønner/søppelhåndtering.

Vi gjør oppmerksom på at det ikke skal legges ting utenfor brønnene. Dette blir ansett som hærverk og påtalt. Vi har også i år fått en del nye huseiere i laget og vi gjentar derfor henstillingen til beboerne om å sette seg inn i hvordan avfallet sorteres og at dette kommer på riktig sted. **Jfr. skilt over søppelbrønnene for restavfall.** Vi minner igjen om at alle poser lukkes før de kastes i brønnene så det ikke renner noe ut av disse. (Doble knuter på posene i henhold til REN) Vi minner også om at skarpe gjenstander må pakkes forsvarlig så disse ikke skader sekken i brønnene. Dersom det av en eller annen grunn skulle være fullt i brønnene, må beboerne i mellomtiden selv ta vare på sitt avfall til brønnene blir tømt. Disse tømmes en gang i uken.. Husk at det kun skal være papp og papir i de 2 brønnene som er merket med dette! **NB! Dersom f. eks. plastpose brukes til frakt dit, må denne ikke kastes i brønn for papir/papp.** Dessuten må pappeskene deles opp i mindre biter så dette går opp i brønnene og ikke legges hele utenfor.

Vi gjør oppmerksom på: **Sparepærer, lysstoffrør, batterier og elektrisk utstyr skal ikke i brønnene, men må leveres på sentre som selger slikt utstyr. Alt av tøyvarer skal leveres til Fretex. Det finnes utplasserte Fretex-beholdere til dette rundt om i distriktene. Beholdere til glass og metall er også plassert ute i diverse områder. Handlevogner må dere sørge for å levere tilbake og ikke parkere disse på våre områder!!** **Det blir ennå av og til blitt lagt noe avfall utenfor brønnene som ikke hører til der.** Dette er en utgift som dessverre naboene også må være med på å betale for å få fjernet. **Slikt avfall skal leveres direkte på avfallsstasjonene av den enkelte!!** Vi henstiller til alle om å holde det ryddig rundt søppelbrønnene og på alle uteområdene våre.

Fellesarealer.

Oppslagstavlen ved rundkjøringen er låst, så dersom det er noen som har behov for å sette opp et oppslag, må styret kontaktes. NB! Eventuelle oppslag plassert utenpå tavlen og på garasjeportene vil bli fjernet, Firmaet UTEROM, har jobbet en god del på våre fellesarealer også i denne perioden. Både litt asfaltering og ellers oppgradering er blitt gjort. Firmaet vil bli benyttet videre ved behov også i 2025. Blomsterenga, som ble anlagt ovenfor flaggstanga var ikke noe suksess og det blir sådd igjen til vanlig plen til våren.

Så har vi engasjert firmaet Anticimex AS for å bekjempe skadedyr i området vårt. De har satt ut 6 bokser og disse kommer i tillegg til de som allerede har skadedyrkontroll og betales av huseierlaget. Avtalen gjelder i 3 år fra 01.01,2024.

Styret minner om at beboerne sørger for vedlikehold av sine gjerder utenfor boligene eller eventuelt fjerner disse. Alle har ansvar for å holde sitt uteområde i orden.

Unødvendig rot må besørges kjørt bort. Ingen ønsker at det etter hvert blir seende ut som en slum rundt oss. Det går også folk fra nabolaget som klager på at det ser ille ut hos oss. Dette er ikke noen hyggelige meldinger å få.

Huseierne er selv ansvarlig for å holde det ryddig på sine parkeringsplasser i garasjehuset. Oljesøl må ikke forekomme på noen parkeringsplasser. Den enkelte bileier/garasjeeier plikter å fjerne oljesøl og annen forurensning fra parkeringsplassen snarest og dette må bekostes av bileier/garasjeeier.

Det er også i løpet av 2024 gjort noen oppgraderinger på overvåkningsutstyret. Vi følger opp med dette etter hvert som behov melder seg.

Økonomi.

Huseierlaget har i inneværende år et overskudd på kr. 704 753,-. Huseierlaget har ved utgangen av 2024 en solid økonomi. Vi viser til vedlagte regnskap.

Vaktmestertjenester.

Trond Pettersen har sluttet som vaktmester i laget. Han er dessverre også blitt syk. Rydding ved avfallsbrønnene bør ikke være nødvendig. **Dette må hver og en sørge for at det blir unødvendig! Det skal ikke settes noe utenfor der! Alle må kunne sørge for å få kjørt bort sitt søppel til REN!**

Skandinaviske utemiljø har sørget for brøyting å strøing i vinter. De har også tatt seg av gressklipping i sommer. Ansvar et inne i garasjehuset har mest blitt ivaretatt av nestleder Anders Haug som også i hovedsak har kontakten med elektriker og Styret har ellers samarbeidet om de forskjellige oppgavene..

Generelt.


Styret vil takke våre flaggheisere for god innsats i løpet av 2024.


Nye medlemmer har i løpet av året flyttet inn i Huseierlaget.

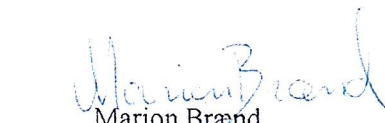
Styret ønsker alle nye innflyttede medlemmer velkommen i Vestligrenda Huseierlag.

Styret takker for samarbeidet i 2024 og ønsker det nye styret lykke til i det videre arbeidet.

For styret i Vestligrenda Huseierlag


Synnøve Olsen
Leder


Anders Haug
Nestleder


Marion Brænd
Fungerende styremedlem

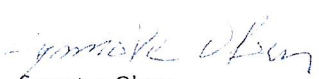
	2024	Noter:	2023
Inntekter fellesutgifter	2 142 000		2 112 300
Inntekter garasjeplasser + faste p.plassser	460 560		460 560
Inntekter bilplass, utleie	122 850		110 025
Innbetalt strøm el-biler etter avregnet forbruk	190 631		148 251
Innbetalt til El-biler fast-nedbetaling El-installasjoin	122 400		120 600
Inntekter festeavgift	284 712		284 712
Inntekter diverse	5 860		280
Sum inntekter	3 329 013		3 236 728
Lønn	23 307		2 900
Styrehonorar	95 000		85 000
Arbeidsgiveravgift	16 681		12 393
El-avgifter/gårdsstrøm	307 869		330 765
Festeavgift	370 686		370 686
Containerleie	17 449		20 715
Utg. vaktmestertjeneste	9 741		151 511
Utgifter TV-anlegg	498 192		482 169
Verktøy/gårdsutstyr	2 854		945
Vedlikehold garasjeanlegg	340 904		164 379
Vedlikehold utearealer	197 832		375 888
Ladeanlegg El-biler	23 520		19 100
Vedlikehold maskiner og utstyr	1 735		11 390
Honorar forretningsfører	76 000		75 000
Snørydding v/byrå	147 474		68 750
Skadedyravtale	53 538		0
Gressklipping v/byrå	68 750		0
Husleieservice	39 044		37 304
Aker P-drift	43 500		43 500
Møteutgifter	10 301		6 988
Div. omk. administrasjon	15 332		3 099
Kontorrekvisita	7 904		4 616
Telefon	2 281		2 934
Porto	0		21
Forsikringer	36 990		36 519
Bank- og kortgebyrer	5 737		4 811
Kontingenter	1 775		2 000
Avskrivninger	219 136	1	217 674
Sum driftskostnader	2 633 531		2 531 057
Driftsresultat	695 481		705 671
Renteinntekter bank	177 110		126 032
Annen renteinntekt	0		526
Kundeutbytte Gjensidige	4 001		3 640
Sum finansinntekter	181 111		130 197
Rentekostnader	171 839		161 603
Sum finansposter	9 272		-31 406
Arsresultat	704 753		674 265
Overføringer			
Overført fra Fond El-biler	0		0
Overført akk. overskudd	704 753		674 265
Sum overføringer	704 753		674 265

Vestligrenda Huseierlag

BALANSE PR. 31.12. 2024

	2024	Noter:	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Garasjeanlegg	2 512 250	1	2 731 386
Maskiner og utstyr	1	1	1
Sum anleggsmidler	2 512 251		2 731 387
Omløpsmidler			
Håndkasse styret	811		134
Nordea 6072.05.14608 Husleie	12 406		12 406
Nordea 6029.09.54633 Særvilkår	18 232		18 232
DNB 1503.25.23622	2 577 849		1 297 614
DNB 1506.50.35267	6 120 896		5 912 084
DNB 1506.50.35313 skattetrekkto.	9 905		188
Restanse fellesutgifter	96 714		199 546
Forskuddsbetalte kostnader	255 570		249 096
Sum omløpsmidler	9 092 384		7 689 300
SUM EIENDELER	11 604 635		10 420 687
GJELD OG EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Fond rehabilitering	950 000		950 000
Akk. over-/underskudd	4 509 456		3 835 190
Årets resultat	704 753		676 674
Sum egenkapital	6 164 209		5 461 864
Langsiktig gjeld			
Pantelån	2 112 466	2	2 546 276
Sum langsiktig gjeld	2 112 466		2 331 602
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	43 003		135 168
Skyldig skattetrekk	9 729		0
Skyldig arbeidsgiveravgift	3 286		0
Skyldig feriepenger	2 158		0
Påløpne honorarer	9 000		9 000
Påløpne kostnader	34 470		49 818
Påløpne renter	13 867		14 852
Annen kortsiktig gjeld	210		210
Innestående husrekkene	3 212 237		2 420 173
Sum kortsiktig gjeld	3 327 959		2 629 220
SUM GJELD OG EGENKAPITAL	11 604 635		10 422 687

Oslo, 31.12.2024 /24.02.2025



Synnøve Olsen



Anders Haug



Marion Brænd

NOTER 2024

Note 1: Anleggsmidler

	Aktivert garasjebygg	Traktor MF3625 4WD
Anskaffet år:	2012	2011
Kostpris 01.01.	4 649 784	480 000
+ anskaffet i året	0	0
- salg/utrangering til anskaffelseskost.	0	0
Kostpris 31.12	4 649 784	480 000
Samlede avskrivninger 01.01	1 918 397	479 999
+ avskrivninger i år	219 136	0
- avgang samlede avsk. på salg/utrangering	0	0
Samlede avskrivninger 31.12	2 137 533	479 999
Bokført verdi 31.12	2 512 250	1
Avskrivningsmetode	Avdrag lån DNB	lineær
Avskrivningstid	20 år	10 år

Note 2: Pantelån

Lånegiver	DNB Bank ASA
Opprinnelig låneår	2012
Løpetid	20 år
Innfrielsesår	2032
Rente	7,75 %
Opprinnelig lånebeløp	4 247 000
Nedbetalt tidligere	1 915 398
Nedbetalt i år	219 136
Sum gjeldsbrevlån	2 112 466

VESTLIGRENDA HUSEIERLAG

Saldooversikt husrekkene pr. 31.12.2024

		Saldo før renter	Renter	Saldo 31.12.2024	
Rekke 17	E.G. 29-35	88717,54	3133,31	2,8594	91 850,85
Rekke 18	E.G. 21-27	50231,41	1774,06	1,6190	52 005,47
Rekke 19	E.G. 45-55	74819,39	2642,46	2,4115	77 461,85
Rekke 20	E.G. 37-43	98056,84	3463,16	3,1604	101 520,00
Rekke 21	E.G. 13-19	182342,84	6439,95	5,8770	188 782,79
Rekke 22	E.G. 57-67	72947,92	2576,36	2,3511	75 524,28
Rekke 23	E.G. 69-79	412818,23	14579,85	13,3053	427 398,08
Rekke 24	E.G. 89-95	181999,25	6427,82	5,8659	188 427,07
Rekke 25	E.G. 81-87	69632,93	2459,28	2,2443	72 092,21
Rekke 26	E.G. 97-103	215346,62	7605,58	6,9407	222 952,20
Rekke 27	E.G. 114-124	123942,73	4377,39	3,9947	128 320,12
Rekke 28	E.G. 106-112	107421,29	3793,89	3,4622	111 215,18
Rekke 29	E.G. 90-104	98978,58	3495,71	3,1901	102 474,29
Rekke 30	E.G. 80-86	154244,06	5447,57	4,9714	159 691,63
Rekke 31	E.G. 72-78	173670,37	6133,66	5,5975	179 804,03
Rekke 32	E.G. 60-70	323003,33	11407,78	10,4105	334 411,11
Rekke 33	E.G. 42-48	133252,63	4706,19	4,2948	137 958,82
Rekke 34	E.G. 50-56	158200,41	5587,30	5,0989	163 787,71
Rekke 35	E.G. 30-40	63734,77	2250,97	2,0542	65 985,74
Rekke 36	E.G. 22-28	188636,88	6662,25	6,0798	195 299,13
Rekke 37	E.G. 14-20	130659,85	4614,62	4,2112	135 274,47
Saldo		3 102 657,87	109579,16	100,00	3 212 237,03

Vestligrenda Huseierlag
Utkast til driftsbudsjett

for 2025

Inntekter:

Fellesutgifter	kr.	2 142 000
Garasjeplasser/faste plasser	kr.	460 560
Utleie ekstra p.plasser	kr.	135 000
Festeavgift	kr.	284 800
Utlegg montering/fra elbiler til laget	kr.	126 000
Strøm el-biler	kr.	190 000

Utgifter:

5010 Lønn	kr.	25 000
5310 Styrehonorarer	kr.	95 000
5400 Arbeidsgiveravgift	kr.	14 000
6315 Felles strøm	kr.	340 000
6320 Festeavgift	kr.	371 000
6776 Gressklipping + feiing v/byrå	kr.	87 000
6770 Snørydding/strøing v/ byrå	kr.	150 000
6773 Skadedyrsavtale	kr.	54 000
6385 Utgifter TV-anlegg	kr.	500 000
6621 Ladeanlegg El-biler	kr.	24 000
6772 Aker P Drift	kr.	43 500
6400 Containerleie/dugnad	kr.	20 000
6500 Inventar/utstyr	kr.	10 000
6540 Verktøy/gårdsutstyr	kr.	15 000
6600 Vedlikehold garasjehuset	kr.	500 000
6604 Vedlikehold utearealer	kr.	450 000
6620 Vedlikehold maskiner/utstyr	kr.	50 000
6700 Honorar revisjon	kr.	10 000
6710 Honorar forretningsførsel	kr.	78 000
6720 Husleieservice	kr.	40 000
6730 Div. omkostninger adm.	kr.	20 000
6740 Sos.utg./velferdstiltak	kr.	15 000
6800 Kontorrekvisita	kr.	10 000
6900 Telefon	kr.	3 000
6940 Porto	kr.	1 000
7400 Kontingenter	kr.	1 500
7500 Forsikringer	kr.	37 000
6860 Møteutgifter	kr.	9 000
7770 Bank og kortgebyrer	kr.	6 000
Sum	kr.	3 338 360
	kr.	2 979 000

Budsjettert driftsresultat kr. 359 360

Driftsresultat kr. 359 360

Renteinntekter kr. 127 000

Renteutgifter kr. -155 000

Avskrivninger garasje kr. -234 000

Resultat etter avskrivninger og finansposter kr. 97 360

Vestligrenda Huseierlag.

Styrets forslag til huseiermøtet 2025

Tillegg til ordensregler.

El- sparkesykler skal ikke lades uten tilsyn. Disse skal ikke lagres inne i boligen på grunn av brannfare.

Elektriske artikler som vaskemaskin, tørketrommel, oppvaskmaskin osv. skal ikke brukes om natten eller når ingen er hjemme. Dette gjelder også lading av mobile enheter.

Forslag til årsmøtet – Avklaring og felles fremgangsmåte for overbygg på balkong

Bakgrunn: Det er økende interesse blant beboerne i rekken for å erstatte dagens markiseløsninger med mer varige og funksjonelle løsninger, som for eksempel takoverbygg i pleksiglass. Samtidig er det uklart rundt hvilke tiltak som regnes som fasadeendringer, hvilke som eventuelt er søknadspliktige, og hvordan man skal forholde seg til dette som husier. Per i dag finnes det ingen felles veiledning eller avklaring knyttet til slike tiltak i huseierlaget. Samtidig finnes det eksempler på at liknende overbygg har blitt godkjent i andre sameier, og det er mulig at dette kan gjennomføres uten full innglassing og dermed uten at det regnes som en vesentlig fasadeendring.

Formål: – Øke informasjonsdelingen og tydeligheten rundt hva som er tillatt og hva som krever søknad. – Avklare styrets rolle og ansvar i slike saker. – Vurdere etablering av en felles fremgangsmåte, herunder mulighet for felles søknad. – Sikre likebehandling og trygghet for alle som vurderer å endre dagens løsning.

Forslag til vedtak: Årsmøtet ber styret om å:

1. Innhente generell informasjon fra Plan- og bygningsetaten om hvilke typer overbygg på balkonger som krever søknad, og hvilke som ikke gjør det.
2. Legge til rette for deling av erfaringer og dokumentasjon fra eventuelle tidligere tiltak som har blitt gjennomført i rekken.
3. Vurdere muligheten for en felles søknadsprosess dersom flere beboere ønsker å gå videre med tiltak.
4. Ta stilling til hvordan styret forholder seg til slike tiltak, herunder om det er behov for felles retningslinjer eller anbefalinger.

Tilleggsinformasjon: I henhold til Huseierlagets vedtekter kreves det flertallsvedtak ved endring av rekkenes utseende, og enstemmighet dersom midler fra vedlikeholdsfondet skal benyttes.

Madhukar Rohatgi

Styrets kommentar

Hei

Vestligrenda Huseierlag er hverken sameie eller borettslag.

Derfor blir det bare synsing og ikke styresak. Styrets ansvarsområder er garasjehuset og fellesarealer.

Her må **huseierne** i den rekken det gjelder snakke sammen og bli enige. Her må nok helst hele rekken være enig i tiltak som gjelder rekken utvendig.

Rekken må selv, gjerne med rekkeleder, kontakte Plan- og bygningsetaten om ting de ønsker å gjøre vedrørende utvendige endringer i rekken utenom maling og vedlikehold. Her kan jo rekken siden dele erfaringer og dokumentasjon til andre rekker som er interesserte.

Dette har styret ikke noe med da vi alle er huseiere og må sørge for boligene våre selv. Vi regner også med at det også må tas hensyn til omgivelsene når det gjelder utvendige tiltak.

Om det er noen som husker, så var det rekke 22 som først fikk laget ordentlige tak på utebodene. Dette ble søkt om via Plan- og bygningsetaten. Så fulgte de andre rekkene med tilsvarende tak etter hvert, da det ble gjort. Viser til ditt punkt 2. i forslaget. Alt dette kan huseierne også gjøre i fellesskap, men sørg gjerne for at de enkelte i rekkene er enige så hele rekken blir noenlunde lik.

FORSLAG TIL HUSEIERMØTET 2025

VESTLIGRENDA HUSEIERLAG

1. Sett opp fellesutgifter med kr.1000,- pga merarbeid med hensatt søppel.
2. Sett opp et vedlikeholdsutvalg som kan forestå forefallende vedlikehold på huseierlagets område om ikke styret selv kan utføre dette.
3. Styret oppfordres til å ta en runde på lagets område ihht internkontrollforskrift.
4. Passive medlemmer av styret oppfordres til å trekke seg. Unødvendig utgift. Ref.Pkt.2 De kan rydde rundt på lagets område.
5. Inviter til slukkekurs / demonstrasjon. Hvordan slukke en brann.
6. Få inn i ordensregler;
 - * Ikke tillatt å lade batterier for el- / sparkesykkel uten tilsyn.
 - * Ikke tillatt å bruke vaske- og/eller tørketrommel uten tilsyn og/eller om natta.
7. Ved oppussing av rekker, oppfordres det til å ha et helhetlig ytre.
8. Styret oppfordres til å følge opp håndverkere som utfører installasjoner på lagets eiendom. Det skal leveres samsvarserklæring på utførelse ihht regelverk.
9. Garasjens nedre plan er kategorisert som privat bomberom, installasjoner skal utføres ihht til regelverk.
10. Infrastruktur for ladere ute er ikke utført ihht til regelverk hva gjelder mekanisk beskyttelse, berøringssikkerhet og IP-grad (vanninntrenging).
11. Nettverkspunkter i garasjens nedre plan har IP-grad 20, skal være IP44 i bomberom. Pga til tider fuktighet i garasjen, vil kabler / koblingspunkter over tid, oksidere og forårsake dårlig kontakt / brudd.
12. Del ut håndbok om brannvern til alle husstander. Vi må være samlet hva gjelder beskyttelse mot brann. Oppfordrer til at styret inviterer til en gjennomgang / presentasjon av brannvern i eldre rekkehus. Ta kontakt med Brannvernforeningen.
13. Minner om styrets ansvar ihht PERSONVERNSLOVEN.
14. Styret oppfordres til å informere beboere om krav til bruk av sertifisert personell ved oppussing. Spesielt gjelder dette arbeider som kan få store konsekvenser for hele rekken. Det være seg rørlegger og/eller elektroarbeider. Det skal leveres samsvarserklæring på at arbeider er utført ihht regelverk.
15. Det må oppfordres til å parkere med hodet på de allerede for trange plassene, spesielt gjelder dette på uteplasser, her må man parkere annen hver gang inn / ut med fronten.
16. Hva er planene for jubileumsfesten som styret skulle arrangere på et seinere tidspunkt pga pågående pandemi?
Styret kan ikke be beboere ordne dette selv.

Styrets kommentarer

Forslag fra Alex Frilles.

1. Vår økonomi er såpass god at det foreløpig ikke er behov for økning av fellesutgifter. I Regnskapet for 2024 viser et overskudd på kr. 704.753,-. Vi bør se etter andre alternativer og ikke belaste alle huseierne for at noen frekke huseiere tar seg til rette.
2. Vedlikeholds-utvalg fungerer dårlig. Styret har ordnet opp i de ting som trengs.
3. Internkontrollforskrift ikke aktuelt. Styret tar kontroll etter behov.
4. Ingen passive medlemmer i styret, men kanskje blant huseierne.
5. Oppfordrer forslagsstiller til å stå for dette om det er ønskelig.
6. Styret tar dette i sitt tilleggsforslag til ordensregler.
7. Hver rekke sørger for sitt helhetlige ytre. Det er en selvfølge og ivaretas av rekkene. Vi henstiller til de rekkene som også har utgang fra underetasjen at de ikke sperrer helt for de som har sin bolig midt i rekkene. De må ha en sikker utgang via naboene på endene av rekken.
8. Dette er noe som ivaretas av de enkelte håndverkere.
9. Garasjehuset inkl. bomberom, ivaretas av vår elektriker i henhold til gjeldende regler.
10. Dette er også noe vår eminente elektriker passer på blir gjort i henhold til regelverk.
11. Det samme gjelder som i punkt 10.
12. Dette må være en ting forslagsstiller kan gjøre samtidig med punkt 5.
13. Hvorfor blande inn noe som personvernloven. Dette er uforståelig fordi vi ivaretar ting og ikke mennesker!
14. Styret har ingen mulighet til å passe på huseiernes egne arbeid i forbindelse med oppussing av egen bolig. Vi er ikke hverken sameie eller borettslag! Vi må bare tro at de benytter fagfolk til rør- og elektrisk arbeide og der det trengs. Dette er til deres egen interesse også på grunn av sin forsikring på boligen.
15. Vi antar at de enkelte beboere kan tenke selv og kan enes om hvordan de parkerer på sine plasser og ikke være egoistiske. Plassene er dessverre ikke er så rommelige.
16. Det blir ingen jubileumsfest i Huseierlagets regi. De som har lyst kan jo arrangere en fest ute når det er sommeren og fint vær om de har lyst. Ta gjerne med barna på festen!

Protokoll fra ordinært huseiermøte i Vestligrenda Huseierlag 24. april 2025

Møtestart kl 1900

Konstituering:

Opptak av navnefortegnelse,
Det var 21 stemmeberettigede huseiere på møtet.

Lovlig innkalling ble vedtatt

Valg av møteleder
Anders Haug ble valgt

Valg av møtesekretær
Finn Dyrkorn ble valgt

Valg av 2 huseiere til å skrive under protokoll
Tor Ivar Busch og Majeed Hashami ble valgt

Valg av tellekorps
Siri Solheim og Edna Lucido Cutamora ble valgt

Årsmeldinger

Styrets årsberetning for 2024 ble gjennomgått av møteleder. Lagets økonomi viser et overskudd på kr 704.753. Årsberetning ble tatt til orientering.

Regnskap og budsjett

Resultatregnskap for 2024 med balanse pr 31.12.2024 ble tatt til orientering

Revisjonsberetning er ikke mottatt til huseiermøtet, og må eventuelt ettersendes

Bevilgning av styrehonorar, kr 95.000 ble godkjent

Styrets budsjettforslag i sin helhet for 2025 ble godkjent

Forslag til huseiermøte

Innkomne forslag fra huseiere og fra styret:

16 forslag fra Aleks Frilles ble gått gjennom pkt for pkt, og styret har svart ut disse i innkallingen. Alle forslag bortsett fra pkt 6 ble avvist av huseiermøtet. Pkt 6 støttes av styret og foreslås tatt inn i ordensreglene.

Forslag fra Madhukar Rohatgi om å avklare felles fremgangsmåte for overbygg av balkong. Styret har svart ut forslaget i innkalling. Alle tiltak som er søknadspliktig, må gå via plan- og bygningsetaten. Det oppfordres å ta kontakt med rekkeleder og at man selv tar kontakt med etat.

Det er i husordensreglene krav til at alle huseierne i rekke er enig om endring først.

Forslag fra styret, tillegg til ordensregler for huseierlaget:

Det oppfordres til at EL- sparkesykler ikke lades uten tilsyn eller at disse skal ikke lagres inne i boligen på grunn av brannfare.

Det oppfordres at elektriske artikler som vaskemaskin, tørketrommel, oppvaskmaskin osv ikke skal brukes om natten eller når ingen er hjemme. Dette gjelder også ladning av mobile enheter.

Valg

Valgkomiteens innstilling ble presentert.

Valg av leder 2 år, Synnøve Olsen ble valgt

Nestleder Anders Haug er ikke på valg

Valg av et styremedlem for ett år, Finn Dyrkorn ble valgt

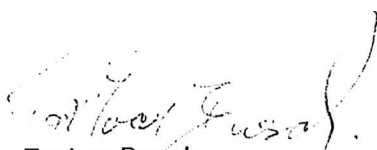
Valg av to varamedlemmer til styret for ett år, Madhukar Rohatgi og Aida Haydar

Valg av vedlikeholds komité (Dette tar styret seg av)

Valg av valgkomite, Siri Solheim og Majeed Hashami

Valg av revisor, styret får mandat av huseiermøte å finne ny revisor

Møtet slutt kl 2110


Tor Ivar Busch


Majeed Hashami

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

0/907696-1/105 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958935420

Rettighetshavere til festerett

2011/377549-1/200 **HJEMMEL TIL FESTERETT**
18.05.2011 VEDERLAG: NOK 0
 VESTLIGRENDA HUSEIERLAG
 ORG.NR: 990702993
 Opprinnelig tinglyst 12.03.1984 med dokumentnr 11790.
 Rettet etter tgl1 § 18. 13.05.2011 K.B.E.
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettighetshavere til framfesterett

2022/1214187-1/200 **HJEMMEL TIL FRAMFESTE**
26.10.2022 21:00 VEDERLAG: NOK 6.050.000
 Al-Dalawi Sattar A Ali
 F.NR: 011069*****

Påtegning til hjemmelsdokumenter

2025/423312-1/200 ** TVANGSSALG BESLUTTET
14.04.2025 21:00 GJELDER: HJEMMEL TIL FRAMFESTE 2022/1214187-1/200
 GJELDER: Al-Dalawi Sattar A Ali
 F.NR: 011069*****
 TINGRETT: OSLO
 SAKSNUMMER: 25-009974TVA-TOSL/08

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereieiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett

1972/11959-147/105 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
13.07.1972 FESTETID: 75 år
 ÅRLIG AVGIFT NOK 9,000
 BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
 BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
 BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
 BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT
 FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
 PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
 HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

1983/41830-5/105

29.12.1983

BEST. OM ADKOMSTRETT

Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Heftelser i festerett**1972/11959-147/105**

13.07.1972

FESTEKONTRAKT - VILKÅR

GJELDER FESTE
FESTETID: 75 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 9,000
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

1985/32292-3/105

05.06.1985

FESTEKONTRAKT - VILKÅR

GJELDER FESTE
TOMTEVERDI: NOK 86.615
FRAMFESTEKONTRAKT
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Heftelser i framfesterett**1985/32292-3/105**

05.06.1985

FESTEKONTRAKT - VILKÅR

GJELDER FRAMFESTE
TOMTEVERDI: NOK 86.615
FRAMFESTEKONTRAKT
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

2022/1214193-1/200

26.10.2022 21:00

PANTEDOKUMENT

GJELDER FRAMFESTE
BELØP: NOK 5.500.000
PANTHAVER: SOGN SPAREBANK
ORG.NR: 837897912

GRUNNDATA**1983/41831-1/105**

29.12.1983

REGISTRERING AV GRUNN

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:0301 GNR:99 BNR:48
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.