STRØMSBORGVEIEN 34

PRIVATMEGLEREN

OPPDATERT TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Strømsborgveien 34, 0287 OSLO

OSLO kommune

gnr. 2, bnr. 121

Sum areal alle bygg: BRA: 299 m² BRA-i: 299 m²



Befaringsdato: 18.09.2023 **Rapportdato:** 25.04.2024 **Oppdragsnr.:** 20409-23250 **Referansenummer:** AP1520

Autorisert foretak: M-Takst AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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.

Rapportansvarlig



Thomas Madsen

post@mtakst.no

951 67 882

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig over 2 etasjer med innredet kjelleretasje i tillegg. Bærende konstruksjoner i tre og mur/betong. Yttervegger utvendig kledd med stående kledning. Grunnmur er pusset og malt. Saltak i tre tekket med takstein.

_

Det gjøres oppmerksom på at det er enkelte bygningsmessige prinsipper i boligen som blant annet isolasjon mm som fraviker dagens krav.

_

Viser til de øvrig kontrollpunktene i rapporten for detaljert beskrivelse av tilstand på konstruksjonene i objektet og selgers egenerklæringsskjema.

Enebolig - Byggeår: 1953

Gå til side

INNVENDIG

Ukalibrerte skiferfliser i entré.
Fliser i garasje, hall og inngangsparti i underetasje
Vegg til vegg teppe i kjellerstue og bod.
Parkettgulv i øvrige rom.
Hovedsakelig malte slette veggflater. Enkelte malte betongvegger i kjeller.
Hovedsakelig malte slette takflater med innfelte downlights i flere rom.
Enkelte rom i kjelleretasje med malt panel.
Ubehandlede flater i innerste bod.

_

Takhøyden i hall kjeller er målt til ca 2,29 m, ca 2,36 m i stue og ca 2,44 i loftstue.

Gå til side

VÅTROM

Bad 2. etasje:
Flislagt bad med varmekabler, dusjhjørne, veggmontert servantinnredning og gulvstående klosett.

__

Det er påvist flere symptomer som slitasje på fliser, riss og sprekker i fuger, eldre slukløsning og røropplegg mm som tilsier at den forventede brukstiden på badet har passert. Sammen med påviste symptomer, opplysning fra selger og alder på røropplegg/slukløsninger må det påregnes oppussing før badet videre tas i bruk.

Ved vurdering av bygningsdeler på baderom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på bad er ca 20-25 år.

Tetthetsfunksjonen/forventet levetid for denne type konstruksjon er utløpt, oppgradering må påregnes.
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og risikoen for manglende tetthet i våtsonen på rommet.
Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

_____

Bad - Onsuite
Flislagt bad med varmekabel, dusjhjørne, innmurt badekar, 2 stk søyleservanter og gulvstående klosett. _

_

Det opplyses i forrige salgsoppgave at badet ble pusset opp i 2000. Tilstandsgrad 2 er valgt på grunn av at elementet/materialet har en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde det under en viss oppsikt. Det betyr at strakstiltak ikke vurderes å være påkrevd, men at det innen rimelig tid bør vurderes å planlegge vedlikeholdsarbeider samt oppussing. Selger har ikke fått overlevert dokumentasjon på oppussingen av badet. Det vil derfor være enkelte forhold som ikke kan vurderes grunnet manglende dokumentasjon. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på våtrom er ca 20-25 år.

_____

Bad 1. etasje:
Flislagt bad med varmekabler, dusjhjørne, søyleservant og gulvstående klosett.

__

Det er påvist flere symptomer som slitasje på fliser, eldre slukløsning og røropplegg mm som tilsier at den forventede brukstiden på badet har passert. Selger opplyser at det har vært lekkasje rundt slukløsningen i forbindelse med utbedring av varmekabel på gulvet. Sammen med påviste symptomer, opplysning fra selger og alder på røropplegg/slukløsninger må det påregnes oppussing før badet videre tas i bruk.

Ved vurdering av bygningsdeler på baderom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på bad er ca 20-25 år.

Tetthetsfunksjonen/forventet levetid for denne type konstruksjon er utløpt, oppgradering må påregnes.
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens

Beskrivelse av eiendommen

krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og risikoen for manglende tetthet i våtsonen på rommet.
Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

_____

Vaskerom
Flislagt vaskerom med varmekabler, veggmontert servant og gulvstående klosett samt opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.

__

Det er påvist flere symptomer som slitasje på fliser, manglende flis og åpning i vegg, riss i fuger, eldre slukløsning, ingen tettesjikt i sluket mm som tilsier at den forventede brukstiden på vaskerommet har passert. Sammen med påviste symptomer, og alder på røropplegg/slukløsninger må det påregnes oppussing av vaskerommet.

Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på våtrom er ca 20-25 år.

Tetthetsfunksjonen/forventet levetid for denne type konstruksjon er utløpt, oppgradering må påregnes.
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og risikoen for manglende tetthet i våtsonen på rommet.
Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, overskap med benkebelysning og fliser på vegg bak kokesonen. Mørk benkeplate i Larvikitt med nedfelt stålkum og ett-greps armatur i krom. Opplegg for oppvaskmaskin, bred komfyr og side-by-side kjøkeskap med isbiter. Mekanisk avtrekksvifte over kokesonen.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av kobber og rør i rør.
Det er for det meste skjult røropplegg.
Hovedstoppekran er plassert i kjellerbod.
Synlig avløpsrør i plast og MA/støpejern.
Stakeluke er plassert under slukrist på vaskerommet.
Varmtvannstank på 200L fra 2024.
Boligen har mekanisk avtrekk på kjøkken og bad med tilluft via ventiler i yttervegg.
Opplegg for vaskemaskin på vaskerom i kjeller.
Det er montert vannstopper (Waterguard) under kjøkkenbenk/oppvaskmaskin for å begrense vannskader ved en eventuell lekkasje.
Det er flere sikringsskap i huset.
Det er opplegg for 2 el-billadere i garasjen.
100A overbelastningsvern.
Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

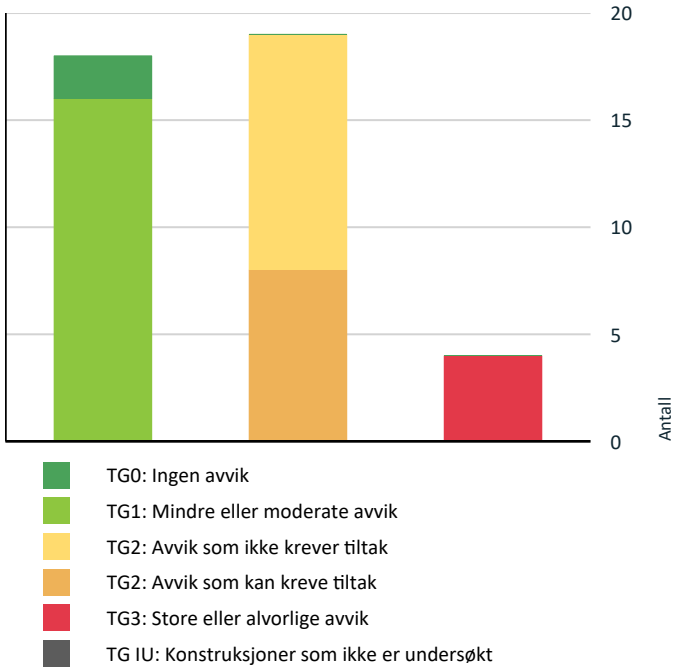
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Enkelte rom i kjelleretasjen har endret bruk.

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

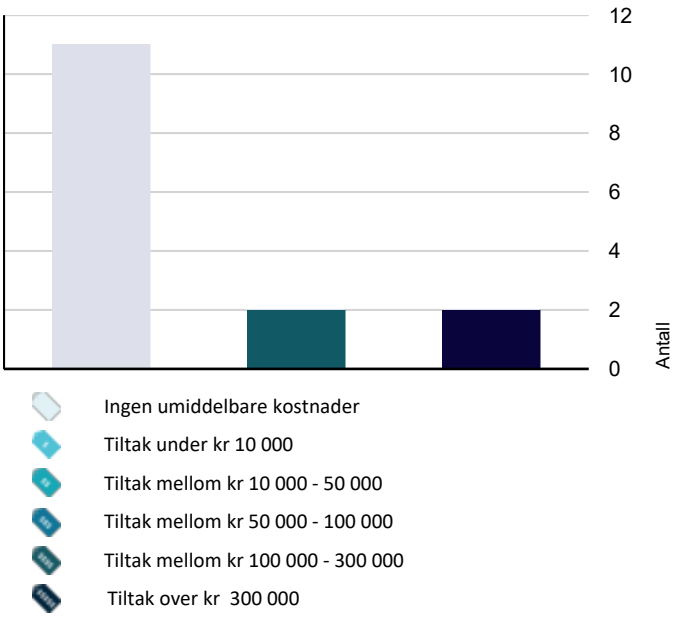
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå grunnet HMS hensyn. Det vil derfor være forhold som ikke lar seg avdekke som blant annet stikktakning/fuktmålinger i treverk mm.

Himmelretning i rapport og planskisse er kun ment som tilleggsinformasjon, og himmelretning bør alltid kontrolleres av interessenter.

Ved kontroll av planhet er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet. Grunnet møblering mm kan det være forhold som ikke lar seg avdekke.

Bygningsdeler med TG-2 er ikke kostnadsestimert i denne rapporten da dette ikke er et forskriftskrav. Dette må eventuelt bestilles som et tillegg.

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldene instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet etter gjeldende instruks og retningslinjer eller ved tilbakeholding av opplysninger fra selger. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer". Eventuelle heftelser og servitutter er ikke undersøkt av takstmannen.

Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks da dette ikke er takstmannens/bygningssakyndiges kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht regelverk.

Vinduer er kun stikkprøve kontrollert. Dvs kun et utvalg av vinduer er åpnet og kontrollert.

Ved tegning av alternativ planskisse er det ikke undersøkt om dette er teknisk gjennomførbart eller om styret vil godkjenne eventuelle løsninger.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Overflater - Vegger og tak	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad - Onsuite > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad - Onsuite > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad - Onsuite > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad - Onsuite > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmekabler	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1953

Standard
Boligen inneholder normal standard på innredninger og overflater. Det er oppussingsbehov i boligen.

Vedlikehold
Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

1999	Tilbygg	Boligen ble utvidet med tilbygg i 1999/2000 ref forrige takst

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Taket er tekket med dobbelkrummet takstein.
Ukjent undertak.

–

Normal tid før omlegging av tegltakstein er 30 - 60 år.
Tilstandsgrad vurdert etter opplyst alder.

–

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå grunnet HMS hensyn. Det vil derfor være forhold som ikke lar seg avdekke som blant annet stikktakning/fuktmålinger i treverk mm. Selger opplyser at undertak og taktekking ble kontrollert av entreprenør i forbindelse med montering av nye takrenner og beslag.

Årstall: 1999 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Nedløp og beslag

Taknedløp og beslag i sink.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverk i tre - ukjent isoleringsprinsipp.
Utvendig kledd med stående tømmermannskledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
Det må kunne påregnes normalt vedlikehold i forbindelse med kledning.
Typisk skifte av enkelte bord.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Saltakskonstruksjon i tre med bordtak av rupanel.
Tilkomst via loftstrapp på det ene soverommet i 2. etasje.

–

Bordtak og gjennomføringer befart fra kaldtloft.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis manglende isolering i takstoler mot 2. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kaldtloft bør etterisoleres for å unngå varmetap mm.

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass, hovedsakelig fra 1998.
Vinduene er generelt utadslående.
Glassbyggerstein i garasjen.

TG 2 Vinduer - 2

Koblede kjellervinder i kjellerstue.
Malt trevindu med 2-lags isolerglass i bod, fra 1978.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må kunne påregnes vedlikehold samt evt utskiftning av vinduer på sikt for å oppnå dagens krav til tetthet og isolering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Dører

Ytterdører i tre med glassfelt.
Malt branndør B-30 mellom garasje og kjeller.

Balkong- og terrasseskyvedører i trerammer og 2-lags isolerglass, produsert i 1998

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Branndør til garasje subber i terskel og det er glippe mot kram.
Heksesot rundet ytterdører.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må kunne påregnes vedlikehold samt evt utskiftning av dører på sikt for å oppnå dagens krav til tetthet og isolering.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse belagt med skiferfliser.
Rekkverk i PVC.
Rekkverkshøyden er målt til ca 0,91 m.

Balkong belagt med brente terrassebord.
Malt rekkverk i tre.
Rekkverkshøyden er målt til ca 1,00 m.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav på minimum 1,00 m som legges til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav selv om dette er anmerket som et avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp og adkomst i betong belagt med skiferfliser.
Malt rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert bom/hulrom under enkelte fliser samt manglende fuge mellom fliser ved inngangsparti og ved garasjen. Enkelte løse fliser ved garasjen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Omfang og årsak bør underøkes. Fliser ved inngangsparti kan løsne. Fliser kan remonteres og det kan fuges opp på nytt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Ukalibrerte skiferfliser i entré.
Fliser i garasje, hall og inngangsparti i underetasje
Vegg til vegg teppe i kjellerstue og bod.
Parkettgulv i øvrige rom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist enkelte fliser i kjelleretasje (garasje, hall og entré) og inngangsparti i 1.etasje med bom/hulrom under.
Ett par knekte fliser i inngangsparti.
Stedvis slitasje på parkett. Svelling i gulv ved kjøleskap.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Flisene fungerer med dagens avvik, men er utsatt for skader mm ved harde støt og jevnlig slitasje.
Slitasje og skader på overflater er en skjønnsmessig vurdering, og slik gulvene er i dag fungerer de til dagens bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvene evt utbedres/slipes eller skiftes.

TG 2 Overflater - Vegger og tak

Hovedsakelig malte slette veggflater. Enkelte malte betongvegger i kjeller.
Hovedsakelig malte slette takflater med innfelte downlights i flere rom.
Enkelte rom i kjelleretasje med malt panel.
Ubehandlede flater i innerste bod.

–

Takhøyden i hall kjeller er målt til ca 2,29 m, ca 2,36 m i stue og ca 2,44 i loftstue.
Takhøyden på kaldloft er målt til ca 1,60 m til møne.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert heksesot på flere overflater og overganger som kan komme av kuldebroer.
Lite riss under vindu på det ene soverommet samt i tak under trapp i kjelleretasjen og i garasjen.
Malingsavflassing i tak i garasje etter lekkasje fra terrassen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det burde undersøkes om det er kuldebroer med feks termografering.
Tak i garasjen bør holdes under oppsyn og det kan vurderes avfukter.
Det må kunne påregnes overflateoppussing som er normalt ved et eierskifte.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i tre isolert med antatt stubbloftsleire i gammel og del og støp betong over mellom stue og garasje.
Ved kontroll av planhet/skjevheter i etasjeskiller er det avdekket en høydeforskjell på mellom 8-40 mm. Største skjevheter er målt i stue, lofstue og hovedsoverom. Alle rom innehar skjevheter.

Det er påvist fukt i taket og i vegg i garasje. Selger opplyser at det har vært lekkasje på terrassen som nå er utbedret.

Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Grunnet møbler og flyttekasser lot det seg ikke måle alle diagonaler i alle rom hvilket tilsier at det kan være noen skjevheter som ikke ble avdekket på befaringen. Garasje er ikke målt.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 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.

Kostnadsestimat er basert på en evt flytavretting i rom med størst avvik. Nye overflater er ikke hensyntatt. Det er ikke foretatt kontroll av bæreevnen til bjelkelaget.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Radon

Det er ukjent om bygget har radonsperre eller kompenserende tiltak. Selger kjenner ikke til om det er utført radonmålinger.

Selger opplyser at boligen ligger i et område med generell lav stråling ifølge NGU sine kart.
Det anbefales likevel å gjennomføre målinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Pusset og malt elementpipe utvendig.
Tilkoblet peis i stuen.

Pusset og malt teglsteinspipe.
Ingen ildsteder er tilkoblet dette pipeløpet.
For tilkobling av ildsted må det gjennomføres kontroll av pipeløp.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.
Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

TG 2 Rom Under Terreng

Vegger mot grunn er utvendig pusset og malt.
Vegger mot grunn er innvendig utlektet i garasje og i hall.

Det er foretatt hulltakning i hjørnet i garasjen, uten å påvise unormale forhold. Det er ikke foretatt stikktakning i bunnsvill da det ikke var tilkomst via hull.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist forhøyede fuktverdier i kjellervegger i den gamle delen av huset.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Funn må settes i sammenheng med utvendige tiltak og bruken av rommet. Ved evt endring av bruken av rom i kjeller må tiltak vurders.

Det opplyses i rapport fra Boligsjekk Anticimex datert 10.10.2017 at gjeldende drenering er lagt ca 1998, men grunnet kapilæroppsug vil det fremdeles være forhøyde fuktverdier og saltutslag.

Krypkjeller

Selger opplyser at huset ikke har krypkjeller.

TG 1 Innvendige trapper

Innvendig tretrapp med malte vanger og rekkverk.

Ny trapp mellom alle etasjer i 2021.

TG 1 Innvendige dører

Malte profilerte innerdører.
Enkelte dører med vitrineglass.

Andre innvendige forhold

Diverse skap og garderobeinnredning i boligen.
Skyevdørsgarderobe i garasjen, i entré og på soverom.
–

Dekksider på garderobe i garasje buler av ukjent årsak.
Ellers normal funksjon.
–

Andre innvendige forhold er kun beskrevet - ikke vurdert.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Flislagt bad med varmekabler, dusjhjørne, søyleservant og gulvstående klosett.

—

Det er påvist flere symptomer som slitasje på fliser, eldre slukløsning og røropplegg mm som tilsier at den forventede brukstiden på badet har passert. Selger opplyser at det har vært lekkasje rundt slukløsningen i forbindelse med utbedring av varmekabel på gulvet. Sammen med påviste symptomer, opplysning fra selger og alder på røropplegg/slukløsninger må det påregnes oppussing før badet videre tas i bruk.

Ved vurdering av bygningsdeler på baderom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på bad er ca 20-25 år.

Tetthetsfunksjonen/forventet levetid for denne type konstruksjon er utløpt, oppgradering må påregnes.
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og risikoen for manglende tetthet i våtsonen på rommet.
Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull på 73 mm mot våtsonen fra tilstøtende rom. Det er ikke avdekket noen unormale forhold inne i veggen rundt området ved hulltakningen. Bunnsvill er ikke tilgjengelig i borehullet. Det er derfor utført måling av vektprosent på bakplate. Fuktmålingen er utført med Protimeter Surveymaster.

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Flislagt vaskerom med varmekabler, veggmontert servant og gulvstående klosett samt opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.

—

Det er påvist flere symptomer som slitasje på fliser, manglende flis og åpning i vegg, riss i fuger, eldre slukløsning, ingen tettesjikt i sluket mm som tilsier at den forventede brukstiden på vaskerommet har passert. Sammen med påviste symptomer, og alder på røropplegg/slukløsninger må det påregnes oppussing av vaskerommet.

Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på våtrom er ca 20-25 år.

Tetthetsfunksjonen/forventet levetid for denne type konstruksjon er utløpt, oppgradering må påregnes.
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og risikoen for manglende tetthet i våtsonen på rommet.
Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

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: 100 000 - 300 000

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt stikktakninger i bunnsvill fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Flislagt bad med varmekabler, dusjhjørne, veggmontert servantinnredning og gulvstående klosett.

—

Det er påvist flere symptomer som slitasje på fliser, riss og sprekker i fuger, eldre slukløsning og røropplegg mm som tilsier at den forventede brukstiden på badet har passert. Sammen med påviste symptomer, opplysning fra selger og alder på røropplegg/slukløsninger må det påregnes oppussing før badet videre tas i bruk.

Ved vurdering av bygningsdeler på baderom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på bad er ca 20-25 år.

Tetthetsfunksjonen/forventet levetid for denne type konstruksjon er utløpt, oppgradering må påregnes.
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og risikoen for manglende tetthet i våtsonen på rommet.
Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull på 73 mm mot våtsonen fra tilstøtende rom. Det er ikke avdekket noen unormale forhold inne i veggen rundt området ved hulltakningen. Bunnsvill er ikke tilgjengelig i borehullet. Det er derfor utført måling av vektprosent på bakplate. Fuktmålingen er utført med Protimeter Surveymaster.

2. ETASJE > BAD - ONSUITE

Generell

Flislagt bad med varmekabel, dusjhjørne, innmurt badekar, 2 stk søyleservanter og gulvstående klosett. _

_

Det opplyses i forrige salgsoppgave at badet ble pusset opp i 2000. Tilstandsgrad 2 er valgt på grunn av at elementet/materialet har en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde det under en viss oppsikt. Det betyr at strakstiltak ikke vurderes å være påkrevd, men at det innen rimelig tid bør vurderes å planlegge vedlikeholdsarbeider samt oppussing. Selger har ikke fått overlevert dokumentasjon på oppussingen av badet. Det vil derfor være enkelte forhold som ikke kan vurderes grunnet manglende dokumentasjon. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på våtrom er ca 20-25 år.

2. ETASJE > BAD - ONSUITE

TG 2 Overflater vegger og himling

Beige 10x10cm natursteins fliser på vegger.
Hvitmalt slett takflate med innfelte downlights.

_

Normal bruksslitasje på fliser og fuger.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Det er påvist heksesot/sot i taket.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD - ONSUITE

TG 2 Overflater Gulv

Beige 10x10cm natursteins fliser på gulvet.

_

Det er målt ca 20 mm høydeforskjell fra toppflis ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Selv om fall til sluk kan ha tilfredstilt kravene ved oppføring, er høydeforskjellen for lav i forhold til dagens krav som legges til grunn ved vurderingen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD - ONSUITE

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Eldre plastsluk plassert i dusjsonen.
Avløp fra badekar er ført direkte i rør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det lot seg ikke kontrollere hvordan membran/tettesjikt er anlagt mot klemring da klemringen er støpt over. Membran på vegger og rundt rørgjennomføringer er ikke kontrollert da dette krever større inngrep i konstruksjonen. Ukjent membranoppbrett/løsning ved terskel. Sammen med overnevnte forhold er vurdering av tilstandsgrad av sluk, membran og tettesjikt basert på alder og manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må membran/tettesjikt skiftes ut, men tidspunkt for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres. Det anbefales å rense sluk og vannlås med jevne mellomrom får å unngå oppfylling.

2. ETASJE > BAD - ONSUITE

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusjhjørne med svingbar dusjvegg og termostatstyrt dusjbatteri i krom med hånddusj.
Innmurt badekar med termostatstyrt dusjbatteri i krom med både kran og hånddusj.
2 stk søyleservanter med ett-greps armaturer i krom.
Gulvstående klosett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dusjvegg er tett mot gulvet slik at evt lekkasjevann utenfor dusjnisje blir hindret i å renne fritt til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Etablere spalte under dusjhjørne slik at evt lekkasjevann kan renne fritt til sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD - ONSUITE

TG 1 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekksvifte.

2. ETASJE > BAD - ONSUITE

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull på 73 mm mot våtsonen fra tilstøtende rom. Det er ikke avdekket noen unormale forhold inne i veggen rundt området ved hulltakningen. Bunnsvill er ikke tilgjengelig i borehullet. Det er derfor utført måling av vektprosent på bakplate. Fuktmålingen er utført med Protimeter Surveymaster.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, overskap med benkebelysning og fliser på vegg bak kokesonen. Mørk benkeplate i Larvikitt med nedfelt stålkum og ett-greps armatur i krom. Opplegg for oppvaskmaskin, bred komfyr og side-by-side kjøkeskap med isbiter. Mekanisk avtrekksvifte over kokesonen.

–

Selger opplyser at lyset i to av skapene ikke virker.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber og rør i rør.
Det er for det meste skjult røropplegg.
Hovedstoppekran er plassert i kjellerbod.

–

Anbefalt brukstid for skjøtesystemer og kobberrør er mellom 30-50 år.

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

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

TG 2 Avløpsrør

Synlig avløpsrør i plast og MA/støpejern.
Stakeluke er plassert under slukrist på vaskerommet.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har mekanisk avtrekk på kjøkken og bad med tilluft via ventiler i yttervegg.

–

Det anbefales at det monteres ventiler i rom uten ventilering.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Opplegg for vaskemaskin på vaskerom i kjeller.

–

Det er montert vannstopper (Waterguard) under kjøkkenskap.

TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannstank på 200L fra 2024.

TG 2 Varmekabler

Det er varmekabler i deler av stue og entré i 1. etasje samt i garasje, vaskerom i kjeller og inngangsparti kjeller.
Varmekabler på alle bad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på varmekabler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

NS 3600 setter krav til enten dokumentasjon eller kontrollrapporter av det elektriske anlegget.

Grunnet manglende dokumentasjon/samsvarserklæringer på deler eller hele det elektriske anlegget samt ingen kontrollrapport for leiligheten settes tilstandsgrad til 2.
Det anbefales en kontroll av det elektriske anlegget av fagkyndig personell.

Det er flere sikringsskap i huset.
Det er opplegg for 2 el-billadere i garasjen.
100A overbelastningsvern.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Nye sikringsskap og elanlegg under ombyggingsperioden 1998-2000, Nye kurser og oppgradering er utført etter dette tidspunkt av oss. Siste oppgraderinger har vært i forbindelse med innstallering av ladere til elbil og ny komfyr på kjøkkenet.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Alt er utført av registrerte elektroinstallatører. Sønnico, OneCo, Ljan Elektro (underleverandør til Oslo Byggentreprenør), Rett Elektro.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja, se over.
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ja, det har skjedd om vinteren. Har vært sjekket. Problemet ligger sannsynligvis utenfor vårt huset.
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget

Tilstandsrapport

ha en utvidet el-kontroll?
Ja Grunnet manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

–

Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn.

–

Kontroll av byggegrunn er ikke utført da dette krever større og mer omfattende undersøkelser.

TG 2 Drenering

Synlig knasteplast på store deler av huset.

–

Det opplyses i rapport fra Boligsjekk Anticimex datert 10.10.2017 at gjeldende drenering er lagt ca 1998.

–

Kontroll av drenering og fuktsikring er ikke utført da dette krever større og mer omfattende undersøkelser. Henviser forøvrig til Sintef Byggforsk detaljblad 514.221 Utvendig fuktsikring av bygninger

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler klemlist i toppen av fuktsikring enkelte steder rundt huset.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Klemlist bør monteres der dette er mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i mur og betong pusset og malt både innvendig og utvendig.
Tilbygg fra ca 1999/2000 oppført i støpe betong utvendig pusset og malt.
Ukjent fundamenteringsprinsipp.

–

Ingen synlig eller kjente setninger av såle.
Kontroll av fundamentering, grunnforhold og oppbygning er ikke utført da dette krever større og mer omfattende undersøkelser

TG 2 Terrengforhold

Det er skrående tomt med flate partier på husets inngangside og nedside.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjent alder på stikkledninger. For å avdekke tilstand anbefales det at det gjennomføres kamerainspeksjon av rørene.

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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



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.

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.

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.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kaldtloft							
2. Etasje	91			91	22		91
1. Etasje	98			98	22		98
Kjelleretasje	110			110			110
SUM	**299**				**44**		**299**
SUM BRA	**299**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kaldtloft			
2. Etasje	Stue , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad , Bad - Onsuite		
1. Etasje	Entré , Bad , Kjøkken , Stue / spisestue		
Kjelleretasje	Garasje , Hall m/trapp , Kjellerstue , Bod , Bod 2, Vaskerom , Entré/kontor med egen inngang		

Kommentar

Utgang til sydvendt terrasse på ca 21,5 m2 fra stuen i 1.etasje.

Utgang til sydvendt balkong på ca 22 m2 fra både loftstue og hovedsoverom.

Tilkomst til kaldtloft via loftsstige. Gulvarealet er målt til ca 33 m2.

Arealer utenfor boenheten som åpen balkong/terrasse og gulvareal på kaldtloft er kun ment som tilleggsopplysninger og kan ikke legges til grunn for arealberegning for boenheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Enkelte rom i kjelleretasjen har endret bruk.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se selgers egenerklæringsskjema og øvrige punkter i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Kjellerstue og boder har lav takhøyde. Takhøyden er målt til ca 1,97 m.
Dagslysflate er ikke ivaretatt i det som i dag brukes som kjellerstue.

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	234	65

Kommentar

Enebolig

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom. Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.9.2023	Thomas Madsen	Takstingeniør
	Elisabeth Adina Dyvik og Kjetil Bjerke Karlsen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	2	121		0	928.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Strømsborgveien 34

Hjemmelshaver

Dyvik Elisabeth Adina, Karlsen Kjetil Bjerke

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et veletablert villastrøk på Bygdøy i sjønære omgivelser. Gangavstand til barnehage, skole, idrettsanlegg, sjøstrand og båtanlegg samt offentlig busskomunikasjon. Kort vei til blant annet Sjølys/Karenlyst allé med det meste av service tilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt på 928,30 m². Adkomst og biloppstillingsplasser belagt med belegningsstein. Gressplen med sittegrupper og diverse beplantinger.

Parkeringsforhold

Utvendige biloppstillinger plasser på tomten.
Dobbeltgarasje i huset kjelleretasje.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.09.2023	Egenerklæring oversendt per epost etter befaringen.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	22.09.2023	Informasjon og matrikkeldata	Gjennomgått	0	Nei
Rekvirent	18.09.2023	Opplysninger oppgitt fra rekvirent om boligen som er vesentlig for takseringen	Gjennomgått	0	Nei
Salgsprospekt	18.09.2023	Opplysninger om boligen fra forrige omsetning	Gjennomgått	0	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/AP1520

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	92230489

Adresse	Strømsborgveien 34		
Postnummer	0287	**Poststed**	OSLO

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2005	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	17år10mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	IF	**Polise/avtalenr.**	0966441

Selger1fornavn	Kjetil Bjerke	**Selger1etternavn**	Karlsen
Selger2fornavn	Elisabeth Adina	**Selger2etternavn**	Dyvik

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Bad/toalett i 1 etg. må utbedres. Lekkasje ved sluk

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

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

Firmanavn: Husker ikke

Redegjør for hva som er gjort og når: Ca 2007 brudd i varmekabler i gulv på bad i 1.etasje.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: N/A

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Det har ikke vært tilbakeslag i den perioden vi har bodd der.

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

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

Kommentar: Ikke oppstått feil i perioden vi har bodd der.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Se pkt 10

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Ikke problem

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 24.09.2024

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	Ikke utover normalt

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	Vi har ikke hatt dette

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	Vi har ikke hatt skjeggkre

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Lekkasje fra terrasse til garasje reparert med ny membran, se pkt 11

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

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

Firmanavn	Oslo Byggentreprenør
Redegjør for hva som er gjort og når	Fasade, terrasser, takrenner totalrenovert i 2021

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

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

Firmanavn	Oneco AS og Rett Elektro
Redegjør for hva som er gjort og når	Sikringskurser, regulatorer, spotskinner, sensorer, elbillader mm.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Rapport for risikovurdering

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem	Husker ikke eksakt årstall, men ble utført av Sønnico nå OneCo.

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar	To ladepunkter, en vanlig elbillader og en med rød industrikontrakt. Har montert trafo.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	Vi har alltid brukt faglærte.

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	N/A

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	N/A

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 24.09.2024

Kommentar | Nei

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar | Ligger i et område med generell lav stråling ifølge kart fra NGU sitt kart.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar | N/A

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar | N/A

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar | N/A

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar | N/A

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar | N/A

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar | N/A

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar | N/A

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

☐ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
24.09.2024

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Dyvik, Inger Elisabeth

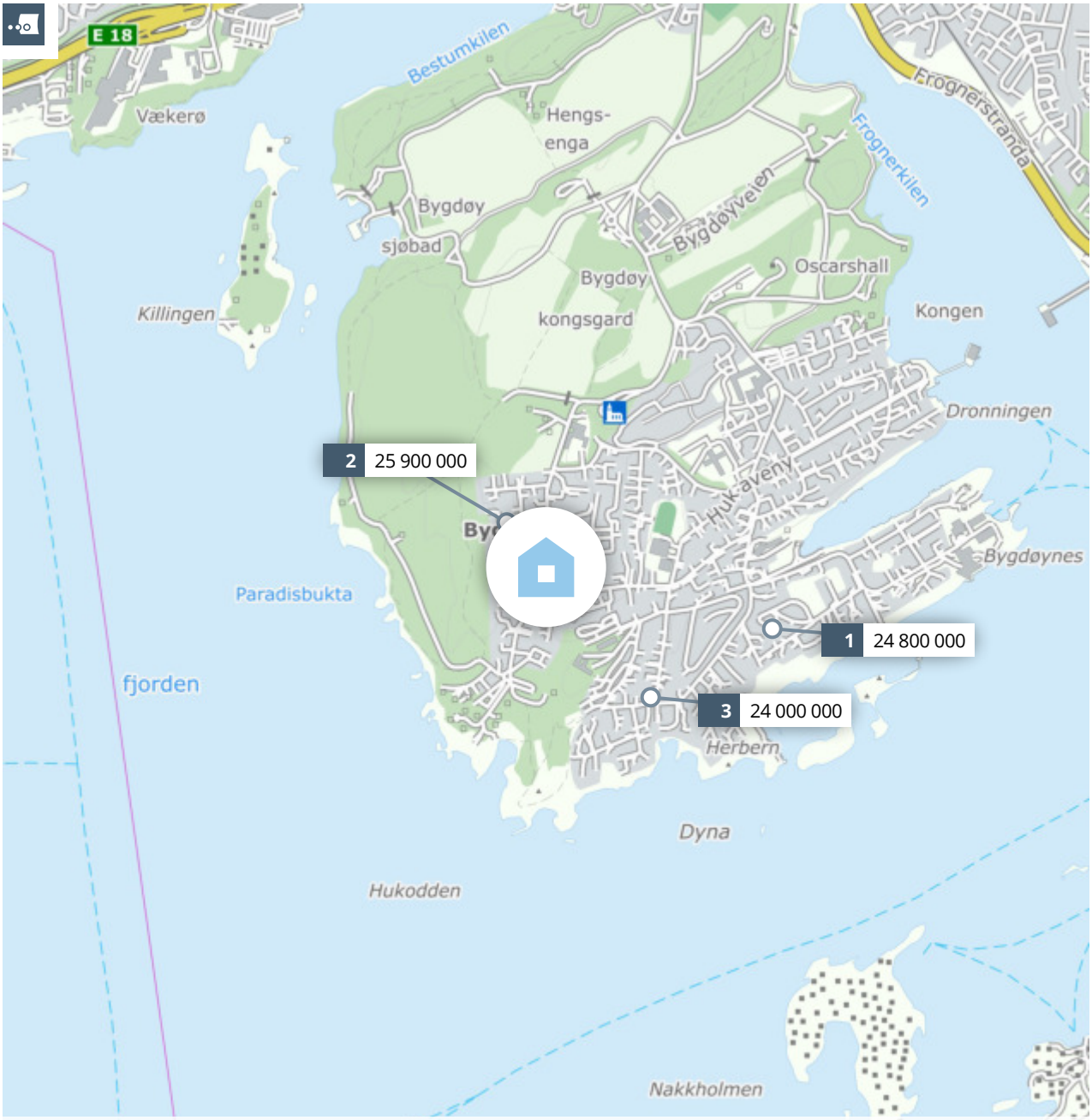
Signert av

Karlsen, Kjetil Bjerke

Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
24.09.2024



Meglers verdivurdering
STRØMSBORGVEIEN 34

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 26.04.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Ellen Pike.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Strømsborgveien 34, 0287 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1953

GNR 2 BNR 121 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS GRANDE

Verdivurdert til

25 900 000

-	25 900 000	110 684
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	234 m²
BRA	299 m²
Tomt	928 m²
Byggeår	1953

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	-

Parkering Peis Innredet kjeller

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Admiral Børresens vei 37 227 m² 1972 784 m² 3 sov	14.07.2021	24 900 000	**24 800 000**	0	24 800 000	**109 251**
2 Dorthes vei 3 365 m² 1984 1 006 m² 5 sov	09.05.2021	26 500 000	**25 900 000**	0	25 900 000	**70 959**
3 Konsul Schjelderups vei 15 278 m² 2006 1 069 m² 3 sov	13.06.2022	27 900 000	**24 000 000**	0	24 000 000	**86 331**

Flott, innholdsrik enebolig beliggende på populære Bygdøy med skjermet hage.
Boligen er nylig blitt vesentlig oppgradert utvendig og fremstår som en flott familiebolig.
U.etg: Dobbel garasje, 2 disponible rom, hall/tv-rom, vaskerom/bad, disponibelt rom med egen utgang og mulighet for å sette opp kjøkken.
1 etg: Hall, bad, hyggelig kjøkken, stor romlig stue med peis og med utgang til hyggelig overbygget terrasse.
2 etg: Loftstue med utgang til terrasse, hovedsoverom med utgang til terrasse og bad en suite, 2 gode soverom, samt et pent flislagt bad.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

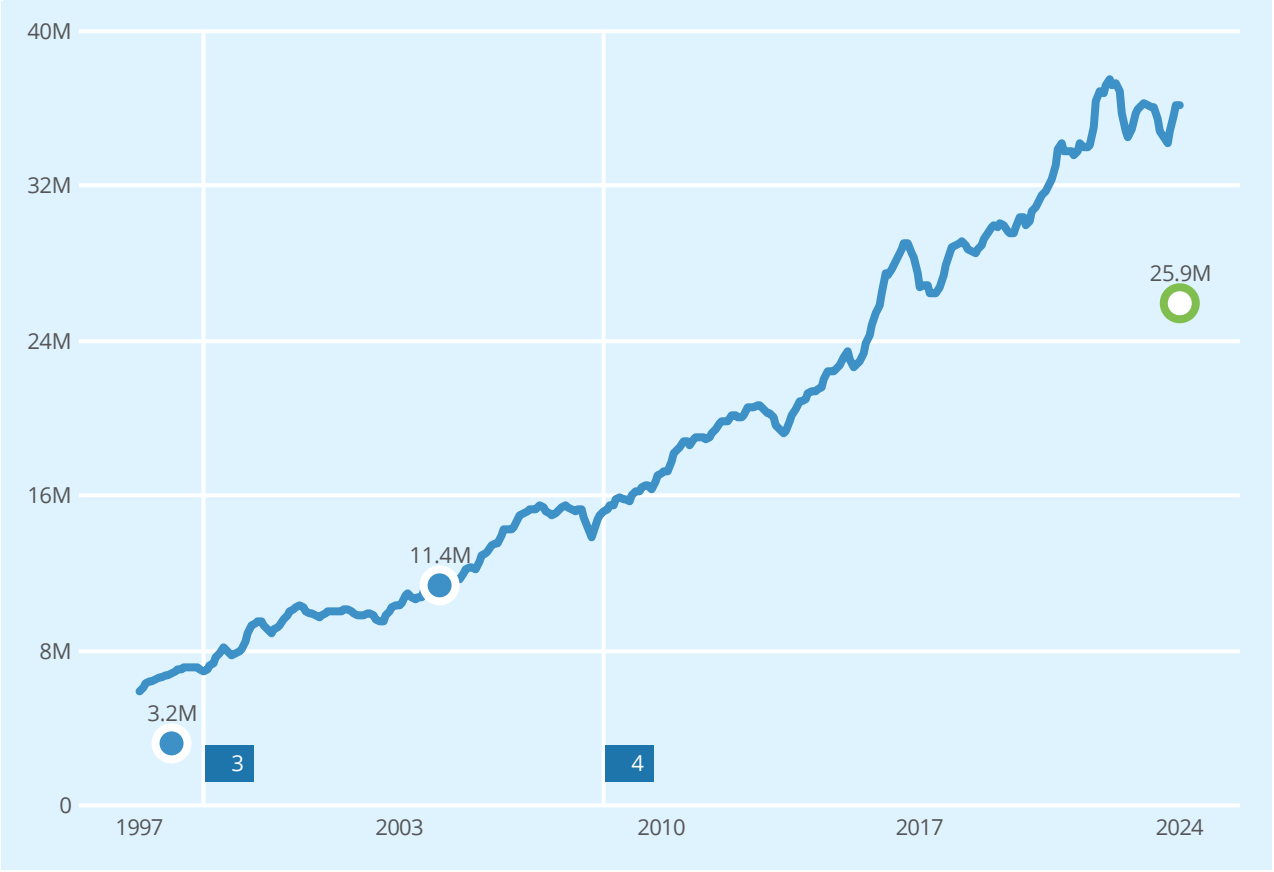
PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Aksept Eiendomsmegling AS 26.04.2024

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Garasje, anneks
2 Enebolig
3 Tilbygg enebolig
4 Tilbygg enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
07.01.2005	17.01.2005	12.09.2005	10 750 000	11 400 000	-	11 400 000	5
14.01.1998		14.01.1998	-	3 200 000	-	3 200 000	

5 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. E-taksten forespeiler reel markedsverdi

Eneboliger til salgs i Frogner bydel nå

6
eneboliger til salgs

21.8M
21.2M
20 250 000 Prisantydning i snitt
19.4M
18.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
116
dager

Eneboliger solgt i Frogner bydel siste 9 mnd

11
eneboliger solgt

26 495 000 Prisantydning i snitt
24 923 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
83
dager

for 5.5% under prisantydning

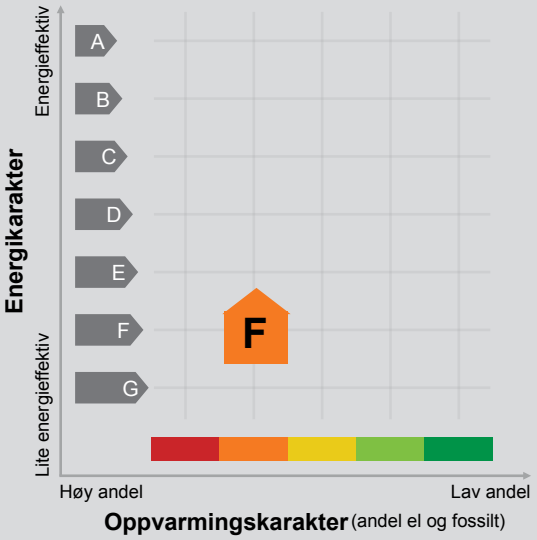
Analyse m²-priser

110 684 Strømsborgveien 34
Totalpris 25 900 000
108 847 Frogner bydel i snitt siste 9 mnd

72 373 OSLO kommune i snitt siste 9 mnd

ENERGIATTEST

Adresse	Strømsborgveien 34
Postnummer	0287
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	2
Bruksnummer	121
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80012403
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	bb2a56a2-9d85-4b36-9955-0072ab7d4d00
Dato	21.09.2023



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innetemperaturen
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Slå el.apparater helt av
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1953
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	298
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Strømsborgveien 34
Postnummer: 0287
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0101
Dato: 21.09.2023 8:40:58
Energimerkenummer: bb2a56a2-9d85-4b36-9955-0072ab7d4d00

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 2
Bruksnummer: 121
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80012403

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: 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 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: 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 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 12: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

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 utendørs

Tiltak 23: 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 24: 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 25: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 26: 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.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest

199705749 27

Frogner Arkitektkontor
Bygdøy alle 12

0262 OSLO

Dato: 19 JUN 1998

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 9705749-8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Dag Haraldsen	Arkivkode:

Byggeplass:	STRØMSBORGVEIEN 34	Eiendom:	2/121/0/0
Tiltakshaver:	Tellef Lunde	Adresse:	Strømsborgveien 34, 0287 OSLO
Søker:	Frogner Arkitektkontor	Adresse:	Bygdøy alle 12, 0262 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig	Tiltaksart:	Tilbygg

APPROBASJON

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.
Vilkår for igangsetting.

Søknaden omfatter tilbygg på 115 m^2 og omgjøring av enebolig til tomannsbolig.

Det foreligger protester til søknaden.

Søknad med tegning nr. 6,7,8 godkjennes på vilkår av at:
- **Ansvarshavende er godkjent.**
- **Avfallsplan er godkjent.**
- **Samferdselsetatens godkjennelse foreligger.**

Bygget må plasseres ifølge kartet med vår godkjenning påtegnet 18.06.98.

ARBEIDET MÅ IKKE PÅBEGYNNES UTEN IGANGSETTINGSTILLATELSE

Protesterende parter har klageadgang.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95 sak 1639/95

Plangrunnlaget.
Eiendommen omfattes av ny "Reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by", vedtatt av bystyret 25.06.97 og er regulert til boligformål.

Plan- og bygningsetaten Postadresse. Telefon 22 66 22 66 Bankgiro. 6003 05.58920
Avdeling Vest Trondheimsveien 5 22 66 20 20 Postgiro 0800.10 41300
Seksjon byggesøknad 0560 OSLO Telefaks 22 66 25 65 Org nr.: 971 040 823

199705749 27

Innkomne uttalelser.
En fjern nabo har protestert på søknaden og mener at tilbygget vil gi innsyn til hans soverom, hans spiseplass og hans sitteplass i hagen.
Da det er ca. 25 m fra tilbygg til den protesterendes grense, finner ikke Plan- og bygningsetaten å kunne nekte utbygging på dette grunnlag.
O.V.A. har ingen innvendinger til søknaden.

Spesielle forhold.
- Samferdselsetatens krav må etterkommes.
- Brannslukningsutstyr og røykvarsler monteres i henhold til byggeforskriftenes kap. 31:4.
- Garasjene skal være skilt fra resten av bygningen med bygningsdeler som er så tette at eksos ikke trenger gjennom.
- Ventilasjon anordnes i henhold til kap. 47 i gjeldende forskrifter.
- Terrenget planeres slik at det ikke blir til skade eller til ulempe for naboer.
- Støttemur behandles som egen sak og omfattes ikke av denne approbasjonen.
- Hver boenhet skal ha en sportsbod på 5,0 m^2.

Avfall
Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges byggherren å sortere og behandle bygningsavfallet etter retningslinjer gitt av Oslo kommune.

Avfallsplan som dokumenterer at ovennevnte pålegg oppfylles skal utfylles godkjennes av Plan- og bygningsetaten før igangsettingstillatelse kan gis.

Varsel om forurensningsgebyr
Hvis avfall fra tiltaket behandles i strid med godkjent avfallsplan kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens §73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd ved en behandling i strid med bestemmelsene.

Igangsettingstillatelse.
Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Denne kan ikke gis før følgende punkter er ordnet :
- Ansvarshavende må være godkjent.
- Avfallsplan må være godkjent.
- Samferdselsetatens godkjennelse må foreligge.

Det er byggherrens ansvar at alle bestemmelsene i plan- og bygningsloven, med tilhørende bestemmelser blir overholdt. Eventuelle endringer i forhold til dette vedtaket må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen gjennomføres. Approbasjonen er gyldig i 3 år.

Klageadgang.
Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til eventuelt å klage approbasjonen inn for høyere myndighet, se vedlagte orientering. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap byggherren måtte lide ved en slik omgjøring.

Avdeling Vest
Seksjon Byggesøknad

Liv Zimmermann
Seksjonsleder

Dag Haraldsen
Saksbehandler

Kopi til: Eva og Børre Werner, S.H. Lunds vei 2 B, 0286 Oslo.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest

199705749 27

Frogner Arkitektkontor
Bygdøy alle 12
0262 OSLO

Dato: 20 OCT 1998

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 9705749-13 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Dag Haraldsen	Arkivkode

Byggeplass:	STRØMSBORGVEIEN 34	Eiendom:	2/121/0/0
Tiltakshaver:	Tellef Lunde	Adresse:	Strømsborgveien 34, 0287 OSLO
Søker:	Frogner Arkitektkontor	Adresse:	Bygdøy alle 12, 0262 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Tilbygg

TILLATELSE TIL ENDRING

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Til innvilget approbasjon foreligger det tilleggssøknad for fasadeendring.

Tilleggssøknaden med tegning nr. 9,10,11,12,13 og 14 godkjennes.

Tidligere godkjent tegning nr. 7 utgår.

Det foreligger ingen protester.

Approbasjonens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for tilleggsarbeidene.

Plan- og bygningsetaten behandler denne søknad etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Approbasjon
ble gitt 19.06.98 og igangsettingstillatelse er ikke gitt.

Tilleggssøknad
gjelder for fasadeendring.

Igangsettingstillatelse.
Vilkårene for igangsettingstillatelsen gjelder også for tilleggsarbeidene.

199705749 27

Klageadgang.
Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til eventuelt å klage byggetillatelsen inn for høyere myndighet, se vedlagte orientering. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap byggherren måtte lide ved en slik omgjøring.

Avdeling Vest
Vest Byggesøknad

Liv Zimmermann
Seksjonsleder

Dag Haraldsen
Saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest

KOPI

199705749 27

Frogner Arkitektkontor
Bygdøy alle 12
0262 OSLO

Dato: 12 JULI 2000

Deres ref.	Vår ref (saksnr): 199705749-19 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Dag Haraldsen	Arkivkode.

Byggeplass:	STRØMSBORGVEIEN 34	Eiendom:	2/121/0/0
Tiltakshaver:	Tellef Lunde	Adresse:	Strømsborgveien 34, 0287 OSLO
Søker:	Frogner Arkitektkontor	Adresse:	Bygdøy alle 12, 0262 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Tilbygg

TILLATELSE TIL ENDRING

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Til innvilget approbasjon foreligger det tilleggssøknad for at boligen beholdes som enebolig, det monteres nytt bad i 2. etg., endret vaskerom i U.etg. og foretas fasadeendring.

Tilleggssøknaden med tegning nr. 15 og 16 godkjennes.

Tidligere godkjent tegning nr. 6,9,10,11 og 14 utgår.

Endringen kreves ikke nabovarslet.

Approbasjonens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for tilleggsarbeidene.

Plan- og bygningsetaten behandler denne søknad etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Approbasjon
ble gitt 19.06.98 og igangsettingstillatelse 24.11.98 og 05.02.99.

Tilleggssøknad
gjelder for at boligen beholdes som enebolig, det monteres nytt bad i 2. etg., endret vaskerom i U.etg. og foretas fasadeendring.

199705749 27

Igangsettingstillatelse.
Vilkårene for igangsettingstillatelsen gjelder også for tilleggsarbeidene.

Klageadgang.
Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til eventuelt å klage byggetillatelsen inn for høyere myndighet, se vedlagte orientering. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap byggherren måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest
Seksjon byggesøknad

Nils Hjermann
seksjonsleder

Dag Haraldsen
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.

Kopi til:
Tiltakshaver

EKSPEDISJONSDOKUMENT

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

OSLO VEIVESEN
SIKKER FREMKOMMELIGHET

Arbeidssted (Matr. nr.) (Adresse)	0027/0121 Strømborgveien 34	Mappenr.	
Arbeidet og bygningens art	TILBYGG/PÅBYGG - BOLIG	Innlevert	97/077725 SB 31.12.97
Byggherre	Lunde, Tellef, Strømsborgveien 34, 0287 OSLO		
Anmelder	Frogner Arkitektkontor, Bygdøy alle 12, 0262 OSLO		

199705749 27

☒ Sakstypekategori 2

Saksbehandler PBE 24/2-98

Oversendes Oslo veivesen i forbindelse med:

☒ **Dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i veglovens § 29**

Bygnings avstand til STRØMSBORGVN
(vei/gate)

på 10,4 m. fra regulert senterlinje

Dispensasjon innvilges (forutsetn. se vedlegg) ☒ innvilges ikke ☐

☐ **Avkjørselsforholdene etter veglovens § 40 - 43**

Avkjørselsplan inntegnet på situasjonskart (m=1:500) eller utsnitt av reguleringskart (m=1:1000) skal inneholde følgende: Avkjørselsbredde i kant regulert vei, frisikt, stigning, snumulighet for bilene, nødvendige p-plasser.

Avkjørselsplan godkjent ☒ ikke i orden ☐

Approbasjon kan gis.

Oslo veivesen, 6/10-98
(dato)

Anders Wessel Ulsrud
Saksbehandler

Vedlegg:

☒ Dispensasjon fra vegloven med betingelser

☒ Godkjent avkjørselsplan med betingelser

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest

199705749 27

Åge- Willy Kristoffersen
Bråtåsveien 54
3400 LIER

Dato 24 NOV 1998

Deres ref:	Vår ref (saksnr) 9705749-15 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Kjell Leon Stølan	Arkivkode:

Byggeplass:	STRØMSBORGVEIEN 34	Eiendom:	2/121
Tiltakshaver:	Tellef Lunde	Adresse:	Strømsborgveien 34, 0287 OSLO
Søker:	Frogner Arkitektkontor	Adresse:	Bygdøy alle 12, 0262 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Tilbygg

Igangsettingstillatelse

Krav om at ansvarshavende gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at byggearbeidene skjer i samsvar med bestemmelsene.

Arbeid godkjent i approbasjon av 19.06.98 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder *TIL TOPP BETONGDEKKE.*
Ansvarshavende skal påse at byggearbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Ferdigbesiktigelse.
Når arbeidet er ferdig, skal ansvarshavende sende inn skriftlig melding på vedlagt skjema.. Dersom det avdekkes eventuelle mangler ved ferdigbesiktigelsen, må disse rettes, og melding må innsendes, innen fastsatt frist. Bygningen, eller deler av denne, må ikke tas i bruk før brukstillatelse eller ferdigattest er gitt.

Denne tillatelse skal sammen med approbasjonen alltid være til stede på byggeplassen.

Avdeling Vest
Seksjon byggekontroll

Svein Oddby
Seksjonsleder

Kjell Leon Stølan
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest
Seksjon byggekontroll

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon. 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro 6003.05 58920
Postgiro. 0800.10.41300
Org nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest

KOPI

199705749 27

Gundersen, Bjørn-Erik
Saturnveien 33
0492 OSLO

Dato. - 5 FEB 1999

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 9705749-17 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Kjell Leon Stølan	Arkivkode.

Byggeplass:	STRØMSBORGVEIEN 34	Eiendom:	2/121
Tiltakshaver:	Tellef Lunde	Adresse:	Strømsborgveien 34, 0287 OSLO
Søker:	Frogner Arkitektkontor	Adresse:	Bygdøy alle 12, 0262 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Tilbygg

Igangsettingstillatelse

Krav om at ansvarshavende gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at byggearbeidene skjer i samsvar med bestemmelsene.

Arbeid godkjent i approbasjon av 19.06.98 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder *FRA TOPP BETONGDEKKE.*

Ansvarshavende skal påse at byggearbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Ferdigbesiktigelse.
Når arbeidet er ferdig, skal ansvarshavende sende inn skriftlig melding på vedlagt skjema. Dersom det avdekkes eventuelle mangler ved ferdigbesiktigelsen, må disse rettes, og melding må innsendes, innen fastsatt frist. Bygningen, eller deler av denne, må ikke tas i bruk før brukstillatelse eller ferdigattest er gitt.

Denne tillatelse skal sammen med approbasjonen alltid være til stede på byggeplassen.

Avdeling Vest
Seksjon byggekontroll

Svein Oddby
Seksjonsleder

Kjell Leon Stølan
Saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest

199705749 27

Frogner Arkitektkontor
Bygdøy alle 12
0262 OSLO

Dato: 12 JULI 2000

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199705749-19 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Dag Haraldsen	Arkivkode:

Byggeplass:	STRØMSBORGVEIEN 34	Eiendom:	2/121/0/0
Tiltakshaver:	Tellef Lunde	Adresse:	Strømsborgveien 34, 0287 OSLO
Søker:	Frogner Arkitektkontor	Adresse:	Bygdøy alle 12, 0262 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Tilbygg

TILLATELSE TIL ENDRING

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Til innvilget approbasjon foreligger det tilleggssøknad for at boligen beholdes som enebolig, det monteres nytt bad i 2. etg., endret vaskerom i U.etg. og foretas fasadeendring.

Tilleggssøknaden med tegning nr. 15 og 16 godkjennes.

Tidligere godkjent tegning nr. 6,9,10,11 og 14 utgår.

Endringen kreves ikke nabovarslet.

Approbasjonens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for tilleggsarbeidene.

Plan- og bygningsetaten behandler denne søknad etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Approbasjon
ble gitt 19.06.98 og igangsettingstillatelse 24.11.98 og 05.02.99.

Tilleggssøknad
gjelder for at boligen beholdes som enebolig, det monteres nytt bad i 2. etg., endret vaskerom i U.etg. og foretas fasadeendring.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest
Seksjon byggesøknad
Postadresse: Trondheimsveien 5, 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
postmottak@pbe.oslo.kommune no
Bankgiro. 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10 41300
Org.nr.: 971 040 823

199705749 27

Igangsettingstillatelse.
Vilkårene for igangsettingstillatelsen gjelder også for tilleggsarbeidene.

Klageadgang.
Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til eventuelt å klage byggetillatelsen inn for høyere myndighet, se vedlagte orientering. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap byggherren måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest
Seksjon byggesøknad

Nils Hjermann
seksjonsleder

Dag Haraldsen
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.

Kopi til:
Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

KOPI

199705749 27

Bjørn- Erik Gundersen

Bryggekanten 8 H
1531 MOSS

Dato: 10 OKT. 2001

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 19970574926 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kjell Stølan | Arkivkode: 531

Byggeplass:	STRØMSBORGVEIEN 34	Eiendom:	2/121
Tiltakshaver:	Tellef Lunde	Adresse:	Strømsborgveien 34, 0287 OSLO
Søker:	Frogner Arkitektkontor	Adresse:	Bygdøy alle 12, 0262 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Tilbygg

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 08.05.2001.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av VAV. Avkjørsler kontrolleres av Samferdselsetaten.

Byggestart
Tilsynsprosjektet

Øyvind Nesbakken
Avdelingsingeniør

Kjell Stølan
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

KOPI

199705749 27

Tellef Lunde

Strømsborgveien 34
0287 OSLO

10 OKT. 2001

Dato:

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199705749-26 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Kjell Stølan	Arkivkode: 531

Byggeplass:	STRØMSBORGVEIEN 34	Eiendom:	2/121
Tiltakshaver:	Tellef Lunde	Adresse:	Strømsborgveien 34, 0287 OSLO
Søker:	Frogner Arkitektkontor	Adresse:	Bygdøy alle 12, 0262 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Tilbygg

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 08.05.2001.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av VAV. Avkjørsler kontrolleres av Samferdselsetaten.

Byggestart
Tilsynsprosjektet

Øyvind Nesbakken
Avdelingsingeniør

Kjell Stølan
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Risikovurdering

Rapport fra risikovurdering

risikovrudering

Elektroinstallatør		*Oppdragsgiver (Kunde)*	
Firma/Navn:	Rett Elektro As	Firma/Navn:	Kjetil B Karlsen
Kontaktperson:	Daniel Petersen	Kontaktperson:	Kjetil Karlsen
Adresse:	Ryensvingen 11	Adresse:	Kjetil B Karlsen, strømborgveien 34
Postnr/Sted:	0680 Oslo	Postnr/Sted:	0287 Oslo
Telefon:	400 09 013	Telefon:	
E-post:	post@rettel.no	E-post:	kjkar@live.com

Ordre		*Kunde*	
Ordrenummer:	16351	Kundenummer:	19530

Anleggsadresse	
Firma/Navn:	Kjetil B Karlsen
Adresse:	Kjetil B Karlsen, strømborgveien 34
Postnr/Sted:	0287 Oslo

Anlegg - kontaktperson			
☒ Eier ☐ Bruker ☐ Annet		Telefon:	
Navn:	Kjetil Karlsen	Epost:	kjkar@live.com

Anleggsbeskrivelse	
Installasjon: Endring	Type installasjon: Bolighus
NEK 400: 2022	Annet (Beskriv norm):

Rapportens omfang		
☐ Hele anlegget	☒ Anleggsdel:	kjøkken

SJEKKPUNKT

Anleggssikkerhet	*JA*	*NEI*	*IKKE AKTUELT*	*KOMMENTAR*
Skal oppdraget planlegges og utføres i henhold til NEK 400?	☒	☐	☐	
Har du tatt hensyn til spesielle krav i TEK?	☐	☐	☒	
Er de ytre påvirkningene for installasjonen normale?	☒	☐	☐	
Har du nødvendig informasjon om hva installasjonen skal brukes til?	☒	☐	☐	
Har du nødvendige opplysninger om nytt og evt. eksisterende utstyr?	☒	☐	☐	
Har du nødvendig informasjon for å planlegge jordingsanlegget?	☐	☐	☒	
Har du vurdert om det bør monteres overspenningsbeskyttelse?	☐	☐	☒	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjon av skjult varme?	☐	☐	☒	
* Har du tatt hensyn til eier/brukers krav og forventninger til skjult varmeinstallasjon?	☐	☐	☒	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjoner i våtrom og/eller badstu?	☐	☐	☒	
* Har du tatt hensyn til spesielle krav til installasjoner i våtrom? (Jordfeilbryter, allpolig brudd etc.)	☐	☐	☒	
* Ved installasjoner i badstu, har du tatt hensyn til spesielle krav dette medfører?	☐	☐	☒	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med utstyr som medfører fare for høye temperaturer (innfelt belysning etc.)?	☐	☐	☒	
* Har du tatt hensyn til forhold som kan oppstå ved installasjon av innfelt belysning?	☐	☐	☒	

... Fortsettelse fra forrige side

☐ Hele anlegget	☒ Anleggsdel:	kjøkken

SJEKKPUNKT				
Anleggssikkerhet	***JA***	***NEI***	***IKKE AKTUELT***	***KOMMENTAR***
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med utvendig kabelanlegg i luft og/eller jord?	☐	☐	☒	

SJEKKPUNKT				
Anleggssikkerhet	***JA***	***NEI***	***IKKE AKTUELT***	***KOMMENTAR***
Skal arbeidet utføres uten inngrep i en eksisterende installasjon?	☐	☒	☐	
* Har du klarlagt at eksisterende anlegg ikke har feil/mangler som er forskriftsstridige eller som kan ha innvirkning på nyinstallasjonen?	☒	☐	☐	
* Har du sikret at nyinstallasjoner ikke svekker sikkerhet og/eller funksjonalitet i eksisterende anlegg?	☒	☐	☐	
Er arbeidet koordinert tilstrekkelig med andre fag?	☒	☐	☐	
Kan oppdraget utføres uten fare for å forringe kvaliteten på øvrig bygningsteknisk utførelse?	☒	☐	☐	

SJEKKPUNKT				
Kompetanse	***JA***	***NEI***	***IKKE AKTUELT***	***KOMMENTAR***
Har personale som skal utføre installasjonen riktig kompetanse?	☒	☐	☐	

SJEKKPUNKT				
Eventuelt	***JA***	***NEI***	***IKKE AKTUELT***	***KOMMENTAR***
Har du vurdert alle forhold og har tilgang til alle opplysninger som har betydning for denne risikovurderingen?	☒	☐	☐	

SJEKKPUNKT				
Informasjon	***JA***	***NEI***	***IKKE AKTUELT***	***KOMMENTAR***
Har du informert eier/bruker om de valg du har lagt til grunn for prosjekteringen?	☒	☐	☐	

Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold

tilførsel og tilkobling av ny komfyr

Risikovurdert av		***Kunde/Eier (ved behov)***	
Navn:	Daniel Petersen	Navn:	
Dato:	2023-06-13	Dato:	
Signatur:	Elektronisk signert av Daniel Petersen. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.	Signatur:	

Sluttkontroll

Rapport fra sluttkontroll etter arbeid på elektriske anlegg

sluttkontroll

Elektroinstallatør		*Oppdragsgiver (Kunde)*	
Firma/Navn:	Rett Elektro As	Firma/Navn:	Kjetil B Karlsen
Kontaktperson:	Daniel Petersen	Kontaktperson:	Kjetil Karlsen
Adresse:	Ryensvingen 11	Adresse:	Kjetil B Karlsen, strømborgveien 34
Postnr/Sted:	0680 Oslo	Postnr/Sted:	0287 Oslo
Telefon:	400 09 013	Telefon:	
E-post:	post@rettel.no	E-post:	kjkar@live.com

Ordre		*Kunde*	
Ordrenummer:	16351	Kundenummer:	19530

Anleggsadresse	
Firma/Navn:	Kjetil B Karlsen
Adresse:	Kjetil B Karlsen, strømborgveien 34
Postnr/Sted:	0287 Oslo

Rapportens omfang		
☐ Hele anlegget	☒ Anleggsdel:	kjøkken

Sjekkpunkt

Risikovurdering	*JA*	*NEI*	*Ikke aktuelt*	*Kommentar*
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	☒	☐	☐	
Visuell kontroll	***JA***	***NEI***	***Ikke aktuelt***	***Kommentar***
Er utstyr montert i henhold til monteringsanvisning og CE-merket dersom det er påkrevet?	☒	☐	☐	
Er kabler og utstyr betryggende festet?	☒	☐	☐	
Er alle spenningsførende deler beskyttet av IP2X-kapsling eller bedre?	☒	☐	☐	
Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?	☒	☐	☐	
Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?	☒	☐	☐	
Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?	☐	☐	☒	
Er kabeltverrsnitt valgt riktig med hensyn til spenningsfall og strømføringsevne?	☒	☐	☐	
Er effektbrytere/motorvernbrytere riktig justert?	☐	☐	☒	
Er jordfeilbrytere riktig valgt i forhold til type og utløsestrøm?	☒	☐	☐	
Er det valgt nødvendig utstyr for frakobling, sikkerhetsbryter og nødstopp?	☐	☐	☒	
Har tilkoblet utstyr IP-grad tilpasset omgivelsene?	☒	☐	☐	
Er merking av PEN-, PE- og N-leder utført?	☒	☐	☐	
Er anlegget tilstrekkelig merket?	☒	☐	☐	
Er alle tilkoblinger riktig utført?	☒	☐	☐	
Er skjult varme dokumentert og eier informert?	☐	☐	☒	
Er det nødvendig adgang for drift og vedlikehold?	☒	☐	☐	
Er advarselstekster montert og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier /bruker?	☐	☐	☒	

... Fortsettelse fra forrige side

Rapportens omfang		
☐ Hele anlegget	☒ Anleggsdel:	kjøkken

Sjekkpunkt				
Er det montert nødvendige overspenningsvern?	☐	☐	☒	

Måling/prøving	JA	NEI	Ikke aktuelt	Kommentar
Er kontinuitet i beskyttelsesleder og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	☒	☐	☐	0,1 ohm
Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	☒	☐	☐	499 Mohm
Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden? Angi metode og verdi.	☐	☐	☒	
Er det kontrollert at kursene har automatisk utkobling?	☒	☐	☐	
Er det målt atskillelse ved SELV- og PELV-kretser?	☐	☐	☒	
Er det målt gulv- og veggresistans?	☐	☐	☒	
Er det kontrollert spenningsfall?	☐	☐	☒	
Er anlegget funksjonstestet?	☒	☐	☐	
Er det foretatt polaritetskontroll?	☐	☐	☒	

Generelt	JA	NEI	Ikke aktuelt	Kommentar
Er sikringsskap/arbeidssted ryddet og avfall sortert?	☒	☐	☐	
Er bruk av materiell, utstyr, timer og kjøring registrert og overlevert firma?	☐	☐	☒	
Er vinduer lukket, dører låst og nøkler levert tilbake til eier?	☐	☐	☒	
Er, eller blir, dokumentasjon overført boligmappa?	☐	☐	☒	

Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold
tilførsel og tilkobling av ny komfyr

Kontrollert av	
Navn:	Daniel Petersen
Dato:	2023-06-15
Signatur:	Elektronisk signert av Daniel Petersen. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Oslo

Utskriftsdato: 05.10.2023

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2023

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 05.10.2023

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2023

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-2/121 DelNr. 1

Eiendomsadresse: Strømsborgveien 34
0287 OSLO

Fakturamottaker: Karlsen Kjetil Bjerke
Strømsborgveien 34
0287 OSLO

Eiernavn: Karlsen Kjetil Bjerke

Kommunale avgifter	NOK 25 956,35
Eiendomsskatt	NOK 37 138,00
Totalt	NOK 63 094,35

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2023	2023	4	**15 792,00**	**0,00**	23090000000114010	10840933	21.09.2023	25.10.2023
Totalt å betale			**15 792,00**					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Eiendomsskatt	37 138,00
Feie- og tilsynsgebyr	127,52
Renovasjonsgebyr	8 960,15
Vann- og avløpsgebyr	16 868,68
Totale avgifter	**63 094,35**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Påfølk mangler
en sikker

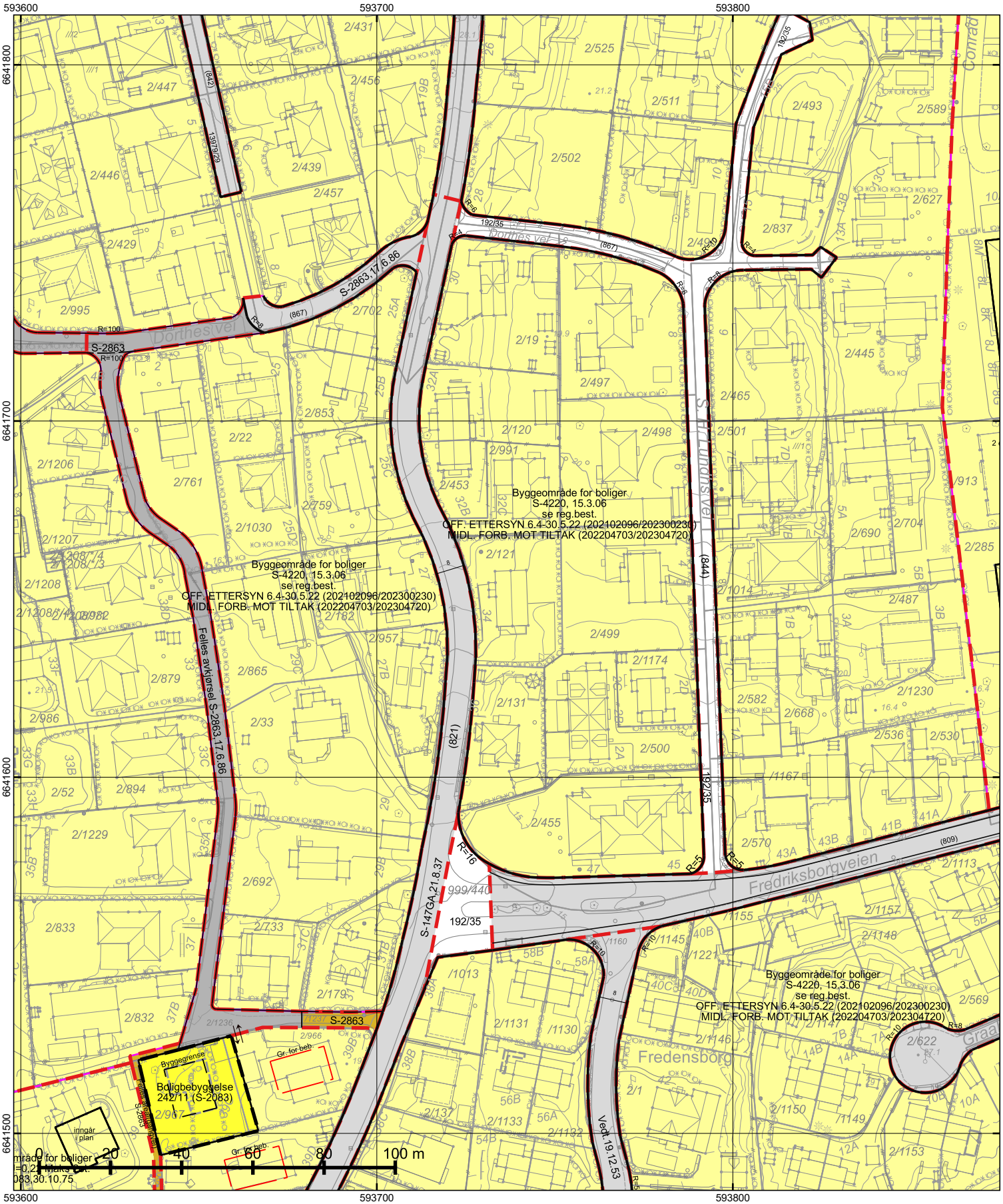
Det synes lite at jeg mangler
en del for tilregnelighet.

2/4-58. Blir gjort fl. akkurat.
EM.

Oslo, den 1/7 1958

Underskrift

O. b. 50000. 1-58. R. A.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.09.2023
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 315329/ 86478103
Adresse: STRØMSBORGVEIEN 34
Gnr/Bnr: 2/121

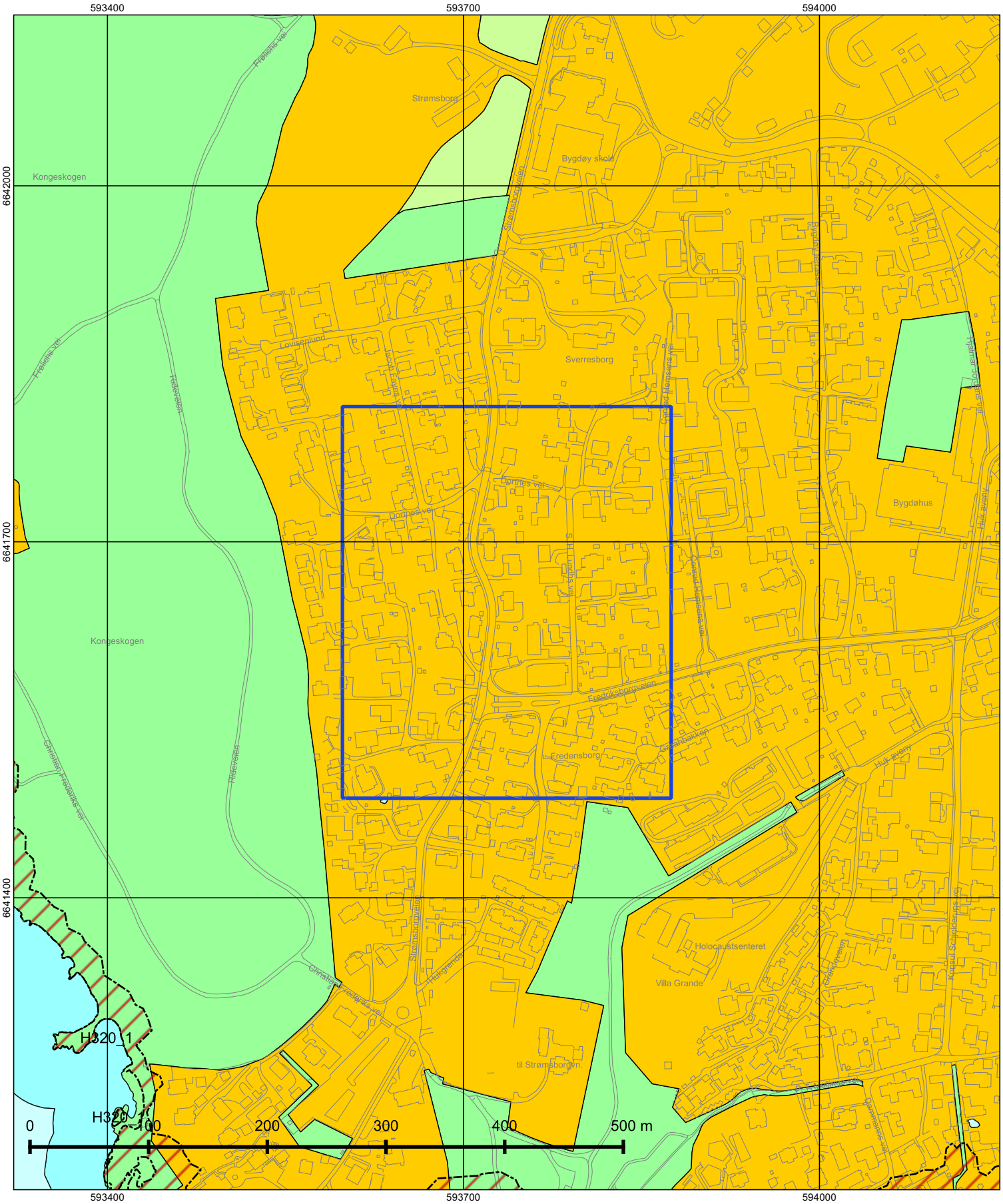
Deres ref.: 15861/ WM120_3000041_3005315
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.09.2023
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 315329/86478103
Deres ref.: 15861/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Aksel Walmsnæss
STRØMSBORGVEIEN 34

Dato: 11.09.2023

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86478103
7386956

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.2 BNR. 121

Vi viser til bestilling av 20230911 for STRØMSBORGVEIEN 34.

GNR. 2 BNR. 121

har ukjent opprettelsesdato i eiendomsregisteret i Oslo.

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

929 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

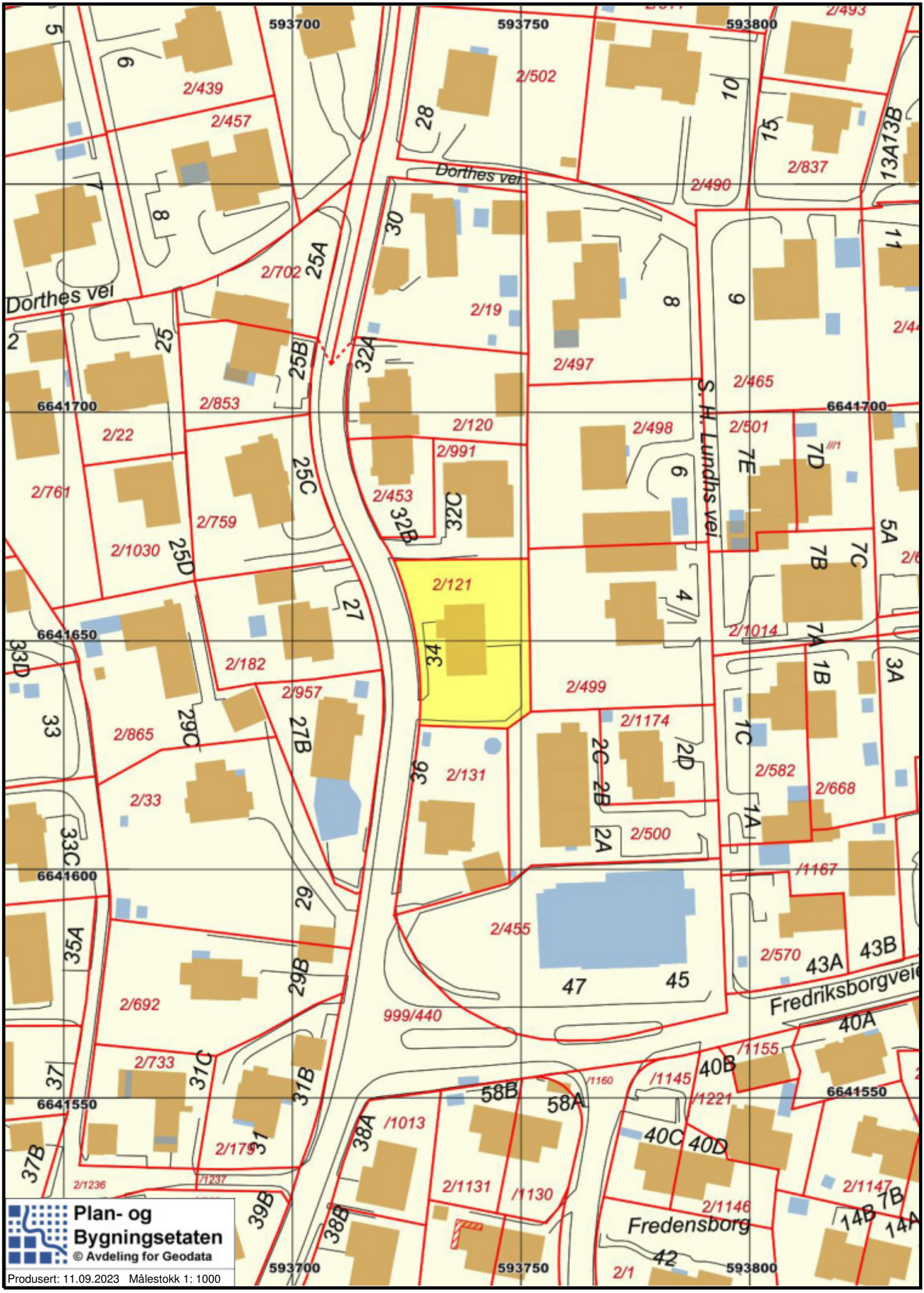
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 11.09.2023 Målestokk 1: 1000

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Strømsborgveien 34
Gnr. 2 Bnr. 121 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
92-23-0489

Meglerforetak: Aksept Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Ellen Pike
Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 92 07 00 40
E-post: ellen.pike@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater