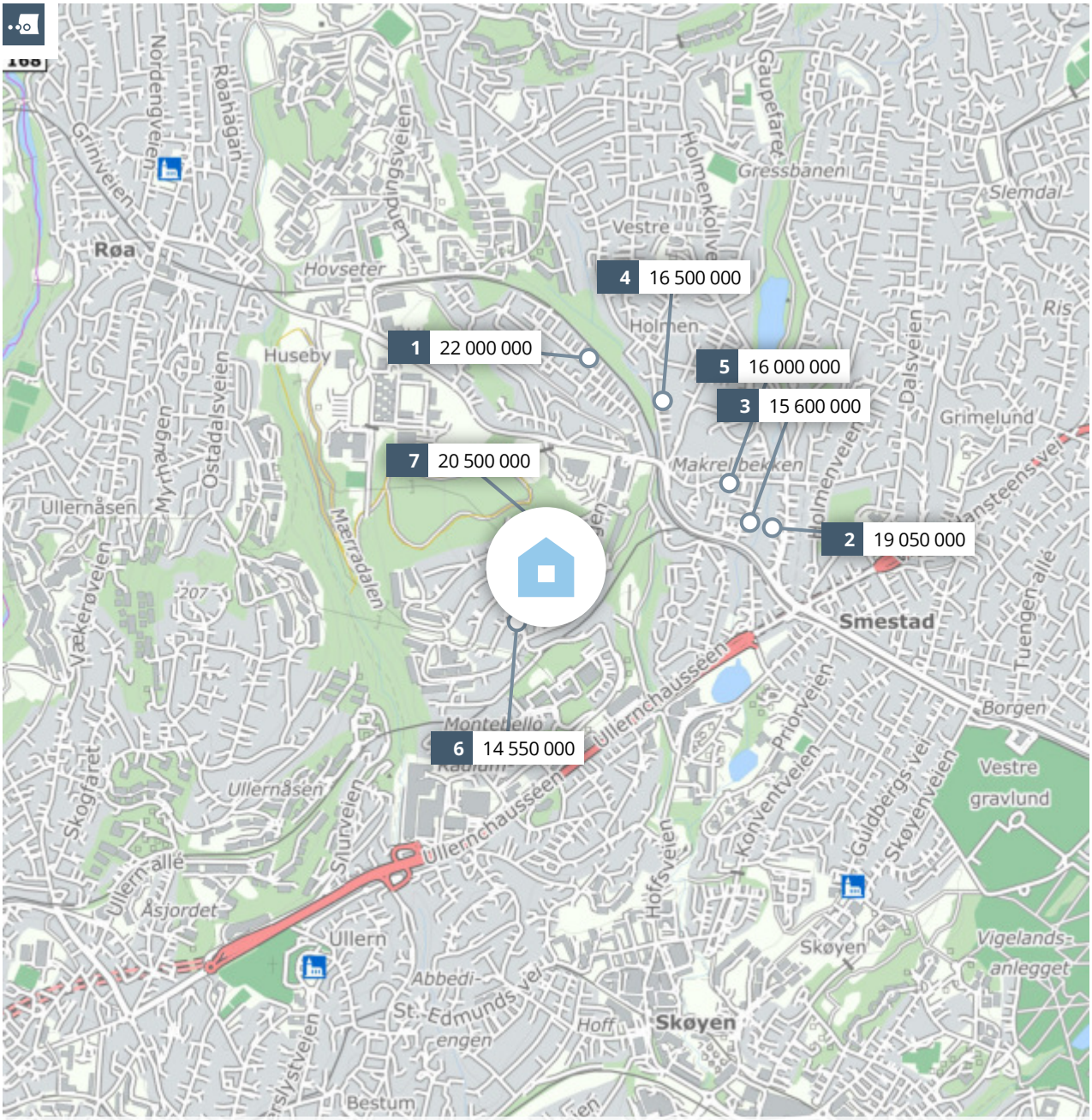
VEDLEGG

PRIVATMEGLEREN



Meglers verdivurdering

NORDHEIMBAKKEN 22 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 27.05.2024

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: Nicoline Borg Halden.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nordheimbakken 22 B, 0378 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1989

GNR 29 BNR 413 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS HUSEBYBAKKEN

Verdivurdert til

18 500 000

-	18 500 000	71 705
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	258 m²
BRA	312 m²
Tomt	810 m²
Byggeår	1989

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

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	Øvre Smestadvei 23 A 204 m² 1924 1 424 m² 6 sov	16.06.2023	21 900 000	**22 000 000**	0	22 000 000	**107 843**
2	Holmenkollveien 8 C 264 m² 1982 797 m² 3 sov	21.09.2022	17 300 000	**19 050 000**	0	19 050 000	**72 159**
3	Smestadhagan 3 217 m² 1928 948 m² 4 sov	25.01.2024	15 900 000	**15 600 000**	0	15 600 000	**71 889**
4	Arnebråtveien 11 A 236 m² 2001 1 313 m² 3 sov	30.01.2023	16 250 000	**16 500 000**	0	16 500 000	**69 915**
5	Bernhard Herres vei 26 236 m² 1931 1 044 m² 4 sov	24.10.2023	17 950 000	**16 000 000**	0	16 000 000	**67 797**
6	Husebybakken 36 291 m² 1967 1 529 m² 2 sov	16.04.2024	14 900 000	**14 550 000**	0	14 550 000	**50 000**
7	Nordheimbakken 28 D 262 m² 2015 2 013 m² 5 sov	01.02.2024	21 400 000	**20 500 000**	0	20 500 000	**78 244**

Dette er en innholdsrik og klassisk enebolig over tre plan, beliggende i idylliske omgivelser på Montebello. Her bor du barnevennlig og usjenert til, i et veletablert boområdet med nærhet til turområder, og med kort vei til alt av servicetilbud og offentlig kommunikasjon. Gode solforhold kan nytes i en privat og romslig hage med flere soner. Huset har blitt jevnlig vedlikeholdt de siste årene og holder flott standard.

Kort fortalt
- Attraktiv og innholdsrik enebolig
- Fine soner og mange bruksmuligheter
- Underetasje med egen inngang
- Pent opparbeidet hage med beplantning

- Tomt avgrenset med hekk og gjerde
- Dobbel garasje og flere biloppstillings plasser
- 4 soverom, 2 bad, 2 gjestetoaletter og separat vaskerom
- Asfaltert oppkjørsel med port
- Kort og trygg gangvei til flere skoler og barnehager

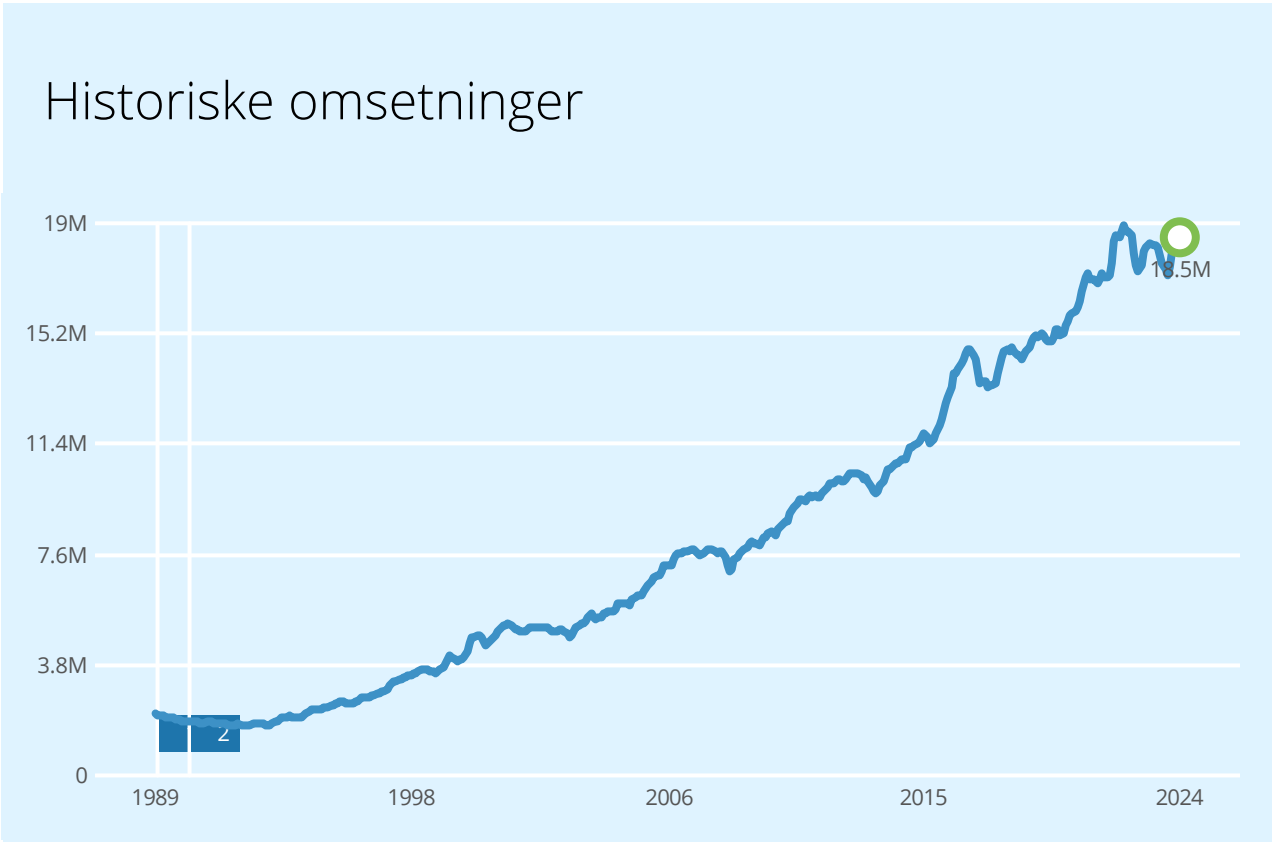
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi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

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 Enebolig

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
13.02.1990		13.02.1990	-	2 700 000	-	2 700 000	3

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Eneboliger til salgs i 378 OSLO nå

2
eneboliger til salgs

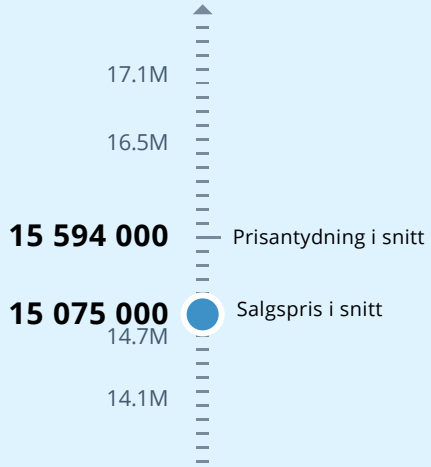


Annonsene har i snitt ligget ute i

78
dager

Eneboliger solgt i 378 OSLO siste 9 mnd

10
eneboliger solgt

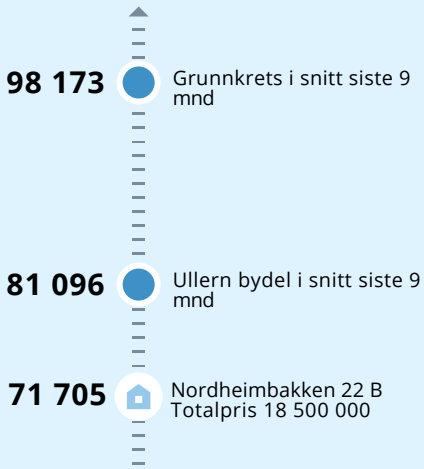


Solgt i snitt i løpet av

73
dager

for 3.3% under prisantydning

Analyse m²-priser



Nordheimbakken 22B

Nabolaget Husebybakken/Øvre Montebello - vurdert av 86 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Huseby skole (1-7 kl.) 568 elever, 26 klasser	22 min 1.6 km	
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1-10 k... 468 elever, 23 klasser	26 min 1.9 km	
Smestad skole (1-7 kl.) 604 elever, 33 klasser	6 min 2.2 km	
Hovseter skole (8-10 kl.) 703 elever, 46 klasser	22 min 1.7 km	
Ris skole (8-10 kl.) 730 elever, 52 klasser	6 min 3 km	
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	15 min 1.2 km	
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	18 min 1.4 km	

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Olav Bjaalands vei 7 - 11561	14 min
Olav Bjaalands vei 7 - 11564	14 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Montebello Linje 1, 2, 3	7 min 0.5 km	
Makrellbekken Linje 2N	7 min 0.6 km	
Ullern Linje 13	7 min 2.5 km	
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	9 min 3.6 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 9.6 km	

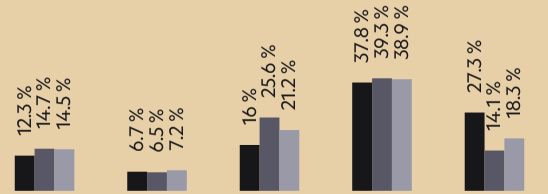
BARNEHAGER

Husebygrenda barnehage (3-5 år) 18 barn	13 min 0.9 km	
Huseby barnehage (1-5 år) 192 barn	18 min 1.4 km	
Linden Steinerbarnehage (1-5 år) 32 barn	19 min 1.5 km	

DAGLIGVARE

Coop Extra Makrellbekken	7 min
Smestad dagligvarehandel	17 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Husebybakken/Øvre Monte...	1 500	697
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Sykkel

SPORT

⚽ Njårdhallen	5 min 🚶
⚽ Husebybakken balløkke	5 min 🚶
🚴 SATS Njårdhallen	5 min 🚶
🚴 Montebello Trim	7 min 🚶

«Det er koselig, lite trafikk, hyggelige mennesker»

— Sitat fra en lokalkjent

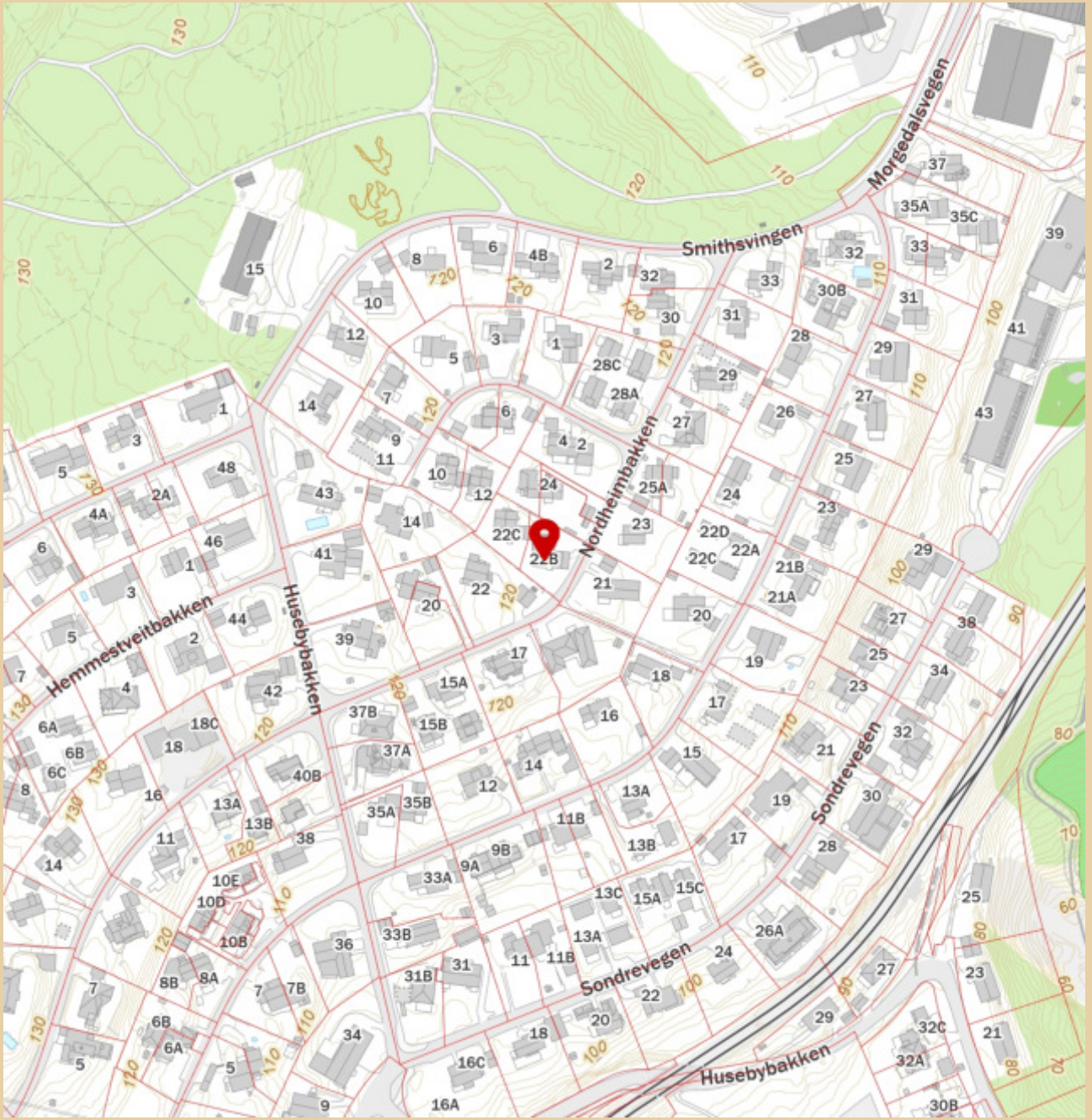
Støynivået
Lite støynivå 94/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

Gateparkering
Lett 91/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller PrivatMegleren v/Dyve & Partnere AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene.
Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Tilstandsrapport

Enebolig
Nordheimbakken 22 B, 0378 OSLO
OSLO kommune
gnr. 29, bnr. 413

Sum areal alle bygg: BRA: 312 m² BRA-i: 268 m²



Befaringsdato: 07.03.2024 **Rapportdato:** 04.06.2024 **Oppdragsnr.:** 15289-1390 **Referansenummer:** QJ3746

Autorisert foretak: Hans Petter Tangen **Sertifisert Takstingeniør:** Hans Petter Tangen **Vår ref:** Hans Petter Tangen

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.

Hans Petter Tangen

Storoslo Takst

Rapportansvarlig



Hans Petter Tangen
Uavhengig Takstingeniør
hpt@storoslotakst.no
906 83 223

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

Søknad om oppføring av huset er mottatt i plan og bygningsetaten den 01.01.1989 og byggeforskrifter til plan og bygningsloven av 1985 ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Rammetillatelse er gitt den 19.04.1989. Brukstillatelse er datert den 29.11.1989, og ferdigattest er gitt den 30.11.1992. Bygningens konstruksjoner og infrastruktur er prosjektert i.h.t de krav som fremgår av teknisk forskrift til plan og bygningsloven av 1985. Bygningens hovedelementer med fundamenter/grunnmur, yttervegger, etasjeskiller og yttertak er solide konstruksjoner slik materialvalget er beskrevet i søknad om realisering av prosjektet. Symptomer på vesentlige feil eller mangler ved grunnleggende konstruksjoner er ikke registrert på befaringsdagen. Det er ikke observert vesentlige setninger, plan- eller retningsavvik ved husets innvendige overflater, og grunnen oppfattes som fast og ensartet. Inntrykket er at all last er fordelt likt på fundamentene. Ytterveggenes utvendige kledning bærer preg av regelmessig overflatebehandling gjennom årene, men det foreligger i dag behov for ny overflatebehandling. Yttertakets tekking er også fra byggeåret, og aldersrelatert slitasje på takstein er registrert. Diverse oppgraderingstiltak er utført ca. 2016. Standardheving av innvendige gulvflater er utført i første og andre etasje. Toalettrom i første etasje er oppgradert og våtrom i andre etasje er rehabilitert. En-stavs eikeparkett er lagt på gulvflater i første og andre etasje og i del av kjeller, henholdsvis i gang med trapp, kjellerstue og i gangen frem til denne. Ny kjøkkeninnredning er montert. Bad/wc, vaskerom og toalettrom i kjeller er i hovedsak fra byggeåret. Det samme gjelder vann- og avløpsrør i huset, bortsett fra røropplegg internt i våtrom i andre etasje, som er fra ca. 2016 da dette våtrommet ble rehabilitert.
Diverse oppgraderingsarbeider er utført på tomtegrunnen. Adkomstvei og gårdsplass er asfaltert i 2023. Trappekonstruksjon til hovedinngang er rehabilitert på samme tid, og fremstår i dag med skiferbelagte trinn og repos og nytt rekkverk i sortlakkert stål på begge sider. Ny markterrasse i betong med skiferbelagt overflate er etablert i 2019. Grunnen består ellers av plenarealer og beplantning avgrenset med hekk og gjerde. Nærmere informasjon om bygningen med utvendige og innvendige forhold fremgår av teknisk beskrivelse i det følgende.

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.

Godkjente tegninger stemmer hovedsakelig med dagens situasjon. Mindre og ikke søknadspliktige endringer uten betydning for bærende elementer er foretatt. Det er opprettet et tredje soverom i allrom i 2. etasje. Tidligere bod i kjeller er innredet til gang som er åpen mot kjellerstue.

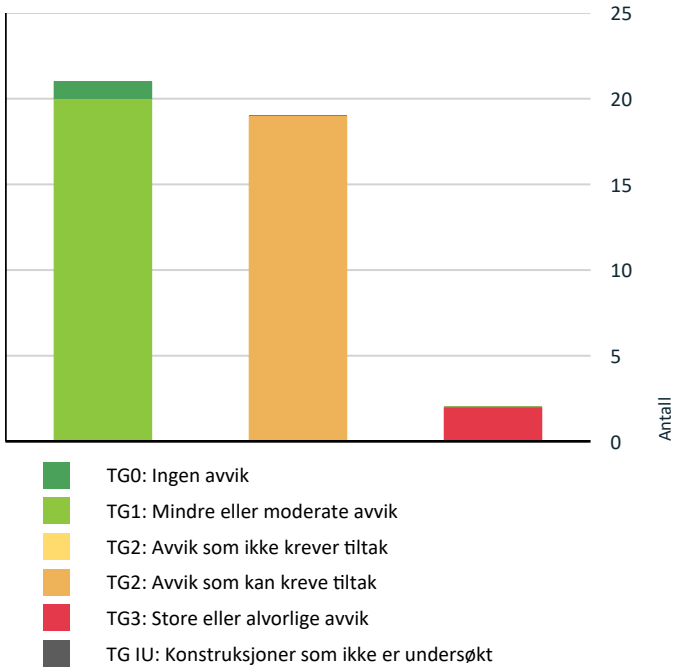
Dobbel garasje

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

Godkjente tegninger viser garasjen og boden som er etablert i enden av garasjen.

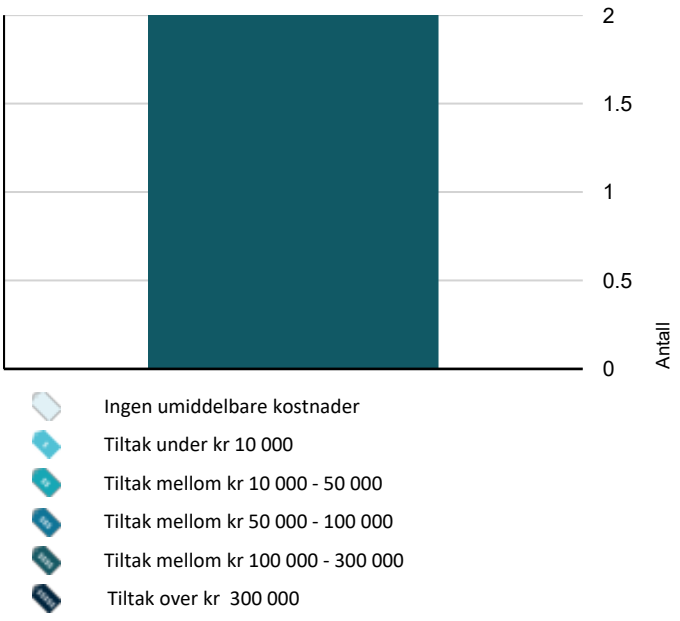
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsrapporten er utformet i.h.t. forskrifter til avhendingsloven og Norsk Standard NS.3600. Rapporten er basert på en visuell befaring av objektet, uten inngrep i konstruksjoner. Tilstandsgradene angis i forhold til et definert referansenivå. Søknad om oppføring av bebyggelsen er mottatt i planetaten den 01.01.1989, og byggeforskrifter til bygningsloven av 1985 ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold, og utgjør referansenivået for valg av tilstandsgrad, der disse forskriftene ikke overprøves av Norsk Standard NS.3600. Bygningens alder avgjør hvilket regelverk som gjelder, og referansenivået for valg av tilstandsgrad settes ikke lavere enn krav i lov eller forskrift ved oppføringstidspunktet, justert for krav som er innført senere, og som har tilbakevirkende kraft slik tilfelle er med bestemmelser i NS.3600. I tillegg vurderes det om forhold er i tråd med «god fagmessig utførelse» på oppføringstidspunktet så langt det er mulig. Tillatelse for oppføring av bebyggelsen er datert den 22.12.1989 og brukstillatelse den 04.07. 1990. Ferdigattest er gitt den 30.11.1992. Kommunens bygningsarkiv er ikke gjennomgått fullt ut, og det er ikke tatt hensyn til forhold/opplysninger som finnes her, med mindre det konkret fremgår av dokumentet. Beskrivelser og karakteristikk er basert på opplysninger oppgitt i plan og bygningsetatens informasjon om eiendommen, opplysninger oppgitt på befaring, egne observasjoner og bruk av måleinstrumenter. Detaljerte byggebeskrivelser og dokumentasjon vedr utførelse av tekniske konstruksjoner da huset ble oppført er ikke mottatt. Enkle beskrivelser fra rammesøknad som ble innlevert i 1989 er imidlertid innhentet fra plan og bygningsetatens informasjon om eiendommen, og referert til i teknisk beskrivelse. Huset er 34 år gammelt og undertegnede kan ikke svare for mulige skjulte feil eller mangler, som man ikke kan ha oppdaget etter å ha undersøkt huset slik god skikk tilsier.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Ventilasjon	Gå til side
Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1989

Kommentar
Byggeår i.h.t. elektronisk grunnbok

Standard
Boligen holder normalt god standard.

Vedlikehold
Huset fremstår med normalt godt vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Besiktigelsen er foretatt fra bakkeplan med de begrensninger det medfører.
Taket er tekket med betongtakstein.
Yttertaket er et saltak. (tak med møne). Over trekonstruksjonen er det asfaltimpregnerte plater, sløyfer, lekter og takstein. Tekkingen med takstein, bordtakbeslag, renner og nedløpsrør har relativt høy alder og aldersrelatert slitasje er sannsynlig. Behov for utskifting av enkelte komponenter kan inntreffe, og det er viktig å følge med på situasjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tekkingen er omtrent 34 år gammel, og noe forringelse av undertakets fuktbestandighet vil ha inntruffet. Taksteinen er noe begrodd med mose. Dette skyldes at kvaliteten på den beskyttende overflaten reduseres ved alder. Steinen absorberer derfor noe fukt, som igjen gir vekstgrunnlag for mose og algeforekomster, og fukt kan til en viss grad også transporteres til underliggende konstruksjon med lekter/ sløyfer og asfaltimpregnert undertak. Fukt i takstein gir risiko for frostsprengning med sprekkdannelser som konsekvens. Risikoen tiltar ved alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det finnes spesialfirmaer som fjerner mose og andre vekster, og impregnerer taksteinenes overflater slik at vann-inntrengningen stoppes. Takstein som kan ha sprekkdannelser eller tilløp til det, må skiftes ved slike tiltak. Det anbefales å sjekke tekkingen nærmere ved å ta opp takstein stedvis og se nærmere på undertaket. Med undertak forstås sløyfer, lekter som taksteinen er festet til og underliggende asfaltimpregnerte takplater. Forkantbord som takrenner er festet til bør også sjekkes nærmere.

TG 2 Nedløp og beslag

Sorte renner og nedløpsrør i metall.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke observert vesentlig feil eller mangler ved takrenner, nedløp og beslag, men nedløpsrør er ledet til terreng ved grunnmur, og vann fra rørene bør ledes vekk fra huset slik at grunnmuren i minst mulig grad eksponeres for direkte vannpåkjenning. Pipebeslaget har høy alder og bør sjekkes for slitasjeskader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nedløpsrør fra taket bør ledes vekk fra huset for å hindre oppfukting av terrenget rundt husets grunnmur og under betonggulv på grunn.
Fuktpåkjenninger mot grunnmurer skyldes i hovedsak overvann.
Med overvann menes regnvann eller smeltevann på terreng og fra takets nedløpsrør (takvannet).
Tiltak for fuktsikring av konstruksjoner mot grunnen (under terreng) dreier seg i stor grad om å begrense tilførselen av overvann, lede dette bort fra bygningen, og etablere en mest mulig selvdrenerende byggegrunn ved å sørge for at terrenget faller fra huset på alle sider.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i 15 cm bindingsverk, isolert med 15 cm mineralull. Fuktsperre i plastfolie og gipsplatekledning på innside. Vindtett sjikt med asfaltimpregnerte plater på utside. Utvendig kledning i liggende malt panel, lektet ut fra bakveggen med asfaltimpregnerte plater.
Beskrivelsen er hentet fra søknad om oppføring av huset i 1989.
Krav om 15 cm isolasjon i yttervegger ble innført i forbindelse med forskrifter til bygningslov av 1985.
Bruk av asfaltimpregnerte plater til vindsperre på veggens utside er en solid og holdbar løsning.
Karnapper er satt opp i entré og stue i første etasje. Takoppløft i allrom og i soverom på motsatt side i andre etasje med tilsvarende utvendig kledning som ellers.

Generelt om fuktsikring og sikring mot trekk i yttervegger av bindingsverk:

Dampsperren skal sørge for et luft- og damptett sjikt på innsiden av ytterveggen, og skal både hindre luftlekkasjer og kondens i veggkonstruksjonen. Som dampsperre brukes gjerne en 0,15 mm tykk plastfolie.

Vindsperren skal hindre at uteluft trenger inn i varmeisolasjonen og svekker effekten av denne. I tillegg skal vindsperren bidra til å hindre luftlekkasjer gjennom ytterveggen og sørge for at fuktighet som kommer inn bak kledningen, dreneres bort og ikke trenger videre inn i veggen. Produktet som benyttes må derfor være både lufttett og vannavvisende. Ifølge beskrivelse fra søknad om oppføring av bygget er det brukt asfaltimpregnerte plater, som fremdeles er et godkjent produkt for vindtetting på utsiden av yttervegger i bindingsverk.

Utvendig kledning skal beskytte veggkonstruksjonen innenfor mot klimapåkjenninger og mekaniske skader. Kledningen beskytter også vindsperren mot nedbrytning fra UV-stråling. Kledningen bør alltid lektes ut for å gi lufting og drenering for bakenforliggende bindingsverksvegg. På tidspunkt for oppføring av dette huset ble yttervegger vanligvis lektet ut med lekt på 23 x 48 mm, som gir avstand mellom kledningens bakside og det vindtette sjiktet på 23 mm. Spalten gir kledningen mulighet for hurtig opptørking etter kraftige regnskyll, og har stor betydning for konstruksjonens varighet.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Saltak i trekonstruksjon.
Taksperrer er opplagret på laminerte dragere. Undertak i asfaltimpregnerte sutaks-plater. Sløyfer og lekter er satt opp direkte på takplatene til feste for takstein. Toppetasjen er delvis i takkonstruksjonen, som derfor er isolert opp til loftet. Takoppløft i langvegger mot øst og vest gir vertikale vindusflater mot øst i allrom og mot vest i soverom med adkomst fra allrom. Disse konstruksjonene medfører behov for vanntette løsninger med beslag i overgang til hoved -taket. Bad/wc og øvrige soverom har vertikalt lysinfall (vinduer og balkongdører) i gavlvegger. I første etasje er det oppført et tilbygg, som gir beskyttelse for repos med ytterdør utenfor trimrom i kjeller. Et tak med vanntett overgang til yttervegg er satt opp over tilbygget.
Generelt om isolerte yttertak:
Skrå tak med isolerte takflater og luftet tekking utføres med isolasjon mellom taksperrer, som er utlagt med senteravstand på 60 cm. Konstruksjonen har et ventilert luftesjikt mellom varmeisolasjonen og tekkingen. Luftsjiktet sørger for en mest mulig kald takoverflate, som sikrer at snø ikke omdannes til is som tetter nedløp og forårsaker isdannelser i og utenfor takrenner med den risiko dette innebærer. Luftesjiktet vil også fjerne fukt fra taket, og i noen grad fjerne fukt fra mulige innvendige luftlekkasjer gjennom taket. Som isolasjon mellom taksperrer brukes lett mineralullisolasjon av Glava eller Rockwool.
Det er ikke kjent hvordan løsningen med luftesjikt er utført da den er skjult i konstruksjonene, men symptomer på feil eller mangler er ikke registrert. Ved manglende ventilasjonsspalte vil som nevnt isdannelser inntreffe på yttertaket i den kalde årstiden med mulige istapper ut fra tak-utstikk etc.

TG 2 Vinduer

Vinduer i malt tre med tolags isolerglass.
Spalteventiler i vinduene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Til tross for at vinduene fremdeles holder normalt god standard er aldersrelatert slitasje også observert. Redusert kvalitet på tetningsdetaljer mellom karm og ramme er konstatert. Det er registrert noe redusert klaring mellom karm og ramme en del steder. Dimensjonsendringer inntreffer når treverket absorberer fukt og sveller. Vindusrammen passer da ikke like godt i karmen som tidligere. Regelmessig utvendig overflatebehandling er nødvendig for å unngå dimensjonsendringer i størst mulig grad. Ny overflatebehandling bør utføres etter en periode med tørt vær i den varme årstiden når treverket har krympet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved å sørge for regelmessig utvendig overflatebehandling fremover kan slitasjeutviklingen begrenses. Regelmessig overflatebehandling på utside forsegler treverket slik at oppsprekking og svelling unngås. Utvendig maling bør foretas i tørre perioder når den svelling som har inntruffet enkelte steder har krympet.
Moderne vindusrammer har bedre tetningsdetaljer mellom karm og ramme, og er vesentlig bedre utformet for å oppfylle stadig mer restriktive krav til varmeisolasjon. Det foreligger ikke umiddelbart behov for utskifting.

TG 2 Dører

Kjeller: Malt ytterdør til utvendig trappeløp
Hovedinngang: Glatt hvitmalt ytterdør med halvmåneformet glassrute i tolags isolerglass.
Terrassedør i stue med tolags isolerglass i malt tre. To tilsvarende balkongdører i andre etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ytterdører fremstår i relativt god stand.
Aldersrelatert slitasje på dørenes tetningsdetaljer og åpne/lukkemekanismer er registrert. Noe redusert klaring mellom karm og dørblad er registrert på balkongdører. Redusert klaring inntreffer når treverket sveller som følge av at fukt trenger inn og fyller vedcellene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ytterdører og spesielt terrasse- og balkongdører er eksponert for den belastning som klimaet gir i form av temperatursvingninger, nedbør vind og sollys og regelmessig overflatebehandling er nødvendig for å unngå klimarelatert slitasje i størst mulig grad. Liten klaring mellom karm og dørblad skyldes dimensjonsendringer, som følge av at treverket absorberer fukt. Dette fører til at dørbladet ikke lenger passer like godt i karmen som tidligere. Regelmessig overflatebehandling forhindrer svelling av trevirket, og ny overflatebehandling på utside bør først utføres etter en tørr periode i den varme årstiden når trevirket har krympet. Vridere, åpne og lukkemekanismer blir slitt ved alder, og utsettes for belastning og slitasje ved svelling av trevirket. Dørene er fortsatt normalt gode, men ved ønske om bedre energieffektivitet og optimalt gode funksjoner må dørene skiftes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra stue, ca. 7 kvm.
Balkongen er oppført med trykkimpregnerte materialer. Konstruksjonen er innfestet i yttervegg og opplagret på laminert drager og søyler i front. Terrassebord (spaltegulv) er festet til underliggende bjelker. Rekkverk i hvitmalt tre med liggende malt panel på utside. Håndløper i plank.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal dagens forskriftskrav legges til grunn for enkelte forhold. Blant annet gjelder dette krav til rekkverkshøyde på balkonger og terrasser. Kravet til rekkverkshøyde er 1 m der avstanden fra balkong til terreng er mellom 0,5 m 10 meter. Rekkverkshøyden på denne balkongen er ca. 90 cm. Håndløper på rekkverk har noe sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rekkverket er stabilt og i normalt god stand. Det foreligger ikke krav til endring av rekkverkshøyden.

TG 1 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Trapp og repos til inngangsparti er i støpt betong med skifer i trinn og på repos.
Rekkverk i sortlakkert stål.
Konstruksjonen er oppgradert i 2023 og fremstår i god stand.

Trappekonstruksjon mellom kjeller og terreng er oppført i betong, og består av trinn, opptrinn, støttemurer mot terreng og repos utenfor kjeller. Støttemur utgjør grunnmur for overliggende karnapp. På innsiden inneholder karnappet spiseplass i kjøkken.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

GULVFLATER:
Kjeller:
En-stavs eikeparkett i gang med trapp og kjellerstue. Lyse fliser i dimensjon 30 cm x 30 cm i trimrom. Heldekkende teppe i bod. Fliser i dimensjon 20 cm x 20 cm i vaskerom og bad/wc. Betong med tremmer i tre i badstue. Fliser i toalettrom.
1. etasje:
En-stavs eikeparkett i entré, hall med trapp, stue/spisestue og kjøkken. Keramiske fliser i wc og kjølerom.
2. etasje:
Fliser i dimensjon 60 cm x 60 cm i bad/wc. En-stavs eikeparkett for øvrig.
Loft:
Gulvbord.
VEGGFLATER:
Kjeller:
Malte plater i gang med trapp. Stående hvitpigmentert panel i kjellerstue. Platekledning med malt glassfiberstrie i gang inn til kjellerstue. Pipe er kledd med malt glassfiberstrie. (Glassfiberstrie er brennbart materiale, og skal i ikke festes til piper og brannmurer). Pusset grunnmur med malt glassfiberstrie i bod. Malt glassfiberstrie er lagt på mur og platekledning i rom innenfor gang med trapp (trimrom). Alle vegger i vaskerom er i pusset mur med malt glassfiberstrie. Tilsvarende overflater i wc. Veggflater i bad/wc er belagt med hvite fliser i dimensjon 20 cm x 20 cm. Panel på veggflater i badstue.
1. etasje:
Fliser i dimensjon 30 cm. x 60 cm. i wc. Malte plater for øvrig.
2. etasje:
Grå fliser i dimensjon 30 cm x 60 cm i våtrom.
Hvitpigmentert panel og malt platekledning for øvrig.
HIMLINGER:
Kjeller:
Hvitpigmentert panel.
1. etasje:
Hvitpigmentert panel
2. etasje:
Malte plater med downlights i bad/wc. Hvitpigmentert panel for øvrig.
Synlig takkonstruksjon på loft.
Undersiden av asfaltimpregnerte takplater er også synlige.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket gjelder flislagte gulvflater i kjeller som har en del slitasje. I trimrommet er det registrert "bom" og sprekker i enkelte fliser. Begge våtrom i kjeller trenger ellers full rehabilitering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Flislagte gulv i kjeller trenger oppgradering/utskifting. Det er registrert en flis med sprekk og "bom" under enkelte fliser i trimrom. (Bom betyr at det er luftlommer under fliser som følge av for lite bruk av lim under legging. Luftlommer under fliser gir risiko for sprekkdannelser.).

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

ETASJESKILLER:
Etasjeskiller i tre-bjelkelag.
Ifølge byggebeskrivelse fra søknad om rammetillatelse er etasjeskiller utlagt med åtte tommers bjelker. Det innebærer bjelker i enten i dimensjon 48 mm. x 198 mm. eller 36 mm. x 198 mm. Mest sannsynlig er dimensjonene 48 mm. x 198 mm. Det fremgår videre at etasjeskiller er isolert med 10 til 20 cm isolasjon. Mot loft skal bjelke-laget være isolert med 20 cm. isolasjon. Gulvsponplater med 22 mm. tykkelse er festet til bjelkelaget, antagelig med lim og spiker. Slike plater brukes også i dag, og gir god avstivning av tre-bjelkelag.
NB: Gulv i spiseplass på kjøkken utgjør tak for reposet til trappeadkomst til kjeller, Det vil si at denne delen av bjelke-laget ligger utenfor grunnmur til kjeller, og er opplagret på støttemur for den utvendige trappen til kjeller. Her skal bjelke-laget være utstyrt med vindsperre på underside.
GULV PÅ GRUNN:
Ifølge byggebeskrivelse fra søknad om rammetillatelse er armert betonggulv i kjeller støpt på 5 cm ekspandert polystyren. (EPS). Polystyren lages av olje. Isolasjonsmaterialet leveres som plater av ekspandert polystyren (EPS) eller ekstrudert polystyren (XPS). Platene blir produsert med ulik densitet. (Tetthet). Platene med høyere densitet har som regel bedre varmeisolasjonsevne og større trykkfasthet. I dag brukes vanligvis XPS til isolering av gulv på grunn, og det brukes 30 til 40 cm isolasjon for å oppfylle dagens krav til energieffektivitet.
Isolasjon og betonggulv er ifølge beskrivelsen etablert på en sprengsteinsfylling, som antagelig er avrettet med et komprimert lag med pukkstein.
VURDERING:
Inntrykket er at husets etasjeskiller er stabile og i god stand.
Ved bruk av fuktindikator mot flislagte gulvflater i kjeller er det ikke påvist indikasjoner på fukt i betongen. Den gode situasjonen kan skyldes at betonggulvet er støpt på et kapillærbrytende lag med 5 cm isolasjon av EPS (ekstrudert polystyren).

TG 2 Radon

Radonsikring av byggegrunn ble innført som et forskriftskrav først i 2010, og dette huset er ikke sikret mot radonstråling da den ble oppført. Ifølge landsdekkende kart for radon-nivåer, utarbeidet av direktoratet for strålevern er denne eiendommen beliggende i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad.
Radon i bygninger skyldes hovedsakelig at radonholdig luft strømmer inn fra grunnen gjennom utettheter i gulv og vegger/grunnmurer mot terreng. Radioaktive stoffer finnes overalt i naturen. Ett av stoffene er uran. Når uran brytes ned, dannes en kjede av radioaktive stoffer, og i denne kjeden finner man radium og radon. Radon er en usynlig og luktfri edelgass med liten evne til å binde seg til faste stoffer. Radon kan derfor lett frigjøres til luft.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Avviket er relatert til at det ikke er utført målinger som gir oversikt over radonforekomster i det innvendige klimaet, og at eventuelle radonforekomster over tiltaksgrense ikke er forebygget. Radonsikring av byggegrunn ble pålagt ved forskrift i 2010, og gjelder i dag for all nybygging. Det finnes tiltaksmuligheter også for bygninger oppført før nye forskrifter ble innført i 2010. Radonmåling er relevant i bygninger til og med andre etasje over utvendig terreng. Eventuell stråling avtar fra kjeller og oppover.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Radonmålinger vil avdekke om radonstråling er under eller over tiltaksgrense.
Radonkonsentrasjonen måles i Bq/m3, det vil si aktiviteten av radon i en kubikkmeter luft.
Statens strålevern anbefaler at man utfører tiltak når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m³. Tiltak kan gjerne utføres også ved radoninnhold under 100 Bq/m³ hvis man enkelt kan senke nivået.

TG 1 Pipe og ildsted

OPPMURT ELEMENTPIPE.
Utvendig har pipen elementer av leca (lettklinker-betong). Røykrøret er av keramisk materiale med sirkulært tverrsnitt. Luftrommet mellom utvendige elementer og røykrøret er isolert med kompakt mineralull. Isolasjonen stabiliserer røykrøret. Det er viktig at elementene lufttettes med puss på utside for å unngå all risiko for at "falsk" luft trekkes inn til røykløpet. Det gjelder i særlig grad der pipen går gjennom tre-bjelkelag og yttertak. Støpt dekke med understøttelse til grunnen utgjør fundament for pipen. Toppbeslag er montert til pipens avslutning over yttertak.
God trekk i piper og ildsteder er avhengig av flere forhold.
Trykkforholdene inne i bygningen og skorsteinens høyde fra ildstedet til enden over yttertak er avgjørende for trekken i pipen. I tillegg påvirkes trekk-forholdene i pipen av temperatur inne i og utenfor skorsteinen, av vindstyrke og vindretning.
Feieluke er montert i kjeller.
(Det er et avvik at det ikke er montert ildfast plate på parkettgulv under feieluke.)
ILDSTED:
Oppmurt hjørne-peis med lukket innsats. Peis med pusset og malt sokkel, sidevanger, peishylle og peiskappe. Oppmurt, pusset og malt brannmur i tilknytning til ildstedet.

TG 1 Rom Under Terreng

Parkett, heldekkende teppe og fliser på gulvflater.
Panel, malte plater, betong med malt glassfiberstrie og fliser på veggflater.
Hulltaking er ikke foretatt da veggflatene stedvis er åpne og tilgjengelige for besiktigelse og bruk av fuktmåler.
Ved hulltaking i et sjikt som er foret inn i rommene er risikoen høy for at fuktsperren bak veggflatene blir perforert. Rift og andre skader i fuktsperren kan medføre kondens og mulige råteskader i konstruksjonen. Det er ikke registrert indikasjoner på fukt utover meget svake utslag på veggflater i mur, som er åpne og tilgjengelige for bruk av måleutstyr.
Flislagte gulvflater er lagt direkte på underliggende betong. Ved bruk av fuktindikator mot overflatene er det ikke registrert indikasjoner på fukt.
Klimaet i kjeller virker godt.

TG 1 Innvendige trapper

Trapper i tre med hvitmalte sidevanger, trinn og opptrinn. Hvitmalt rekkverk med høyde på 90 cm. Hvitmalte håndløpere er montert på vegg i trappeløpene.

TG 2 Innvendige dører

Profilerte hvitmalte innvendige dører. Glassruter i begge dører mellom hall og stue/spisestue.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørene holder i hovedsak normalt god standard. Dør til det minste soverommet i andre etasje trenger justering da dørbladet "treffer" karm ved åpning/lukking. Enkelte avvik er registrert også andre steder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Justeringer enkelte steder vil forbedre dørene. Alder tatt i betraktning er dørene i huset normalt gode.

TG 1 Andre innvendige forhold

Tilstandsrapport

FAST INVENTAR:
1. etasje:
Plassbygget garderobeskap med to skapfronter i entré. Fast montert skapinnredning i stue med benkeskap til ca. 70 cm høyde. Dybde er ca. 50 cm. Hyller er satt opp på benkeplate og avsluttet mot taklist i himling. Dybde på hyller er ca. 25 cm.
2. etasje:
Soverom mot øst: Skyvedørsgarderobe mot knevegg med fire glatte gråmalte skapfronter og garderobeskap med fire glatte gråmalte fronter mot vegg til tilstøtende soverom mot vest.
Plassbygget garderobeskap med to profilerte malte fronter og sokkelskuff, samt plassbygget seng med to sokkelskuffer i soverom med karnapp mot vest.
Garderobeskap mot vegg til våtrom i soverom 4. Fordeler-skap for vannrør til våtrom er montert i dette skapet.
Kjølerom med adkomst fra kjøkken har flislagt gulv, malte plater på veggflater og panel i himling. Det er en ordinær dør til rommet med tetningslister på fals i dørkarmen. Rommets konstruksjon med oppbygging av gulv- vegger og himling er ikke kjent, men inntrykket er at det er brukt vanlig bindingsverk i vegger, Gulvet er antagelig påstøp i betong på gulv-sponplater. Kjølerommets faktiske tilstand og kvalitet er ikke kjent. Det er kun overflatenes utseende som er vurdert.
Generelt:
Kjølerom for matvarer må ha materialer i vegger, tak og golv som ikke avgir helseskadelige stoffer eller lukt. Overflatene må generelt sett være enkle å holde rene. I dag brukes vanligvis prefabrikkerte kjøleromselementer. Gulvet må i prinsippet bygges av fuktbestandige materialer med vanntett og renholds-vennlig overflate. Vegg og himlingsflater i private kjølerom kan overflatebehandles med luktfri, damp-åpen maling. Prefabrikkerte kjøleromselementer gir størst sikkerhet mot fuktskader. Plassbygd bindingsverk og kledning av tre eller tre-baserte materialer kan også brukes i slike rom, slik det er gjort her, men det stiller strenge krav til prosjektering og utførelse

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

OVERFLATER:
Veggflater i pusset mur, belagt med malt glassfiberstrie. Fliser i dimensjon 20 cm x 20 cm på gulvflater. Nedstøpt varmekabel med tretrinns bryter i gulvet. Himling i tre-panel.
SLUK, MEMBRAN OG TETTESJIKT:
Sluk i plast. Ukjent membranløsning i gulv. Malt glassfiberstrie fungerer som tettesjikt på veggflater. Det er avskallet puss i vegg under kum.
SANITÆRUTSTYR:
Kum i rustfritt stål. Opplegg for vaskemaskin. Bereder med volum på ca. 300 liter.
VENTILASJON:
Avtrekksventil i himling. Spalte for tilførsel av luft i dørterskel.
RØROPPLEGG:
Vannrør i kobber er montert dels åpent mot vegg og dels skjult.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Årsaken til at våtrommet er karakterisert med TG 3 er først og fremst fordi det er utformet i henhold til forskrifter som var aktive før forskrifter av 1997 ble innført.
Våtrommet har ellers høy alder med visuelle symptomer på slitasje. Aldersrelatert slitasje på skjulte tetningsdetaljer, røropplegg og utstyr er sannsynlig.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er behov for rehabilitering av våtrommet, som i hovedsak er fra byggeåret. Tidligere ble det stilt andre krav til bruken av et våtrom enn i dag. Etter hvert som våtrommets installasjoner har blitt eldre og slitte, har også bruken av våtrom generelt sett endret seg. Tekniske løsninger som var akseptable tidligere er ikke lenger i samsvar med de krav som stilles til et våtrom i dag.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig. Våtrommet er avgrenset med vegger i mur.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

OVERFLATER:
Hvite fliser i dimensjon 20 cm. x 20 cm. på gulv- og veggflater. Nedstøpt varmekabel i gulvet. Hvitpigmentert panel i himling.
SLUK/MEMBRAN:
Sluk i plast. Ukjent gulvmembran. Det er antagelig påstrykningsmembran bak veggflisene.
UTSTYR:
Dusjnisje med skille i herdet glass, hvit servant montert på vegg og gulv-montert klosett.
VENTILASJON:
Avtrekksventil i himling. Spalte for tilførsel av luft i dørterskel.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Årsaken til at våtrommet er karakterisert med TG 3 er først og fremst fordi det er utformet i henhold til forskrifter som var aktive før forskrifter av 1997 ble innført. I forbindelse med nye byggeforskrifter gjeldende fra 01.07.1997 ble vannrør i plast (rør i rør system) pålagt der vannrør ble montert skjult i bygnings-konstruksjoner. Før 1997 ble skjulte vannrør installert med kobberrør.
Et annet aspekt er at først med nye forskrifter i 1997 ble det pålagt å etablere fall mot sluk under støpe-masse med el kabler og flislagt overflate i våtrom. Det var ikke lenger tilstrekkelig med fall kun på flislagt overflate. Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal våtrom som er utformet i.h.t byggeforskrifter som var aktive før 1997 karakteriseres med TG 3.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Våtrommet har høy alder Det er ikke mulig å ha en kvalifisert oppfatning om sannsynlig gjenværende levetid, og rehabilitering er påregnelig på noe sikt. Etter hvert som våtrommets installasjoner har blitt eldre og slitte, har også bruken av våtrom generelt sett endret seg. Tekniske løsninger som var akseptable tidligere er ikke lenger i samsvar med de krav som stilles til et våtrom i dag.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig. Våtrommet er avgrenset med vegger i mur.
Det opplyses at våtrommet ikke har vært i bruk på 10 år eller mer, og det er derfor ingen symptomer på fuktproblematikk i rommets konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Det opplyses at våtrommet er rehabilitert ca. 2016.
Dokumentasjon for utforming av tiltaket er ikke mottatt. Ved rehabilitering av eksisterende våtrom gjelder kravene i teknisk forskrift så langt det er mulig. Arbeidene skal være kvalitetssikret i henhold til teknisk forskrift. Produkter og materialer skal ha korrekt dokumentasjon i henhold til teknisk forskrift. Den som velger produkter og sammensetning av produkter, må se til at produktene har dokumentasjon på de egenskapene som er spesifisert, og at produktene har godkjent samhørighet.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser i dimensjon 30 cm x 60 cm på veggflater. Malte plater med downlights i himling.
Ved bruk av fuktindikator mot flislagte veggflater i dusj- sonen der vannpåkjenningen er størst er det ikke registrert indikasjoner på fukt bak overflatene.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Fliser i dimensjon 60 cm x 60 cm med nedstøpt varmekabel, nedsenket dusj-sone med fliser i dimensjon 15 cm x 15 cm og sluk-renne mot vegg.
Ved bruk av laserbasert sirkulasjonsvater er det konstatert at krav om høydeforskjell fra topp slukrist til flislagt gulv ved dørterskel på minimum 25 mm. er oppfylt.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk-renne i stål. Ukjent membranløsning.
Symptomer på feil eller mangler med tettesjikt er ikke observert visuelt.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjhjørne med fast felt og dørfront i herdet glass. Integrert blandebatteri og regnfalls-dusj, samt håndholdt dusj. Vegg-montert klosett med innebygget cisterne. Frittstående hvitt badekar med blandebatteri på søyle i rustfritt stål, montert på gulvflate.
Skapinnredning med overflater og fire skuffe-fronter i trestruktur. To runde hvite servanter og to blandebatterier er montert på benkeplate. Stort speil med belysning over servanter. Håndkle-tørker i stål er montert på vegg.
Ifølge forskrifter av 2010 (TEK 10) som dette våtrommet skal være oppført i henhold til skal lekkasjesikring være installert for innebyggede komponenter med vanntilførsel, som cisterner for vegg-monterte klosett og integrerte blandebatterier. Cisterne for vegg-montert klosett er lekkasjesikret med åpning i flislagt overflate under klosettskål. Integrert blandebatteri og regnfalls-dusj er lekkasjesikret til flislagt vegg under servantinnredningen. Fordeler-skap for rør i rør er også lekkasjesikret til vegg under servantinnredningen.

Noe aldersrelatert slitasje på sanitærutstyret er sannsynlig da våtrommet er fra ca. 2016. Dette til tross for at både våtrommet og utstyret bærer preg av forsiktig bruk gjennom årene.
Levetiden til sanitærutstyr varierer med materialkvalitet, bruksfrekvens og vannkvalitet. Utstyr som er i kontinuerlig bruk har sannsynlig levetid på omtrent 25 år eller noe mer. Levetiden kan forlenges ved å skifte komponenter med funksjonssvikt etter hvert som slitasje materialiseres. Når installasjoner har vært i bruk et visst antall år vil sannsynligheten for funksjonssvikt og lekkasjer øke markert.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Avtrekksventil er montert i himling i dusj-sone.
Det er tilfredsstillende løsning for tilførsel av luft i rommet.
(Flat terskel med spalte mellom terskel og dørblad).

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Avviket består i at det ikke er såkalt forsert avtrekk med en sentral el vifte tilknyttet avtrekkskanalen.
Ifølge Norsk Standard NS.3600 som denne rapporten er basert på skal naturlig oppdriftsventilasjon karakteriseres med TG 2.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Avviket kan lukkes ved montering av en elektrisk vifte til avtrekket.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Rommets omsluttende veggflater er sjekket for fukt, og ingen indikasjoner på fukt er registrert verken i dusj-sone eller på andre flater. Våtrommet har ikke vært i regelmessig bruk på lengre tid, og ingen symptomer på fuktforekomster finnes. Konstruksjonene er tørre og hulltaking oppfattes derfor ikke som relevant.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte hvite fronter. Belysning under overskap Fliser å vegg over benkeskap mot stue. Benkeplater i stein med underlimt kum i rustfritt stål. Induksjonstopp med bredde på 75 cm, to stekeovner, varmeskuff, og vinskap er integrert. Opplegg for oppvaskmaskin. Det er tilpasset for plassering av kjøl/frys.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk gjennom yttervegg.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Overflater med fliser mur og panel.
Gulv-montert klosett og servant.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket gjelder fravær av en elektrisk vifte tilknyttet avtrekket.
Generelt:
Det stilles krav til avtrekk i et sanitærrom (toalettrom, bad og vaskerom). Både kontinuerlig avtrekk og mulighet for forsert avtrekk med f. eks en elektrisk vifte tilknyttet avtrekksventilen. Det er viktig at rommet også får tilført ventilasjonsluft fra et tilstøtende rom gjennom en spalte i eller ved døren inn til rommet.

Aldersrelatert slitasje på sanitærutstyret er sannsynlig.
Levetiden til sanitærutstyr varierer med materialkvalitet, bruksfrekvens og vannkvalitet. Utstyr som er i kontinuerlig bruk har sannsynlig levetid på omtrent 25 år eller noe mer. Inntrykket er at utstyret i toalettrommet har relativt høy alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avviket med hensyn til ventilasjonen kan lukkes ved å tilknytte en elektrisk vifte til avtrekket.
Det må sørges for tilstrekkelig tilførsel av luft til rommet.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

OVERFLATER:
Flislagt gulv. Grå fliser i dimensjon 30 cm x 60 cm på veggflater. Panel i himling.
UTSTYR:
Vegg-montert klosett med innebygget cisterne. Skapinnredning i trestruktur med en skuffefront og hvit foliert benkeplate. Rund hvit servant og blandebatteri er montert på benkeplate. Speil på vegg over servant.
VENTILASJON:
Avtrekksventil i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket gjelder fravær av en elektrisk vifte tilknyttet avtrekket, og at det ikke er en spalte for tilførsel av luft i tilknytning til døren inn til rommet. Videre er det et avvik at innebygget cisterne for klosett ikke er lekkasjesikret.

Generelt:
Det stilles krav til avtrekk i et sanitærrom (toalettrom, bad og vaskerom). Både kontinuerlig avtrekk og mulighet for forsert avtrekk med f. eks en elektrisk vifte tilknyttet avtrekksventilen. Det er viktig at rommet også får tilført ventilasjonsluft fra et tilstøtende rom gjennom en spalte i eller ved døren inn til rommet. Lufttilførsel må ikke tas direkte fra det fri, siden det vil gi kald trekk. Tilførsel av luft gir sirkulasjon, og er nødvendig for at avtrekket skal kunne fungere optimalt, og dette behovet ivaretas vanligvis med en flat dørterskel, som gir en spalte mellom terskel og dørblad når døren er lukket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avviket med hensyn til ventilasjonen kan lukkes ved å tilrettelegge for tilførsel av luft til rommet, og ved å tilknytte en elektrisk vifte til avtrekket. Krav til lekkasjesikring av innebyggede cisterner for vegg-monterte klosett i rom uten sluk kan ivaretas ved montering av elektroniske vannstoppere. Lekkasjestoppere fungerer slik at dersom det skjer uforutsett lekkasje på ledningsnettet vil vanntilførselen automatisk bli avstengt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Stigerør for vanntilførsel gjennom etasjene er installert med vannrør i kobber.
Vannrør i kobber er installert til utstyr i bad/wc, vaskerom og toalettrom i kjeller og til utstyr i wc i første etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Kobber har vært det vanligste materialet i innvendige vannrør fram til slutten av 1990-tallet. Ved nye forskrifter i 1997 ble rør i rør system av plast innført som et forskriftskrav. I dag er kobberrør i stor grad erstattet med PEX-rør lagt i varerør, som inngår i et rør-i-rør-system. Kobber inngår fremdeles som komponenter i rør i rør systemer, blant annet til fordelere. Kobber montert i riktig miljø har generelt god korrosjonsbestandighet, men det er likevel ikke til å unngå at kobber korroderer fra innsiden ved alder. Korrosjon er ikke synlig på rørenes utside før gjennomrusting er nært forestående.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Husets vannrør fungerer normalt godt, men har begrenset gjenværende sannsynlig levetid.

TG 1 Vannledninger - 2

Vanntilførsel til utstyr i våtrom i andre etasje er installert med vannrør i rør i rør system.
Fra og med bygg-teknisk forskrift av 1997 har det vært krav om at sanitærinstallasjoner skal være lette å skifte ut, og lekkasjer skal kunne oppdages raskt og ikke føre til unødig skade på andre installasjoner eller bygningsdeler. Rør-i-rør-systemer ble utviklet som en konsekvens av dette kravet.
FORDELERSKAP
Fordeler-skap for vannrør er installert i vegg mellom våtrom og tilstøtende soverom. Tilgang til skapet fra garderobeskap i soverommet. Skapet er lekkasjesikret til våtrom. Sikringen er synlig på vegg under servantinnredningen.
RØR I RØR SYSTEM:
Generelt om rørsystemet:
Hovedkomponentene i et rør-i-rør-system er vannrør, varerør, fordelere, fordeler-skap og veggbokser. Vannrørene føres i varerør. Dette skal gjøre det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør i rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til fordelere i et sentralt plassert fordeler-skap. Varerørene skal gi sikker bortleding av eventuelt lekkasjevann og lede lekkasjevannet til fordeler-skapet før det går videre til sluk i rom med vanntett gulv.
Levetid for vannrør i plast, såkalte PEX-rør avhenger av den trykk- og temperaturbelastningen rørene blir utsatt for. Temperaturen er avgjørende for levetiden. Teoretisk levetid er mer enn femti år i en bolig med varmtvannstemperaturer opp mot 70 grader Celsius.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsstammer (soilrør) og avløpsrør til utstyr i rom med vanninstallasjoner er installert med PVC produkter.
Plastprodukter er installert i våtrom, toalettrom, vaskerom og kjøkken.
GENERELT:
PVC produkter ble tatt i bruk internt i boliger ca.1970.
Produktutviklingen i ettertid resulterte i plastprodukter med svært god kvalitet ca. ti år senere. I dag skiftes plastprodukter vanligvis av andre årsaker enn slitasje på sluk og avløpsrør. En viss slitasje i form av forvitring av produktene er allikevel sannsynlig ved alder. Kjente slitasjepunkter er godset i sluk der klemringen for foliemembran er festet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket er relatert til alder.
Plastrørene er for det meste lagt skjult i vegg eller nedstøpt i gulv. Det gjør det vanskelig å kontrollere rørene visuelt. Den tekniske tilstanden til innstøpte rør er vanskelig å kontrollere uten bruk av spesialinstrumenter.
Styrken og levetiden til avløpsrør av plast minsker med stigende temperatur. Slike rør og rørdeler bør ikke belastes med vanntemperaturer over 60 grader celsius i flere minutter. Ved bruk av installasjoner med kokende vann i kjøkkeninnredninger bør velges avløpsrør i støpejern eller stål.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Husets avløpsinstallasjoner fungerer normalt godt i dag. Installasjoner i våtrom i 2. etasje er kun ca. 10 år gamle, og øvrige avløpsinstallasjoner ca. 34 år gamle. Mer enn halvparten av sannsynlig levetid er tilbakelagt for det eldste røropplegget. Det anbefales å sørge for at et autorisert VVS foretak går gjennom husets avløpsinstallasjoner for nærmere evaluering av tilstanden.

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonssystemet i huset er i dag basert på naturlig oppdrift. Avtrekkskanaler i våtrom og toalettrom er tilknyttet kanaler med avtrekk over yttertak. Ventilator i kjøkken har avtrekk gjennom yttervegg. Varmluft stiger naturlig opp i ventilasjonskanaler med avtrekk over yttertak fordi oppvarmet luft er lettere enn kald luft. Friskluft tilføres gjennom ventiler i yttervegger og/eller vinduer.
Naturlig avtrekksventilasjon fungerer best i den kalde årstiden da differanse mellom innvendig og utvendig temperatur er størst. Tilførsel av luft gir sirkulasjon og er en forutsetning for at ventilasjonen skal fungere optimalt.
Nabo som eier et tilsvarende hus, oppført på samme tid forteller at ventilasjonskanaler skal være tilknyttet et vifteanlegg på loftet. Ingen mekanisk drift var i funksjon på befaringsdagen. Årsaker til at vifteanlegg ikke er i bruk kan skyldes at den mekaniske enheten/motoren er defekt, eller at den er slått av fordi den gir mye lyd som følge av aldersrelatert slitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal ventilasjon karakteriseres med TG 2 dersom det kun er naturlig oppdriftsventilasjon i boligen da vifteanlegg som kan gi mekanisk funksjon er ute av drift, enten fordi den ikke lenger fungerer som følge av høy alder. Eldre vifteanlegg kan gi høy lyd ved bruk, og kan derfor være avslått.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Reetablering av ventilasjonsanleggets mekaniske funksjon bør gjennomføres. Det anbefales å kontakte et ventilasjonsforetak som kan evaluere kvaliteten på ventilasjonskanaler fra byggeåret, og som kan installere/erstatte eldre vifteanlegg med et nytt aggregat, som er tilpasset husets størrelse og behov.
Et slikt system betegnes som et villavent anlegg. Systemet gir god ventilasjon med regelmessig utskifting av luft. Rom med avtrekk tilføres luft fra tilstøtende rom. Frisk luft tilføres boligen med spalteventiler i vinduer og/eller ventiler i yttervegger. Regelmessig rensing av kanaler og service på mekaniske enheter er nødvendig. Ifølge NS.3600 er det tilstrekkelig med avtrekk gjennom grunnmurer/yttervegger dersom avtrekk er tilknyttet elektriske vifter. I tillegg må det utredes om behovet for tilførsel av luft er tilstrekkelig, eller om flere ventiler bør monteres i yttervegger. Det er sammenheng mellom hastigheten på avtrekksfunksjoner og behovet for tilførsel av luft.

TG 1 Varmesentral

Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler.

Grundig besiktigelse av varmekilder med analyser basert på bruk av måleinstrumenter er ikke gjennomført i forbindelse med denne rapporten. Skjulte slitasjepunkter kan forekomme stedvis.
Generelt om nedstøpte el kabler:
Levealder for el kabel nedstøpt i betonggulv er i større grad avhengig av den massen den er nedstøpt i enn det antall år den har vært i bruk. Dersom kabelen er omsluttet av en godt herdet støpemasse med korrekte blandingsforhold, som også er tilført tilstrekkelig med vann under herdeprosessen, så er levetiden svært lang. Dersom støpemassen ikke er godt herdet, og det av den grunn er luftlommer i massen, vil kabelens arbeidstemperatur bli for høy, og kabelbrudd vil kunne inntreffe. Dersom kabelbrudd med behov for utbedring/skjøting ikke er inntruffet et års tid etter at kabelen er installert kan det i de fleste tilfeller konstateres at betonggulvet kabelen ligger i er korrekt utført.

TG 2 Varmtvannstank

Bereder med volum på ca. 300 liter er montert i vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Inntrykket er at berederens alder er relativt høy med sannsynlige skjulte slitasjepunkter.
Sannsynlig levetid for bereder er ca 20 år. Varmeelementet har vanligvis kortere levetid enn selve beholderen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Berederens alder kan være nær statistisk beregnet levetid, og utskifting kan være aktuelt på relativt kort sikt.
Generelt:
Varmtvannsberedere med tilhørende vanntilkoblingspunkter utgjør en lekkasjerisiko. Lekkasjer fra beredere skyldes vanligvis forskjellige former for korrosjon på innertanken. I tillegg oppstår det ofte lekkasjer i forbindelse med elektriske varmeelementer. For å unngå vannskader bør man plassere beredere i rom med sluk, som vaskerom eller tekniske rom. Varmtvannsberederens levetid og motstand mot korrosjon avhenger blant annet av parametere som vannets surhetsgrad, hardhet og innhold av klorid og sulfat. Integrerte ekspansjonskar og varmeelementer har som nevnt kortere levetid enn selve berederen.

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.

Hovedbryter på 63 ampere. Det er installert 25 fordelingskurser med automatsikringer. Fire kurser er installert med nyere jordfeilautomater. Separate jordfeilbrytere av eldre årgang er installert.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1990 Anlegget er installert i forbindelse med oppføring av bygningen i 1990. Diverse endringsarbeider er utført i ettertid. Blant annet er nytt elektrisk anlegg installert i våtrom i forbindelse med rehabilitering av rommet, som er utført for ca. 10 år siden.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Det er ikke opplyst om annet enn at anlegget er installert av autoriserte foretak.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Tilleggsarbeider er foretatt i forbindelse med rehabilitering av våtrom.

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei Det er ikke opplyst om slike rapporter, og det er usannsynlig at de finnes.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Nei Det er ikke informert om slike forhold.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Det er ikke opplyst om at varmgang eller annen svikt ved boligens elektriske anlegg har inntruffet.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Inntrykket er at anleggets generelle tilstand er normalt god.
Skjulte feil og mangler kan tidvis inntreffe på elektriske svakstrøms-anlegg, og på generelt grunnlag anbefales en gjennomgang av en autorisert installatør.

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.

Generelle krav:
Alle boliger skal være utstyrt med brannalarmanlegg eller røykvarslere. I det minste skal det være en røykvarsler pr. etasje. Røykvarslere skal være plassert slik at de kan varsle om brann på kjøkken, i stue og i sonen utenfor soverom. Det kan ikke være dør mellom et rom som skal dekkes og rommet der røykvarsleren er plassert. I boliger med åpen kjøkkenløsning vil en røykvarsler kunne dekke både kjøkken og stue. Der stue og kjøkken er adskilt med skillevegg og dør skal det være røykvarsler i hvert av rommene. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom, også når døren mellom rommene er lukket. Røykvarslere bør skiftes etter 10 år. De fleste røykvarslere har en produksjonsdato som er påført på baksiden.
Alle boliger skal i tillegg ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Brannslukningsapparater er plassert i huset.
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Eksakt alder og eksakt tilstand er ikke kjent.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Det er montert røykvarsler i entré i 1. etasje. Røykvarslere skal i.h.t. forskrift av 1985 være montert både i stue og kjøkken.
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Røykvarslere er under ti år gamle.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av leire.

TG 2 Drenering

Huset er oppført i 1990. Dreneringen har høy alder, og både drensgrøft og drensrør er etter all sannsynlighet i stor grad gjenslammet.
GEenerel beskrivelse:
En god og selvdrenerende byggegrunn tilrettelegges ved etablering av drensgrøfter rundt hele bygningen og utlegging av drensrør med fall mot det laveste punktet. Det er viktig at det ikke finnes motfall i strekket. Grunnmurplater legges mot grunnmur, og festes til muren med topplist i overkant. Drensgrøft gjennfylles med drenerende masser og duk legges under det øverste jordlaget for å begrense infiltrasjon av løsmasser i de drenerende massene som består av pukk-stein. Utløpet med drensrør på det laveste nivået skal legges til en drensgrøft eller gjerne til en drenskum. I dag isoleres grunnmurer fra utsiden med trykkfast og vann- avvisende isolasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket er relatert til alder, behov for justering av terreng og bortleding av vann fra nedløpsrør, og sannsynlig forringelse av dreneringen som er omtrent 34 år gammel.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Gjennom årene har tilbake-fyllingsmasser rundt grunnmuren stabilisert seg slik at terrenget stedvis mangler markert fall fra husets yttervegger. Det anbefales derfor å gjenopprette et minimums-fall med nye masser. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1: 50 over en avstand på minst 3 m ut fra veggen. Fuktpåkjenninger mot grunnmurer skyldes i hovedsak overvann. Med overvann menes regnvann eller smeltevann på terreng og fra tak-nedløp. Tiltak for fuktsikring av grunnmurer dreier seg i stor grad om å begrense tilførselen av overvann, og lede overvann bort fra bygningen. Bearbeidelse av terrenget med bortleding av overvann og bortleding av vann fra takets nedløpsrør er ofte minst like viktig som å skifte drenering. Ved etablering av ny drenering rundt huset vil man oppnå at grunnmuren sikres optimalt. Ny drenering bør kombineres med utvendig isolering av grunnmuren. Utvendig isolering utføres i dag vanligvis med XPS, eller eventuelt et tilsvarende plastprodukt.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Sålefundamenter i betong.
Grunnmur er oppmurt i 25 cm lecamur med pusset og malte overflater på begge sider er oppført på sålefundamenter, som er bredere en grunnmuren. Vannavstøtende belegg er påført muren på utside og grunnmurplater er festet til murens utside før igjenfylling med drenerende masser. Deler av grunnmuren er foret inn i rommene og antagelig isolert. En del steder er den innvendige pussede muren belagt med glassfiberstrie og malt. Ved bruk av fuktindikator mot murens innside er det kun registrert meget svake fuktindikasjoner.

TG 2 Terrengforhold

Huset er oppført på svakt skrånende grunn. Rundt huset er grunnen nærmest flat etter opparbeidelse slik at overvann i liten grad renner mot grunnmuren. Med overvann menes vann som renner på terrengoverflaten før det infiltreres i grunnen eller fanges opp i et overvannssystem. Vannet er normalt et resultat av nedbør (regn eller snøsmelting) og vann fra takets nedløpsrør. Vann fra nedløpsrør bør alltid ledes vekk fra husets grunnmur.
Bearbeideng av byggegrunn dreier seg om å treffe de tiltak og ta de forholdsregler som er nødvendige for å samle opp og lede vekk vann som finnes under og inntil bygningens konstruksjoner under terrengnivå. (Grunnmur og betonggulv på grunn under terreng).
Overvann: Det er nødvendig å begrense tilførsel av overvann til bygningens dreneringssystem i størst mulig grad da overvann og vann fra taknedløp ofte overstiger kapasiteten til en vanlig husdrenering, og derfor er en utbredt årsak til fuktskader.
Det er nødvendig å sikre konstruksjoner under terrengnivå mot fukt i grunnen. Dersom overvannet er ledet bort fra bygningen, er det kun sigevann gjennom grunnen langs ytterveggene som skal avledes av dreneringen rundt husets grunnmur.
GENERELT:
Det er et grunnleggende hensyn at fukt fra overvann og nedbør ikke skal trenge inn i konstruksjonene og gi fuktskader eller andre hygieniske problemer. For konstruksjoner mot grunnen innebærer det at overflatevann må ledes bort fra bygningen, og at konstruksjonene skal kunne motstå fuktpåkjenningen fra vann som finner veien ned i grunnen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Inntrykket er at utført opparbeidelse av grunnen gir god overvannshåndtering på tomten. Det er imidlertid lang tid siden terrenget rundt huset ble bearbeidet, og tilbake-fyllings-massene har stabilisert seg slik at terrenget stedvis mangler markert fall fra bygningens yttervegger. Det anbefales derfor å gjenopprette et minimums-fall med nye masser. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1: 50 over en avstand på minst 3 m ut fra veggen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å gjenopprette et minimums-fall med nye masser. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Der det ikke kan etableres fall rundt bygningen kan man sørge for at terrenget faller langs ytterveggen til lavereliggende terreng, slik det faktisk også er gjort her, og fallet bør være minst 1:50 over en avstand på ca 3 m langs veggen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann- og avløpsledninger i grunnen fra huset til offentlig tilknytning er installert i forbindelse med oppføring av huset i 1990.
Det er ikke opplyst om symptomer på feil eller mangler ved installasjonene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er tilbakelagt på utvendig ledningsnett.
Aldersrelatert slitasje er sannsynlig etter 34 års bruk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vanntilførsel og avløpsnett fungerer normalt godt.
Risiko for brudd eller annen svikt med behov for tiltak tiltar markert ved alder.

Bygninger på eiendommen

Dobbel garasje



Anvendelse

Byggeår
1990

Kommentar
Rammetillatelse er gitt den 30.05.1990.
Ferdigattest er gitt den 29.10.1992.

Standard
Garasjebygget holder normalt god standard.

Vedlikehold
Bygget fremstår med normalt godt vedlikehold.

Beskrivelse
Gulv på grunn er etablert med et lag med kult avrettet med sand. 5 cm isolasjon av isopor, og armert betonggulv. Yttervegger i 10 cm bindingsverk med utvendig kledning som på bolighuset. Yttertak med ferdigproduserte takstoler. Undertak i asfaltimpregnerte takplater, sløyfer, lekter, takstein, samt takrenner og nedløpsrør.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

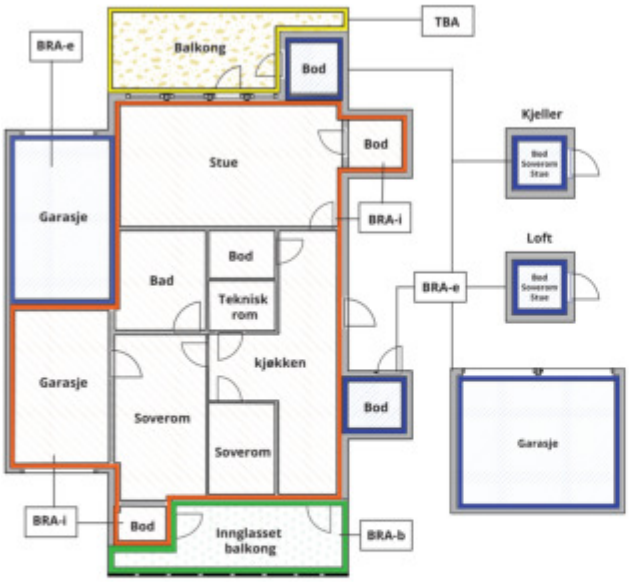
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

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)
Kjeller	90			90			90
1. etasje	100			100			100
2. etasje	78			78	7	10	88
SUM	**268**				**7**	**10**	**278**
SUM BRA	**268**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom , Gang , Kjellerstue , Trimrom , Vaskerom , Bad , Toalettrom , Bod		
1. etasje	Entré , Hall m/trapp , Stue/spisestue , Kjøkken , Toalettrom		
2. etasje	Allrom m trapp, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad/wc		

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet
Romhøyde:
Kjeller: fra ca. 2,3 m til ca. 2,35 m.
1. etasje, 2,4 m.
2. etasje, ca. 2,35 m.
Balkong med utgang fra to soverom i 2. etasje, 7 kvm.
Markterrasse på betongdekke med utgang fra stue, ca. 30 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Godkjente tegninger stemmer hovedsakelig med dagens situasjon. Mindre og ikke søknadspliktige endringer uten betydning for bærende elementer er foretatt. Det er opprettet et tredje soverom i allrom i 2. etasje. Tidligere bod i kjeller er innredet til gang som er åpen mot kjellerstue.

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det foreligger ikke avvik fra krav til rom for varig opphold relatert til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde.

Dobbel garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje		44		44			44
SUM		**44**					**44**
SUM BRA	**44**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Dobbel garasje		

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Godkjente tegninger viser garasjen og boden som er etablert i enden av garasjen.

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det foreligger ikke avvik fra krav til rom for varig opphold relatert til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde.

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	258	10
Dobbel garasje	0	44

Kommentar

Enebolig	Arealet er oppmålt på stedet
Dobbel garasje	Arealet er oppmålt på stedet

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.3.2024	Hans Petter Tangen	Takstingeniør
	Kristian Holten Bjerke	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	29	413		0	809.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Nordheimbakken 22 B

Hjemmelshaver
Holten Bente Kristins dødsbo

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende på Montebello, i attraktivt boligstrøk med villaer og annen småhusbebyggelse. Adkomst til eiendommen fra Nordheimbakken. Kort kjøreavstand til diverse sentre med forretninger og servicefunksjoner. Barnehager, og skoler for alle trinn i nærområdet. Parkering i dobbel garasje og på gårdsplass.

Adkomstvei
Adkomst fra Nordheimbakken

Tilknytning vann
Offentlig

Tilknytning avløp
Offentlig

Regulering
Området er regulert til boligformål

Om tomten
Opparbeidet og beplantet grunn.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 700 000	1990

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Rekvirent			Gjennomgått	0	Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er innhentet fra elektronisk grunnbok	Gjennomgått	0	Nei
Teknisk etat		Diverse opplysninger er innhentet fra plan og bygningsetatens informasjon om eiendommen	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.

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

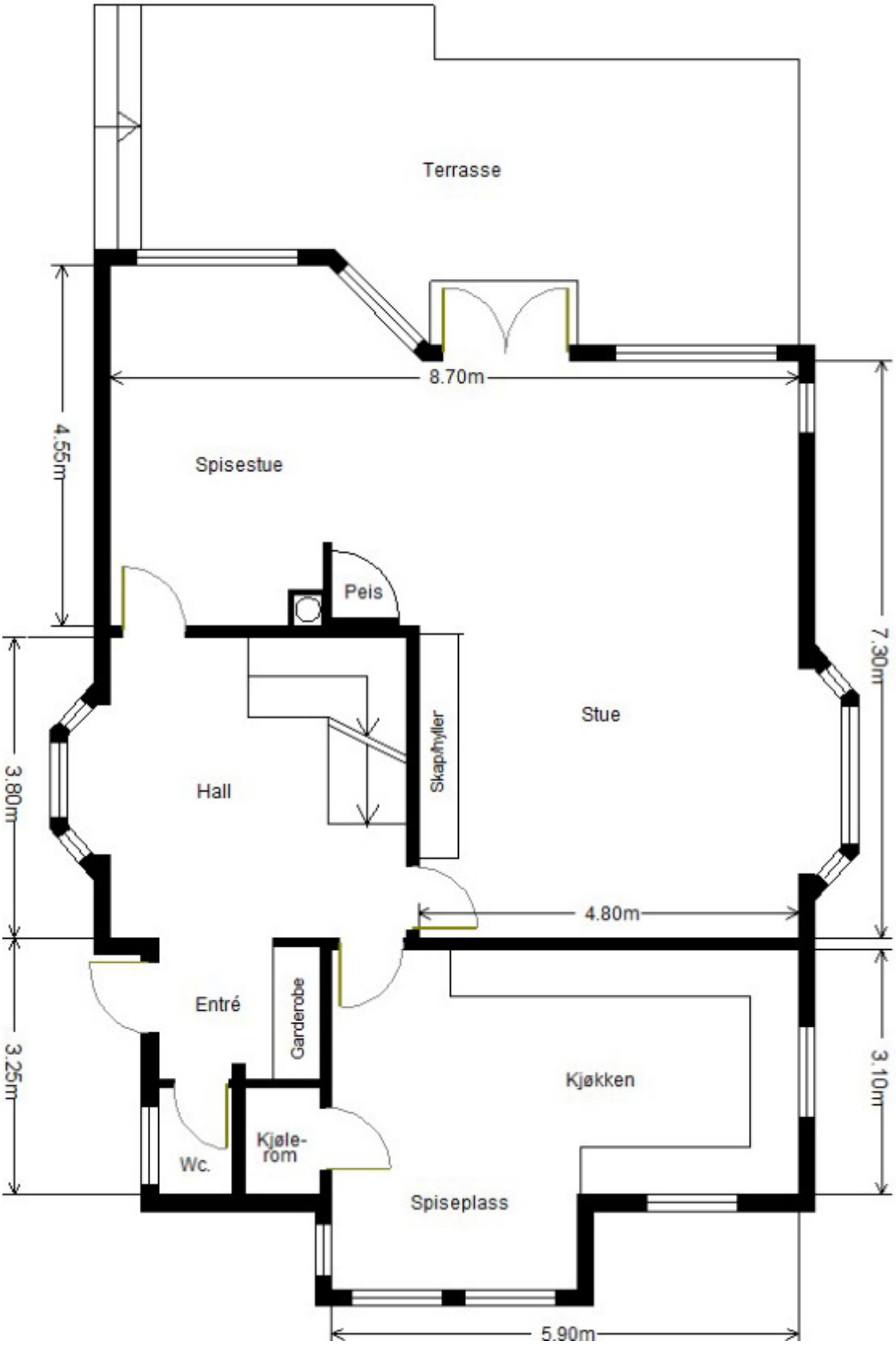
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/QJ3746

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

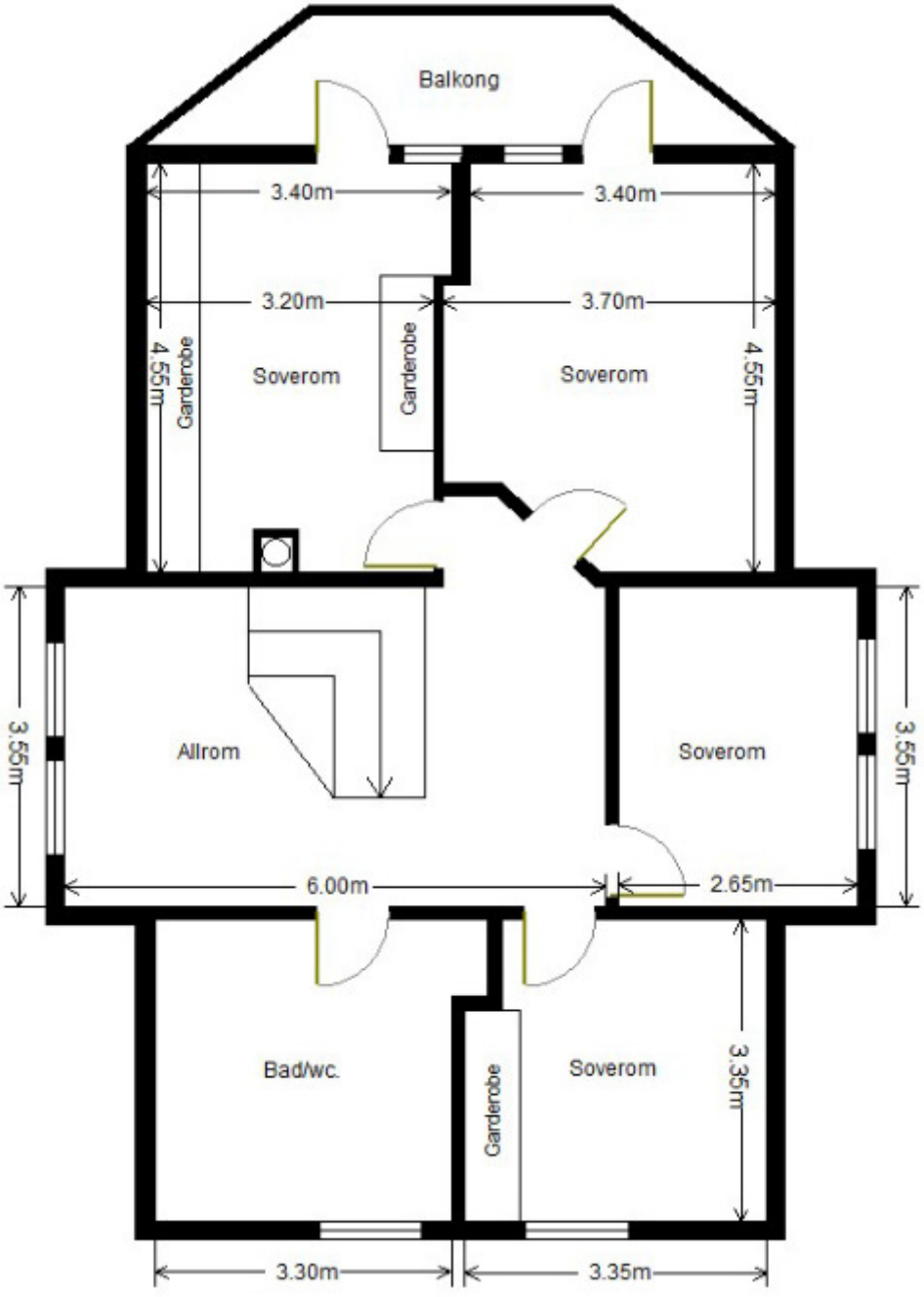
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

Takstmann MNTF. Hans Petter Tangen
Mobil: 90 68 32 23



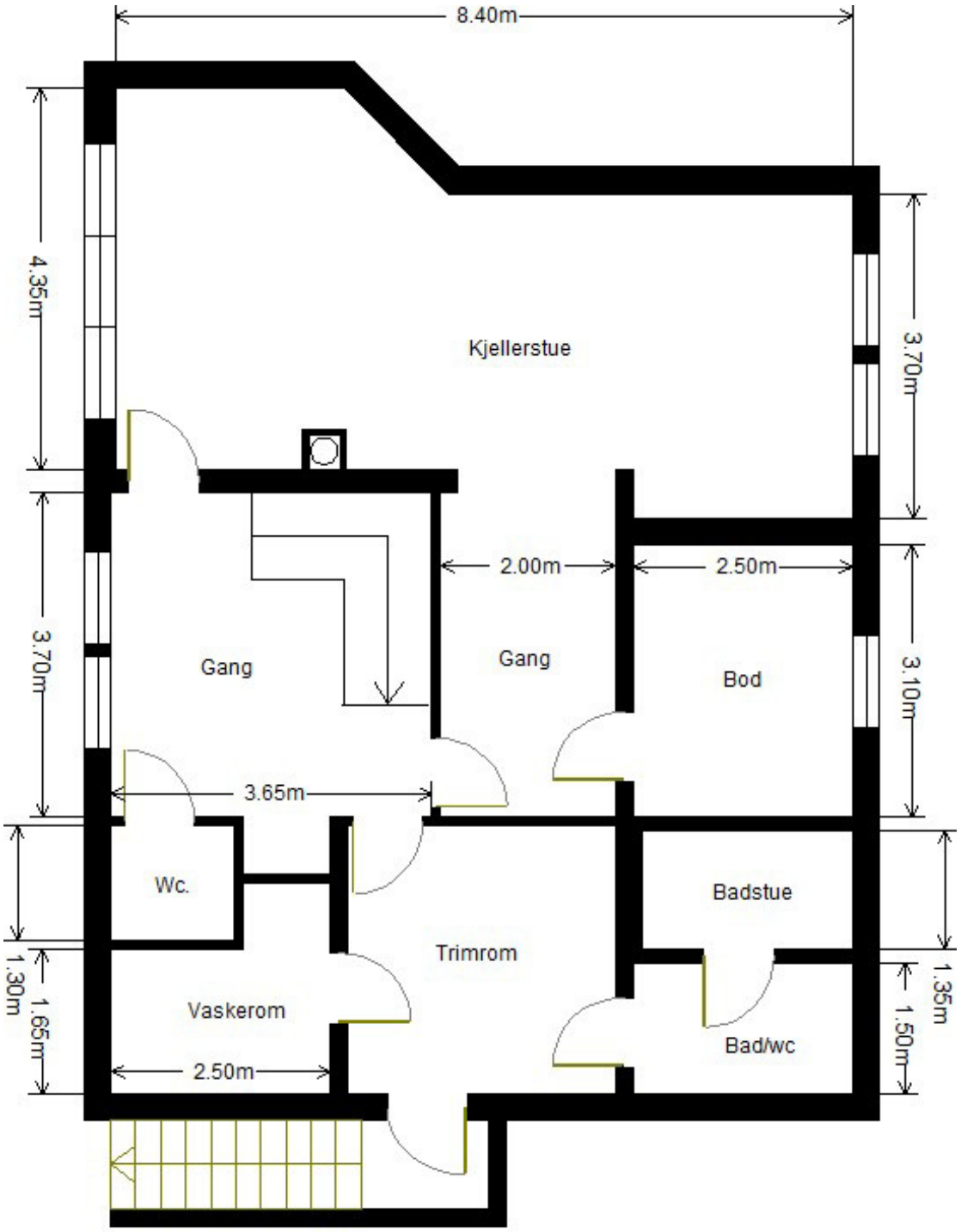
Nordheimbakken 22 B Enebolig 1. etasje BRA. 100 kvm.

Takstmann MNTF. Hans Petter Tangen
Mobil: 90 68 32 23



Nordheimbakken 22 B Enebolig 2. etasje BRA. 78 kvm.

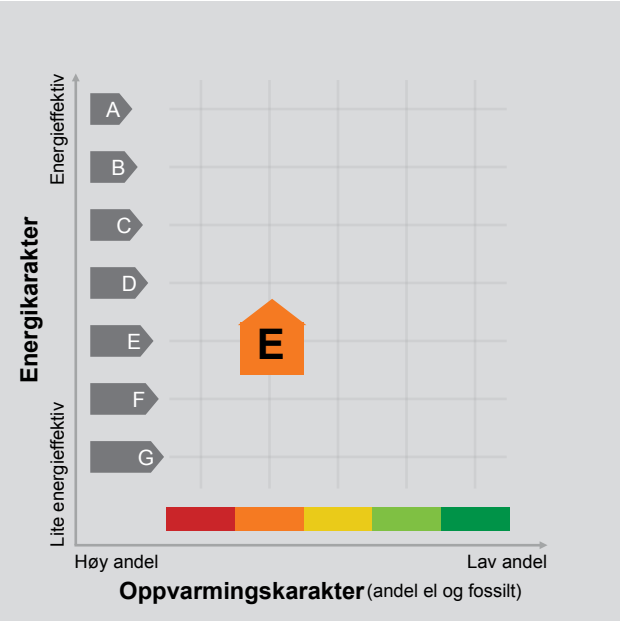
Takstmann MNTF. Hans Petter Tangen
Mobil: 90 68 32 23



Nordheimbakken 22 B	Enebolig	Kjeller	BRA. 90 kvm.

ENERGIATTEST

Adresse	Nordheimbakken 22B
Postnummer	0378
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	29
Bruksnummer	413
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81099871
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	c0b1eff2-2a49-430a-8a47-c985ecef1918
Dato	25.05.2024



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)

- Slå el.apparater helt av
- Bruk varmtvann fornuftig
- Luft kort og effektivt
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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	1989
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	312
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

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: Nordheimbakken 22B
Postnummer: 0378
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0101
Dato: 25.05.2024 14:47:56
Energimerkenummer: c0b1eff2-2a49-430a-8a47-c985ecef1918

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 29
Bruksnummer: 413
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 81099871

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 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: 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 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: 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 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: 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 20: 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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	159240367

Adresse	Nordheimbakken 22B		
Postnummer	0378	**Poststed**	OSLO
Er det dødsbo?	☒ Ja ☐ Nei		
Avdødes navn	Bente Kristin Holten		
Salg ved fullmakt?	☐ Ja ☒ Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	☐ Ja ☒ Nei		
Selger1fornavn	Kristian Holten	**Selger1etternavn**	Bjerke

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

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

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

4. Kjenner du til 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

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

☐ Nei ☐ Ja

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

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☐ Ja

Fylles ikke ut i henhold til 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
26.05.2024

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ 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

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

19.1 Hvis ja, er overnevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

20. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

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

☐ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Fylles ikke ut i henhold til 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
26.05.2024

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.

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.

Bjerke, Kristian Holten

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
26.05.2024

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Nordheimbakken 22B (Nicoline Borg Halden)
Vår referanse: 3487590/24068211
Bestilling: C3 2024-05-23 (8) 27

Dato
23.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
14175	105	24.11.1951	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	29	351	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1951/14175/105
Uthentet 2024-05-23 08:21

OSLO OPPMÅLINGSVESEN

MÅLEBREV

Kart: Prt.koll side
Tekst » V.24 » 145.
J.-nr. 845 - 1949/50.

Dagbokført
24 NOV 1951

År 19 51, den 18. juli ble i medhold av § 57 i »Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924» med endringer av 28. februar 1947, holdt kart- og oppmålingsforretning over parsell 23 av

matr.nr.: gårdsnr. 29 bruksnr. 351 og parsell av

matr.nr.: gårdsnr. 29 bruksnr. 357.

Parsellene skal sammenføyes til ett matr.nr.

Forretningen er rekvirert av o.r.sakfører Reidar Soot ifølge fullmakt fra Hærens fastlønte offiserers byggelag L/L som har grunnbokhjemmel på gnr. 29 bnr. 351 og av H. Christensen som har grunnbokhjemmel på gnr. 29 bnr. 357.

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen og utførtes av oppmålingsfullmektig A. Karlsrud.

Kartvitne var S. Sand.

Da det ble nedsatt peler i tomtegrensene fant rekvirenten at det var unødvendig å møte.

Parsellens grenser, beliggenhet, størrelse og form framgår av etterstående grensebeskrivelse og kart.

Koordinatene refererer seg til Oslo koordinatsystem med nullpunkt i observatoriet.

Skjema 1.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1951/14175/105
Uthentet 2024-05-23 08:21

Grensebeskrivelse:

Parsellens grenser ble fastlagt i samsvar med reguleringsvesenets godkjente plan.

Grensene måler i meter: mot nord til gnr. 29 bnr. 377: 51,28, mot øst til midt regulert vei 2962: 24,96, videre etter en sirkelbue med radius 30,- og kordelengde: 7,56, mot sør til midt regulert gangvei: 54,03, mot øst og nord til parsell 21 av gnr. 29 bnr. 351: 1,14 - 0,81 - 21,45.

Arealet utgjør 1389,1 kvadratmeter.

1374 kvadratmeter trekkes fra gnr. 29 bnr. 351 og gis eget

matr.nr.: gnr. 29 bnr. 413.

15,1 kvadratmeter trekkes fra gnr. 29 bnr. 357 og gis eget

matr.nr.: gnr. 29 bnr. 414.

Forretningen sluttet den 21. november 1951.

Eugen Lund

A. Karlsrud

S. Sand

Åsm. Moe

Det attesteres at kart og tekst er i samsvar med oppmålingsforretningen.
Åsm. Moe
Distriktsingeniør
Vestre distrikt

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Nordheimbakken 22B (Nicoline Borg Halden)
Vår referanse: 3487583/24068176
Bestilling: C3 2024-05-23 (8) 22

Dato
23.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
537	105	13.1.1962	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	29	413	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1962/537/105
Uthentet 2024-05-23 08:20

Stempelmrk. Kr. 5.-
Kasaert den 12/1-62 av Byfogden
Vekt fer. 100.-

13 JAN. 1962
537.

ERKLÆRING

Jeg erklærer herved som eier og skjøteinnehaver av eiendommen Nordheimbakken 22 b, gnr. 29, bnr. 413 at Oslo kommune i forbindelse med overtakelsen av drift og vedlikehold av de av Hærens fastlønte offiserers byggelag anlagte vann- og kloakkledninger, får stedsværende rett til uten erstatning for grunn eller ulemper, å ha liggende de i den langs eiendommen regulerte gangsti anlagte vann- og kloakkledninger samt at kommunen til enhver tid har uhindret rett til å foreta den nødvendige inspeksjon og vedlikehold av disse.

Jeg forplikter meg til ikke å bygge over eller nærmere ledningene enn 2.0 meter eller foreta andre arbeider som kan skade ledningene eller gjøre dem vanskelig tilgjengelig

Oppfylling eller nedplanering av terrenget over ledningene må ikke foretas uten skriftlig samtykke fra Oslo vann- og kloakkvesen.

Denne erklæring skal tinglyses på eiendommen og kan ikke avlyses uten Oslo kommunes tillatelse.

Oslo, den 31/12 1961

Eier: Gunbjørg S Ohren

(sign.)

Avskriftens riktighet bekreftes

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Nordheimbakken 22B (Nicoline Borg Halden)
Vår referanse: 3487585/24068185
Bestilling: C3 2024-05-23 (8) 30

Dato
23.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
63393	105	20.9.1988	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	29	413	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/63393/105
Uthentet 2024-05-23 08:22

DAGBOKFØRT

20.SEP.88 063393

BYSKRIVEREN I OSLO

ERKLÆRING

vedrørende gnr.29 bnr.413 Nordheimbakken 22 B.

1. Jeg er kjent med at veisjefen ved vedtak av 1988.07.27 i anledning utskillelse/bebyggelse av ovennevnte eiendom har gjort unntak fra plan- og bygningslovens § 67 på følgende vilkår:

   Nordheimbakken godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

   Jeg er kjent med at veisjefen når som helst kan trekke denne dispensasjon tilbake med den virkning at jeg da får plikt til å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst i en effektiv bredde av 6 m/~~20 m~~ og i den standard som gjelder for godkjenning av vei i Oslo kommune.

2. Hvis arbeidet ikke blir blir utført som pålagt, skal kommunen ha rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Er det stillet sikkerhet etter pkt.1 ovenfor, skal kommunen kunne disponere sikkerheten til dette formål.

3. Jeg godtar de forpliktelser som er nevnt under pkt.1 og 2 og disse påheftes eiendommen som grunnbyrde.

4. Jeg overdrar med dette vederlagsfritt til Oslo kommune den nødvendige veigrunn i en bredde på 10 m/~~20 m~~ med bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Den nærmere avgrensing fastsettes på bindende måte av Oslo oppmålingsvesen. Kommunens eiendomserverv er betinget av at veien er opparbeidet og godkjent av kommunen. Erklæring fra veisjefen i Oslo om at opparbeidelsen har funnet sted skal godtas som tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt. Jfr. tinglysningslovens §14, annet ledd.

Ran, den 18/9 1988

R Nitteland

Som hjemmelsinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

Nittedal, den 5/9 1988

Avskriftens riktighet bekreftes

Vullborg Gjersem

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Nordheimbakken 22B (Nicoline Borg Halden)
Vår referanse: 3487586/24068191
Bestilling: C3 2024-05-23 (8) 28

Dato
23.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
79797	105	16.11.1989	BEST. OM ADKOMSTRETT REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	29	413	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/79797/105
Uthentet 2024-05-23 08:22

Per K.Westgaard Røaveien 13 A 0752 OSLO 7

DAGBOKFØRT

Oslo kommune
Oppmålingsvesenet

16.NOV.89 079797

TINGLYSINGSKONTORET I OSLO

ERKLÆRING

VEDRØRENDE GNR. 29 BNR. 413 OG BNR. 733

ATKOMSTVEI

Gnr. 29 bnr. 733
skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred)
fra NORDHEIMBAKKEN
over gnr. 29 bnr. 413
langs denne eiendoms nordre grense
som vist med grønn farge på kart på baksiden.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 29 bnr.413 og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo bygningsråd.

Oslo, den

For gnr. 29 bnr. 413

Hjemmelsinnehaver
Valborg Gustava Gjersem
Valborg Gjersem

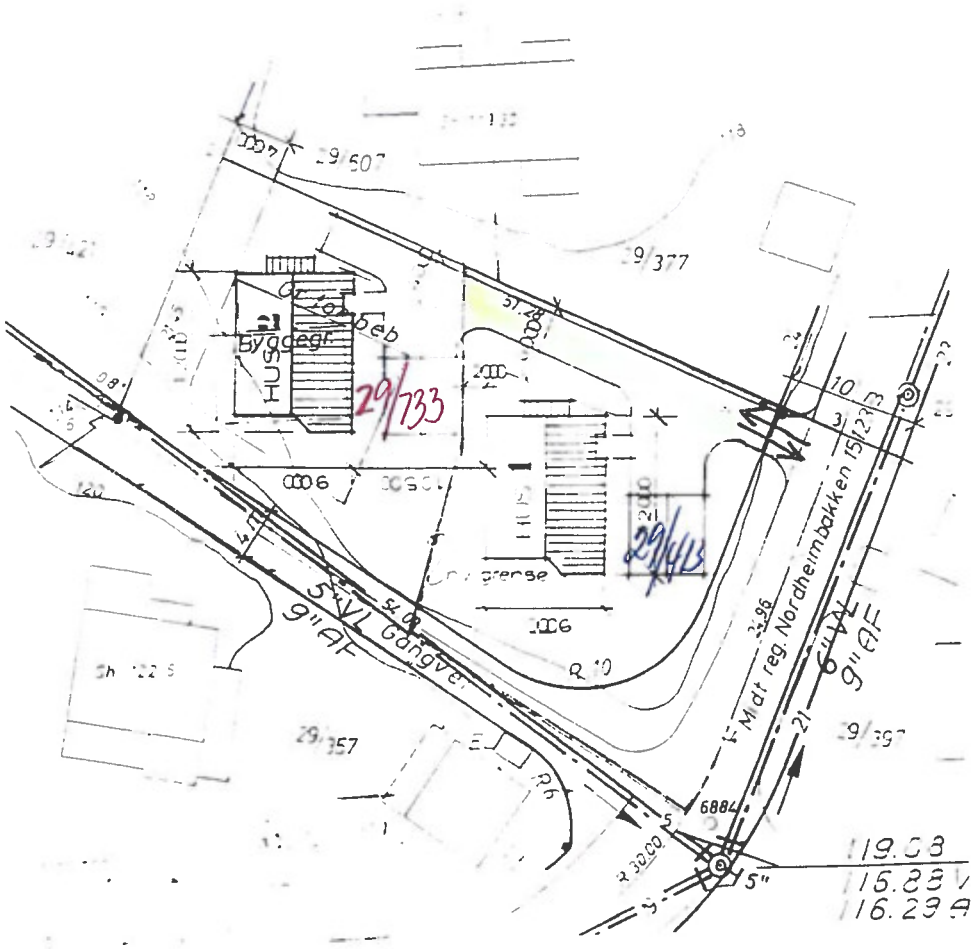
Tillates tinglest.

Oslo, 13. november 1989

Knut Lingjærde

Knut Lingjærde
Statsaut. eiendomsmegler

Avskriftens riktighet bekreftes


29/507
29/377
Byggegr.
HU
29/733
29/413
5"VL Gangvei
9"AF
6"VL
9"AF
Midt reg Nordheimbakken
29/357
6884
119.08
116.23
116.29
5"

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Nordheimbakken 22B (Nicoline Borg Halden)
Vår referanse: 3487587/24068196
Bestilling: C3 2024-05-23 (8) 19

Dato
23.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
10084	105	13.2.1990	BEST OM GARASJE/PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	29	413	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/10084/105
Uthentet 2024-05-23 08:19

DAGBOKFØRT

1

13.FEB.90 010084

BYSKRIVEREN I OSLO

E R K L Æ R I N G

Gnr. 29, bnr. 413, Nordheimbakken 22 B
Eiendom

Garasje — Arbeidets art

89/4345 — Bygn.kontr. jnr.

Den ...27.11.89.... har Oslo veisjef i henhold til veilovens § 30 meddelt midlertidig unntak fra samme lovs § 29 i anledning bygningens avstand til

regulert senterlinje Nordheimbakken

Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning, når som helst veisjefen måtte forlange det.

Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo veisjefs samtykke.

Oslo, den 2/1-90

Berte K. Holten
Eiers underskrift

Rette underskrift bekreftes:

TRØND KR. BJERKE
ADVOKAT

Oslo

Utskriftsdato: 24.05.2024

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2024

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: 24.05.2024

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2024

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-29/413 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Nordheimbakken 22B 0378 OSLO
Fakturamottaker:	Holten Bente Kristin Nordheimbakken 22 B 0378 OSLO
Eiernavn:	Holten Bente Kristin

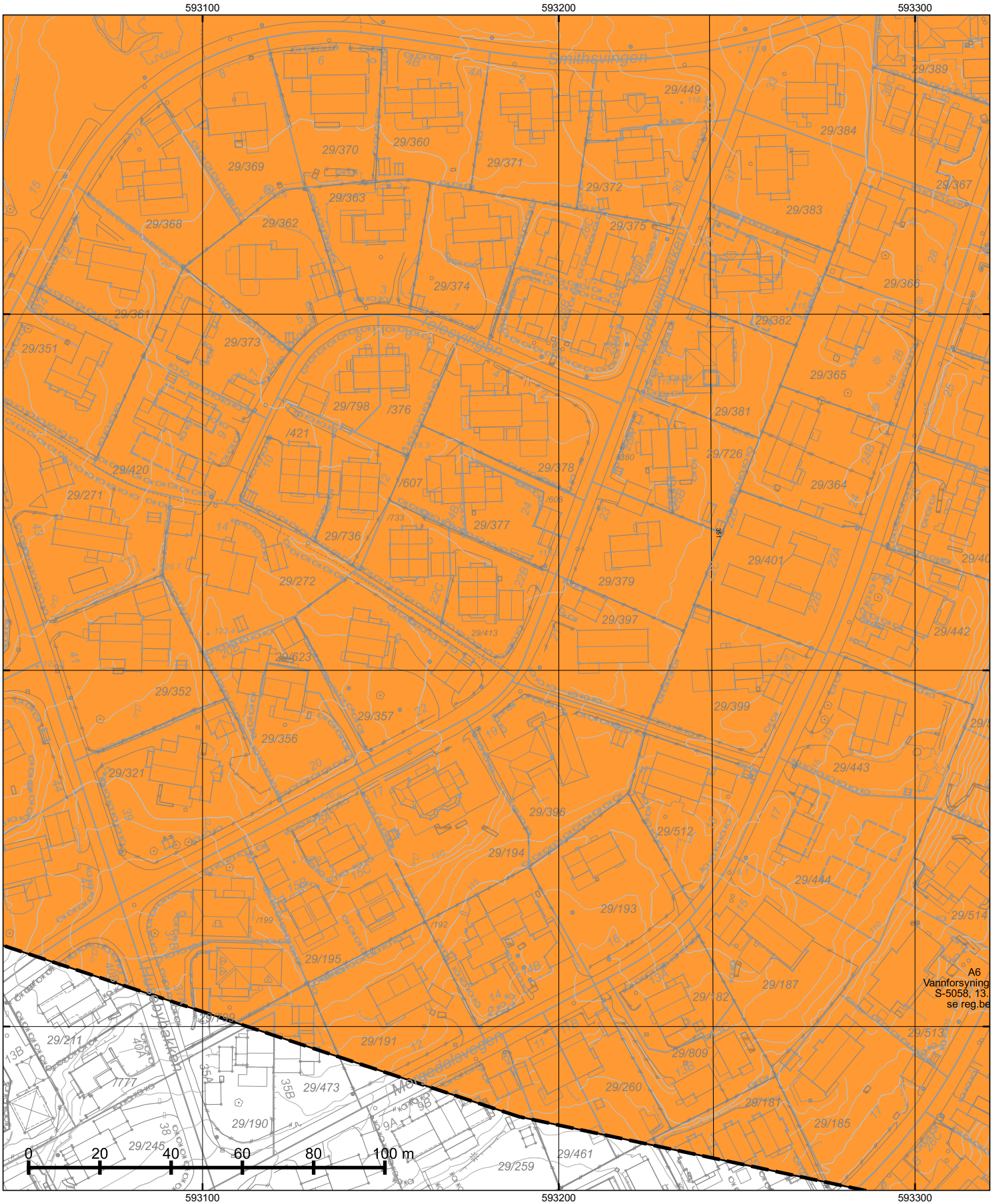
Kommunale avgifter	NOK 32 850,82
Eiendomsskatt	NOK 22 203,00
Totalt	NOK 55 053,82

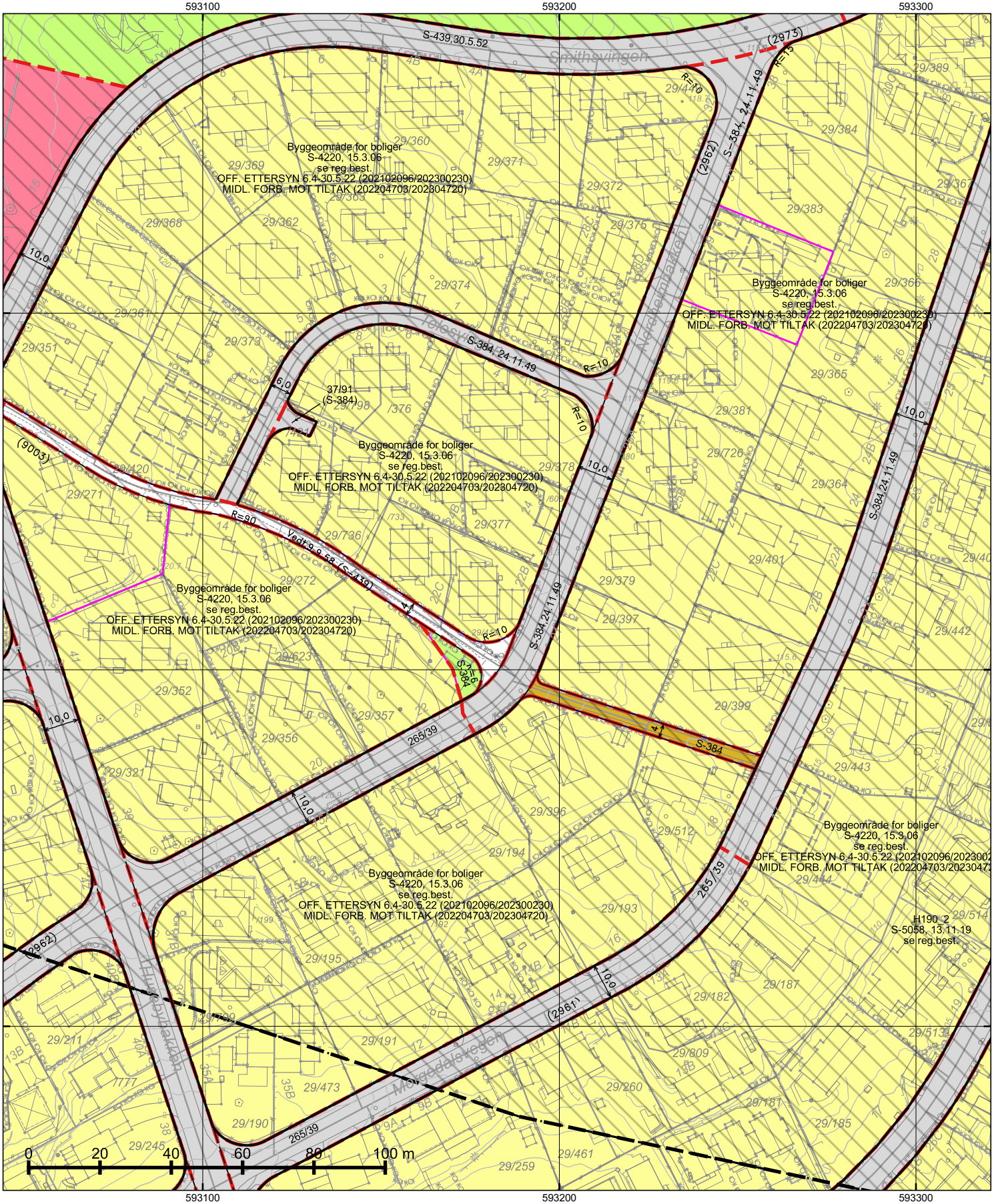
Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	22 203,00
Feie- og tilsynsgebyr	272,00
Renovasjonsgebyr	9 766,58
Vann- og avløpsgebyr	22 812,24
Totale avgifter	**55 053,82**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.


593100
593200
593300
6645800
6645700
6645600
Smithsvingen
Tolleslingen
Nordheimbakken
Nordheimbakken
Nordheimbakken



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.05.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

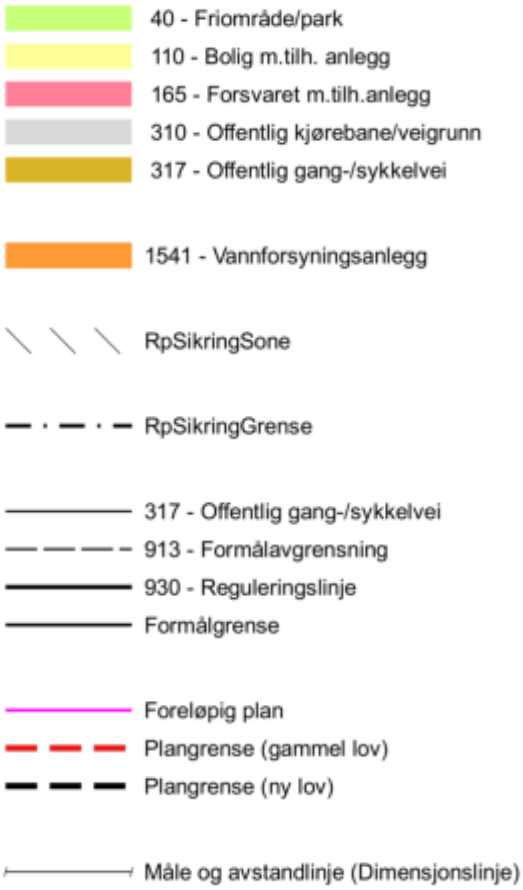
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

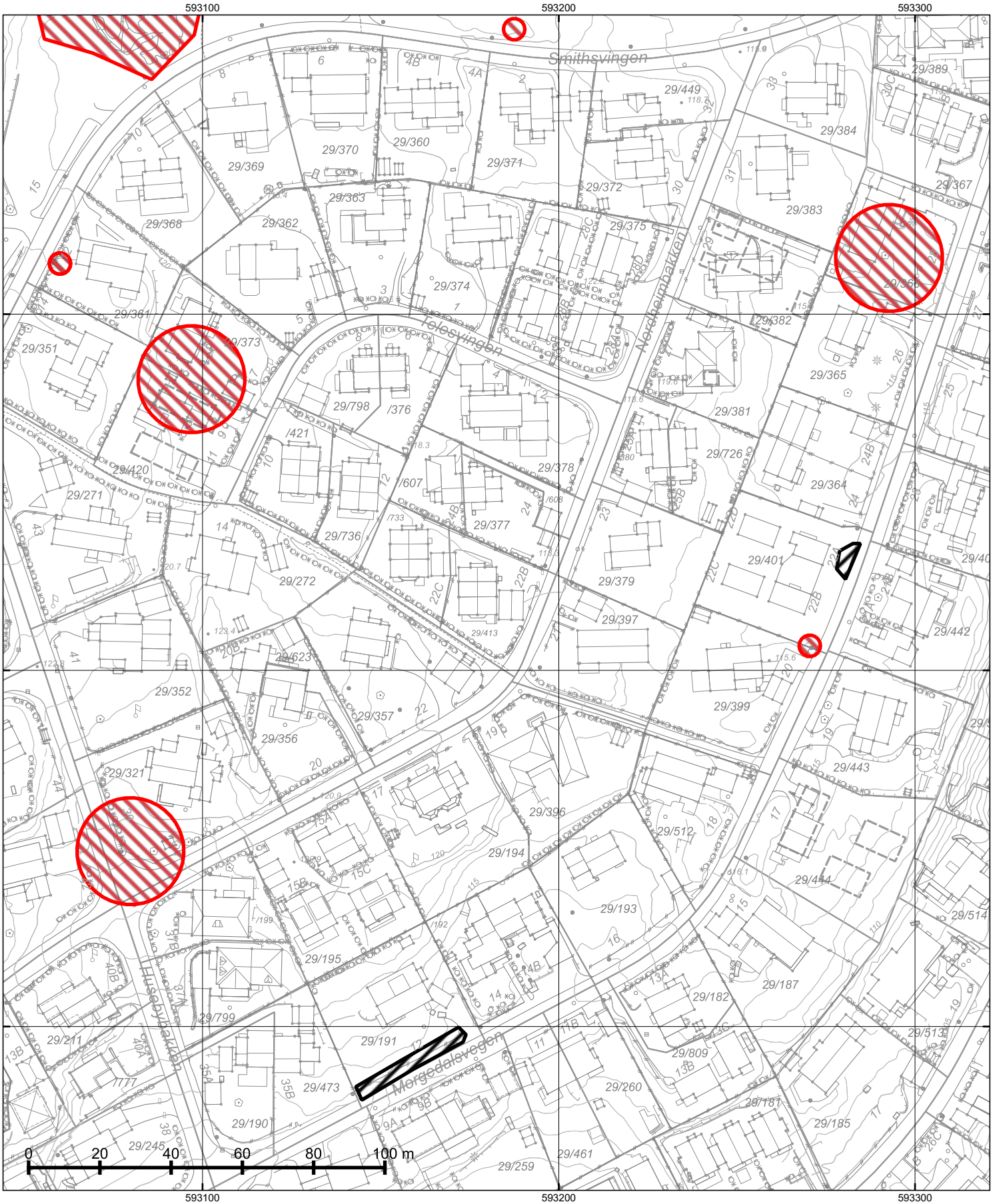
PlottID/Best.nr: 130895/ 86491649
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3004827
Adresse: NORDHEIMBAKKEN 22B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 29/413

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: 22.05.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

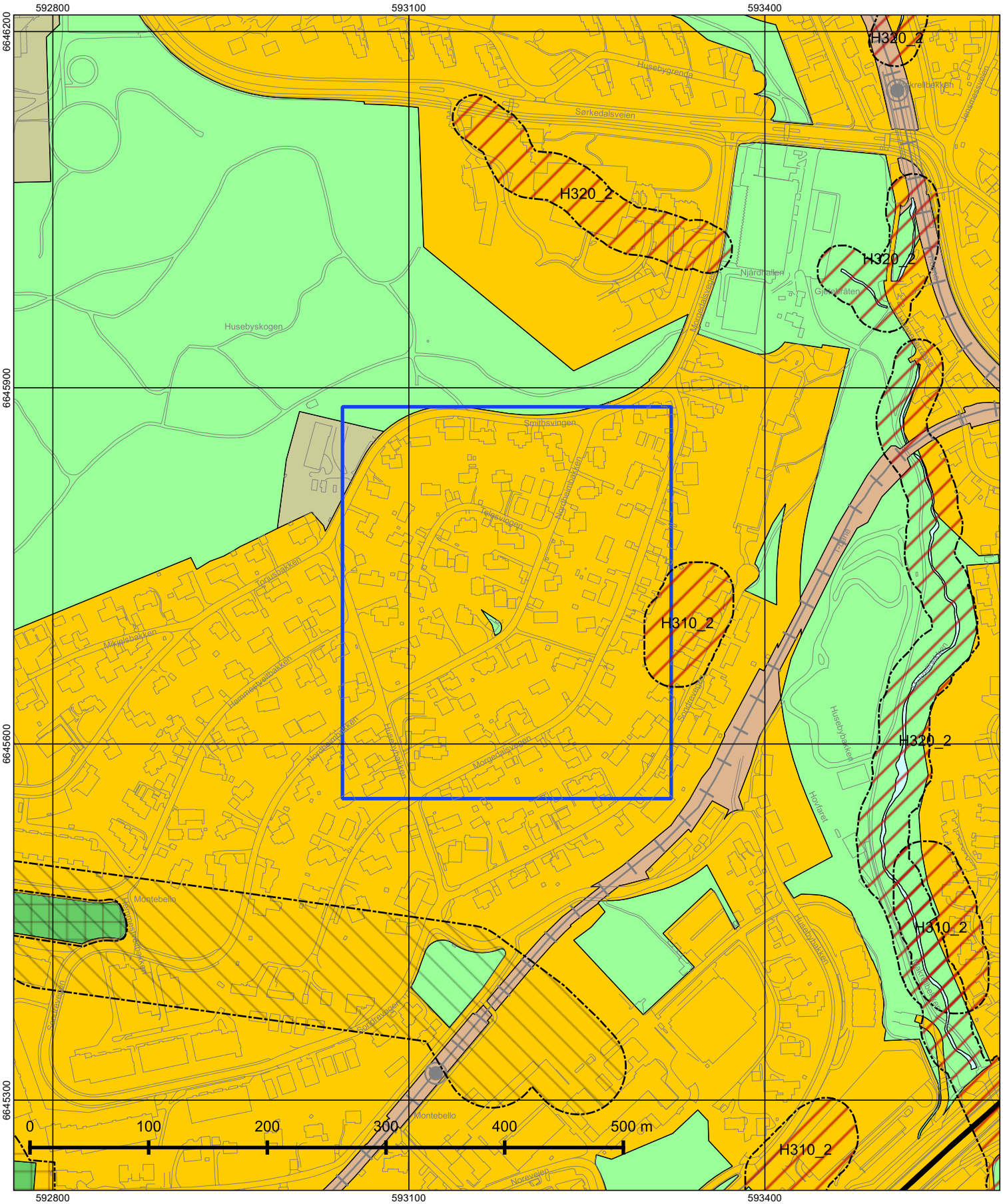
Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 130895/ 86491649
Adresse: NORDHEIMBAKKEN 22B
Gnr/Bnr: 29/413

Deres ref.: 40067/ WM120_43_3004827
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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.05.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 130895/86491649
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3004827

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

S-4220

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Vedtaksdato: 15.03.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200913489
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE
S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.

Se endret reg.best. ,vedt. 17.11.2008 (V171108).
Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best. ,vedt.04.07.2011(V040711)
Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)
Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)
I Bergsalléen 8A, gnr 48,bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)
Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.
Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY (S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.
Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av utearealene.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

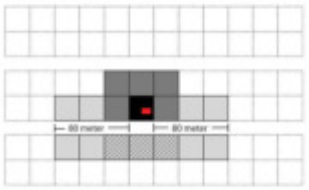
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

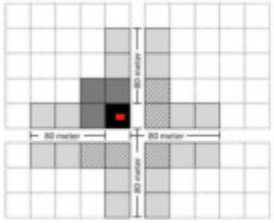
6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

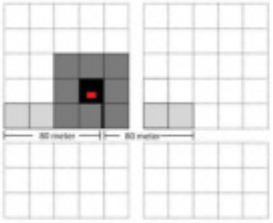
a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate



Figur 1b:
Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatekryss



Figur 1c:
Nærområde der tiltak ligger bak bebyggelse langs vei/gate



b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2
Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende.
I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3
Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4
I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5
Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6
Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7
Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).
Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.
"Moderhusets" (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og "moderhuset" et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m2 pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

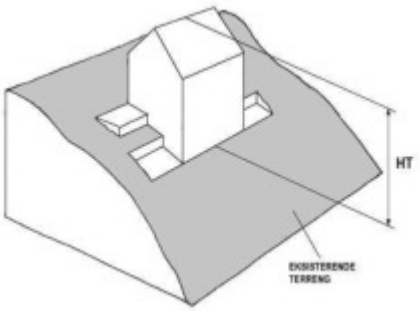
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

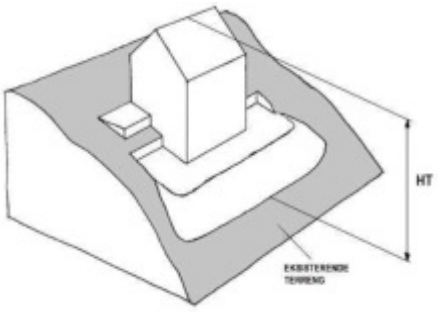
Følgende høyder tillates:

a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m2 per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m2.
Tomter på under 600 m2 kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m2, kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

a. Minimum 200 m2 for eneboliger og 300 m2 for tomannsboliger.
b. Minimum 100 m2 per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
c. Minimum 50 m2 per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr.§10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøkstjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøkstjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00**,** samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist**.**
h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved
bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kristine Nordli Lindberg
NORDHEIMBAKKEN 22B

Dato: 22.05.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86491649
7830286

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.29 BNR. 413

Vi viser til bestilling av 20240522 for NORDHEIMBAKKEN 22B.

GNR. 29 BNR. 413

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 24.11.1951.

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

810 m²

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

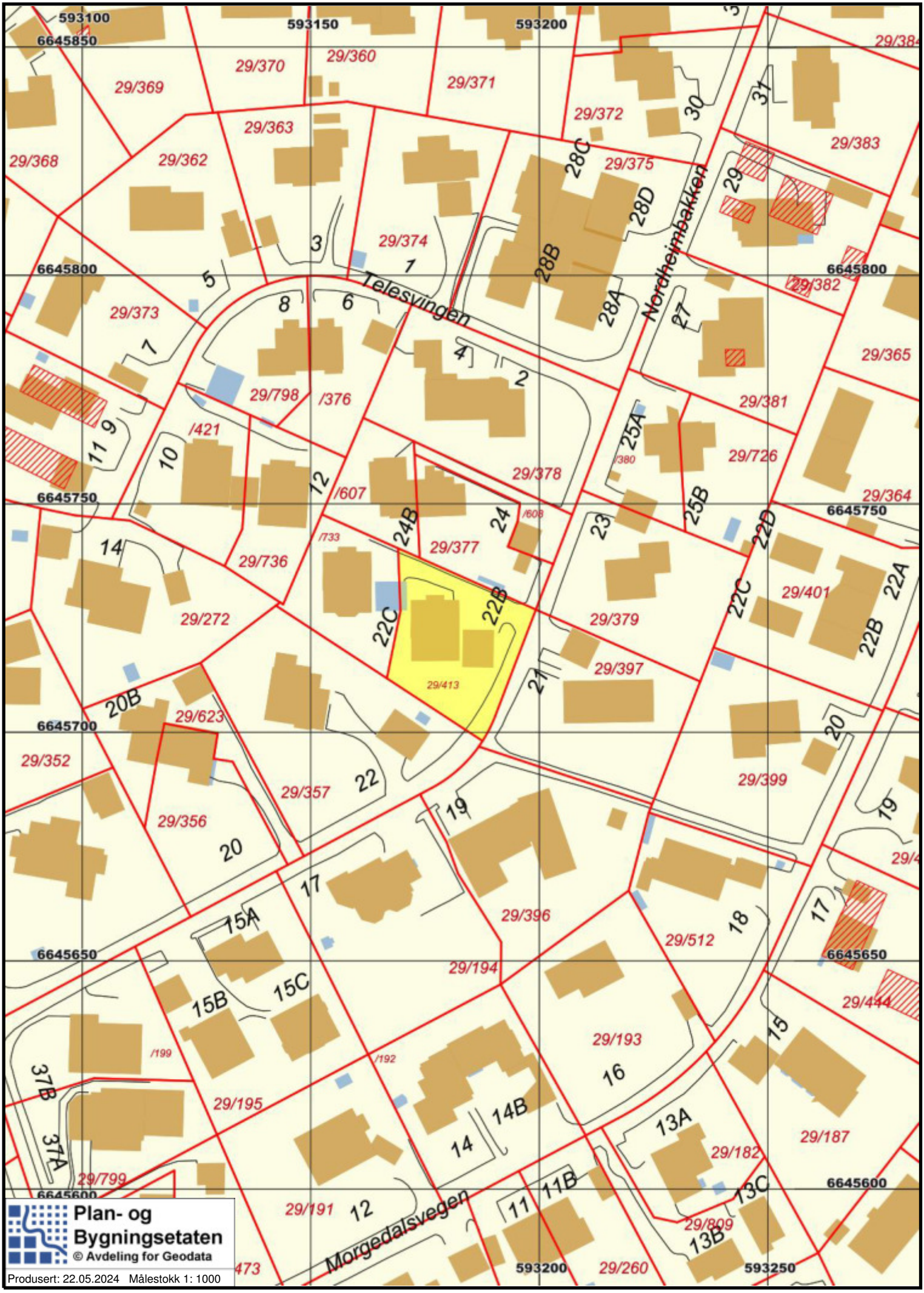
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


593100
593150
593200
6645850
6645800
6645750
6645700
6645650
6645600
29/369
29/370
29/360
29/371
29/372
29/383
29/368
29/362
29/363
29/375
29/374
29/373
29/798
/376
/421
29/378
/607
29/377
/608
/733
29/736
29/272
29/413
29/379
29/397
29/401
29/726
29/381
29/365
29/364
29/382
29/623
29/352
29/357
29/356
29/399
29/396
29/512
29/194
29/444
29/193
29/195
/199
/192
29/799
29/191
29/187
29/182
29/809
29/260
Telesvingen
Nordheimbakken
Morgedalsvegen
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 22.05.2024 Målestokk 1: 1000

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Bente Holten
Nordheimbakken 22 B

0378 OSLO

Per Kristian Westgaard
Røaveien 13 A

0752 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	880101866	92/328615
	Vår saksbeh.	Dato
	Bjørn Meling	30. november 1992

Arbeidssted : 02?/0413, Nordheimbakken 22 B, Hus 1
Byggherre : Bente Holten, Nordheimbakken 22 B, 0378 Oslo
Arbeidets art: NYBYGG - ENEBOLIG

FERDIGATTEST

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

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

Det gjøres merksam på at bygningslovens paragraf 93, 3. ledd, bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den opprinnelige byggemeldingen, eller - for eldre bygnings vedkommende - til annet formål enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Bjørn Meling
Overingeniør

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[III] • 66 20 20

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Garasje

Arbeidets plassering	Matr.nr	Løpenr
Nordheimbakken 22 A	Gnr.29/bnr.413	89/4345-V

Byggherre	Ansvarshavende
Bente Holten, Nordheimbakken 22 A 0378 OSLO 3	Tømmerm. Per K.Westgaard Røaveien 13 A 0752 OSLO 7

KS/bs

Dato 3.9.90.

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

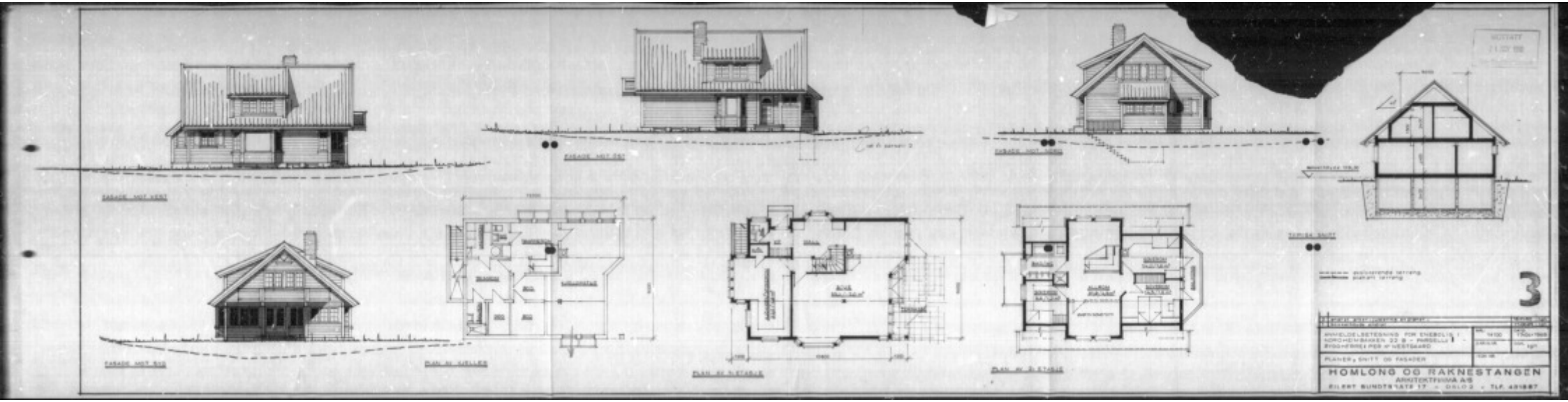
For bygningssjefen

Kjell Stølan

Bygningsinspektør
Kjell Stølan

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

SKI C-16 ANDVORD


FASADE MOT VEST
FASADE MOT ØST
FASADE MOT NORD
FASADE MOT SØR
PLAN AV KJELLER
PLAN AV 1. ETASJE
PLAN AV 2. ETASJE
TVERSNITT
3
HOMLONG OG RAKNESTANGEN
ARKITEKTFIRMA A/S
GILERT SUNDTS GATE 17 - OSLO 2 - TLF. 491887

LØSØRE OG TILBEHØR

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.

BUD OG BUDGIVNING



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:
Nordheimbakken 22B
Gnr. 29 Bnr. 413 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
159-24-0367

Meglerforetak: Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Nicoline Borg Halden

Telefon / Mobil: / 99 39 79 50

E-post: nicoline.borg.halden@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

Notater

Notater