VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVE

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Meglers verdivurdering
Egenerklæring
Vedtekter
Utenomhusplan
Byggetegninger
Reguleringsplan S-4220
Regulering 22144
Reguleringskart
Tilstandsrapport
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Enderekkehus

Øvre Ljanskoll vei 4 E, 1169 OSLO

OSLO kommune

gnr. 194, bnr. 314, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 147 m² BRA-i: 147 m²



Befaringsdato: 15.04.2025 **Rapportdato:** 28.04.2025 **Oppdragsnr.:** 13372-4131 **Referansenummer:** MH7550

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kim Edvard Johansen **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



Kim Edvard Johansen
Uavhengig Takstingeniør
kej@norsktaksering.no
977 88 440

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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

Enderekkehus over 4 etasjer oppført i 2017. Ferdigattest datert 05.05.2020. Boligen er oppført i betong- og trekonstruksjoner over støpt betongsåle. Boligen holder god standard og fremstår normalt vedlikeholdt.

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2025: Oljet parkettgulv i entré/gang i 1.etg og stue/kjøkken i 2.etg
2024: Montert varmepumpe
2023: Fasade på sørsiden av bygget er skiftet av utbygger pga gap mellom bordene
2023: Lagt nye terassebord på alle balkonger (utført av Sollie Johansen AS)
2023: Satt opp lettvegg m/dør til kjellerstue og laget bod under trapp
2022: Montert fliser på vegg over kjøkkenbenk
2021: Montert innvendig manuell betjent screes på tre takvinduer
2021: Montert brannhemmende plater i nisje rundt peis
2021: Malt overflater i 3.etg (loft)
2020: Satt inn skyvedørsgarderober i entré/gang, kjellerstue og i 3.etg (loft)
2020: Montert utvendig elektriske screens på tre vinduer og elektrisk solmarkise på balkong
2020: Satt inn badekar m/glassdør og dusjbatteri/tappekran på bad/wc i kjeller (utført av Comfort).

Enderekkehus - Byggeår: 2017

UTVENDIG Gå til side

Saltak takkonstruksjon med tresperrer. Taket er tekket med grå/sort takstein. Takrenner, nedløpsrør og beslag i sort plastbelagt stål. Det er montert snøfangere, stigetrinn for feier og stigeholder på tak. Yttervegger i utfyllende trebindingsverk, kledd utvendig med stående trekledning av gran, furu e.l behandlet med jenvitrol. Malte trevinduer med 3-lags glass datert 2016. 3 stk Velux takvinduer med 3-lags glass i loftstue. Hvit profilert hovedytterdør med glassfelt og elektronisk kodelås. Malt tofløyet balkongdør i tre med 3-lags glass datert 2016. Malte balkong- og terrasseskyvedører i tre med 3-lags glass datert 2016. 3.etg (loft): Sydvendt balkong på ca. 2 m². Balkong i trekonstruksjon med terrassebord i impregnert treverk. Lekterekkverk med håndlist i treverk. Utelampe og strømuttak. 2.etg: Vestvendt balkong på ca. 5 m² og østvendt balkong på ca. 2,7 m². Balkonger i trekonstruksjon med terrassebord i impregnert treverk. Lekterekkverk med håndlist i treverk. Utelampe og strømuttak på begge sider. Kjeller: Østvendt terrasse/lysgrav på ca. 2,5 m². Terrassebord i impregnert treverk. Lysgrav med mur -/betongblokker og rømningsstig. Utvendig elektriske screens på tre vinduer og elektrisk solmarkise på vestvendt balkong. Rømningsstige og støttehåndtak i aluminium/stål fra balkong i 3.etg (loft) ned til bakkeplan syd side. Sortlakkert stålpipe.

INNVENDIG Gå til side

Støpt betongsåle i kjeller. Etasjeskiller i trebjelkelag i øvrige plan. Gulv 3.etg (loft): 1-stav eikeparkett i trapperom og loftstue. Gulv 2.etg: 1-stav eikeparkett stue/kjøkken. Gulv 1.etg: 1-stav eikeparkett i entré/gang og alle soverom. Gulv kjeller: 1-stav eikeparkett i gang, bod og kjellerstue. Vegger: Hovedsakelig malte plater (slette flater). Himlinger: Malte plater i alle rom. Skråtak med malte plater i loftstue. Jøtul peis med glassdør i stue/kjøkken i 2.etg. Dekkplate i sort blikk på gulv foran peis. Tretrapp med sving og lukkede trappetrinn. Malte trappvanger, trappetrinn og rekkverk. Rekkverket har stålspiler. Det er montert håndløper. Det er bygget bod under trapp i kjeller. Hvite glatte innerdører i tre. Hvit glatt brann- og lydklassifisert dør (Ei60/Rw25db) mellom trapperom og loftstue. Skyvedørsgarderober med hvite glatte fronter i loftstur. Skyvedørsgarderober med speildører i entré/gang. Skyvedørsgarderober med hvite glassfronter i kjellerstue. Innvendig solskjerming på alle takvinduer (manuelle screens). Plissegardin på flere soveromsvinduer.

VÅTROM Gå til side

1.etg: Bad/wc med flislagt gulv med varmekabler, vegger kledd med fliser, og nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Servantinnredning med laminerte fronter i imitert tre, servantskap m/skuffer, heldekkende servant m/ettgreps servantarmaturer, speil og belysning. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare rette glassdører, dusjbatteri og håndusj.

Kjeller: Bad/wc med flislagt gulv med varmekabler, vegger kledd med fliser, og nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett med innebygget sisterne og synlig avrenningsspalte. Servantinnredning med laminerte fronter i imitert tre, servantskap m/skuffer, heldekkende servant, ettgreps servantarmaturer, speil og belysning. Frittstående badekar med glassdør, dusjbatteri og håndusj.

Kjeller: Vaskerom med flislagt gulv med varmekabler. Vegger og himling med malte plater. Varmtvannsbereder, sikringsskap, ventilasjonsanlegg, vannfordelerskap rør-i-rør system, samt opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Inspeksjonsluker for stoppekran og stakepunkt. Fastmontert hyllesystem.

KJØKKEN Gå til side

Strai kjøkkeninnredning fra 2017 med hvite høyglans laminerte fronter og lyse grå laminerte benkeplater. Takhøy/oppforet innredning. Flislagt vegg over kjøkkenbenk og benkebelysning oppunder overskap. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Integrert oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap fra Electrolux. Frittstående kjøkkenøy i lik utførelse med benkeskap, samt integrert induksjonstopp og stekeovn fra Electrolux. Takmontert Røroshetta kjøkkenventilator i børstet stål og glass. Det er montert komfyrvakt over platetopp. Det er montert lekkasjevarsler i kumskapet som er tilkoblet waterguard i fordelerskapet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

282 liter Høiax varmtvannsbereder datert 08.03.2017. Vannrør i plast av typen rør-i-rør system tilkoblet vannfordelerskap. Fordelerskapet er lokalisert i vaskerom og bad/wc. Det er montert waterguard (lekkasjevarsler) i fordelerskapet. Tilgang til hovedstoppekran i inspeksjonsluke i vaskerom. Synlige avløpsrør i plast. Hovedstrekk avløpsrør i plast. Tilgang til stakepunkt via inspeksjonsluke i vaskerom. Balansert ventilasjonsanlegg med

Beskrivelse av eiendommen

varmegjenvinner. Friskluftstilførsel til oppholdsrom samt avtrekk fra kjøkken og våtrom. Ventilasjonaggregat er lokalisert i vaskerom i kjeller. Elektrisk oppvarming med panelovner, gulvvarme og varmepumpe. Toshiba varmepumpe fra 2024 i stue/kjøkken i 1.etg. Varmekabler i entré/gang 1.etg og på begg bad/wc. Downlightsbelysning i entré/gang og på begge bad/wc. Telenor tv- og internett tilknytning. Elotec boligalarm. 230V IT systemspenning. Hovedsakelig skjult el-anlegg. Noe åpent el-anlegg i kjeller. Sikringsskapet er lokalisert i vaskerom: 63 A overbelastningsvern og 19 fordelingskurser med jordfeilautomater. Digital strømmåler er lokalisert i utvendig strømskap. Det er installert Elotec boligalarm med røykdetektorer i alle etasjer. Boligen har brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er fundamentert med støpt såle og betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/fjellgrunn. Grunnmursbeskyttelse og drenssytem er fra byggeår. Stedvis synlig grunnmursplast over terreng. Grunnmur i betong og støpt betonsåle. Forholdsvis flatt terreng ved bygningens vest- og syd side. Skrånende terreng øst side. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

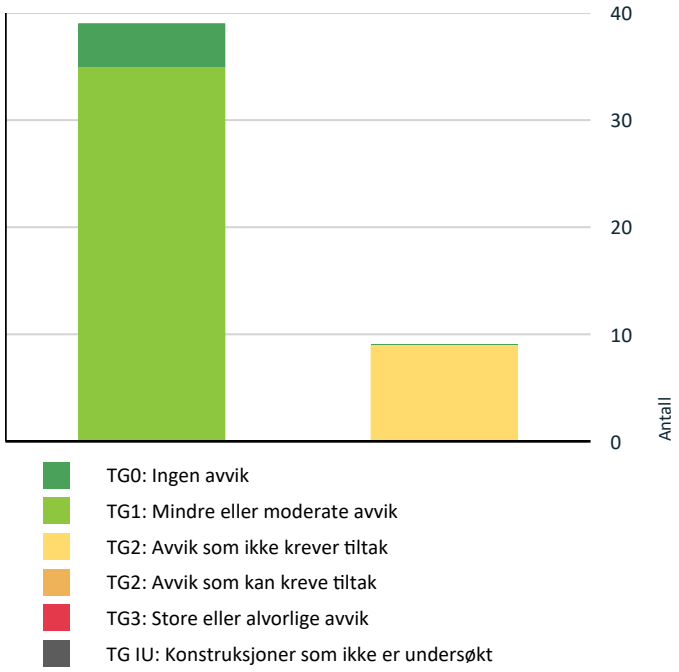
Enderekkehus

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

Det foreligger byggetegning datert 28.01.2016. Ferdigattest datert 05.05.2020. 3.etg (loft): Loftstue er opprinnelig byggemeldt "Disp, ikke varig opphold". Merknad: Det er montert rømningsstige fra balkong i etasjen. 1.etg og 2.etg: Samsvarer med byggetegning. Kjeller: Det er satt opp lettvegg m/dør til kjellerstue og laget bod under trapp.

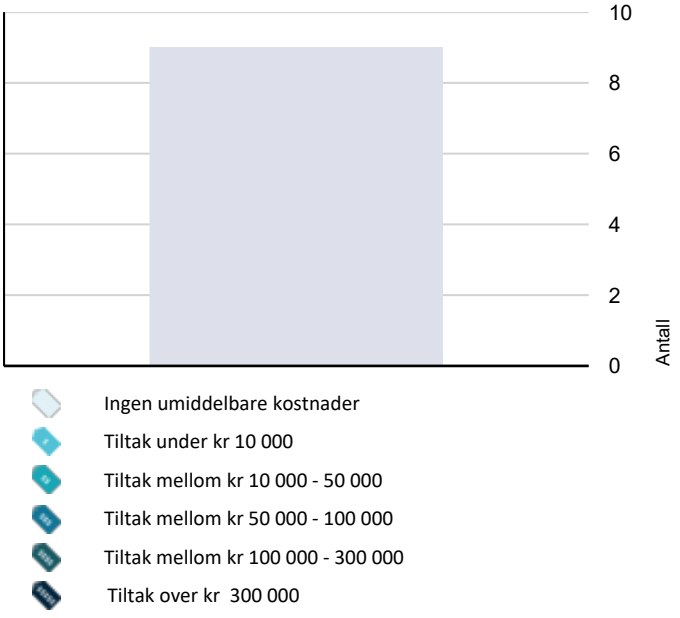
Sammendrag av boligens tilstand

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

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Oppsummering av avvik

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

Enderekkehus

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Radon	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

ENDEREKKEHUS



Byggeår
2017

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med grå/sort takstein. Taket ble besiktiget fra bakkenivå og via takvinduer med de begrensninger det medfører. Merknad: Det ble påvist noe mosedannelse. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. På generelt grunnlag anbefales det at taktekkingen kontrolleres hver vår og høst. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.



Taktekking



Taktekking



Taktekking



Taktekking

Tilstandsrapport

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag i sort plastbelagt stål. Det er montert snøfangere, stigetrinn for feier og stigeholder på tak. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste. Det kan ikke utelukkes dårlige skjøter etc.

Veggkonstruksjon

Yttervegger i utfyllende trebindingsverk, kledd utvendig med stående trekledning av gran, furu e.l behandlet med jenvitrol. Fasade på sørsiden av bygget ble skiftet av utbygger i 2023. Ukjent type og mengde isolasjon. Yttervegger er en lukket/skjult konstruksjon og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Merknad: Påvist oppsprekk i to panelbord over balkong i 2.etg. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. TG1 gis grunnet en helhetlig vurdering.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon med tresperrer. Innredet 3.etg (loft) med lukket/skjult takverk. Bakenforliggende/innebyggede bærende konstruksjoner er ikke tilgjengelig. Ukjent type og mengde isolasjon. Takkonstruksjonen er luftet ved takraft/gesims. Merknad: Ingen tilgang for inspeksjon uten fysiske inngrep. Det tas forbehold om evt. skjulte feil i konstruksjonen grunnet manglende tilgang for inspeksjon.

Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags glass datert 2016. 3 stk Velux takvinduer med 3-lags glass i loftstue. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Dører

Hvit profilert hovedytterdør med glassfelt og elektronisk kodelås. Malt tofløyet balkongdør i tre med 3-lags glass datert 2016. Malte balkong- og terrasseskyvedører i tre med 3-lags glass datert 2016. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

3.etg (loft): Sydvendt balkong på ca. 2 m². Balkong i trekonstruksjon med terrassebord i impregnert treverk. Lekterekkverk med håndlist i treverk. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,12 m. Utelampe og strømuttak.

2.etg: Vestvendt balkong på ca. 5 m² og østvendt balkong på ca. 2,7 m². Balkonger i trekonstruksjon med terrassebord i impregnert treverk. Lekterekkverk med håndlist i treverk. Rekkverkshøyde ble målt til ca. 1,11 m. Utelampe og strømuttak på begge sider.

Kjeller: Østvendt terrasse/lysgrav på ca. 2,5 m². Terrassebord i impregnert treverk. Lysgrav med mur-/betongblokker og rømningsstig. Merknad: Det er ikke montert rekkverk rundt lysgrav, dog ligger dette ved baksiden av huset som er inngjerdet.

Vedlikehold: Det ble lagt nye terassebord på alle balkonger i 2023 (utført av Sollie Johansen AS).

Andre utvendige forhold

Utvendig elektriske screens på tre vinduer og elektrisk solmarkise på vestvendt balkong.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TG 1 Andre utvendige forhold - Rømningsstige

Rømningsstige og støttehåndtak i aluminium/stål fra balkong i 3.etg (loft) ned til bakkeplan syd side.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv 3.etg (loft): 1-stav eikeparkett i trapperom og loftstue. Gulv 2.etg: 1-stav eikeparkett stue/kjøkken. Gulv 1.etg: 1-stav eikeparkett i entré/gang og alle soverom. Gulv kjeller: 1-stav eikeparkett i gang, bod og kjellerstue.

Vegger: Hovedsakelig malte plater (slette flater).

Himlinger: Malte plater i alle rom. Skråtak med malte plater i loftstue.

Vedlikehold: Malt overflater i 3.etg (loft) i 2023. Satt opp lettvegg m/dør til kjellerstue og laget bod under trapp i 2023. Oljet parkettgulv i entré/gang i 1.etg og stue/kjøkken i 2.etg i 2025. Fremstår normalt vedlikeholdt. Normal slitasjegrad. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Ny eier må selv vurdere behovet for innvendige oppgraderinger.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongsåle i kjeller. Etasjeskiller i trebjelkelag i øvrige plan. Etasjeskillere er isolert, ukjent type og mengde. Det ble ikke påvist skjevheter/retningsavvik av vesentlig karakter. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av brukt bolig må det påregnes noe skjevheter grunnet krymp, nedbøyinger osv. Fremstår ellers i normal forventet stand med nødvendig plan- og stivhet.

TG 2 Radon

Ukjent om bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre. Det er ikke foretatt radonmålinger. Radon aktsomhetsgrad for området er moderat til lav.

Vurdering av avvik:
• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuell radon eksponering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Sortlakkert stålpipe. Jøtul peis med glassdør i stue/kjøkken i 2.etg. Dekkplate i sort blikk på gulv foran peis. Det ble montert brannhemmende plater i nisje rundt peis i 2021. Peisen ble ikke funksjonstestet av undertegnende på befaringsdagen. Det ble ikke opplyst om mangler eller pålegg. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Alle rom i kjelleretasje ligger under terreng. Rommene har fliser og parkettgulv, samt innforet yttervegg kledd med plater. Det ble foretatt hulltaking i vaskerom. Det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader. Det ble utført fuktsøk med pigger i bunnsvill/treverk. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Dobbel gips, bunnsvill og utlekting, plast, isolasjon og grunnmur.

Tilstandsrapport



Hulltaking i vaskerom

TG 1 Innvendige trapper

Tretrapp med sving og lukkede trappetrinn. Malte trappvanger, trappetrinn og rekkverk. Rekkverket har stålspiler. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,92 m. Det er montert håndløper. Det er bygget bod under trapp i kjeller.

TG 1 Innvendige dører

Hvite glatte innerdører i tre. Hvit glatt brann- og lydklassifisert dør (Ei60/Rw25db) mellom trapperom og loftstue. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderober med hvite glatte fronter i loftstur. Skyvedørsgarderober med speildører i entré/gang. Skyvedørsgarderober med hvite glassfronter i kjellerstue. Innvendig solskjerming på alle takvinduer (manuelle screens). Plissegardin på flere soveromsvinduer.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/WC

Generell

1.etg: Bad/wc er fra byggeår og levert av utbygger. Ingen tilgjengelig dokumentasjon på utførelse, membran etc.

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Våtrommet har vindu med flislagt vinduspost/omramming i våtsone.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Påvist sprekk i en flis i vinduskarm.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det ble målt ca. 17 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Tilnærmet flatt gulv utenfor dusjsone. Påvist bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag.

Konsekvens/tiltak
- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fallforhold og ovennevnte utbedres. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i et våtrom som dette. Dersom våtrommet en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fallforhold ca. 112 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 112 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold ca. 129 mm topp slukrist i dusjsone

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring i dusjsone og under servantinnredning. Ukjent type membran, ikke synlig i sluk.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Ukjent type membran - ikke synlig i sluk eller ved terskel. Det kan ikke konstateres synlig membran/tettesjikt under klemring i sluk. Det foreligger ingen spesifikk dokumentasjon som beskriver utførelse membran.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

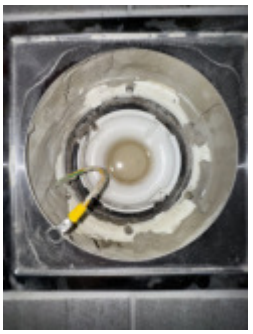
Innhent dokumentasjon om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Det kan ikke konstateres synlig membran/tettesjikt under klemring i sluk.



Plastsluk med klemring



Plastsluk med klemring

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Servantinnredning med laminerte fronter i imitert tre, servantskap m/skuffer, heldekkende servant m/ettgreps servantarmaturer, speil og belysning. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare rette glassdører, dusjbatteri og hånddusj. Skjult røranlegg og vannfordelerskap.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Avrenningsspalte under toalett er tettet med silikon/fugemasse.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Avrenningsspalten må åpnes for å kunne synliggjøre en evt. lekkasje fra innebygget sisterne.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon (avtrekk), vindu og tilluft via luftespalte under dør.

1.ETASJE > BAD/WC

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det ble foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende entré/gang (bak dusjsone). Det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader. Det ble utført fuktsøk med pigger i bunnsvill/treverk. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Dobbel gips, bunnsvill i treverk, isolert bindingsverk og vegg i bakkant av badet. Våtrommet ble i tillegg fuktkontrollert med egnet fuktmålerverktøy (fuktmåler Protimeter MMS3). Det ble utført overflatesøk på gulv og vegger i våtrommet.

Tilstandsrapport



Hulltaking i tilstøtende entré/gang

KJELLER > BAD/WC

Generell

Kjeller: Bad/wc er fra byggeår. Våtromserbeider er utført av Amundsen Mur og Flis. Det foreligger dokumentasjon.

KJELLER > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights.

KJELLER > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 27 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser, mindre svanker/bulinger kan eksistere uten at dette blir registrert.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Påvist bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fallforhold ca. 100 mm overkant gulv ved terskel



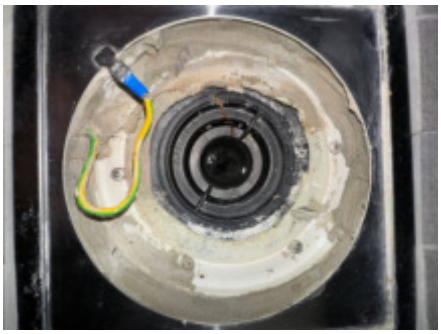
Fallforhold ca. 127 mm topp slukrist

KJELLER > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Synlig membran/mansjett under klemring i sluk. Det er påført smøremembran. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Tilstandsrapport



Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett

KJELLER > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett med innebygget sisterne og synlig avrenningsspalte. Servantinnredning med laminerte fronter i imitert tre, servantskap m/skuffer, heldekkende servant, ettgreps servantarmaturer, speil og belysning. Frittstående badekar med glassdør, dusjbatteri og hånddusj. Skjult røranlegg. Vannfordelerskap i tilstøtende vaskerom. Det ble satt inn badekar m/glassdør og dusjbatteri/tappekran i 2020 (utført av Comfort).

KJELLER > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon (avtrekk) og tilluft via luftespalte under dør.

KJELLER > BAD/WC

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da undertegnede vurderer dette som unødvendig. Våtrommet vender mot yttervegg øst- og syd side. Tilstøtende vaskerom har inspeksjonsluke i vegg hvor man ser konstruksjon mellom vaskerom og bad/wc. Fra luken ser man bunnsvill, trebindinsgverk og kryssfinérplate i bakkant av badet. Ved fuktsøk med pigger i treverk ble det ikke indikert forhøyede fuktverdier (måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader.



Fuktsøk med pigger i treverk i inspeksjonsluke

KJELLER > VASKEROM

Generell

Kjeller: Vaskerom er fra byggeår og levert av utbygger. Ingen tilgjengelig dokumentasjon på utførelse, membran etc.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Vegger og himling med malte plater.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 27 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser, mindre svanker/bulinger kan eksistere uten at dette blir registrert.

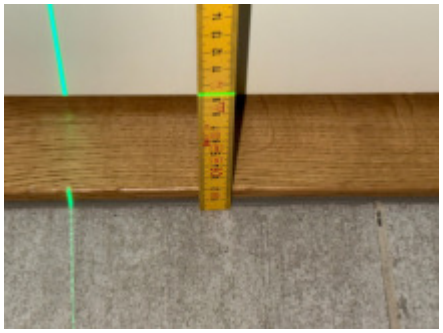
Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Påvist bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag.

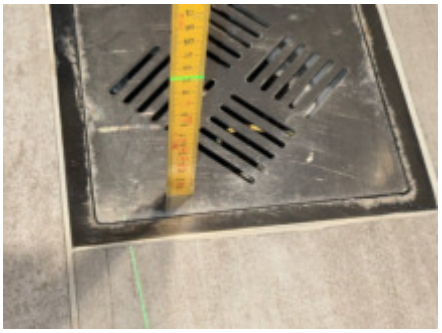
Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fallforhold ca. 94 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 121 mm topp slukrist

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Synlig membran/mansjett under klemring i sluk. Det er påført smøremembran. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

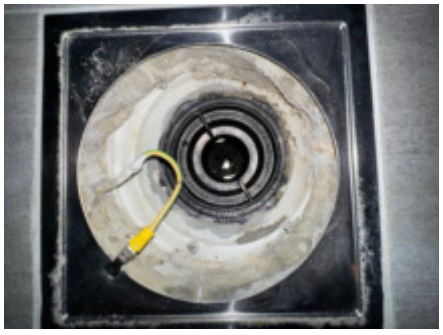
Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ingen spesifikk dokumentasjon som beskriver utførelse membran.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett

KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Varmtvannsbereder, sikringsskap, ventilasjonsanlegg, vannfordelerskap rør-i-rør system, samt opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Inspeksjonsluker for stoppekran og stakepunkt. Fastmontert hyllesystem.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon (avtrekk) og tilluft via luftespalte under dør.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da undertegnede vurderer dette som unødvendig. Vaskerommet har inspeksjonsluke i vegg hvor man ser veggkonstruksjon. Ved fuktsøk med pigger i treverk ble det ikke indikert forhøyede fuktverdier (måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader.



Inspeksjonsluke

KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Strai kjøkkeninnredning fra 2017 med hvite høyglans laminerte fronter og lyse grå laminerte benkeplater. Takhøy/oppforet innredning. Flislagt vegg over kjøkkenbenk og benkebelysning oppunder overskap. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Integrert oppvaskmaskin og kjøle -/fryseskap fra Electrolux. Frittstående kjøkkenøy i lik utførelse med benkeskap, samt integrert induksjonstopp og stekeovn fra Electrolux. Takmontert Røroshetta kjøkkenventilator i børstet stål og glass. Det er montert komfyrvakt over platetopp. Det er montert lekkasjevarsler i kumskapet som er tilkoblet waterguard i fordelerskapet. Det ble montert fliser over kjøkkenbenk i 2022.

Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

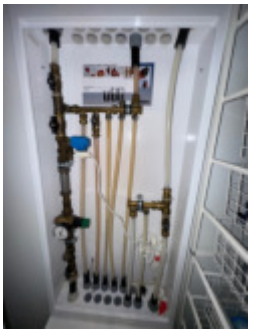
TG 1 Vannledninger

Vannrør i plast av typen rør-i-rør system tilkoblet vannfordelerskap. Fordelerskapet er lokalisert i vaskerom og bad/wc. Det er montert waterguard

Tilstandsrapport

(lekkasjevarsler) i fordelerskapet. Tilgang til hovedstoppekran i inspeksjonsluke i vaskerom. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.


Inspeksjonsluke med stoppekran


Vannfordelerskap vaskerom


Vannfordelerskap bad/wc 1.etg

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast. Hovedstrekk avløpsrør i plast. Tilgang til stakepunkt via inspeksjonsluke i vaskerom. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.


Inspeksjonsluke med stakepunkt

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner. Friskluftstilførsel til oppholdsrom samt avtrekk fra kjøkken og våtrom. Ventilasjonaggregat er lokalisert i vaskerom i kjeller. Kun tilgang til ventiler og eventuelle interne anlegg i boenheten er tilstandsvurdert. Det anbefales periodisk ettersyn med utskiftning av eventuelle filter og rengjøring av leilighetens kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

282 liter Høiax varmtvannsbereder datert 08.03.2017 plassert i vaskerom. Det er installert ekspansjonskar på varmtvannstank (utført av Førland Rør). Berederen er tilkoblet srømnettet direkte. Undertegnende har begrenset kompetanse til å vurdere varmtvannsberederens eksakte tilstand. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av varmtvannsbereder, elektrisk er mellom 15 og 25 år.

TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner, gulvvarme og varmepumpe. Toshiba varmepumpe fra 2024 i stue/kjøkken i 1.etg. Varmekabler i entré/gang 1.etg og på begg bad/wc. Downlightsbelysning i entré/gang og på begge bad/wc. Telenor tv- og internett tilknytning. Elotec boligalarm.

Ny eier må evt. videreføre/tegne eget abonnement (tv/www/alarm). Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

TG 1 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.

230V IT systemspenning. Hovedsakelig skjult el-anlegg. Noe åpent el-anlegg i kjeller. Sikringsskapet er lokalisert i vaskerom: 63 A overbelastningsvern og 19 fordelingskurser med jordfeilautomater. Digital strømmåler er lokalisert i utvendig strømskap. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

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.
   2017 Det elektriske anlegget er fra byggeår. EL-installasjon utført av AL Elektro AS.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Elektriske arbeider i boligen er i nåværende eieres eiertid utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Ukjent ellers.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   2023: Loft: Ny dobbel stikk og en 6-veis stikk. Soverom 1: Ny dobbel stikk og ny 6-veis stikk.Sov2: Ny dobbel stikk. Sov 3: 2 stk enkel stikk m USB, en ny dobbelstikk.Bad 1 etg: Nytt speilarmatur. Bad kjeller: Nytt speilarmatur. Kjellerstue: Trådløs styring 2 stk. Led-strip garderobe. Utført av Ljan Elektro, samsvarserklæring datert 04.05.2023.

   2025: Montering av ny stikk til ovn i vaskerom og ny stikk i gang (kjeller). Utført av Isum Elektro, samsvarserklæring datert 22.01.2025.

   Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Tilstandsrapport

Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

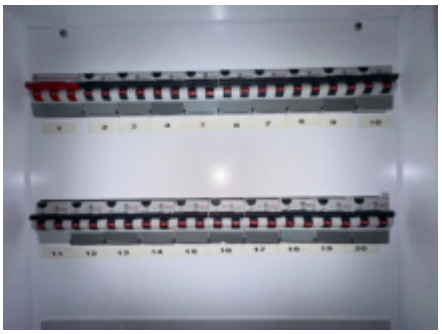
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

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

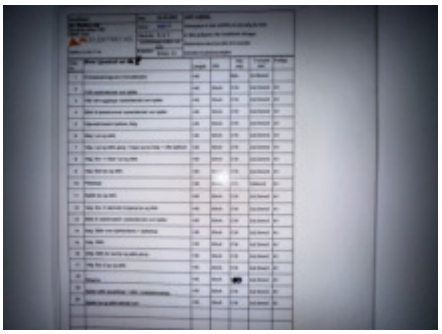
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ukjent

Generell kommentar

Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.



Sikringsskap



Kursoversikt

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.

Det er installert Elotec boligalarm med røykdetektorer i alle etasjer. Boligen har brannslukningsapparat.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygningen er fundamentert med støpt såle og betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/fjellgrunn. Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Ut ifra registrerte forhold synes fundamentreingsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Grunnmursbeskyttelse og drenssytem er fra byggeår. Stedvis synlig grunnmursplast over terreng. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Det bemerkes at innredning av rom under terreng generelt sett er risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens. Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (boligens beliggenhet) og fyllmasser rundt drenering. Det er viktig at terrenget har fall vekk fra grunnmuren, slik at oerflatevann hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger. Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong og støpt betonsåle. Ut fra visuell observasjon synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon.

TG 2 Terrengforhold

Forholdsvis flatt terreng ved bygningens vest- og syd side. Skrånende terreng øst side. Generelt: Det er viktig med tilfredsstillende hellingsgrad ut fra grunnmuren slik at overflatevann hurtigst mulig trekker vekk, og man unngår unødvendig fuktbelastning på drenering (utvendig fuktsikring) og grunnmur. Ideelt bør det være et markert fall ut fra grunnmuren - minimum 1:50 over en bredde på 3 m ut fra muren.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det bør være et markert fall ut fra grunnmuren, minimum 1:50 over en bredde på 3 m ut fra muren. Dette er ikke tilstrekkelig ivaretatt.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ingen strakstiltak nødvendig. Det bør på sikt foretas justering av terreng for å oppnå tilstrekkelig fall fra grunnmuren.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår, ukjent type. Det ble ikke opplyst om svekket effekt, trykkfall eller lignende. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

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

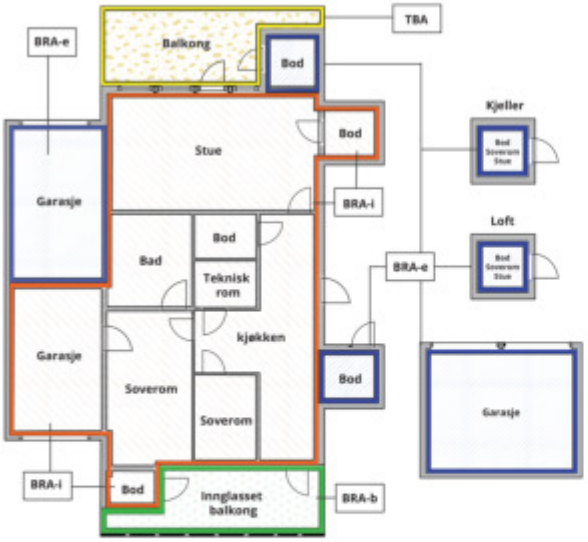
Hva er måleverdig areal?

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

Enderekkehus

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)
3.etg (loft)	16			16	2	28	44
2.Etasje	42			42	8		42
1.Etasje	45			45			45
Kjeller	44			44	2		44
SUM	**147**				**12**	**28**	**175**
SUM BRA	**147**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.etg (loft)	Trapperom, Loftstue		
2.Etasje	Stue/kjøkken		
1.Etasje	Entré/gang, Bad/wc, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3		
Kjeller	Gang, Bad/wc, Vaskerom, Kjellerstue, Bod u/trapp		

Kommentar

3.etg (loft): Trapperom og loftstue med utgang til sydvendt balkong 1,7 m² (TBA). Etasjen har skråhimling, måleverdig areal er ca. 16 m². Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling. Etasjens gulvareal ble målt til ca. 44 m² inkl. skyvedørsgarderober og trapp. Takhøyden ble målt til ca. 2,20 m.

2.Etasje: Stue og kjøkken i åpen løsning. Utgang til vestvendt balkong på ca. 5 m² og østvendt balkong på ca. 2,7 m² (TBA).

1.Etasje: Entré/gang, bad/wc og 3 soverom.

Kjeller: Gang, bad/wc, vaskerom, bod u/trapp og kjellerstue med utgang til østvendt terrasse/lysgrav på ca. 2,4 m² (TBA). Takhøyden i kjellerstue ble målt til ca. 2,38 m.

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Det foreligger byggetegning datert 28.01.2016. Ferdigattest datert 05.05.2020. 3.etg (loft): Loftstue er opprinnelig byggemeldt "Disp, ikke varig opphold". Merknad: Det er montert rømningsstige fra balkong i etasjen. 1.etg og 2.etg: Samsvarer med byggetegning. Kjeller: Det er satt opp lettvegg m/dør til kjellerstue og laget bod under trapp.

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:

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)
Enderekkehus	145	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2025	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Petter Vattekar Carstensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	194	314		5	97.5 m²	Arealkilde iflg. Norges Eiendommer og Infoland.	Eiet

Adresse
Øvre Ljanskoll vei 4 E

Hjemmelshaver
Petter Vattekar Carstensen og Torill Vattekar Carstensen

Boligselskap	Eierandel	Organisasjonsnr
Boligsameiet Øvre Ljanskollveien 4	199 / 1604	926025252

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enderekkehus beliggende i et veletablert og attraktivt boligområde på Ljanskollen i bydel Nordstrand. Kort avstand til Mortensrud- og Holmlia senter med et godt utvalg i forretninger, fasiliteter og servicefunksjoner. Nærhet til offentlig kommunikasjon med tog og buss fra Ljan og Hauketo togstasjon. Gangavstand til Ljan Barneskole og flere barnehager i nærområdet. Nærhet til sjøen med flere badestrender ved Bunnefjorden. Nærhet til idrettsanlegg, nærbutikk og handelssenter på Sæter. Idretts- og aktivitetstilbud på Hallagerbanen, Sloråsen alpinanlegg og tennisbaner tett ved, samt gode tur- og rekreasjonsmuligheter i Østmarka og Oslofjorden forøvrig.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på ca. 97,5 m² opparbeidet med gressplen og belegningsstein ved inngangspartiet, samt lysgrav/terrasse og gressplen i skrånende terreng ved baksiden av boligen. Felles eiet tomt for sameiet på ca. 636,5 m² opparbeidet med gressplen, beplantning og asfalterte internveier. Delvis naturtomt med naturlig vegetasjon og fjell i dagen.

Tinglyste/andre forhold

Fellesutgifter: Utgjør kr. 1.344,. pr.mnd.

Parkering: Med boligen følger 2 garasjeplasser i felles underjordisk garasjeanlegg. Det er installert elbil lader. Ellers gateparkering i området etter gjeldende bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av småhusbebyggelse.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen. Ny eier må selv tegne egen innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer	24.04.2025	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Egne observasjoner	15.04.2025	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Megler	22.04.2025	Boliginformasjon fra megler	Innhentet		Nei
Eier	15.04.2025	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2025	
2	28.04.2025	
3	28.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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

iVerdi AS, 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

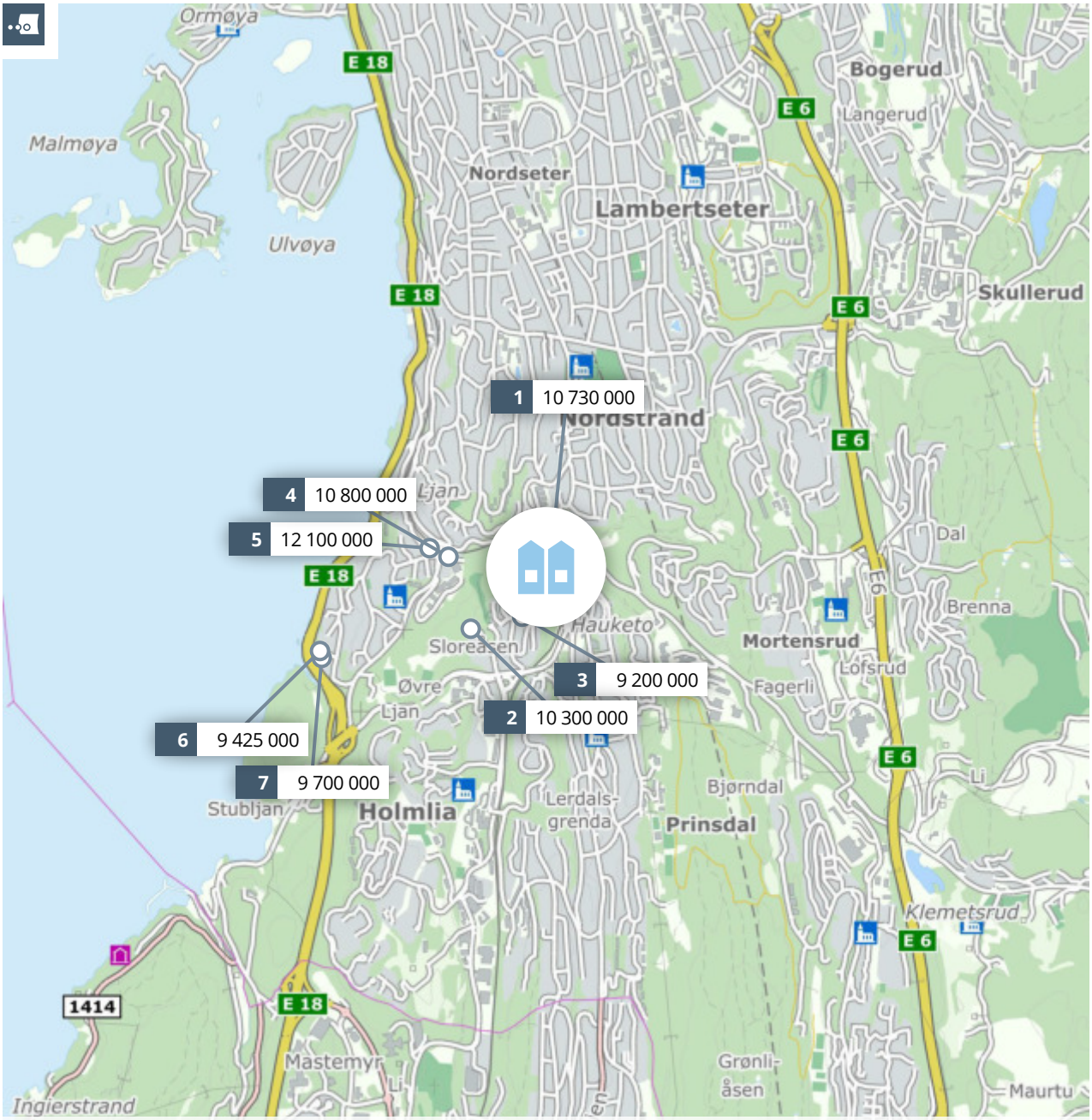
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/MH7550

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

ØVRE LJANSKOLL VEI 4 E

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 16.05.2025

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: Øystein Opheim.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Øvre Ljanskoll vei 4 E, 1169 OSLO

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 2017

GNR 194 BNR 314 FNR 0 SNR 5 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ØVRE LJANSKOLLEN

Verdivurdert til

9 500 000

-	9 500 000	64 626
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	147 m²	- m²	- m²	12 m²	- m²	- m²
Tomt						98 m²
Byggeår						2017

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis

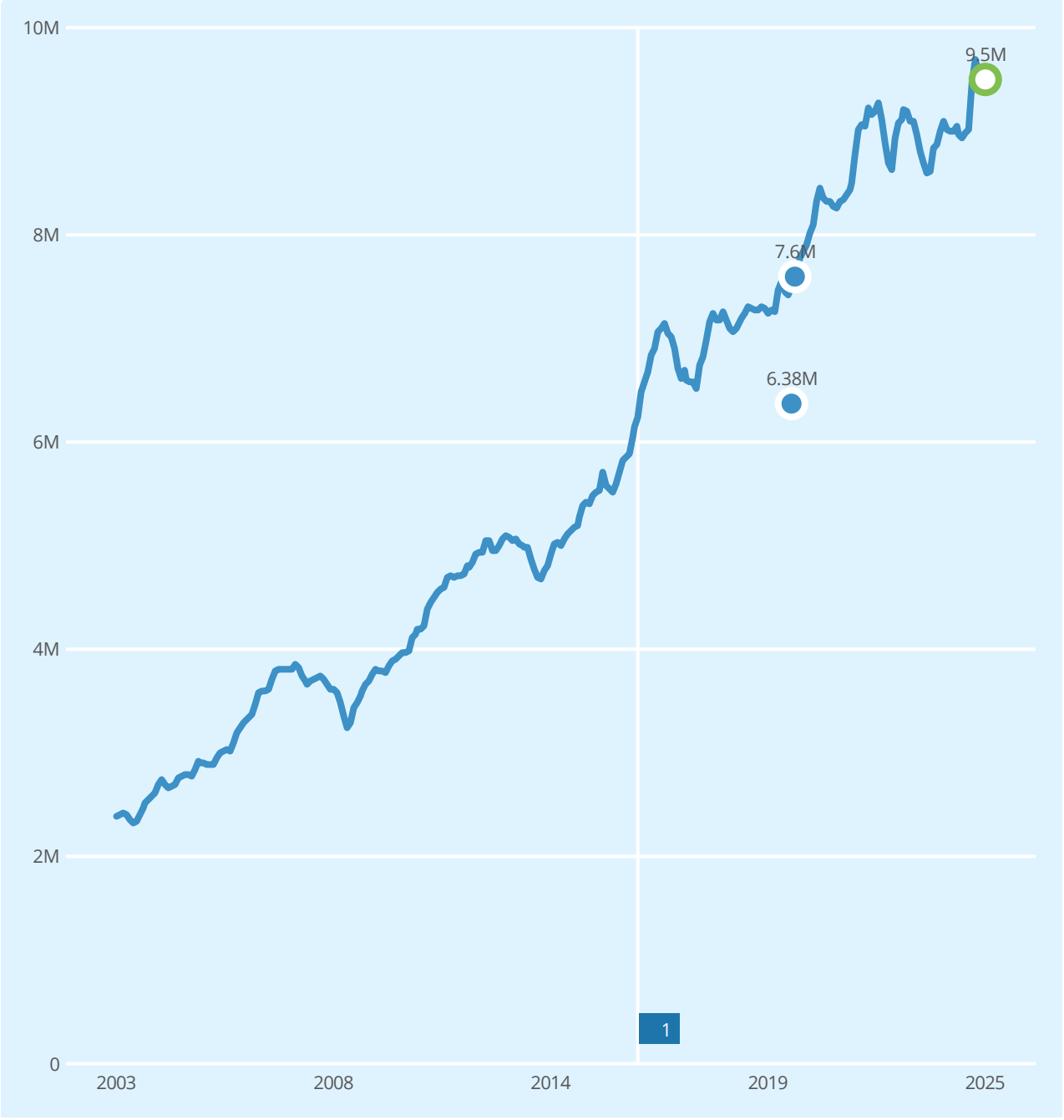
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ljabrukollen terrasse 45				13.01.2025	10 450 000	**10 450 000**	280 000	10 730 000	**70 131**
	153 m²	1987	9 509 m²	3 sov						
2	Sloreåsen 30 A				26.03.2025	9 700 000	**10 300 000**	0	10 300 000	**66 026**
	156 m²	1980	40,3 daa	4 sov						
3	Storåsveien 34 B				17.02.2025	9 300 000	**9 200 000**	0	9 200 000	**48 936**
	188 m²	1949	562 m²	4 sov						
4	Liadalsveien 9				22.02.2025	11 000 000	**10 800 000**	0	10 800 000	**70 130**
	154 m²	2014	1 351 m²	3 sov						
5	von Øtkens vei 1 B				10.02.2025	10 500 000	**12 100 000**	0	12 100 000	**57 075**
	212 m²	1967	474 m²	4 sov						
6	Herregårdsveien 113				09.12.2024	9 550 000	**9 425 000**	0	9 425 000	**79 202**
	119 m²	1985	25,5 daa	4 sov						
7	Herregårdsveien 87 A				25.03.2025	9 300 000	**9 700 000**	0	9 700 000	**82 906**
	117 m²	1985	25,5 daa	3 sov						

Familievennlig og moderne enderekkehus over fire plan med total gulvflate på hele 175 m². Svært barnevennlig beliggenhet på Ljanskollen i et tilbaketrukket og veletablert boligområde. Boligen inneholder bl.a. tre soverom, to stuer, to bad/wc og separat vaskerom. I tillegg medfølger to garasjeplasser i felles anlegg, hvorav én med lader for el-bil. Videre har boligen en god og moderne standard fra 2017.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. 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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper 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 Rekkehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
06.06.2020	16.06.2020	10.08.2020	7 700 000	7 600 000	0	7 600 000
27.05.2020		27.05.2020	-	6 375 000	-	6 375 000

Rekkehus til salgs i Nordstrand bydel nå

6
rekkehus til salgs

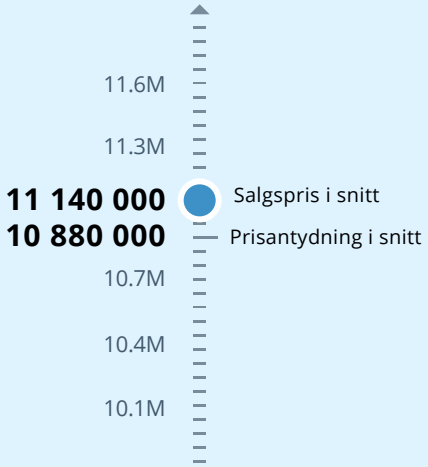


Annonsene har i snitt ligget ute i

39
dager

Rekkehus solgt i Nordstrand bydel siste 3 mnd

21
rekkehus solgt

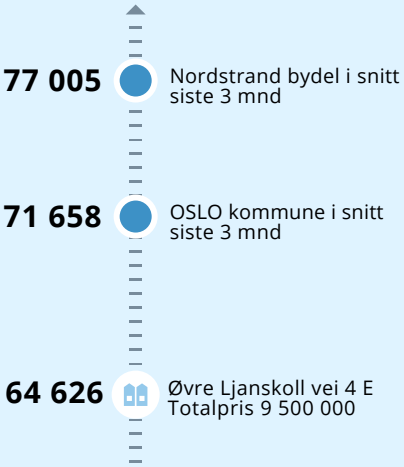


Solgt i snitt i løpet av

43
dager

for 2.6% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Panorama (WM)

Oppdragsnr.
38250363

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Petter Carstensen	Torill Carstensen

Gateadresse
Øvre Ljanskoll vei 4E

Poststed	Postnr
Oslo	1169

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 38250363

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det manglet ekspansjonskar på varmtvannstank når vi flyttet inn. Dette er nå installert. Sprekk i en flis i vinduskarm på bad i 1 etasje.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Installerte ekspansjonskar på varmtvannstank Vi har også satt inn badekar på bad i kjeller etter vi flyttet inn. Dette ble gjort av Comfort.

Arbeid utført av: Førland Rør

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noen utfordringer med fuktighet på vinter(snø som dras inn med bilene) i felles garasjeanlegg pga manglende ventilasjon ved overtagelse. Dette er nå insallert og det har ikke vært problemer etter det. Fasade på sørsiden av bygget er skiftet av utbygger pga gap mellom bordene.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Etter inspeksjon fra brannvesen ble det gitt pålegg om å installere stigeholdere på tak for adgang til pipe. Dette er nå utbedret.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ved innflytting da huset var nytt ble det oppdaget noen tilfeller av sjeggkre på bad i kjeller. Hele bygget (4E,F, og G) ble behandlet av Anticimex med åte. Etter det har det ikke vært observert noe på 3 år.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Installasjon av nye stikkontakter, brytere og lys.

Arbeid utført av: Ljan Elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38250363

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks i felles garasjeanlegg for Type 2 kabel.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Fasade på sørvendt vegg skiftet ifm oppfølging av utbygger (gap i dekningen). Det ble også lagt nye terassebord på alle balkonger.

Arbeid utført av: Sollie Johansen AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Loftsetasje er innredet og brukes aktivt

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Oslo kommune har varslet at det er planlagt utskiftning av rør i alle veiene på Ljanskollen iløpet av de kommende årene.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sameiet har en utbedringsliste mot utbygger på mindre avvik som angår fellesområder. Ingen avvik av kritisk karakter. Vi har også vært uenige med utbygger om retting av mindre feil oppdaget etter ferdigstillelse. Men uenighetene er nå avsluttet da alle feil av betydning av rettet.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38250363

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

Beskrivelse

Sameiet består av 4 bygg, hvorav et er rehabilitert, to er nye, og ett er en gammel enebolig som har betydelige oppgraderingsbehov. Denne ligger ikke umiddelbart tilsøtende 4E. Den rehabiliterte eneboligen har hatt rottefeller utplasert utendørs. Uvist om noe er kommet i fellene.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38250363

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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 forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38250363

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Petter Vattekar Carstensen	ea522e3f3be17e0c01b8638f718793461d4f180b	10.04.2025 09:50:40 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Torill Carstensen	0241cf7e59702730fd7f684cdf21d92edecb2e9a	22.04.2025 14:56:49 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 38250363

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

VEDTEKTER

Vedtekter for Boligsameie Øvre Ljanskollveien 4
Gnr. 194 Bnr. 314

Vedtatt sameiermøte 27.10.2020.

VEDTEKTER
For Boligsameiet Øvre Ljanskollveien 4

1 - Navn, eierform og formål
Sameiets navn er Boligsameiet Øvre Ljanskollveien 4
Eiendommen gnr. 194, bnr. 314 i Oslo kommune, ligger i sameie mellom eierne av de eierseksjoner som tomten og bebyggelsen er oppdelt i.

Sameiet består av 8 seksjoner og deres felles areal.

Formålet med Boligsameiet Øvre Ljanskollveien 4 er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesareal og fellesanlegg og ivareta alle andre saker av felles interesse for sameierne.

2 - Styret
Sameiet skal ha et styre som velges av sameiermøte blant sameierne.
Styrets leder velges særskilt. Styret skal bestå av 2 medlemmer, hvorav ett av medlemmene skal være leder. Styremedlemmene velges for ett år av gangen og kan gjenvelges.

3 - Styrets kompetanse
Styret står for forvaltning av sameiets felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet. Med mindre annet bestemmes i vedtektene hører det under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og evt. vaktmester/vaktmesterordning, andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret er beslutningsdyktig når begge medlemmer av styret er til stede.
Vedtak treffes ved at styret er samstemte ved valg, hvis ikke vedtektene bestemmer noe annet.
Styret kan forslå alminnelige ordensregler for sameiet.

4 - Innkalling til styremøte
Styrets leder innkaller til styremøte etter behov, eller når ett av styremedlemmene forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles.

5 - Styremøtet
Styremøtet skal ledes av styrets leder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger som underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.
Protokollen skal være alminnelige tilgjengelig for begge sameiere.

6 - Sameiermøtet
Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Ordinært årsmøte avholdes hvert år i april måned.
Styret innkaller skriftlig til årsmøte med varsel minst 8, høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet.

Med innkalling skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Saker som ønskes behandlet på årsmøtet, skal sendes skriftlig til styrets leder senest 10. mars.

I sameiermøte har sameierne stemmerett med 1 stemme for hver seksjon de eier. Sameier kan la seg representere ved fullmektig.

På ordinært årsmøte behandles:

* Konstituering
* Årsrapport fra styret.
* Årsoppgjør og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
* Budsjett.
* Behandle andre saker som nevnt i innkalling.
* Foreta valg av styre og revisor, samt varamedlemmer til styret.
* Fastsettelse av godtgjørelse til styret og revisor.

Sameiermøtet ledes av styrets leder.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som fattes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møteleder og 1 tilstedeværende sameiere valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for begge sameiere.

7 - Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig.
Ekstraordinært sameiermøte innkalles på samme måte som ordinært årsmøte.

8 - Vedlikehold, forandringer, ansvar

Vedlikeholdet av bruksenheten påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge skader og ulemper, kan sameierne sørge for vedlikehold for vedkommendes regning. Fellesanlegg skal behandles med tilbørlig aktsomhet og all skade som skyldes sameieren, hans husstand eller andre som han er ansvarlig for, må han selv erstatte eller utbedre uten opphold.

Oppsetting av markiser, antenner og lignende, skal skje i samråd med styret. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.
Alt som kommer inn under felles vedlikehold utføres så ofte det er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende.

9 - Fellesutgifter

Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene. I tvilstilfeller bestemmer styret hva som skal regnes som fellesutgifter.

Sameierne plikter å innbetale til den styret måtte utpeke (eventuell forretningsfører eller til styreleder) månedlige eller kvartalsvise bidrag slik styret måtte kreve det, til dekning av kostnader vedrørende fellesanleggene. Dersom en sameier driver virksomhet, eller iverksetter tiltak som medfører særlige forhøyede fellesutgifter, Kan sameiermøtet vedta at sameieren skal bære den aktuelle forhøyelse.

Slikt vedtak kan fattes med alminnelig flertall. Før slike saker behandles skal innstilling foreligge fra styret.

Unnlatelse av å betale de utlignede fellesutgifter etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

10 - Rettslig rådighet
Den enkelte sameier har full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse med den begrensning som gid i det etterfølgende. Salg eller bortleie av seksjoner skal meddeles før innflytting/overtagelse av seksjonen.

Gyldig salg forutsetter at kjøper tiltrer de sameievedtekter og eventuelle ordensregler som til enhver tid måtte foreligge. Dersom dette ikke gjøres, hefter selger for de løpende kostnader i sameiet. Videre har selger/utleier plikt til å underrette kjøper/leier om vedtak eller beslutninger som er foretatt eller som han vet vil bli behandlet i styret eller sameiermøtet og som vedrører fellesskapet eller den enkelte seksjonseier.

11 - Mislighold
Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene og sameieforholdet for øvrig, har sameiet pantesikkerhet i den enkelte seksjon i hht Lov om Eierseksjoner av 23. mai 1997 (eierseksjonsloven) med senere endringer.

Dersom sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret kreve seksjonen solgt i medhold av eierseksjonslovens § 26.

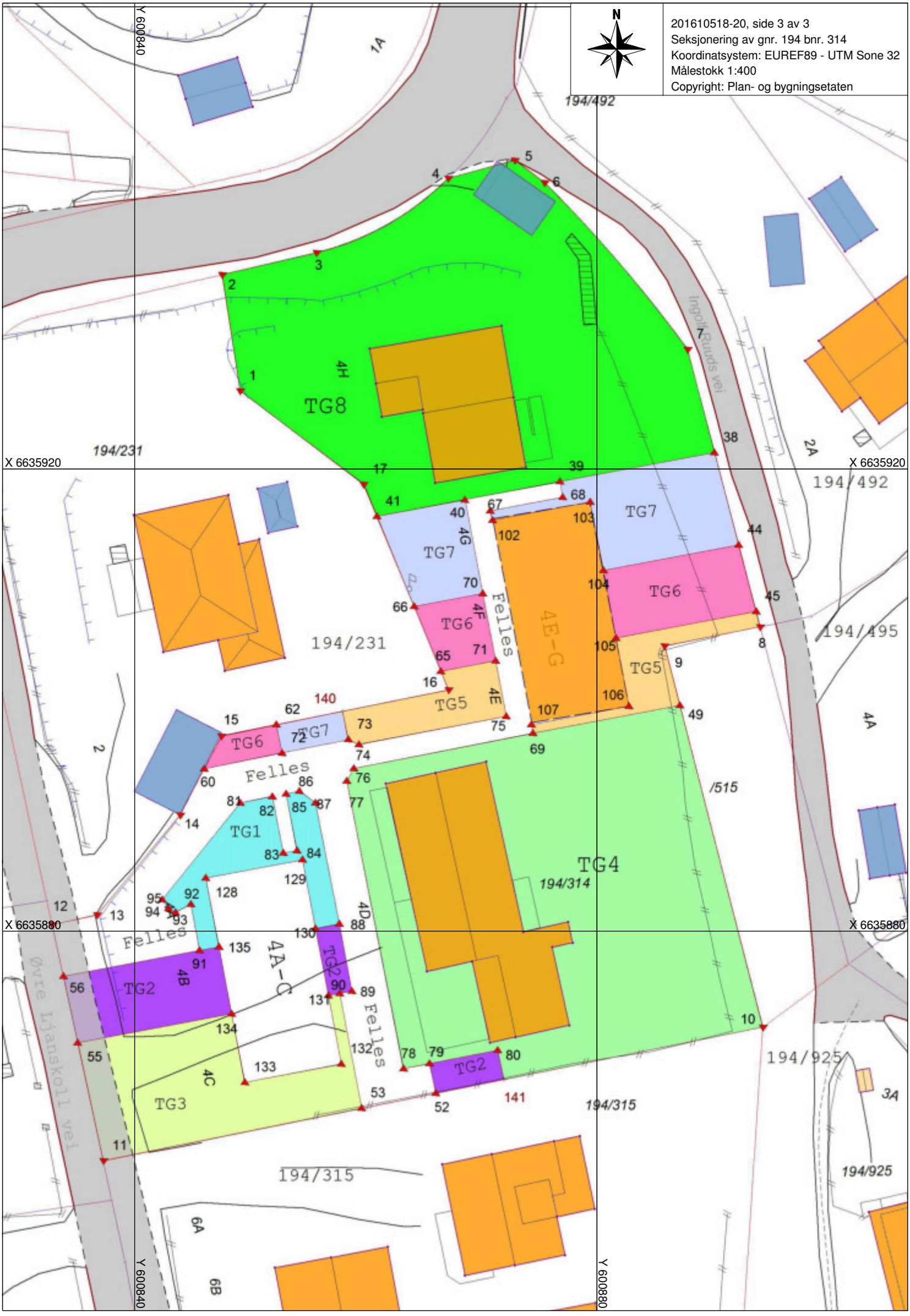
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse i medhold av eierseksjonslovens § 28

12 - Særlige bestemmelser
Det er ikke tillatt å selge eller leie ut bod og/eller biloppstillingsplass til noen som ikke er seksjonseier.

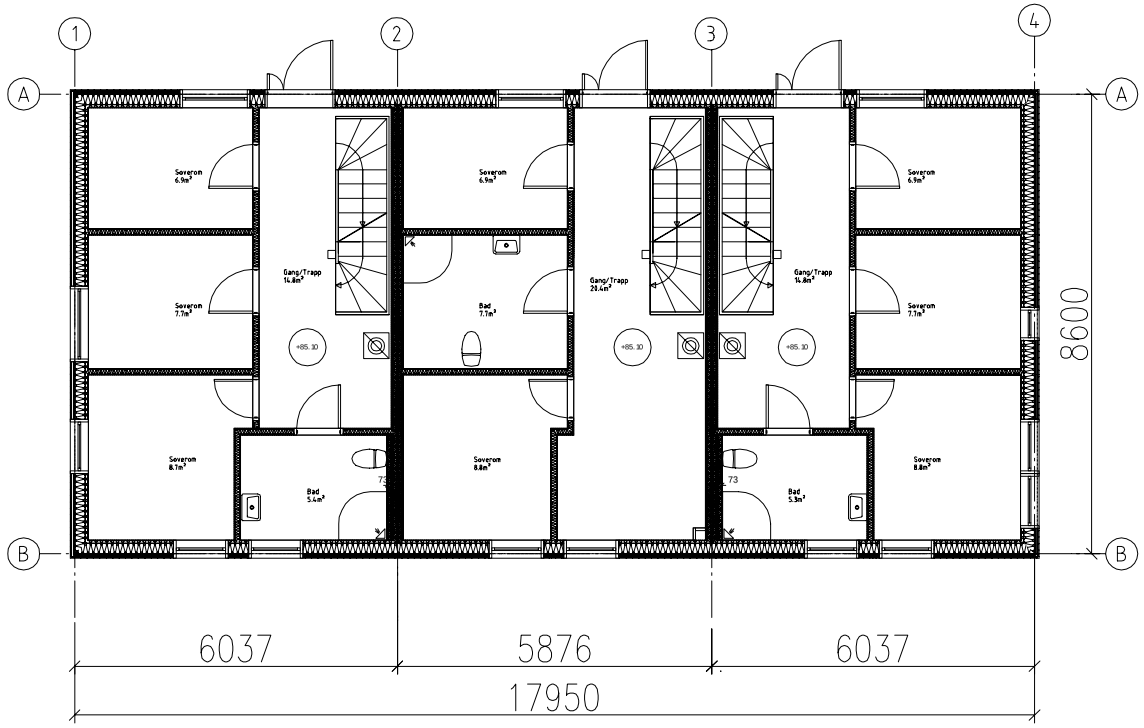
Den enkelte seksjonseier har plikt til å delta i de fellesaktiviteter som sameiet måtte foreslå, eller bidra til at fellestiltak lar seg gjennomføre - herunder ivareta vedlikehold av felles lekeplass, felles postkassestativ, felles standplass for søppelcontainere, deltakelse på dugnader på fellesanlegg mv.

Oslo, den 27.10.2020

UTENOMHUSPLAN


201610518-20, side 3 av 3
Seksjonering av gnr. 194 bnr. 314
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Målestokk 1:400
Copyright: Plan- og bygningsetaten
N
Y 600840
Y 600880
X 6635920
X 6635880
194/492
194/231
194/495
194/314
194/315
194/925
TG1
TG2
TG3
TG4
TG5
TG6
TG7
TG8
4A
4A-C
4B
4C
4D
4E
4E-G
4F
4G
4H
Felles
Ingolf Ruuds vei
Øvre Ljanskoll vei

BYGGETEGNINGER



REV.	DATO	REVISJONEN GJELDER	SIGN.	KON'
-	-	-	-	-

OPPDR. NR.	TEGN. NR.	REV
1724	A 110	

LOKALISERINGSFIGUR

E-2

TEGNINGSTYPE	DATO
SKISSE	-
FORPROSJEKT	-
SØKNAD	12.05.2016
TILBUDSTEGNING	-
ARBEIDSTEGNING	-
SOM BYGGET	-

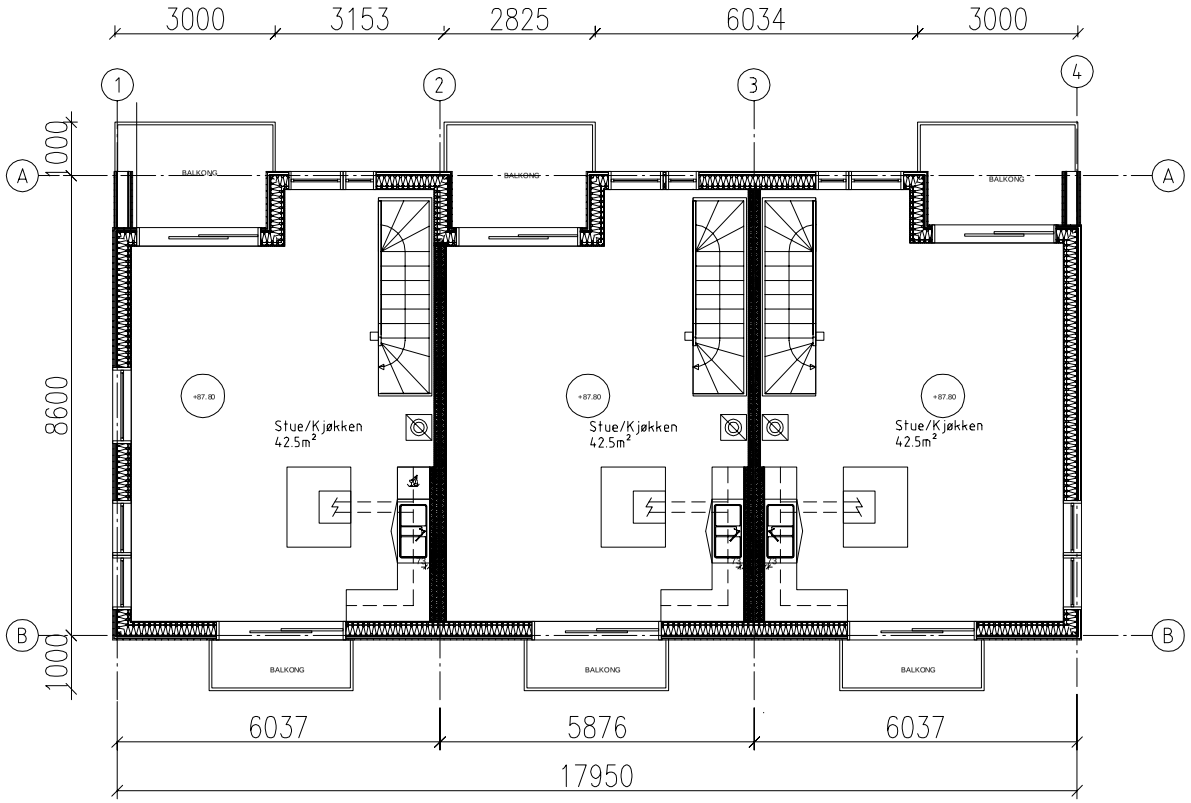
Denne tegningen er beskyttet ved lov om opphavsrett og må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke

A - ARK	Bjørnstad Prosjektering AS BJØRNSTAD PROSJEKTERING AS P.B. 1361-2405 ELVERUM-T 62435400
B - RIB	
R - RIBR	
E - RIE	
V - RIV	

Tiltakshaver:
SENSE EIENDOM AS

Øvre Ljanskollveien 2b
HUS B
Oversiktsplan 1.etg.

FILNAVN:	1724-A-1100-Hus B.dwg		
MÅL:	1: 100	OPPDR. NR. / TEGN. NR.	REV
DATO:	28.01.2016	1724 A 110	
SIGN.	MF		
KONTR.			



REV.	DATO	REVISJONEN GJELDER	SIGN.	KON'

OPPDR. NR.	TEGN. NR.	REV
1724	A 120	

LOKALISERINGSFIGUR

E-3

TEGNINGSTYPE	DATO
SKISSE	-
FORPROSJEKT	-
SØKNAD	12.05.2016
TILBUDSTEGNING	-
ARBEIDSTEGNING	-
SOM BYGGET	-

Denne tegningen er beskyttet ved lov om opphavsrett og må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke

A - ARK	Bjørnstad Prosjektering AS BJØRNSTAD PROSJEKTERING AS P.B. 1361-2405 ELVERUM-T 62435400
B - RIB	
R - RIBR	
E - RIE	
V - RIV	

Tiltakshaver:
SENSE EIENDOM AS

Øvre Ljanskollveien 2b
HUS B
Oversiktsplan 2.etg.

FILNAVN:	1724-A-1200-Hus B.dwg		
MÅL:	1: 100	OPPDR. NR. / TEGN. NR.	REV
DATO:	28.01.2016	1724 A 120	
SIGN.	MF		
KONTR.			

YTTERVEGGER

YV1 -Utvendig isolasjon
-Betong
-70mm Jackon
-J48x98mm+isolasjon
-13mm gipsplater

YV2 -Utvendig isolasjon
-Betong
-70mm Jackon
-J48x98mm+isolasjon
-12mm OSB plater mot våterom
-13mm gipsplater (fliser på bad)

YV3 --Utvendig panel-Betong
-36mm spikerslag
-12mm sløyfer
-250mm isolert bindingsverk
-13mm gipsplater

YV4 --Utvendig panel-Betong
-36mm spikerslag
-12mm sløyfer
-250mm isolert bindingsverk
-12mm OSB plater mot våterom
-13mm gipsplater (fliser på bad)

INNERVEGGER

IV1 -13mm gipsplater
-36mm utlekting+evt.isolasjon
-200mm lettklinker vegg
-36mm utlekting+evt.isolasjon
-13mm gipsplater

IV2 -13mm gipsplater
-36mm utlekting+evt.isolasjon
-200mm lettklinker vegg
-36mm utlekting+evt.isolasjon
-12mm OSB plater mot våterom
-13mm gipsplater (fliser på bad)

IV3 --2x13mm gipsplater
-98mm isolert bindingsverk
-40mm luftspalte
-98mm isolert bindingsverk
-2x13mm gipsplater

IV4 --2x13mm gipsplater
-98mm isolert bindingsverk
-40mm luftspalte
-98mm isolert bindingsverk
-12mm OSB plater mot våterom
-2x13mm gipsplater (fliser på bad)

IV5 --13mm gipsplater
-12mm OSB plater mot våterom
-98mm bindingsverk med evt. isolasjon
-12mm OSB plater mot våterom
-13mm gipsplater (fliser på bad)

IV6 --13mm gipsplater
-12mm OSB plater mot våterom
-98mm bindingsverk med evt. isolasjon
-13mm gipsplater

IV7 --13mm gipsplater
-98mm bindingsverk med evt. isolasjon
-13mm gipsplater

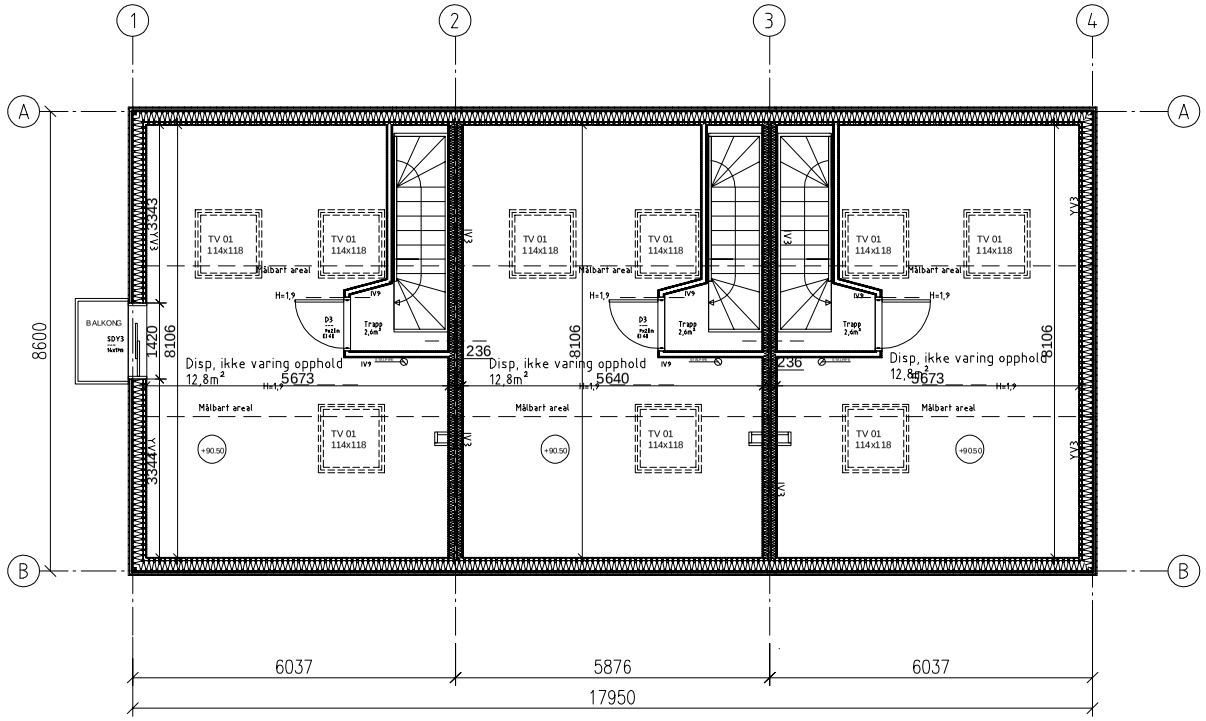
IV8 -73mm påforing for rør med evt. isolasjon
-12mm OSB plater
-13mm gipsplater

IV9 -2x13mm gipsplater
-73mm uisolert bindingsverk
-2x13mm gipsplater

REV.	DATO	REVISJONEN GJELDER	SIGN.	KON'

OPPDR. NR.	TEGN. NR.	REV
1724	A 1300	-

LOKALISERINGSFIGUR:



TEGNINGSTYPE	DATO
SKISSE	-
FORPROSJEKT	-
SØKNAD	-
TILBUDSTEGNING	-
ARBEIDSTEGNING	-
SOM BYGGET	20.03.2020

Denne tegningen er beskyttet ved lov om opphavsrett og må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke

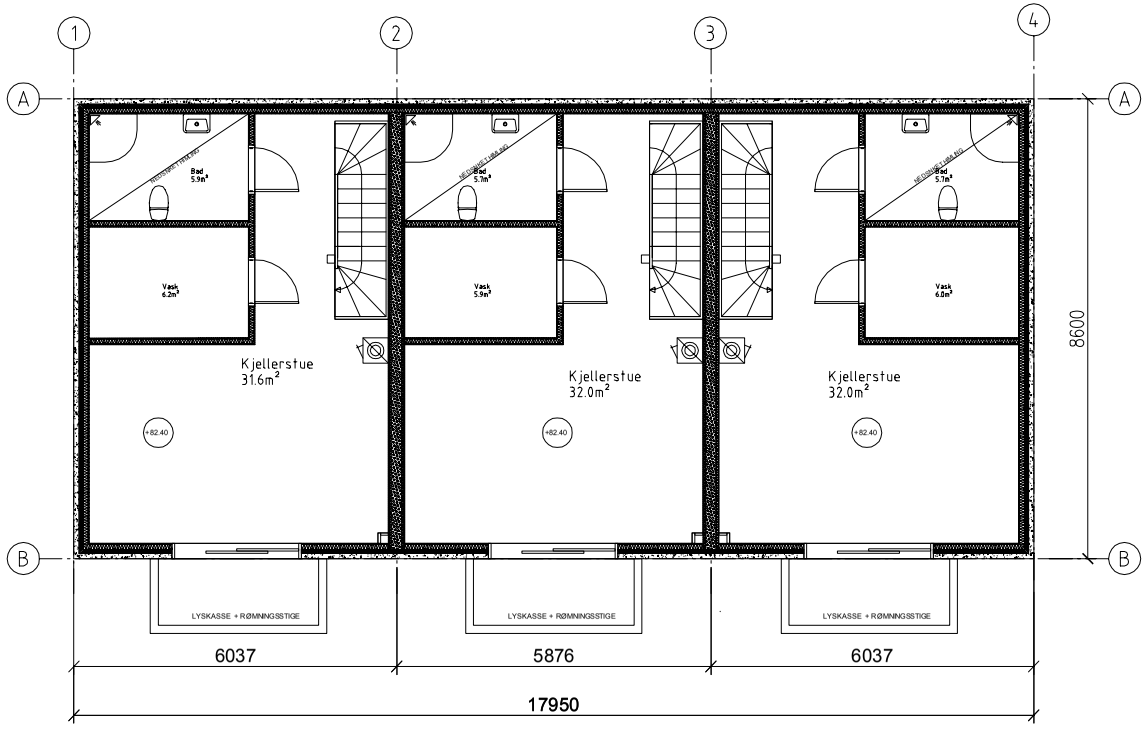
A - ARK	Bjørnstad Prosjektering AS BJØRNSTAD PROSJEKTERING AS P.B. 1361-2405 ELVERUM-T 62435400
B - RIB	
R - RIBR	
E - RIE	
V - RIV	

Tiltakshaver:
SENSE EIENDOM AS

Øvre Ljanskollveien 2b
HUS B
Oversiktsplan 3.etg.

FILNAVN: 1724-A-1300-Hus B.dwg

MÅL: 1: 100	OPPDR. NR.	TEGN. NR.	REV
DATO: 28.01.2016			
SIGN. MF	1724	A 1300	-
KONTR. hh/PL			



REV.	DATO	REVISJONEN GJELDER	SIGN.	KON'
-	-	-	-	-

OPPDR. NR.	TEGN. NR.	REV
1724	A 100	

LOKALISERINGSFIGUR

E-1

	TEGNINGSTYPE	DATO
	SKISSE	-
	FORPROSJEKT	-
▨	SØKNAD	12.05.2016
	TILBUDSTEGNING	-
	ARBEIDSTEGNING	-
	SOM BYGGET	-

Denne tegningen er beskyttet ved lov om opphavsrett og må ikke kopieres eller benyttes uten samtykke

A - ARK	**Bjørnstad Prosjektering AS** BJØRNSTAD PROSJEKTERING AS P.B. 1361-2405 ELVERUM-T 62435400
B - RIB	
R - RIBR	
E - RIE	
V - RIV	

Tiltakshaver:
SENSE EIENDOM AS

Øvre Ljanskollveien 2b
HUS B
Oversiktsplan Kjeller

FILNAVN: 1724-A-1000-Hus B.dwg

MÅL: 1: 100	OPPDR. NR.	TEGN. NR.	REV
DATO: 28.01.2016	1724	A 100	
SIGN. MF			
KONTR.			

REGULERINGSPLAN S-4220

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.

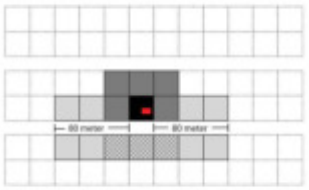
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

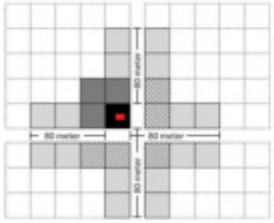
6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

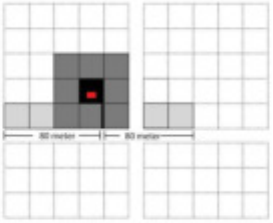
a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses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

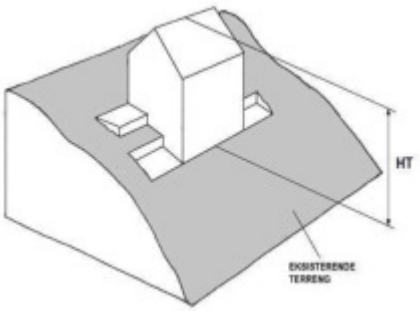
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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 %.

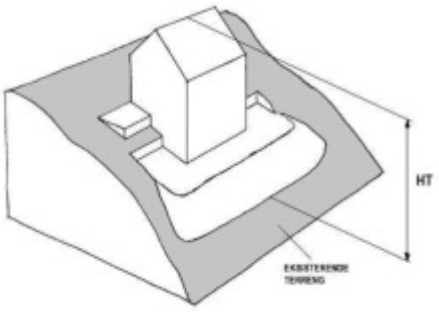
Følgende høyder tillates:

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

REGULERING 22144

Oslo

22144

Ad.endret våningshus- og garasjeplasering for endel parseller av gnr.194 bnr.71, 156, 185, 218, 234 Ljanskollen.

22144 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 12.12.1944
Vedtatt av: Reguleringsrådet
Vedtaksdokumenter: 194401184
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

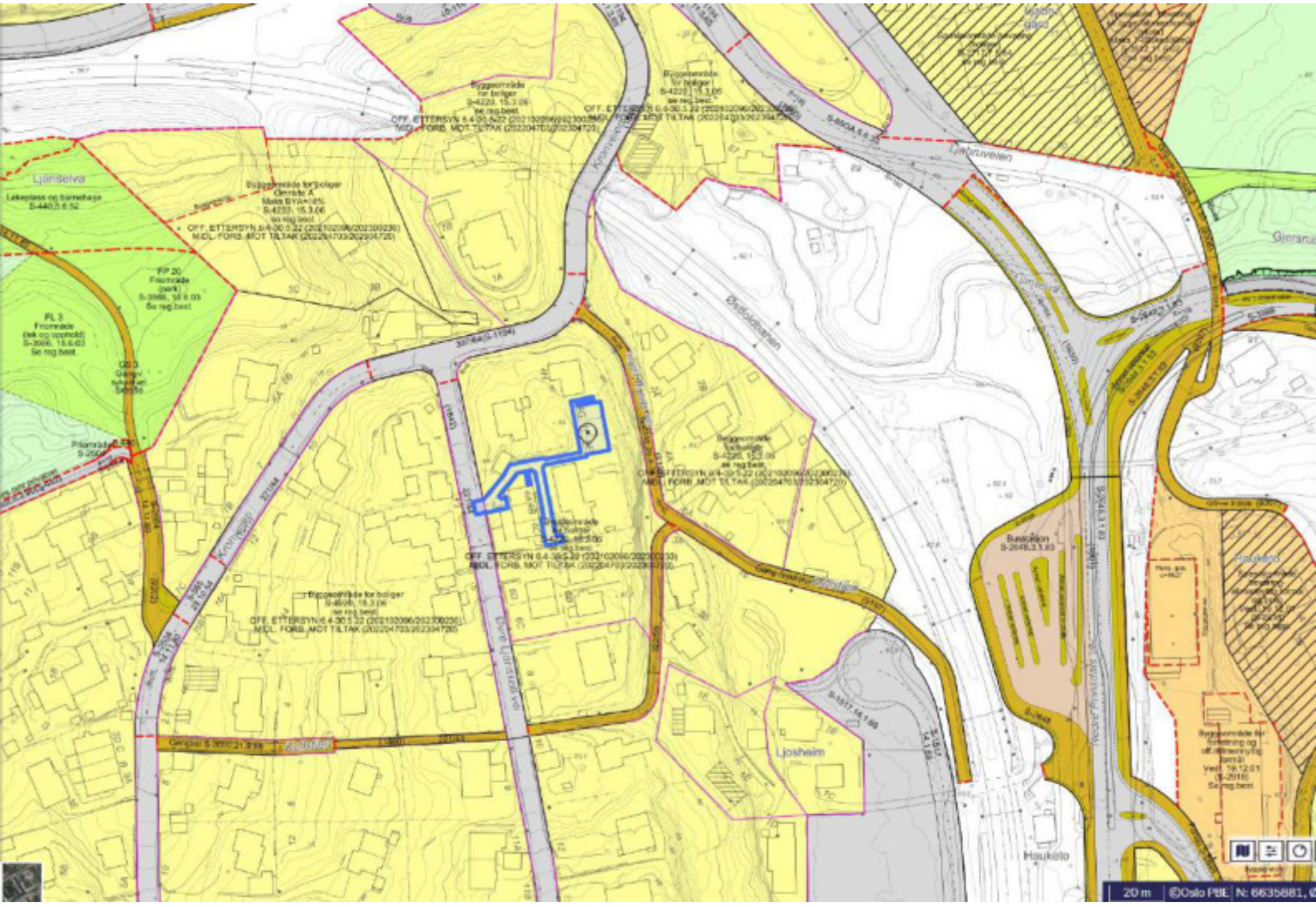
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSKART


Ljanselva
Lekeplass og barnehage
S-4402,5 6.52
Byggeområde for boliger
Område A
Maks BYA=35%
S-4223, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (20210209/20230023)
MDL. FORB. MOT TILTAK (20220470/20230472)
FP 20
Friområde
(park)
S-3948, 16.6.03
Se reg.best.
FL 3
Friområde
(lek og opphold)
S-3948, 16.6.03
Se reg.best.
GS 0
Gang-
sykkelveg
fortau
S-3948
Byggeområde for boliger
S-4223, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (20210209/20230023)
MDL. FORB. MOT TILTAK (20220470/20230472)

TILSTANDSRAPPORT

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:
Øvre Ljanskoll vei 4E
Gnr. 194 Bnr. 314 Snr. 5 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
38-25-0363

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Øystein Opheim

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 93 03 10 16

E-post: oystein.opheim@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