SPONSTUGRENDA 20

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport og Internkontroll bolig
Egenerklæringsskjema
Meglers verdivurdering
Ferdigattest
Godkjente tegninger
Grunnboksutskrift
Servitutt
Reguleringskart og bestemmelser
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT OG INTERNKONTROLL

Tilstandsrapport

Enebolig

Sponstugrenda 20, 1263 OSLO

OSLO kommune

gnr. 188, bnr. 55

Sum areal alle bygg: BRA: 310 m² BRA-i: 268 m²



Befaringsdato: 20.08.2024 **Rapportdato:** 01.09.2024 **Oppdragsnr.:** 19148-1568 **Referansenummer:** VH7945

Autorisert foretak: TAKSTHUSET 1 AS **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Jon Atle Solberg

Uavhengig Takstingeniør

jas@th1.no

948 28 631

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2 plan med kjeller fra 1988.
Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes noe oppgradering og vedlikehold

Generelt oppført i trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet er strengere enn krav ved oppføringstidspunkt.

Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere selv om den får TG 3.

Enebolig - Byggeår: 1988

Gå til side

UTVENDIG

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Renner, nedløp og beslag.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags energi glass i følge eier.
Bygningen har teak hovedytterdør, malt hovedytterdør og 2 stk. malte balkongdører i tre.

Terrassen er oppført med terrassebord som er skrudd i gulvbjelker, som er forankret til bærebjelker. Bærebjelkene hviler på søyler som er forankret til faste fundamenter på bakken.
Konstruksjonen er utført i impregnerte materialer.
Rekkverk ble målt til 88cm.
Terrassen ble målt til ca. 20m2.

Balkong er oppført med terrassebord som er skrudd i gulvbjelker, som er forankret til bærebjelker. Bærebjelkene hviler på søyler som er forankret til faste fundamenter på bakken.
Konstruksjonen er utført i impregnerte materialer.
Rekkverk ble målt til 89cm.
Terrassen ble målt til ca. 8m2.

Garasjen er oppført med støpt plate mot mark og vegger er oppført i pusset lecablokker.
Saltak med betongtakstein.
Det er montert to vippeporter i tre.
Garasjen fremstår i normal standard.

Gå til side

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av parkett, furu, betong og fliser.
Veggene har trepanel, malte flater og mur.
Innvendige tak har trepanel.
Etasjeskiller i kjeller er gulv på grunn er av betong.
Det ble målt et høydeavvik på 8mm i kjeller over en lengde på 2m.
Etasjeskiller I 1. og 2. etasje er av trebjelkelag.
Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.
Boligen har elementpipe.
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Overflatene er renovert etter flommen i 2023.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen overflatebehandlet fyllingsdører.

Gå til side

VÅTROM

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i 1985 i følge eier. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser med en brystning av panel.
Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 18mm.
Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.
Rommet har servant, toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av heltre. Det er platetopp og stekeovn.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

Grov kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, opplegg for vaskemaskin og en utslagsvask.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

Gå til side

SPESIALROM

Beskrivelse av eiendommen

Kjølerom har belegg-fliser på gulv og panel på vegger og I himling.
Det er montert et Norcool kjøleaggregat.
Toalettrom har fliser på gulv og malte vegger. Det er panel i himling.
Rommet er innredet med en servant og en frittstående wc

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Se egen el-kontroll rapport av bolig ihht retningslinjer gitt i NEK405.2. datert 09.08.2023 som gir grundigere informasjon en om el-anlegget en det kontrollpunktet i denne rapporten. Rapporten er vedlagt.
Automatsikringer og fjernavleststrømmåler
Håndslukker og røykvarsler

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Dreneringen er fra 1988.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Flat tomt som er opparbeidet med plen og beplantning.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1988.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1988. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

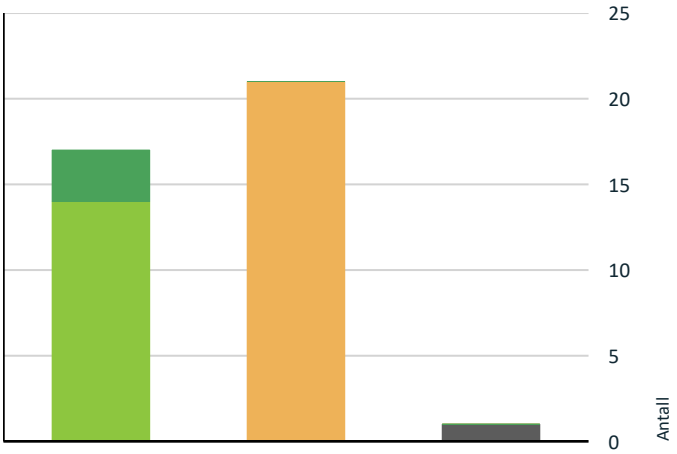
Enebolig

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

Det er et rom i 2 etasje som er oppgitt til å være kott, men er i dag innredet som et soverom.
Bod som er forberedt til bad - Det må søkes bruksendring hvis denne boden endres til bad.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Se egen el-kontroll rapport av bolig ihht retningslinjer gitt i NEK405.2. datert 09.08.2023 som gir grundigere informasjon en om el-anlegget en det kontrollpunktet i denne rapporten. Rapporten er vedlagt.
Automatsikringer og fjernavleststrømmåler

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er avvik:

Det er noen skader i undertak.
Det er påvist et mindre felt med sortsopp i undertaket.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Det må påregnes vedlikehold og overflatebehandling av vinduer.
Levetiden til de fleste vinduer er forventet til 20-30 år, men de vil kunne vare lenger om de vedlikeholdes godt.
Over tid vil vinduene slippe ut gassen og vinduene får dårligere isolasjonsevne.
Gassen gjør at det er mindre sirkulasjon mellom glassene, som betyr bedre isolasjon,

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Dører er fra byggeår og er over 20 år, de har normal elde og slitasje.
TG er satt på bakgrunn av alder, og at balkongdør vil ha noe nedsatt isolasjonsevne i glassruten.

Utvendig > Terrasse Gå til side

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Utvendig > Balkong Gå til side

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Utvendig > Garasjebygg Gå til side

Det er avvik:

Taket på garasjen har passert halvparten av forventet levetid.
Vippeporter er noe værslitte.

Innvendig > Overflater Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Rundt peis i første etasje er parketten slitt.
Bod som er klargjort til bad er uferdig.

Innvendig > Etasjeskille i 1og 2 etasje. Gå til side

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt ett høydeavvik på 11mm i det ene soverommet I 2. etasje.
I 1. etasje ble det målt et høydeavvik på 7mm i stue og kjøkken.
Det er registrert knirk i gulv i 1. og 2. etasje.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

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

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

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

Det er registrert en dør som subber litt I karm i 2 etasje og de fleste dører i kjeller subber i karm.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membranen opprettholder sin funksjon i dag, men den har passer 30 år og endring i bruks belastning kan påvirke membranen negativt.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

Eldre kjøkkeninnredningen med noe slitasje på kjøkkenbenk.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

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

Tomteforhold > Drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det er avvik:

Utvendig fuktsikring har en skade i det nord/østre hjørnet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist riss i murt/pusset overflate under vindu i kjeller på nordveggen

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1988

Kommentar
Eiendomsverdi

Anvendelse
Enebolig

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

Vedlikehold
Det må alltid påregnes noe vedlikeholdsbehov på eldre bygninger.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noen skader i undertak.
Det er påvist et mindre felt med sortsopp i undertaket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sørg for god ventilering av loft.
Ødelagte undertaks plater bør skiftes.





TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags energi glass i følge eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det må påregnes vedlikehold og overflatebehandling av vinduer.
Levetiden til de fleste vinduer er forventet til 20-30 år, men de vil kunne vare lenger om de vedlikeholdes godt.
Over tid vil vinduene slippe ut gassen og vinduene får dårligere isolasjonsevne.
Gassen gjør at det er mindre sirkulasjon mellom glassene, som betyr bedre isolasjon,

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket må vinduene skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Bygningen har teak hovedytterdør, malt hovedytterdør og 2 stk. malte balkongdører i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dører er fra byggeår og er over 20 år, de har normal elde og slitasje.
TG er satt på bakgrunn av alder, og at balkongdør vil ha noe nedsatt isolasjonsevne i glassruten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket må dører skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

TG 2 Terrasse

Terrassen er oppført med terrassebord som er skrudd i gulvbjelker, som er forankret til bærebjelker. Bærebjelkene hviler på søyler som er forankret til faste fundamenter på bakken. Konstruksjonen er utført i impregnerte materialer.
Rekkverk ble målt til 88cm.
Terrassen ble målt til ca. 20m2.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

TG 2 Balkong

Balkong er oppført med terrassebord som er skrudd i gulvbjelker, som er forankret til bærebjelker. Bærebjelkene hviler på søyler som er forankret til faste fundamenter på bakken. Konstruksjonen er utført i impregnerte materialer.
Rekkverk ble målt til 89cm.
Terrassen ble målt til ca. 8m2.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

TG 2 Garasjebygg

Garasjen er oppført med støpt plate mot mark og vegger er oppført i pusset lecablokker.
Saltak med betongtakstein.
Det er montert to vippeporter i tre.
Garasjen fremstår i normal standard.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Taket på garasjen har passert halvparten av forventet levetid.
Vippeporter er noe værslitte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes overflatebehandling av vippeporter.
Følg med på utviklingen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, furu, betong og fliser.
Veggene har trepanel, malte flater og mur.
Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rundt peis i første etasje er parketten slitt.
Bod som er klargjort til bad er uferdig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skadede slitte overflater må utbedres eller skiftes
Uferdig bod/bad må ferdigstilles

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i kjeller er gulv på grunn er av betong.
Det ble målt et høydeavvik på 8mm i kjeller over en lengde på 2m.

TG 2 Etasjeskille i 1og 2 etasje.

Etasjeskiller I 1. og 2. etasje er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt ett høydeavvik på 11mm i det ene soverommet I 2. etasje.
I 1. etasje ble det målt et høydeavvik på 7mm i stue og kjøkken.
Det er registrert knirk i gulv i 1. og 2. etasje.

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

TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

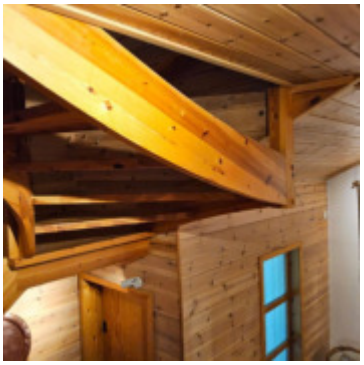
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Overflatene er renovert etter flommen i 2023.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen overflatebehandlet fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er registrert en dør som subber litt I karm i 2 etasje og de fleste dører i kjeller subber i karm.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i 1985 i følge eier.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser med en brystning av panel.
Taket har panel.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 18mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å tilfredsstille kravet til fall mot sluk må fall-forholdet utbedres, men bruk badet med forsiktighet og monter dusjkabinett frem til badet renoveres.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.

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

Membranen opprettholder sin funksjon i dag, men den har passer 30 år og endring i bruks belastning kan påvirke membranen negativt.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales og montere dusjkabinett og vannstoppersystem.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre kjøkkeninnredningen med noe slitasje på kjøkkenbenk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøkkenet opprettholder sin funksjon, men det må påregnes overflatebehandling av benkeplaten.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

1. ETASJE > GROV KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Grov kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, opplegg for vaskemaskin og en utslagsvask.

1. ETASJE > GROV KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

SPESIALROM

1. ETASJE > KJØLEROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Kjølerom har belegg-fliser på gulv og panel på vegger og I himling.
Det er montert et Norcool kjøleaggregat.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har fliser på gulv og malte vegger. Det er panel i himling.
Rommet er innredet med en servant og en frittstående wc

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

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

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG IU 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.

Se egen el-kontroll rapport av bolig ihht retningslinjer gitt i NEK405.2. datert 09.08.2023 som gir grundigere informasjon en om el-anlegget en det kontrollpunktet i denne rapporten. Rapporten er vedlagt.
Automatsikringer og fjernavleststrømmåler

Generell kommentar

Det er utført el-kontroll av bolig ihht retningslinjer gitt i NEK405.2. som erstatter dette punktet.

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.

Håndslukker og røykvarsler

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1988.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er avvik:

Utvendig fuktsikring har en skade i det nord/østre hjørnet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres lokale tiltak.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Det er påvist riss i murt/pusset overflate under vindu i kjeller på nordveggen

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring.



TG 2 Terrengforhold

Flat tomt som er opparbeidet med plen og beplantning.

Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1988. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1988. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

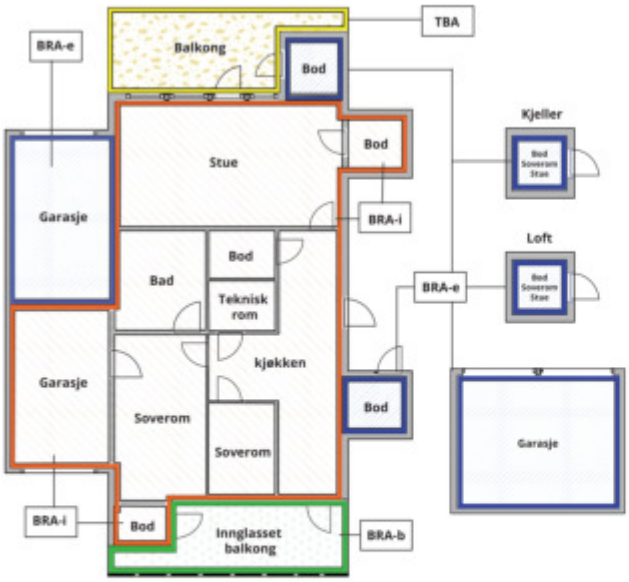
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
2. Etasje	77			77	8	14	91
1. Etasje	102	42		144	20		144
Kjeller	89			89			89
SUM	**268**	**42**			**28**	**14**	**324**
SUM BRA	**310**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad		
1. Etasje	Entré , Gang , Toalettrom , Bod/ forberedt til bad, Grov kjøkken , Tørkerom, Kjølerom , Kjøkken , Soverom/ stue, Stue	Garasje , Garasje 2	
Kjeller	Gang , Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5, Bod 6, Gang 2		

Kommentar

Oppmålingen er gjort etter beste evne med en håndholdt lasermåler.
Areal er målt med lasermåler, og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.
1. etasje ble målt til 101,9m2.
Garasje 1 ble målt til 21,2m2.
Garasje 2 ble målt til 21,1m2.
Terrasse ble målt til 19,8m2.
Kjeller ble målt til 88,6m2.
2. etasje ble målt 76,7m2.
Gulvflate ble målt til 90,0m2.
Balkong ble målt til 8,4m2.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Boligens inndeling gjør at det vanskelig å få rette gjennomgående målelinjer. Her må man måle enkelt rom og legge sammen arealet. Dette gir en økt risiko for feil måling. I 2. etasje er det skråtak på alle rom utenom bad. Om arealet er viktig, så anbefales det å gjennomføre en 3D skanning av boligen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er et rom i 2 etasje som er oppgitt til å være kott, men er i dag innredet som et soverom.
Bod som er forberedt til bad - Det må søkes bruksendring hvis denne boden endres til bad.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det har vært arbeider i forbindelse med vanninntrengnig i kjeller.
Arbeidet er utført I regi av forsikringsselskapet.

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)
Enebolig	179	131

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.8.2024	Jon Atle Solberg	Takstingeniør
	Per Johansen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	188	55		0	951.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sponstugrenda 20

Hjemmelshaver
Rødhyll Erna Marie, Johansen Willy Storm

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger fint og barnevennlig til på Prinsdal.
Kort vei til barnehage, skoler og offentlig kommunikasjon.
Nærhet til mange servicetilbud, butikker mm.
Kort vei til fine turmuligheter.

Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert for boligformål

Om tomten

Tomt er opparbeidet med plen, vei og parkeringsareal.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.
Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour ført eller det kan forekomme feil.
Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør. I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.
Takstmann har ikke undersøkt/vurdert regulering eller byggesak i Plan- og bygningsetaten.
Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt.
Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
Det er ikke kontrollert om det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for objektet.

Oppvarming av boligen

Boligen blir oppvarmet med elektriske varmeovner og vedfyring gjennom en peis i stue, og en vedovn i kjeller.
Det er varmekabel i gulv på bad I 2. etasje, tørkerom, og wc i 1. etasje.
Det er varmekabler i inngangsparti, hall og flislagt trapp opp til 1. etg

Opplysninger gitt av eier

Sønnen har bygget boligen.
Det har vært vann i kjeller etter flommen. Dette er utbedret av Storebrand forsikring.
Det har vært gjennomført el-kontroll i 2023.
På bad i 2. etasje er det lagt nye litex-plater og fliser I dusjsonen i 2024. Badet er et eldre bad.
Skiftet Velux vindu 2024, samt skiftet noe av undertaket rundt vinduene.
Rør inspeksjon av dreneringsrør. Det foreligger rapport på dette i boligmappa.no
Det er en rose med jordslag i undertak på loft etter at det har vært fugler i mellom takstein og undertak.
Skiftet hovedstoppekran samt blandebatteri på kjøkken i 2024.
Varmtvannstanken er ny i 2024. Denne ble byttet i forbindelse med forsikringen.
Varmtvannstanken er tilkoblet strøm med stikkontakt.

Sponstugrenda 20 er byggemeldt etter forskriften av 1985. Huset har 150 mm + 50 med mer isolasjon i vegger med inntrukket dampsperre, slik at elektrikerrør og bokser ikke bryter dampsperra. Tak har 200 + 50 med mer. Løsningen er dokumentert i byggesaksmappa.
Godkjente statiske beregninger foreligger og ligger i byggesaksmappa.
Alle avløpsledninger i grunnen er kontrollert med videokamera
Gjeldene forskrift på søknad og oppføringstidspunkt er forskrift av 1985. Løsning for membran i alle våtrom er kontrollert av kommunens bygningskontroll, slik reglene var den gang. Rapport fra kontrollen ligger i byggesaksmappa.
Sønnen kjenner godt løsninger og materialer som ble benyttet da våtrommene ble oppført og bidrar gjerne med ytterligere dokumentasjon.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Dødsbo	Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	08.08.2024	Offentlig informasjon	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	08.08.2024	Offentlig informasjon	Gjennomgått		Nei
El-kontroll ihht retningslinjer gitt i NEK405.2.	21.08.2024	Oversendt pr mail	Gjennomgått		Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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/VH7945

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

INTERNKONTROLL BOLIG

Kundenavn: Per Johansen

Dato: 09.08.2023
Rev.: 09.08.2023

El-Kontroll

MEDLEM AV ELEKTRIKERKJEDEN
EL-PROFFEN

LYSGLIMT elektro as

Innholdsfortegnelse

Side	Innhold
3	Oppsummering Internkontroll
4	Firmainformasjon
5	Risikovurdering
6	Generell rapport
7	Informasjon om internkontrollen
8	Instruks for elanlegg
9	Informasjon om el. Anlegget
10	001 Måling/Prøving
11	002 Sikringsskap
12	003 Jording
13	004 Installasjon
14	005 Brannvern
15	Avvikslogg og tiltaksplan
17	Historikk inneværende kontroll

Oppsummering Internkontroll

Per Johansen	
Firma:	Per Johansen
Org.nr.:	
Gnr.:	
Fakturaadr.:	Sponstugrenda 20 0175 Oslo
Telefonnr.:	
E-post:	per_snekker@yahoo.no
Kontaktperson:	
IK Ansvarlig:	

Oppsummering		Dato	OK	Avvik			
				0	1	2	3
001-	Måling/Prøving	09.08.2023	X				
002-	Sikringsskap	09.08.2023				1	
003-	Jording	09.08.2023	X				
004-	Installasjon	09.08.2023				1	1
005-	Brannvern	09.08.2023			1		

Firmainformasjon

Per Johansen	
Firma:	Per Johansen
Org.nr.:	
Gnr.:	
Fakturaadr.:	Sponstugrenda 20 0175 Oslo
Kontrolladr.:	Sponstugrenda 20 0175 Oslo
Telefonnr.:	
E-post:	per_snekker@yahoo.no
Kontaktperson:	
IK Ansvarlig:	

Lysglimt Elektro AS	
Adresse.:	Sofiemyrveien 6 1412 Sofiemyr
Telefonnr:	99528949
Internett:	www.lysglimtelektro.no
Kontaktperson:	Christer Løken
Tlf:	99528949
E-post:	christer@lysglimtelektro.no
IK ansvarlig:	Thomas Brannsæter
Tlf:	94808099
E-post:	thomas@lysglimtelektro.no
IK Kontrollør:	Thomas Brannsæter
Tlf:	94808099
E-post:	thomas@lysglimtelektro.no

Risikovurdering

Virksomheten har vurdert faremomenter i det elektriske anlegget. Det er to områder som har spesiell fokus. Det ene er faren for strømgjennomgang, og det andre er brannfare.

For det første punktet sin del er det spesielt lagt vekt på at jordingsanlegget og utjamningsforbindelser er i orden. Det er viktig å utføre isolasjons- og kontinuitetsmålinger.

For brannfaren sin del er det innført rutine på termografering/temperaturmåling av fordelingstavler i høylastperioder. Ved nyinstallasjon skal momentverktøy benyttes på alle koblinger i fordelingsskap og tavler jfr. FEL § 36. Momentskjema finnes i IK systemet til IK Installatør, og bør arkiveres sammen med annen relevant dokumentasjon under kapittelet med anleggsdokumentasjon.

For å vurdere hyppigheten av behovet for kontrollen bør vurderes konsekvensen og sannsynligheten for at et uhell skal skje. I den forbindelse kan statistikk for den aktuelle bransje vedrørende uhell vedrørende elektro, være aktuell, eventuelt statistikk fra Produkt og Elektrisitetstilsynets årsrapporter eller forsikringsbransjen. Eventuelt annet.

Generell rapport

Det er utført el-kontroll av bolig ihht retningslinjer gitt i NEK405.2.

Bolig bygget i 1988.

Det er ikke utført noe arbeid på det elektriske anlegget siden huset ble bygget. Varmtvannsbereder byttet ut i nyere tid, i 2010 kom det krav om at nye varmtvannsberedere skal direktekobles.

Antatt levetid for elektrisk utstyr er ca 25 år. Dette kommer av at ved hyppig bruk av stikkontakter vil kontaktflatene i innstikket bli slappere, det dannes belegg på alt av kontaktflater som kan gi dårligere kontakt. Skruer på utstyret kan bli løsere ved bruk over så mange år.

Anbefalinger for økt sikkerhet i boligen, foruten feil og mangler i rapporten:
- Montere overspenningsvern, dette beskytter anlegget mot lynnedslag og høye overspenninger.
- Montere jordfeilbrytere på Badet, helst hele anlegget. Dette gir en økt sikkerhet mot brann og berøring.
- Montere tjømemuffe på avløpsrør for å få jord i sluket på badet.
- Vurdere å bytte ut store deler av stikk og brytere.
- Kjøpe inn flere brannslukningsapparater og plassere et i hver etasje og rettning mot rømningsvei. Burde også annskaffe brannskum eller brannteppe og ha tilgjengelig på kjøkkenet, i tillfelle branntilløp ved matlaging.

Vi tar forbehold om skjulte feil eller mangler som ikke kommer frem i rapporten da kontrollen er en stikkprøvekontroll med tilhørende målinger angitt i NEK405.2.

Informasjon om internkontrollen

Internkontrollen omhandler følgende som er viktig å merke seg:

1. Innholdsfortegnelse
Oversikt over alt innholdet i Internkontroll permen.

2. Kundeopplysninger
Adresseinformasjon om kunden og utførende kontrollinstans.

3. Generell rapport
Generell rapport inneholder viktig informasjon til kunden etter utført Internkontroll.

4. Instruks for elanlegg
Instruks for betjening av elektriske komponenter.

5. Opplæringsplan/Ansvarsfordeling
Oversikt over avtalt opplæring og evt. delegert myndighet.

6. Organisering av Internkontrollen
Informasjon om hvordan internkontrollen organiseres.

7. Risikovurdering
Risikovurdering av det elektriske anlegget.

8. Sjekklister
Brukes av utøvende kontrollinstans. for å avdekke eventuelle avvik på det elektriske anlegget. Sjekklistene er spesielt utvalgt for det konkrete elektriske anlegget og inneholder lovpålagte sjekkpunkter.

9. Avvikslogg
Avviksloggen lister opp avvik som er funnet på kontrollen. Avviksloggen inneholder avviksnummer, avvikskode, anleggsdel med avvik, beskrivelse av avviket, prioritet, dato avvik registrert og referanse til lovverk.

10. Tiltaksplan
Tiltaksplan angir hvilke tiltak som må gjøres for å utbedre avviket. Tiltaksplanen inneholder avviksnummer, avvikskode, anleggsdel med avvik, beskrivelse av avviket, hva bør gjøres, prioritet, dato avvik registrert og frist for utbedring av avviket.

11. Egenkontroll
Kontrollen kan inneholde eget egenkontrollskjema med sjekkpunkter hvis dette er avtalt mellom partene.

12. Avvikslogg bilder
Kontrollen kan inneholde bilder av avvikene hvis dette er avtalt mellom partene.

13. Historikk
Etterhvert som avvik utbedres, genereres et historikk skjema med oversikt over tidligere registrerte avvik på anlegget. Historikk skjema inneholder avviksnummer, avvikskode, beskrivelse av avviket, anleggsdel med avvik, dato når avviket ble utbedret og hva som ble gjort.

14. Historikk bilder
Kontrollen kan inneholde bilder av tidligere avvik hvis dette er avtalt mellom partene.

Instruks for elanlegg

Alt arbeid med elektriske anlegg er underlagt:

FORSKRIFT OM SIKKERHET VED ARBEID I OG DRIFT AV LAVSPENNINGSANLEGG.

Denne må være tilgjengelig for alt instruert personell. Her ser man også hvilke krav som settes til verneutstyr. Det er et krav at tavler som er bygget etter NEK EN 60439-1 kun kan betjenes av instruert personell. Dette gjelder hele tavlen, ikke bare de store bryterene. Tavlene skal være låst.

Kortslutningsstrømmen i hovedtavlen kan være svært høy, opptil 10 ganger mer enn i et normalt sikringsskap. Dette medfører at det i HELE anlegget må utvises ekstra forsiktighet og varsomhet. Feil bruk vil kunne få store konsekvenser, både på den som betjener anlegget og utstyr som er tilkoblet.

Effektbrytere:
Disse bryterene skal ikke betjenes med stor belastning. Før utkobling / gjeninnkobling er det viktig at strømmen igjennom bryteren helst er lik null. Skulle dette ikke være mulig, er det en stor påkjenning for bryteren hvis lasten er stor i koblings-øyeblikket. Dette øker størrelsen på lysbuen.

Effektbryterene blir primært brukt til å sikre kabler og utstyr. Men det kan skje at de løser ut som følge av overbelastning, kortslutning eller jordfeil.

Hvis en effektbryter løse ut og man ikke er sikker på hva som er årsaken til utkoblingen, tenk nøye igjennom avgjørelsen om å koble den inn igjen. Selv en instruert person skal ikke ta sjanser.

Automatsikringer:
Disse betjenes på vanlig måte. Det som er viktig å merke seg før betjening er om det står B, C eller D. Dette indikerer hvor treg automaten er ved kortslutning eller startstrøm. Dette i kombinasjon med merkestrømmen er viktige momenter å vite før betjening.

Jordfeilautomater:
Dette er en kombinasjon av en konvensjonell automatsikring og jordfeilbryter. De har ofte en liten testknapp i front og skiller seg litt ut fra en vanlig automatsikring. Disse løser ut enten ved overbelastning, kortsluttning eller jordfeil. Ved feilsøkning benyttes metoden for vanlig jordfeilbryter.

Jordfeilbrytere:
Denne reagerer kun på jordfeil, ikke overbelastning/kortslutning. De monteres som beskyttelse ved jordfeil. En jordfeilbryter dekker ofte flere kurser.

Informasjon om el. Anlegget

Virksomheten har vurdert faremomenter i det elektriske anlegget. Det er to områder som har spesiell fokus. Det ene er faren for strømgjennomgang, og det andre er brannfare.

For det første punktet sin del er det spesielt lagt vekt på at jordingsanlegget og utjamningsforbindelser er i orden. Det er viktig å utføre isolasjons- og kontinuitetsmålinger.

For brannfaren sin del er det innført rutine på termografering/temperaturmåling av fordelingstavler i høylastperioder. Ved nyinstallasjon skal momentverktøy benyttes på alle koblinger i fordelingsskap og tavler jfr. FEL § 36. Momentskjema finnes i IK systemet til IK Installatør, og bør arkiveres sammen med annen relevant dokumentasjon under kapittelet med anleggsdokumentasjon.

For å vurdere hyppigheten av behovet for kontrollen bør vurderes konsekvensen og sannsynligheten for at et uhell skal skje. I den forbindelse kan statistikk for den aktuelle bransje vedrørende uhell vedrørende elektro, være aktuell, eventuelt statistikk fra Produkt og Elektrisitetstilsynets årsrapporter eller forsikringsbransjen. Eventuelt annet.

001 Måling/Prøving

	Kontrollpunkt		Utbdr.
00-01	Isolasjonsresitsans på installasjon	09.08.2023 TB OK	
00-02	Temperatur/Varmgang i fordeling	09.08.2023 TB IA	
00-03	Kontinuitet i jordledninger og utjevninger	09.08.2023 TB OK	
00-04	Jordfeilbryter/jordfeilvarsler/utkobling/lyd	09.08.2023 TB OK	
00-05	Overgangsmotstand til jord	09.08.2023 TB IA	
00-06	Automatisk utkobling	09.08.2023 TB IA	
00-07	Gulv- og veggresistans	09.08.2023 TB IA	
00-08	Andre målinger	09.08.2023 TB IA	
00-09	SELV, PELV og elektrisk adskillelse	09.08.2023 TB IA	

002 Sikringsskap

	Kontrollpunkt		Utbdr.
00-01	Tilgjengelig for ettersyn	09.08.2023 TB IA	
00-02	Merking av kurser og utstyr	09.08.2023 TB OK	
00-03	Defekt utstyr, bunnskruer, sikringsautomater/elementer og rengjøring	09.08.2023 TB IA	
00-04	Forhold mellom kabler og vern	09.08.2023 TB Feil	
00-05	Utstyrets kapslingsgrad	09.08.2023 TB IA	
00-06	Kabelinnføringer	09.08.2023 TB IA	
00-07	Tilkoblinger og varmgang	09.08.2023 TB IA	
00-08	Overspenningsvern	09.08.2023 TB OK	

003 Jording

	Kontrollpunkt		Utbdr.
00-01	Hovedjord tilkoblet	09.08.2023 TB OK	
00-02	Tilleggsutjevningsforbindelser	09.08.2023 TB OK	
00-03	Jording av stikkontakter og utstyr	09.08.2023 TB OK	

004 Installasjon

	Kontrollpunkt		Utbdr.
00-01	Bruksendring	09.08.2023 TB Feil	
00-02	Varmgang i kontakter, koblingsbokser, stikkontakter, plugger, motorer med mer	09.08.2023 TB IA	
00-03	Utstyrets kapslingsgrad	09.08.2023 TB IA	
00-04	Utstyr montert ihht monteringsanvisninger	09.08.2023 TB IA	
00-05	Vedlikehold av utstyr	09.08.2023 TB Feil	
00-06	Kabler, ledninger og bevegelige ledninger	09.08.2023 TB IA	
00-07	Branntetting	09.08.2023 TB IA	
00-08	Belysningsanlegg	09.08.2023 TB IA	
00-09	Varmeanlegg	09.08.2023 TB OK	
00-10	Dokumentasjon på installasjoner utført etter 1999	09.08.2023 TB OK	
00-11	Generell betraktning om den faste installasjonens tilstand	09.08.2023 TB IA	
00-12	Eventuelt	09.08.2023 TB IA	

005 Brannvern

	Kontrollpunkt		Utbdr.
00-01	Brannslukningsutstyr og rømningsveier	09.08.2023 TB Feil	
00-02	Brannvarsklingsanlegg	09.08.2023 TB OK	

Avvikslogg og tiltaksplan

Dersom avvik oppdages skal det straks rapporteres til ansvarlig leder. Ansvarlig leder er ansvarlig for å vurdere nødvendige tiltak og gjennomføre disse for å hindre gjentagelse av avviket.

TG 3 = Alvorlig avvik	- Omgående utbedring er nødvendig
TG 2 = Viktig avvik registrert	- Må utredes snarest mulig
TG 1 = Mindre avvik til orientering	- Ny kontroll må avtales
TG 0 = Ingen kommentar	- Ikke noe behov for tiltak

002- Sikringsskap



Sjekkpunkt: 04 - Forhold mellom kabler og vern
Avvik: 01 - Manglende jordstrømpe på en leder.
Tiltak: Montere jordstrømpe
Anleggsdel: Sikringsskap
Tilstandsgrad: 2 - Viktig avvik registrert
Forskrift: FEL:1998
Norm: NEK 400:2014
Kontrolldato: 09.08.2023
Utbedres innen:
Utbedret av:
Utbedret dato:
Kontroll:
Merknad:

004- Installasjon

Sjekkpunkt: 01 - Bruksendring
Avvik: 01 - Det er montert ny varmtvannsbereder i nyere tid. i 2010 kom det krav om å direktekoble beredere. Dette er ikke gjort her.
Tiltak: Direktekoble vvb.
Anleggsdel:
Tilstandsgrad: 2 - Viktig avvik registrert
Forskrift: FEL:1998
Norm: NEK 400:2010
Kontrolldato: 09.08.2023
Utbedres innen:
Utbedret av:
Utbedret dato:
Kontroll:
Merknad:

004- Installasjon

Sjekkpunkt: 05 - Vedlikehold av utstyr
Avvik: 02 - Samtlige innfelte brytere, stikk og termostater jeg sjekket var helt løse i innfestningsskruene til veggboksene. Dette medførte at jeg flere steder kunne vri ut utstyret og kom i direkte kontakt med strømførende deler.
Tiltak: Alt av innfelt utstyr må etterstrammes.
Anleggsdel:
Tilstandsgrad: 3 - Alvorlig avvik
Forskrift: FEL:1998
Norm: NEK 400:2014
Kontrolldato: 09.08.2023
Utbedres innen:
Utbedret av:
Utbedret dato:
Kontroll:
Merknad:

Avvikslogg og tiltaksplan

005- Brannvern

Sjekkpunkt: 01 - Brannslukningsutstyr og rømningsveier
Avvik: 01 - Brannslukningsapparat plassert på grovkjøkken. Burde kjøpe inn flere og plassere nær trapp i alle etg og evt retning for rømningsvei.
Tiltak:
Anleggsdel:
Tilstandsgrad: 1 - Mindre avvik til orientering
Forskrift: FEL:1998
Norm: NEK 400:2014
Kontrolldato: 09.08.2023
Utbedres innen:
Utbedret av:
Utbedret dato:
Kontroll:
Merknad:

Historikk inneværende kontroll

001- Måling/Prøving

Sjekkpunkt: 01 - Isolasjonsresitsans på installasjon
Avvik: 01 - Måleresultat på anlegget er 1.19 mohm. Forårsaket av Stekeovn.
Hva er gjort:
Anleggsdel:
Tilstandsgrad: 0 - Ingen kommentar
Forskrift: FEL:1998 **Norm:** NEK 400:2014
Kontrolldato: 09.08.2023 **Utbedres innen:**
Utbedret av: **Utbedret dato:**
Kontroll:
Merknad:

001- Måling/Prøving

Sjekkpunkt: 01 - Isolasjonsresitsans på installasjon
Avvik: 02 - Kurs 14 (Lys Stikk kjøkken) måleresultat var 1.85 Mohm. Forårsaket av stekeovn, da denne ble plugget ut var resultatet på 25 Mohm.
Hva er gjort:
Anleggsdel:
Tilstandsgrad: 0 - Ingen kommentar
Forskrift: FEL:1998 **Norm:** NEK 400:2014
Kontrolldato: 09.08.2023 **Utbedres innen:**
Utbedret av: **Utbedret dato:**
Kontroll:
Merknad:

001- Måling/Prøving



Sjekkpunkt: 03 - Kontinuitet i jordledninger og utjevninger
Avvik: 01 - Måleresultat fra sikringsskap til hovedjordelektrode var 0.00
Hva er gjort:
Anleggsdel:
Tilstandsgrad: 0 - Ingen kommentar
Forskrift: FEL:1998 **Norm:** NEK 400:2014
Kontrolldato: 09.08.2023 **Utbedres innen:**
Utbedret av: **Utbedret dato:**
Kontroll:
Merknad:

001- Måling/Prøving



Sjekkpunkt: 04 - Jordfeilbryter/jordfeilvarsler/utkobling/lyd
Avvik: 01 - Det er ikke montert jordfeilbryter på noen kurser. Dette var Ikke krav i boligen byggeår. Men det er sterkt anbefalt å hvertfall montere jordfeilbryter på Baderomskursen. Det aller beste er å montere jordfeilautomater på alle kurser.
Hva er gjort:
Anleggsdel:
Tilstandsgrad: 0 - Ingen kommentar
Forskrift: FEA:1963 **Norm:** Rødboka
Kontrolldato: 09.08.2023 **Utbedres innen:**
Utbedret av: **Utbedret dato:**
Kontroll:
Merknad:

MEDLEM AV ELEKTRIKERKJEDEN
EL-PROFFEN

Historikk inneværende kontroll

002- Sikringsskap





Sjekkpunkt: 02 - Merking av kurser og utstyr
Avvik: 01 - Merking av kurser ser tilsynelatende ut til å være i samsvar med kursfortegnelse.
Hva er gjort:
Anleggsdel:
Tilstandsgrad: 0 - Ingen kommentar
Forskrift: FEL:1998
Norm: NEK 400:2014
Kontrolldato: 09.08.2023
Utbedres innen:
Utbedret av:
Utbedret dato:
Kontroll:
Merknad:

002- Sikringsskap



Sjekkpunkt: 08 - Overspenningsvern
Avvik: 01 - Det er ikke montert overspenningsvern. Dette ble ikke krav før i 2006. Men er anbefalt for å beskytte hele anlegget mot lynnedslag og høye overspenninger.
Hva er gjort:
Anleggsdel:
Tilstandsgrad: 0 - Ingen kommentar
Forskrift: FEL:1998
Norm: NEK 400:2014
Kontrolldato: 09.08.2023
Utbedres innen:
Utbedret av:
Utbedret dato:
Kontroll:
Merknad:

003- Jording



Sjekkpunkt: 01 - Hovedjord tilkoblet
Avvik: 01 - Hovedjord er Kobberkledd ståltråd (CU-weld). Tilkoblet ved stoppekran for vann.
Hva er gjort:
Anleggsdel:
Tilstandsgrad: 0 - Ingen kommentar
Forskrift: FEL:1998
Norm: NEK 400:2014
Kontrolldato: 09.08.2023
Utbedres innen:
Utbedret av:
Utbedret dato:
Kontroll:
Merknad:

Historikk inneværende kontroll

003- Jording





Sjekkpunkt: 02 - Tilleggsutjevningsforbindelser
Avvik: 01 - Utgjavning av vannrør. Måleresultat 0.00 ohm
Hva er gjort:
Anleggsdel:
Tilstandsgrad: 0 - Ingen kommentar
Forskrift: FEL:1998
Norm: NEK 400:2014
Kontrolldato: 09.08.2023
Utbedres innen:
Utbedret av:
Utbedret dato:
Kontroll:
Merknad:

003- Jording



Sjekkpunkt: 02 - Tilleggsutjevningsforbindelser
Avvik: 02 - Ikke jord i sluk på badet. Heller ikke montert tjømemuffe. Dette var tillatt på boligen byggeår, men dette er sterkt anbefalt.
Hva er gjort:
Anleggsdel:
Tilstandsgrad: 0 - Ingen kommentar
Forskrift: FEL:1998
Norm: NEK 400:2014
Kontrolldato: 09.08.2023
Utbedres innen:
Utbedret av:
Utbedret dato:
Kontroll:
Merknad:

003- Jording

Sjekkpunkt: 03 - Jording av stikkontakter og utstyr
Avvik: 01 - Alt av stikk og jordet utstyr hadde gode måleresultater.
Hva er gjort:
Anleggsdel:
Tilstandsgrad: 0 - Ingen kommentar
Forskrift: FEL:1998
Norm: NEK 400:2014
Kontrolldato: 09.08.2023
Utbedres innen:
Utbedret av:
Utbedret dato:
Kontroll:
Merknad:

Historikk inneværende kontroll

004- Installasjon

Sjekkpunkt: 05 - Vedlikehold av utstyr
Avvik: 01 - Hele det elektriske anlegget er fra 1988, antatt levetid på elektrisk utstyr er ca 25 år.
Hva er gjort:
Anleggsdel:
Tilstandsgrad: 0 - Ingen kommentar
Forskrift: FEL:1998 **Norm:** NEK 400:2014
Kontrolldato: 09.08.2023 **Utbedres innen:**
Utbedret av: **Utbedret dato:**
Kontroll:
Merknad:

004- Installasjon

Sjekkpunkt: 09 - Varmeanlegg
Avvik: 01 - Varmekabel i grovkjøkken er defekt. Kunden var klar over dette på forhånd og den var vært frakoblet i flere år.
Hva er gjort:
Anleggsdel:
Tilstandsgrad: 0 - Ingen kommentar
Forskrift: FEL:1998 **Norm:** NEK 400:2014
Kontrolldato: 09.08.2023 **Utbedres innen:**
Utbedret av: **Utbedret dato:**
Kontroll:
Merknad:

004- Installasjon

Sjekkpunkt: 09 - Varmeanlegg
Avvik: 02 - Foruten varmekabel i grovkjøkken har resten av varmekablene i huset god måleresultater og har jord.
Hva er gjort:
Anleggsdel:
Tilstandsgrad: 0 - Ingen kommentar
Forskrift: FEL:1998 **Norm:** NEK 400:2014
Kontrolldato: 09.08.2023 **Utbedres innen:**
Utbedret av: **Utbedret dato:**
Kontroll:
Merknad:

004- Installasjon

Sjekkpunkt: 10 - Dokumentasjon på installasjoner utført etter 1999
Avvik: 01 - Ingen utførte arbeider siden husets byggeår i 1988.
Hva er gjort:
Anleggsdel:
Tilstandsgrad: 0 - Ingen kommentar
Forskrift: FEL:1998 **Norm:** NEK 400:2014
Kontrolldato: 09.08.2023 **Utbedres innen:**
Utbedret av: **Utbedret dato:**
Kontroll:
Merknad:

Historikk inneværende kontroll

005- Brannvern

Sjekkpunkt: 02 - Brannvarsklingsanlegg
Avvik: 01 - Brannvarslingsanlegg levert av sector alarm med oppkobling til valt telefon.
Hva er gjort:
Anleggsdel:
Tilstandsgrad: 0 - Ingen kommentar
Forskrift: FEL:1998
Norm: NEK 400:2014
Kontrolldato: 09.08.2023
Utbedres innen:
Utbedret av:
Utbedret dato:
Kontroll:
Merknad:





EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	38240487

Adresse	Sponstugrenda 20		
Postnummer	1263	**Poststed**	OSLO
Er det dødsbo?	☒ Ja ☐ Nei		
Avdødes navn	Erna Marie Rødhyll		
Salg ved fullmakt?	☐ Ja ☒ Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	☒ Ja ☐ Nei		
Når kjøpte du boligen?	1988	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	33år9mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Ja ☒ Nei		
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Storebrand	**Polise/avtalenr.**	6312369
Selger1fornavn	Erik	**Selger1etternavn**	Johansen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Firmanavn: Selger er utdannet og har praktisert som tømrermester

Redegjør for hva som er gjort og når: Fuktsikring av vegger i dusjnisje og nye fliser

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Kun vegger i dusjnisje.Gulv ble vanntestet.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Ingen meldepliktige arbeider utført

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Kommentar: Det er gjennomført videokontroll av avløp av Wastewater AS

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Under stormen i august 23 trengte vann inn i kjelleren. Utbedring skjedde i regi av Storebrand. Drenering erkontrollert med video av Wastewater AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Verified by SIGNICAT 31.08.2024

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: En sprekk i puss på vegg mindre enn 1 mm oppsto i forbindelse med stormen 23

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Firmanavn: Takttekkerfirmaet "Tøffe tak" og egeninnsats av selger som er byggmester

Redegjør for hva som er gjort og når: Takvindu skiftet, omliggende undertak av Brettex skiftet til samme

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

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

Firmanavn: Arbeidene er utført av underentreprenør til Tre-Tech AS, som foresto utbedring etter vannskaden etter nevnte vanninntrengning

Redegjør for hva som er gjort og når: Nytt elektrisk anlegg i underetasje etter vannskaden august 23

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Arbeidene utført av Viken Tekniske AS, Kveldroveien 7, 1407 Vinterbro

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem: Lysglimt elektro AS, August 2023

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

Verified by SIGNICAT 31.08.2024

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

20. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar	Radonmåling er utført
Når	2009
Verdi	Årsmiddelverdi 2. etg 100 Bq/m3, 1. etg 120 Bq/m3

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Boligen er dødsbo. Arvinger er Erik og Per Johansen. Per Johansen er pensjonert byggmester, har bygget boligen og fulgt den opp i foreldrenes levetid.

Boligselgerforsikring

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

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Verified by
SIGNICAT
31.08.2024

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

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

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

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

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

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

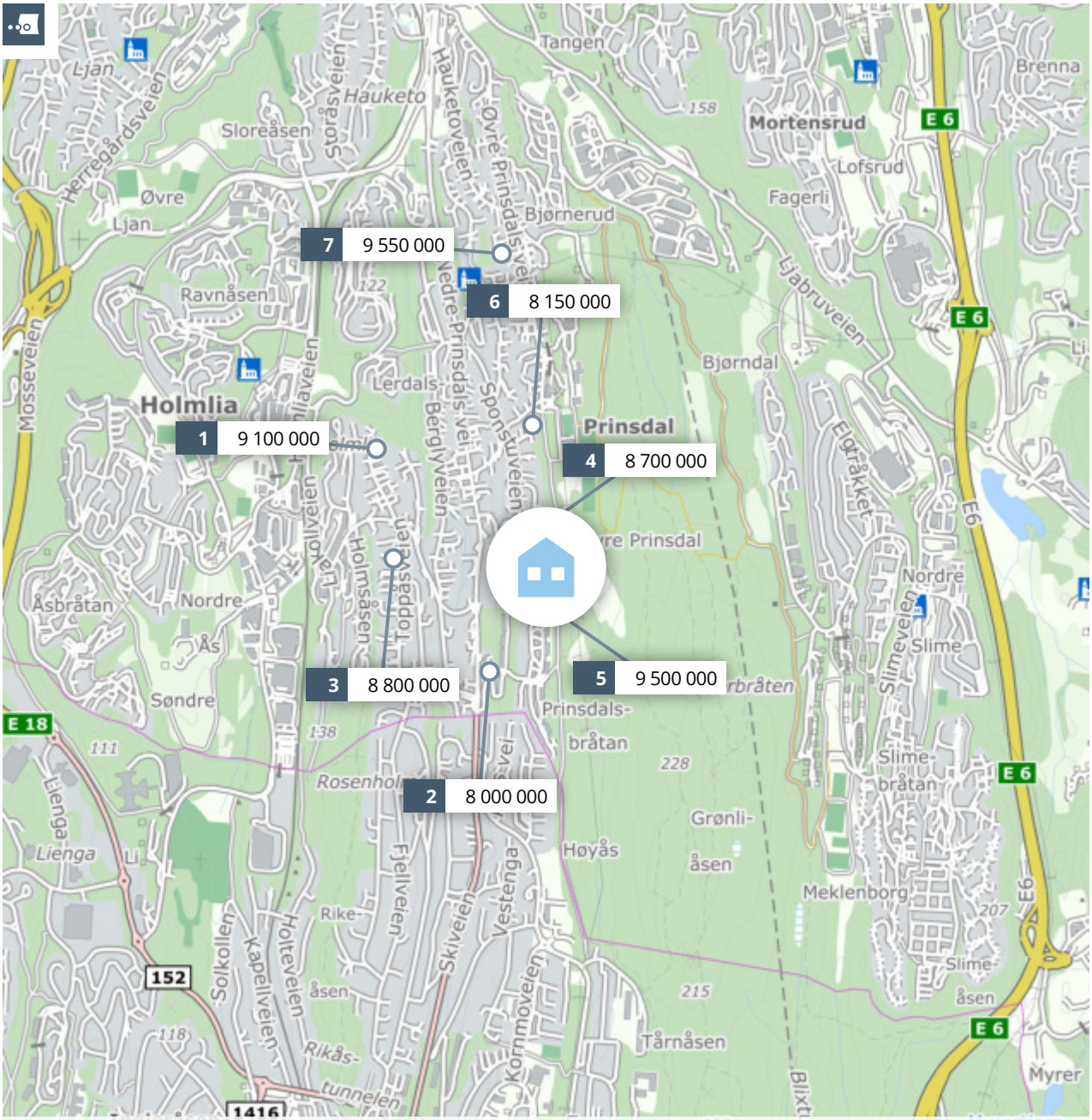
Johansen, Erik

Signert av

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

Verified by
SIGNICAT
31.08.2024

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering
SPONSTUGRENDA 20

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 01.09.2024

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sponstugrenda 20, 1263 OSLO

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1988

GNR 188 BNR 55 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS ØVRE PRINSDAL

Verdivurdert til

8 900 000

-	8 900 000	49 721
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	179 m²
BRA	310 m²
Tomt	952 m²
Byggeår	1988

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis

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

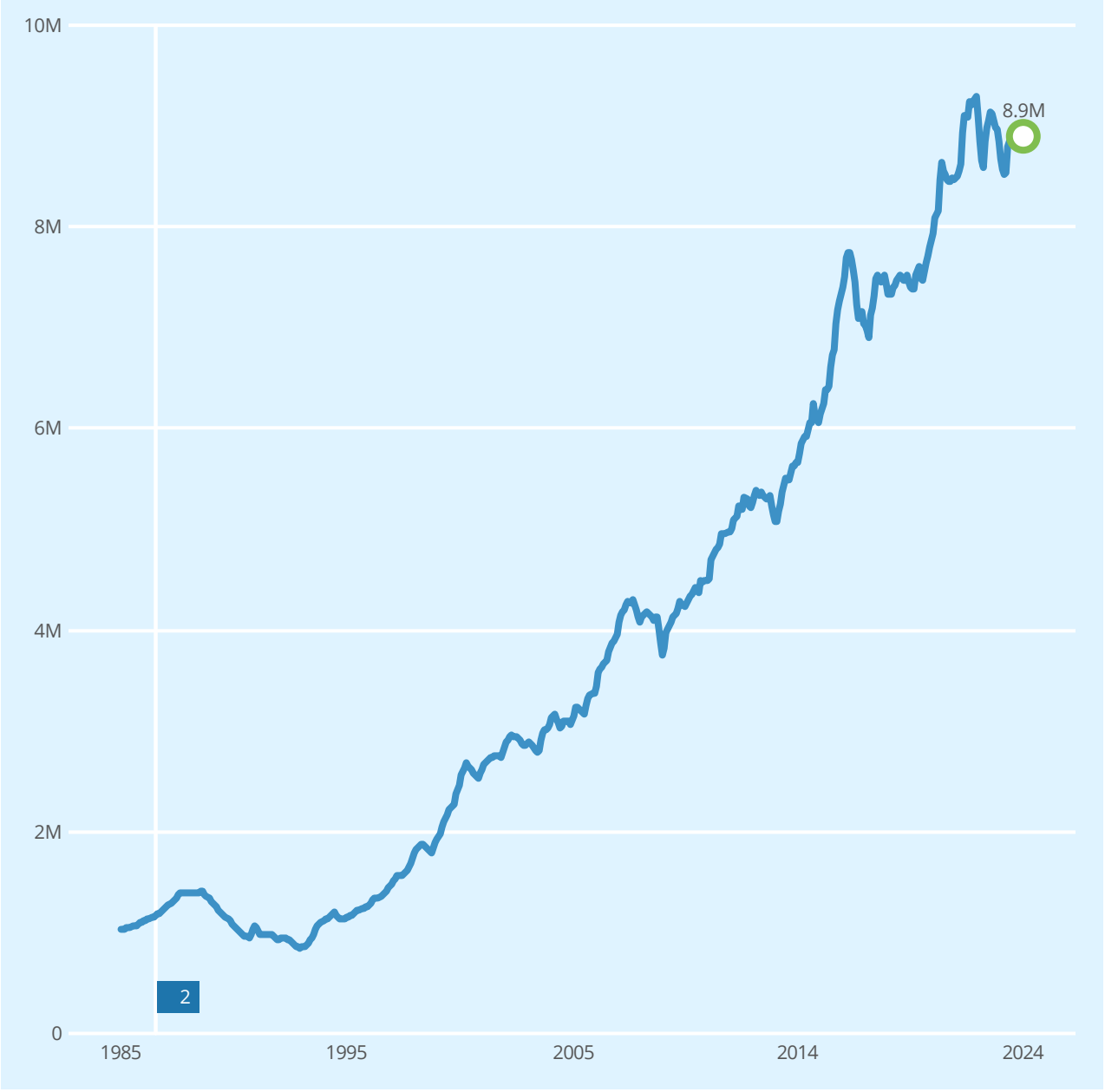
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Toppåsveien 10 A				06.05.2024	9 450 000	**9 100 000**	0	9 100 000	**40 088**
	227 m²	1973	766 m²	6 sov						
2	Trygve Strømbergs vei 2 L				09.11.2022	8 490 000	**8 000 000**	0	8 000 000	**29 520**
	271 m²	1941	689 m²	5 sov						
3	Toppåsveien 41				13.05.2022	8 900 000	**8 800 000**	0	8 800 000	**30 450**
	289 m²	1952	1 137 m²	6 sov						
4	Sponstugrenda 9 B				04.09.2023	8 700 000	**8 700 000**	0	8 700 000	**43 939**
	198 m²	1998	520 m²	4 sov						
5	Sponstugrenda 28				11.11.2022	9 730 000	**9 500 000**	0	9 500 000	**45 455**
	209 m²	1996	1 033 m²	5 sov						
6	Sponstuveien 18 E				14.09.2022	7 500 000	**8 150 000**	0	8 150 000	**53 268**
	153 m²	1986	1 064 m²	3 sov						
7	Øvre Prinsdals vei 39 B				19.06.2024	9 500 000	**9 550 000**	0	9 550 000	**42 257**
	226 m²	1972	1 023 m²	5 sov						

Øvre Prinsdal: Stor, innholdsrik og idyllisk beliggende familiebolig i markagrensen med ubebygd tomt. Solrikt. Barnevennlig. Blindvei.

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 Vertikaldelt tomannsbolig

2 Vertikaldelt tomannsbolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
20.02.1986		20.02.1986	-	262 000	-	262 000	3

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

Tomannsboliger til salgs i Søndre Nordstrand bydel nå

12
tomannsboliger til salgs

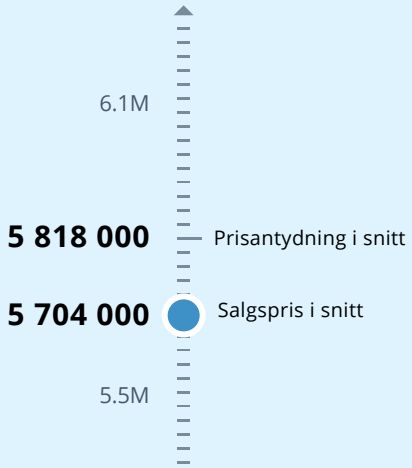


Annonsene har i snitt ligget ute i

118
dager

Tomannsboliger solgt i Søndre Nordstrand bydel siste 6 mnd

15
tomannsboliger solgt

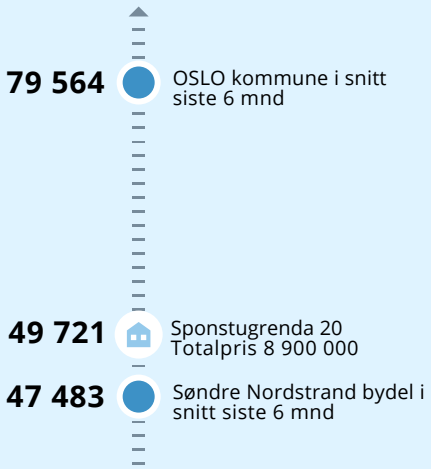


Solgt i snitt i løpet av

57
dager

for 1.4% under prisantydning

Analyse m²-priser



energiattest.no

Forklaring til vedlagte energiattest

Verdi Eiendomstakst AS og Energiattest.no har utført energimerking av ***Sponstugrenda 20, 1263 Oslo.***

Det bemerkes at Verdi Eiendomstakst AS og undertegnede takstingeniør ikke har besiktet boligen, og at opplysningene som fremkommer i vedlagte energiattest i hovedsak er hentet fra rekvirent/eier, Ambita AS, Eiendomsverdi AS, tidligere salgsopplysninger, Rockwool sin u-verdikalkulator, tabeller fra Glava og evt. andre relevante kilder.

Boligens energimerke:

D



Generell info vedrørende «målt energiforbruk»

Det bemerkes at «målt energiforbruk» ikke er opplyst i energiattesten da undertegnede energirådgiver/takstingeniør ikke har spurt eier om dette. Energiforbruket vil kunne variere betydelig i forhold til det antall personer som bor i en bolig, mengden av varmtvann som blir brukt etc., samt også hvor varmt den enkelte beboer syns er komfortabel romtemperatur. Opplyst målt energiforbruk ville uansett ikke ha påvirket boligens energikarakter.

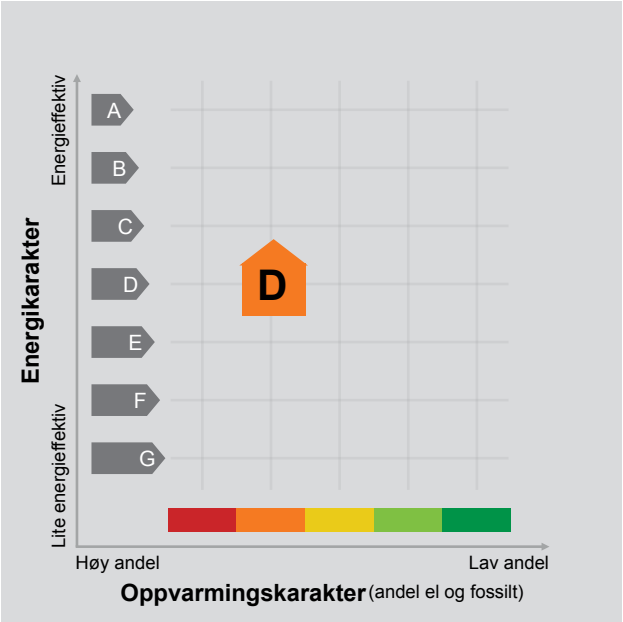
Vår anbefaling er å ytterlige forbedre boligens energistandard,
dette i tråd med de nye EU-kravene til energieffektivisering. Se tiltaksliste vedlagt i energiattesten.

Med vennlig hilsen
Verdi Eiendomstakst/ Energiattest.no
Dag Ottar Mikalsen

Sertifisert takstingeniør og energirådgiver.

ENERGIATTEST

Adresse	Sponstugrenda 20
Postnummer	1263
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	188
Bruksnummer	55
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81010315
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-13651
Dato	22.08.2024
Innmeldt av	THEA HØGSETH PEDERSEN



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innetemperaturen
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Slå el.apparater helt av
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1988
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	268
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

FERDIGATTEST

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Willy Storm Johansen
Sponstugrenda 20.

1263 OSLO

Johansen, Per
Tennisveien 12

0386 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	860103182	93/1585

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Anders Sundt	15. januar 1993

Arbeidssted : 188/0055 Sponstugrenda 20 1263 Oslo.
Byggherre : Willy Storm Johansen,
Arbeidets art: Kjedehus.Ferdigattesten gjelder seksjon mot Nord.

FERDIGATTEST

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Anders Sundt
Avd.ing.II

GODKJENTE TEGNINGER

065 72090

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Notatblad

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	128/57 Sporaskogveien 20	Journalnr.	86/3192
Arbeidets og bygningens art	Enebolig	Innlevert	23.6.86
Byggherre	[illegible]		
Anmelder	[illegible], Bolteryggata 3, 0257 Oslo 2		

1	✓	16		31		46		61		76		91							
2	✓	17		32		47		62		77		92							
3	✓	18		33		48		63		78		93							
4	✓	19		34		49		64		79		94							
5	✓	20		35		50		65		80		95							
6		21		36		51		66		81		96							
7		22		37		52		67		82		97							
8		23		38		53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		71		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

Meldt GAB 19.12.88 T.E.

Med hensyn til st. beregning kan byggetill. gis til topp.
Gj. med. 29-9-86 [illegible]

+Meld
Kart sendt oppmålingsvesenet

SEND BYGGETILLATELSE

Til topp gr. med.
30/9-86 RW
1-10-86 kp

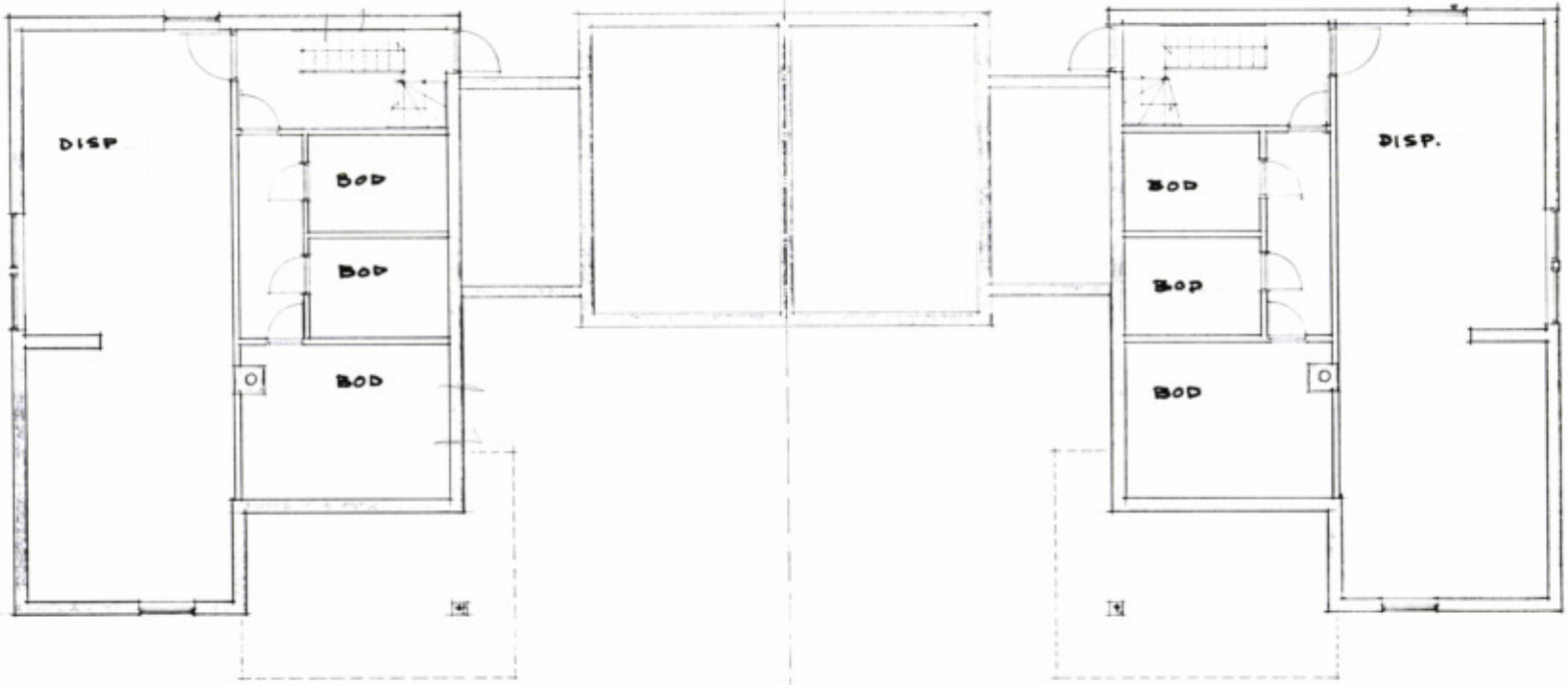
Kart sendt oppmålingsvesenet Gab 6/10 86. T-77

SEND BYGGETILLATELSE

Fra topp gr.
9/3-88. Hg.
10-3-88 kp

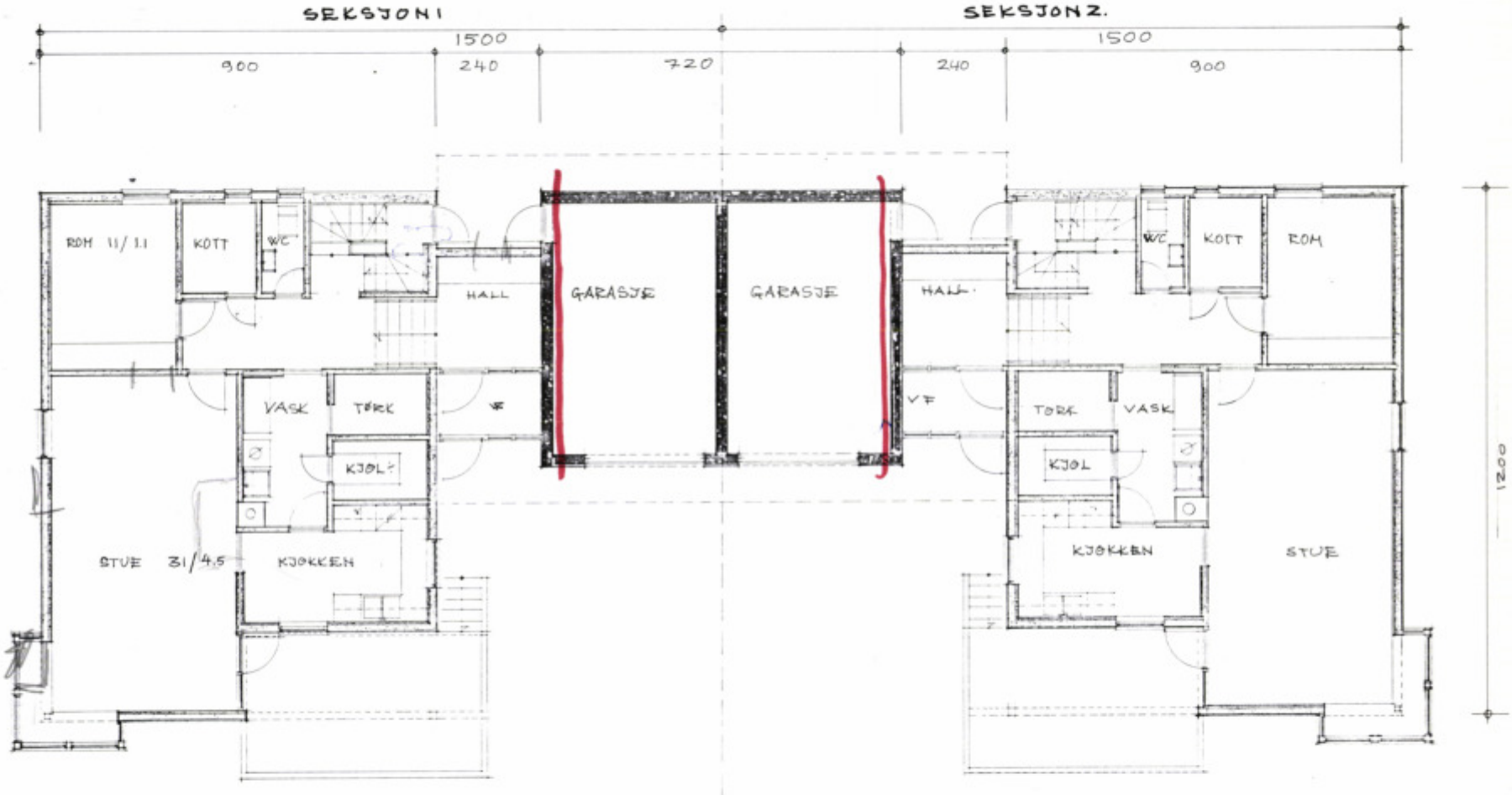
SEKSJON 1.

SEKSJON 2.



FAMILIEN JOHANSEN-TOMANNSBOLIG
KJELLER
MÅL 1:100-15.6.86

TNR:04

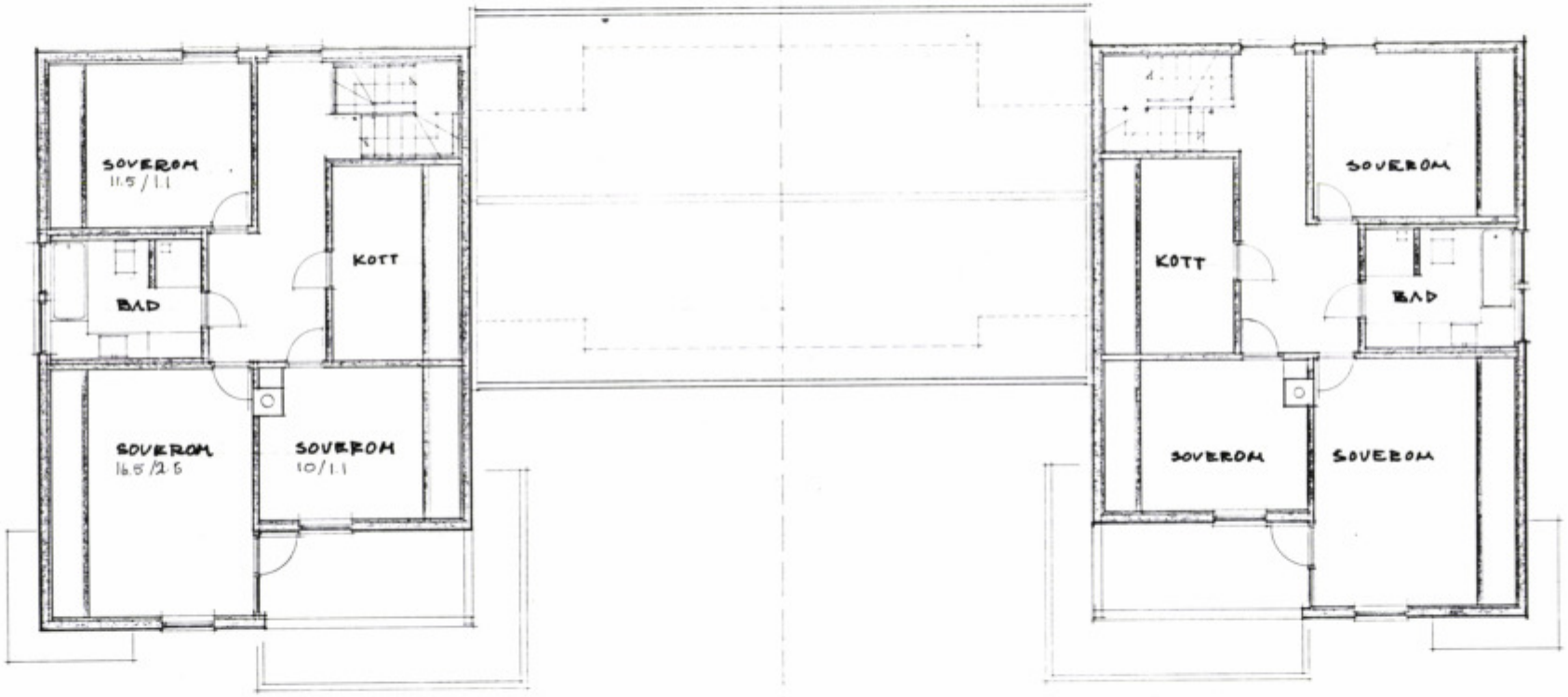


2

FAMILIEN JOHANSEN - TOMANNSBOLIG
1. ETASJE
MÅL 1:100 - 15.6.86
TNR.02

SEKSJON 1.

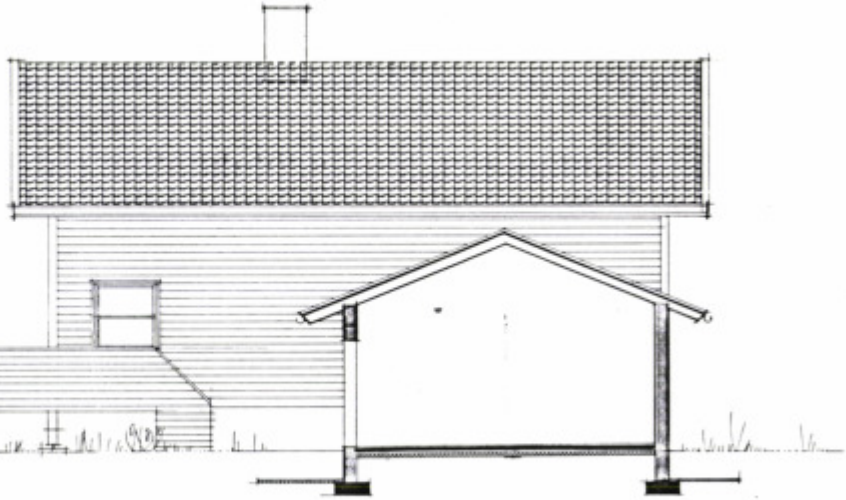
SEKSJON 2.



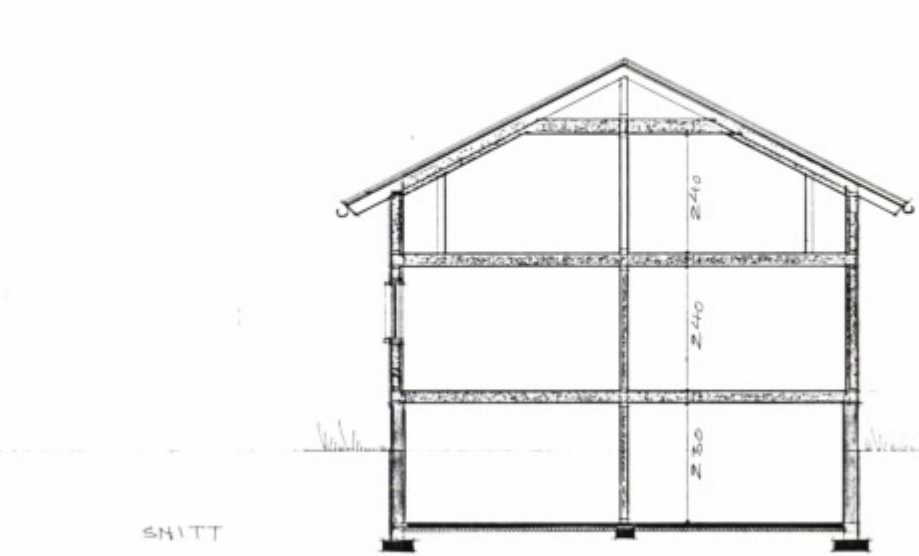
3

FAMILIEN JOHANSEN - TOMANNSBOLIG
2. ETASJE MÅL 1:100 - 15.6.86

TNR: 03

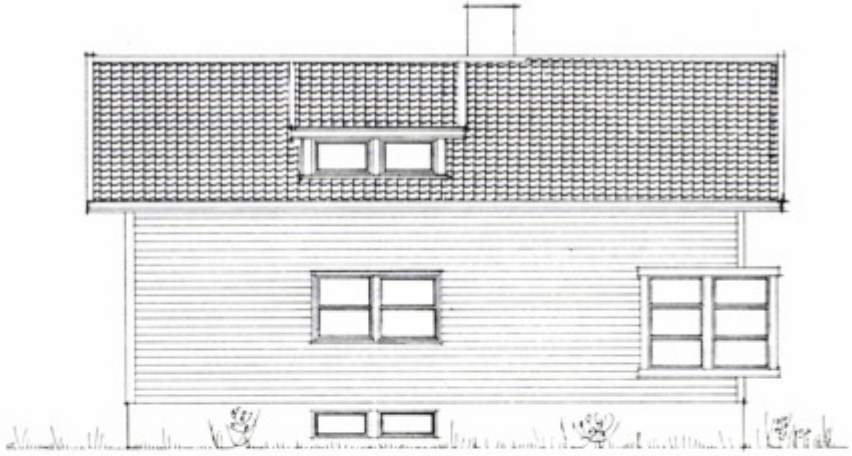


FASADE MOT SYD

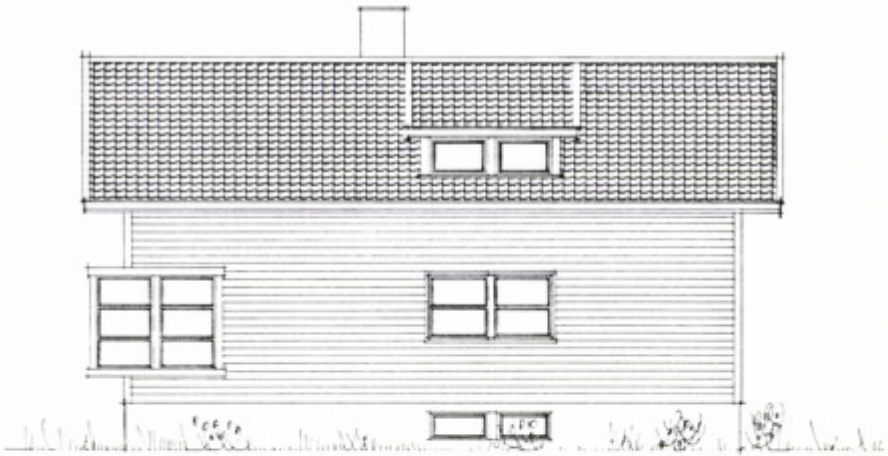


SNITT GARASJE

SNITT



FASADE NORD

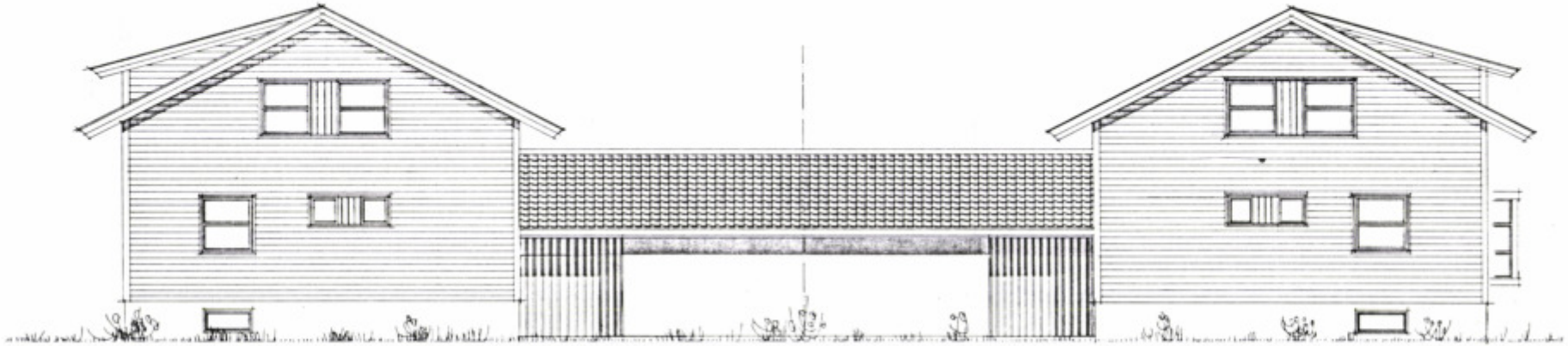


FASADE SYD

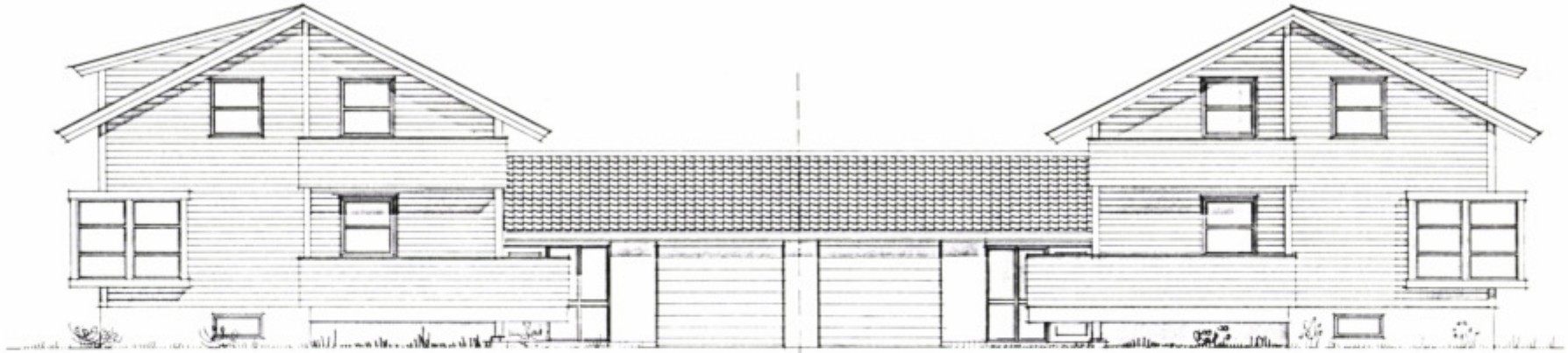
4

FAMILIEN JOHANSEN – TOMANNSBOLIG
FASADER OG SNITT – MÅL 1:100 – 15.6.86

TNR: 05



FASADE ØST.

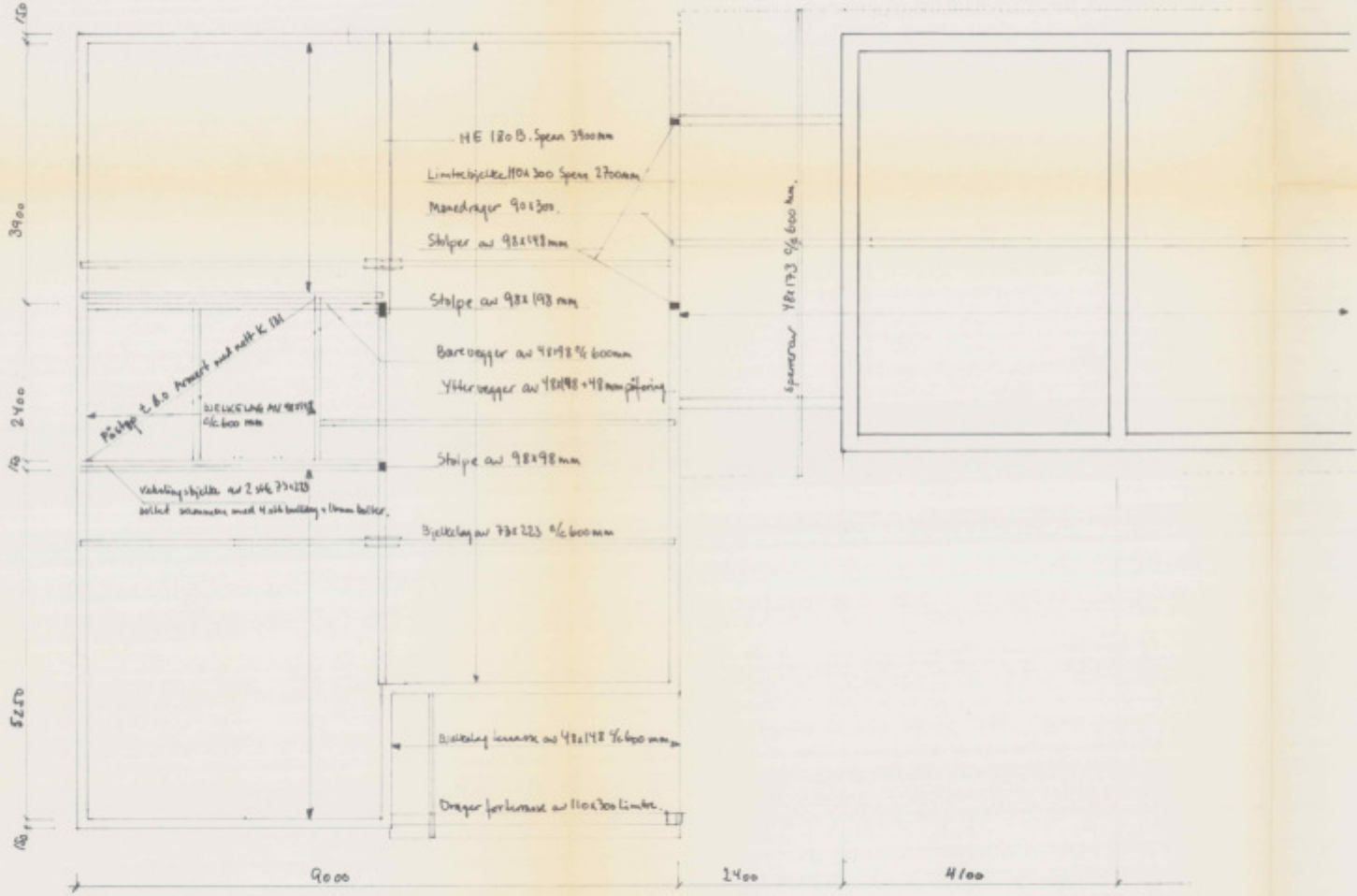


FASADE VEST.

5

FAMILIEN JOHANSEN - TOMANNSBOLIG
FASADER -MÅL 1:100 - 15.686

TNR. 06



BJELKELAG OVER 1.ETG. - TAKKONSTRUKSJON GARASJE INNGANGSPARTI

BJELKELAG OVER 1.ETG.
TAKKONSTRUKSJON GARASJE OG
INNGANGSPARTI

SPONSTUGLEENDA 20 - KJEDEHUS
G.NR. 188 BR.NR. 55.

ARKIVEKSEMPLAR
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
STIKKPRØVEKONTROLL
STATISK KONTROLLERT
08 MARS 1999
Bjørn Melhus
Ansvarsrettene ved siden av kontrollerte
tegninger er i samsvar med konsulenten for
veiledning og tilsvarende bygningsmessige.

Stolper under mønedr. over garasje må dimensjoneres og angis på plantegn.
9/3-99 Bj.M

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
ARKIVEKSEMPLAR

GRUNNBOKSUTSKRIFT

38-24-0487 Sponstugrenda 20 - Ubekreftet grunnboksrapport inkl eiendommens rettigheter

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

NORKART

Kommune: 0301 OSLO		Data uthentet:	31.07.2024 kl. 12:04
Grunneiendom: Gnr: 188 Bnr: 55		Oppdatert per:	31.07.2024 kl. 12:04

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1986/12190-1/105 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
20.02.1986 Vederlag: NOK 262.000
KJØPER:Johansen Willy Storm IDEELL: 1/2
Fnr: [redacted]
KJØPER:Rødhyll Erna Marie IDEELL: 1/2
Fnr: [redacted]
Kopi bestilt: 19.08.2024 kl. 07:34 av Trond Svarød

HEFTELSER

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

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

1986/12190-2/105 **ERKLÆRING/AVTALE**
20.02.1986 Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kopi bestilt: 19.08.2024 kl. 07:34 av Trond Svarød

GRUNNDATA

1979/9510-1/105 **REGISTRERING AV GRUNN**
30.03.1979 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA:Knr:0301 Gnr:188 Bnr:1

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Ingen rettigheter funnet.

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

Rapportmal: 'grunnbok' Versjon: '08102019.1' © Norkart AS

SERVITUTT

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-24-0487 (Trond Svarød)
Vår referanse: 3557228/24686314
Bestilling: C3 2024-08-20 (7) 97

Dato
20.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
12190	105	20.2.1986	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	188	55	0	0

[#] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/12190/105
Uthentet 2024-08-20 11:01

DAGBOKFØRT

E 20.FEB.86 012190

BYSKRIVEREN I OSLO

Erna og Willy S. Johansen
Nedre Prinsdalsvei 19B
1266 Oslo 12

S K J Ø T E

OSLO KOMMUNE skjøter og overdrar herved til ERNA MARIE JOHANSEN og WILLY STORM JOHANSEN, fødselsnummer h.h.v. 270527 [redacted] og [redacted]

gnr. 188 bnr. 55 i Oslo.

Kjøpesummen kr. 262.000,- er oppgjort på avtalt måte.

Dersom tomten ikke er bebygget villamessig innen to år fra skjøtet er tinglyst, har kommunen rett til å kjøpe den tilbake mot refusjon av kjøpesummen med eventuelle omkostninger. Dersom tomten i ubebygget stand selges til andre enn slekninger i rett opp eller nedstigende linje, har kommunen rett til å kjøpe den tilbake for samme pris som den ble solgt for med tillegg av eventuelle omkostninger.

Kommunen forbeholder seg rett til å føre og vedlikeholde ledninger og kabler over den ubebyggede del av tomten, samt å gi andre tomteeiere slik rett for nødvendige tilknyttninger og kabler.

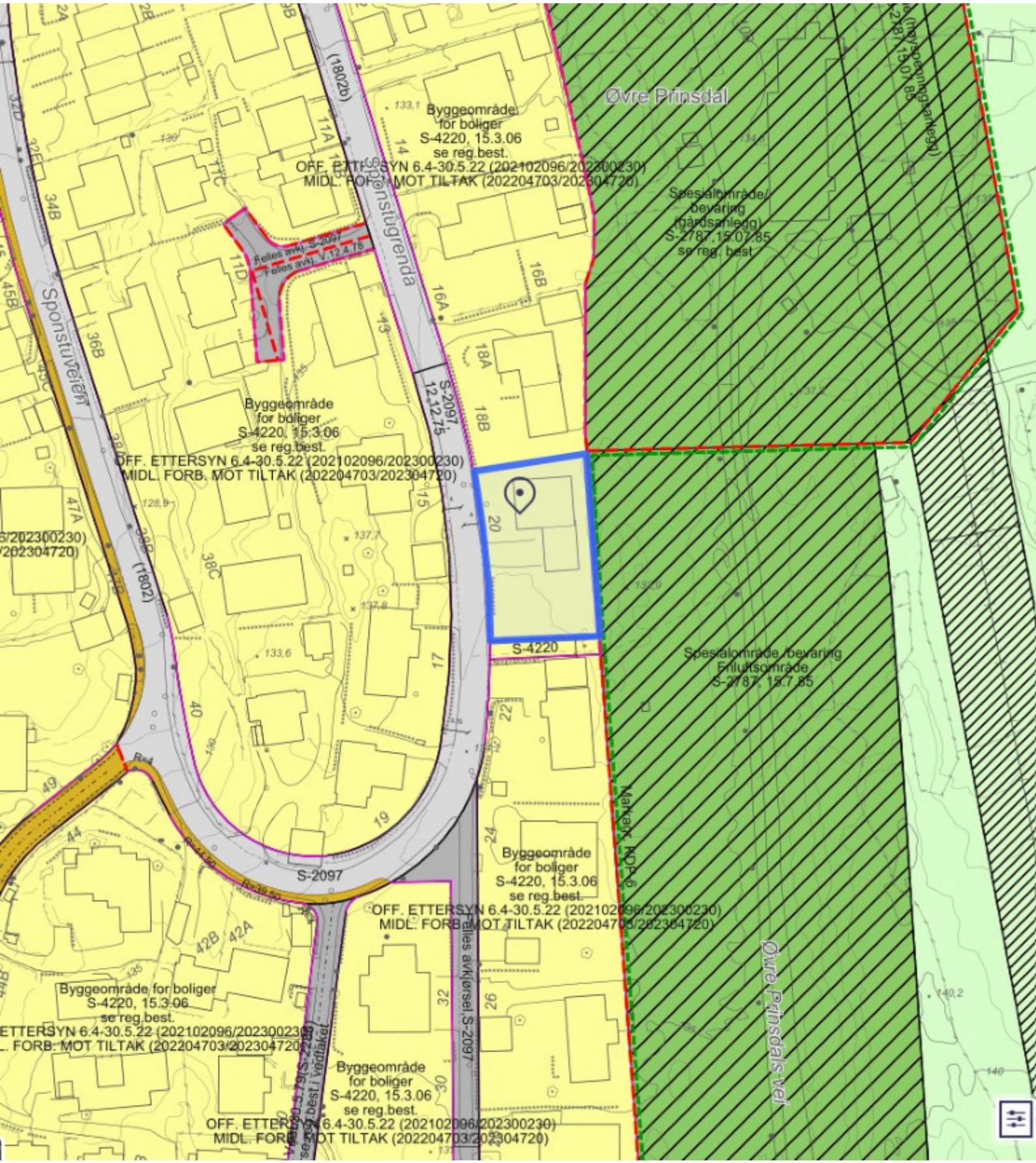
Oslo, 2. januar 1986

Asbjørn Schei
eiendomssjef

OSLO KOMMUNE * EIENDOMSSJEFEN *

/Fin Arne Heyerdahl

REGULERINGSKART OG BESTEMMELSER


Øvre Prinsdal
Byggeområde for boliger S-4220, 15.3.06 se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Spesialområde bevaring (gårdsanlegg) S-2787, 15.07.85 se reg. best
Sponstugrenda
Sponstuveien
(1802b)
(1802)
Felles avkj. S-2097
Felles avkj. V.12.4.75
S-2097 12.12.75
S-4220
Spesialområde bevaring Friluftsområde S-2787, 15.7.85
Markagt. KDP 6
Øvre Prinsdals vei
Byggeområde for boliger S-4220, 15.3.06 se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Felles avkj(ørsel) S-2097
S-2097

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.

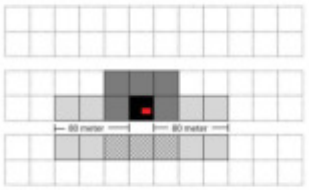
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

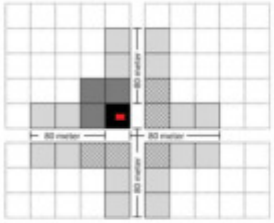
6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

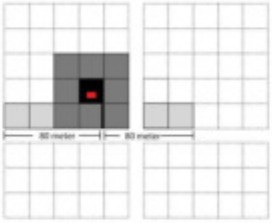
a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses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

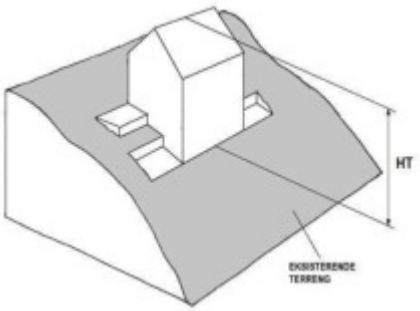
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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 %.

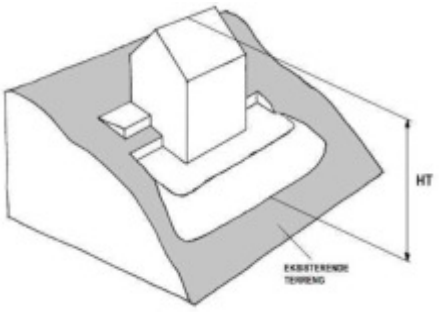
Følgende høyder tillates:

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

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:
Sponstugrenda 20
Gnr. 188 Bnr. 55 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
38-24-0487

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Trond Svarød

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 92 04 47 27

E-post: trond.svarod@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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

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

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

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

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater