ROBERT MILLARS VEI 18

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Energiattest
Verdivurdering
Kjedehus - Ferdigattest - 1987
Robert Millars vei 18-22 - Kjedehus - Plan 1-2 etg - 1985
Kjedehus - Tilsynsomslag (attestert) - 1987
Servitutt
Arealbekreftelse
Reguleringskart
S-4220
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Kjedet enebolig
Robert Millars vei 18, 1185 OSLO
OSLO kommune
gnr. 160, bnr. 1273

Sum areal alle bygg: BRA: 227 m² BRA-i: 219 m²



Befaringsdato: 21.09.2024 **Rapportdato:** 29.09.2024 **Oppdragsnr.:** 13372-3921 **Referansenummer:** PI3396

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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

Kjedet enebolig over 3 etasjer oppført i 1985. Datidens byggeskikk og byggeregler ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Boligen er oppført i mur -/betong- og trekonstruksjoner.

Vedlikehold og standardheving (tidligere eier):
1997: Modernisert bad/wc i 2.etg
2011: Lagt laminatgulv i hele 1.etg
2014: Skiftet glass, tetningslister og sprosser i alle vinduer
2014: Skiftet balkongdører og terrassedør
2014: Skiftet hovedytterdør
2017: Rehabiltert bad/wc i 1.etg (utført av Bjørn Simonsen og Sønn AS, Ing Sverre Hollie AS og Ing Hans Becker AS)

Vedlikehold og standardheving (nåværende eier):
2018: Malt takpanel/himlinger og montert gipshimling i kjøkken
2018: Malt alle overflater med unntak av kjellerstue
2019: Fjerning av gammelt stakittgjerde og planting av Tujahekk
2019: Bygget treplatting ved dukkestue
2019: Rørarbeid på bad/wc og kjøkken kjeller (utført av Smart VVS)
2019: Rehabilitert bad/wc i kjeller og oppussing av tilstøtende rom (utført av Bygg Service Charchut, Smart VVS, Elekro Nettverk og Membranleggeren Jørn Lagaard AS)
2019: Skiftet varmtvannsbereder (utført av Smart VVS)
2019: Strømtilførsel fra dokkestue til gatelampe (utført av Elekro Nettverk)
2019: Installasjon elbil-lader (utført av Elekro Nettverk)
2019: Utført kontroll av el-anlegg (utført av Infratek)
2021: Montert plass-tilpassede garderobeskap under skråtak i "barnerom" 2 etg
2021: Installasjon ny varmepumpe (utført av AC Senteret)
2021: Skiftet duk i markiser og montert plissegardiner (utført av Kjells Markiser)
2022: Satt opp IKEA skap tilpasset skråtak i hovedsoverom (utført ved egeninnsats)
2022: Skiftet glass i verandadør (utført av 24 Center)
2022: IKEA kjøkken i 1.etg, komfyr, downlights (utført av KM Bygg Kreft, Elekro Nettverk og Mørk VVS Rørleggerbedrift AS)
2022: Vasket og malt utvendig trekledning
2024: Skiftet parkett 1 etg (utført av WeFix Norge)
2024: Skiftet terrassegulv (utført av WeFix Norge)
2024: Helsparklet og malt inngangsparti, trappeløp og trapperom (utført av WeFix Norge)
2024: Malt vaskerom, bod og tv-stue
2024: Malt gulv i 2.etg og gulv i kjellergang (utført av WeFix Norge)
2024: Byttet håndløper på balkong 2.etg (utført av WeFix Norge)
2024: Skiftet takvindu (utført av Oslo Bygg og Restaurering)
2024: Skiftet vindskier foran hus, samt montert beslag over vindskier (utført av Oslo Bygg og Restaurering)
2024: Diverse tak-forbedringer inkludert høytrykksspyling av tak, vasking takrenner og nedløp, utskifting av skadet takstein, installasjon av nye mønebånd (utført av Oslo Bygg og Restaurering)

Vedlikeholdshistorikk er hentet fra tidligere salgsoppgave og opplysninger gitt av av selger.

Kjedet enebolig - Byggeår: 1985

Gå til side

UTVENDIG

Kvartvalmet takkonstruksjon med tresperrer og undertak med trefiberplater e.l. Taket er tekket med betongtakstein fra byggeår. Takrenner, nedløpsrør og beslag i stål fra byggeår. Det er montert snøfangere og stigetrinn for feier. Yttervegger i utfyllende trebindingsverk, kledd utvendig med liggende trepanel fra byggeår. Malte trevinduer med 2-lags glass datert 1984 og 1992 i kjeller. Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2014 (øvrige vinduer). Velux takvindu med isolerglass fra 2024. Karnappvinduer i stue med brede flislagte vindusposter. Tofløyet sort profilert hovedytterdør i tre med glassfelt fra 2015. Malte balkongdører i tre med 2-lags glass datert 2014. Eldre ytterdør i tre til kjellerinngang. Malt terrasseskyvedør i tre med 2-lags glass datert 2014 og 2022. 2.etg: Utgang fra to soverom til sydvestvendt balkong på ca. 3,5 m². Utkraget trekonstruksjon. Tettesjikt i metall/sink e.l fra byggeår. Beisede trelemmer. Rekkverk i malt treverk med håndløper i impregnert treverk. Det er montert solmarkise og utelamper. 1.etg: Utgang fra stue til sydvestvendt terrasse på 32 m². Bjelkelag og terrassebord i impregnert treverk. Levegg i malt treverk. Det er montert elektrisk solmarkise, utelampe og stikk -/strømuttak. Treplatting på ca. 13 m² ved dukkestue. Takoverbygget inngangsparti. Støpt plate belagt med skifer. Kjellertrapp i betong belagt med skifer. Rekkverk i treverk. Sluk i trappebrønn ved kjellerinngang. Utebod i trekonstruksjon på ca. 7,6 m². Støpt ringmur/såle og spongulv. Yttervegger i trebindingsverk kledd utvendig med liggende trepanel. Valmet takkonstruksjon i tre tekket med takstein. Malt panelt boddørt i tre. Innlagt strøm og lys. Elementpipe fra byggeår. Pusset pipe over tak med beslag mot tak og toppbeslag.

Gå til side

INNVENDIG

Beskrivelse av eiendommen

Støpt betonggulv i kjeller. Etasjeskiller i lettbetong (leca plank) i 1.etg. Etasjeskiller i trebjelkelag i 2.etg. Gulv 2.etg: Malt laminatgulv i trapperom og alle tre soverom. Gulv 1.etg: Flislagt gulv i entré/gang. 1-stav eikeparkett i tv-stue og stue/kjøkken. Gulv kjeller: Malte fliser i trapperom. Malt betonggulv i bod. Laminatgulv i kjellerstue og innredet rom. Vegger 2.etg: Hovedsakelig malte plater, malt tapet/glassfiberstrie og malt brystningspanel. Vegger 1.etg: Hovedsakelig malte plater og malt tapet. Vegger kjeller: Hovedsakelig malte plater, malt mur/puss og malt tapet/glassfiberstrie. Himlinger: Hovedsakelig malt trepanel. Malte plater i kjøkken i 1.etg. Innvendig pusset og malt pipeløp. Sotluke er lokalisert i kjellerbod. Plassmurt ildsted i naturstein med peisinnsats i stue i 1.etg. Skiferplate foran innsats og ildfast plate på gulv under/foran peis. Eldre vedovn i støpejern i trapperom i kjeller. . Malt tretrapp med repos og lukkede trappetrinn fra byggeår. Rekkverk i malt treverk med rekkverkshøyde på ca. 0,91 m. Hvite og malte profilerte innerdører i tre. Tofløyede malte innerdører i tre med glassfelt mellom entré/gang og stue, samt mellom stue og tv-stue. Malte karmer og listverk. 2.etg: Plassbygget garderobeskap samt lagringsplass i sideloft i det ene soverommet. IKEA garderobeskap med skuffer, hyller og oppheng som er tilpasset skråtak i hovedsoverommet. Plassbygde skap og hyller i skråtak i det ene soverommet. 1.etg: Skyvedørsgarderobe med glass- og speildører i entré/gang.

Gå til side

VÅTROM

2.etg: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Bad/wc med flislagt gulv og varmekabler, vegger kledd med fliser og himling med malt trepanel og downlights. Gulvmontert toalett, porselenservant på søyle, servantarmatur og innfliset speil. Frittstående badekar med dusjbatteri/tappekran og hånddusj. Baderomsinnredning med hvite profilerte fronter og laminert benkeplate. Naturlig avtrekk, vindu og tilluft via luftespalte under dør. Badet ble pusset opp/modernisert i 1997.

1.etg: Bad/wc ble rehabiltert i 2017 i regi av tidligere eier. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malt trepanel og downlights. Gulvmontert toalett. Servantinnredning med hvite glatte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur, innfliset speil og belysning. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbar rett glassdør, dusjbatteri, regndusj og hånddusj.

Kjeller: Bad/wc ble rehabilitert i 2019. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett og innebygget sisterne med synlig avrenningsspalte. Servantinnredning med hvite høyglans laminerte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur og rundt speil med bakgrunnsbelysning. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, innfellbar rett glassdør, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Vannfordelerskap rør-i-rør system.

Kjeller: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Vaskerom med epoksymalt betonggulv og varmekabler, vegger med malt murpuss og malte plater, og himling med malt ttrepanel. Skyllekum i rustfritt stål og ettgreps blandebatteri. 287 liter varmtvannsbereder. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Hovedstoppekran.

Gå til side

KJØKKEN

Beskrivelse av eiendommen

1.etg: IKEA kjøkkeninnredning fra 2022 med hvite profilerte fronter og Nerostein benkeplater. Takhøye overskap og høyskap. Nerostein plate tilsvarende benkeplate på vegg over kjøkkenbenk, malte flater og benkebelysning oppunder overskap. Nedfelt oppvask-/skyllekum i porselen og ettgreps kjøkkenarmatur med uttrekk. Integrert Grundig oppvaskmaskin, AEG bred induksjonstopp og Siemens stekeovn. Avsatt plass til frittstående side-by-side kjøle-/fryseskap. Kjøleskapet er tilkoblet vann med sandfilter. Røroshetta kjøkkenventilator i børstet stål og krom med avtrekk ut. Det er montert waterguard (lekkasvarsler).

Kjeller: Kjøkkeninnredning med hvite profilerte og hvite glatte fronter, laminert benkeplate, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Plate i børstet stål e.l på vegg over kjøkkenbenk og benkebelysning. Kjøkkenventilator med kullfilter. Frittstående komfyr.

SPESIALROM Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

287 liter Oso varmtvannsbereder datert 14.11.2018. Vannrør i kobber og plast type rør-i-rør. Hovedstoppekran er lokalisert i vaskerom i kjeller. Utekraner ved husets framside/gårdsplass og husets bakside/terrasseplatting. Waterguard (lekkasjevarsler) i kjøkken i 1.etg, kjøkken i kjeller, samt i inspeksjonsluke for utekran. Avløpsrør i pvc/plast av varierende årgang. Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer og ventil i yttervegger i enkelte rom. Elektrisk oppvarming med luft-til-luft varmepumpe (2021) og gulvvarme. Varmepumpe montert i stue i 1.etg. Gulvvarme (varmekabler) i trapperom, vaskerom, kjellerstue, innredet rom og bad/wc i kjeller, entré/gang, bad/wc, tv-stue og stue/kjøkken i 1.etg, samt på bad/wc i 2.etg. Ellers elektrisk oppvarming. Downlights i kjøkken og på bad/wc i 1.etg, bad/wc i 2.etg, samt innredet rom og bad/wc i kjeller. Altibox (Viken fiber) tv- og internett tilknytning. Verisure brann- og innbruddsalarm (seriekoblede røykvarslere). 230 V systemspenning. Det elektriske anlegget er av varierende årgang med oppgraderinger i senere tid. Delvis skjult og delvis åpent anlegg. Delvis jordet og delvis ujordet el-anlegg. Sikringsskap: 50 A hovedsikring, overspenningsvern, jordfeilbrytere, digital strømmåler og ca. 27-28 fordelingskurser med automatsikringer og jordfeilautomater. Boligen har røykvarslere, brannslukningsapparat og alarm.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser og fjellgrunn. Grunnmursbeskyttelse og drenssystem fra byggeår. Stedvis synlig grunnmursplast over terreng. Støpt betongsåle på antatt komprimerte masser og fjellgrunn. Grunnmur i leca/lettbetong. Grunnmuren er utvendig pusset og malt. Eiendommen har forholdsvis flatt terreng. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Kjedet enebolig

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

Det foreligger byggetegning datert 25.03.1983.

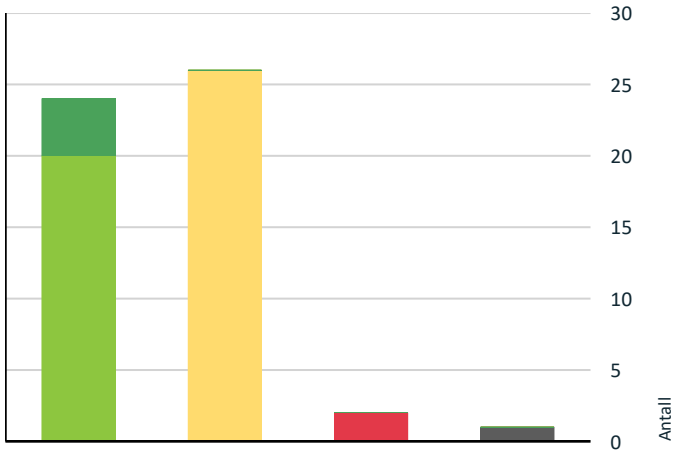
2.etg: Det er bygget kott/skap i skråtak. Samsvarer ellers med godkjent byggetegning.

1.etg: Opprinnelig entré og gang er i dag entré/gang i åpen løsning. Samsvarer ellers med godkjent byggetegning.

Kjeller: Det foreligger ingen byggetegning av kjelleretasje. Dagens planløsning er derfor ikke kontrollert opp hva som opprinnelig er byggemeldt. Det er etablert hybel i deler av kjelleren, denne er ikke godkjent. Ingen rom i kjeller er godkjent for varig opphold. Vinduer i innredet rom er montert ca. 1,53 m over gulv, og vinduer i kjellerstue er montert ca. 1,30 m over gulv. Vinduer som er mer enn 1 m over gulv, må gjøres tilgjengelig f.eks med et permanent og stabilt møbel e.l under. Vinduene vender ut mot under trappeløp og terrasse - kravet til rømningsvei og dagslys er ikke oppfylt.

Sammendrag av boligens tilstand

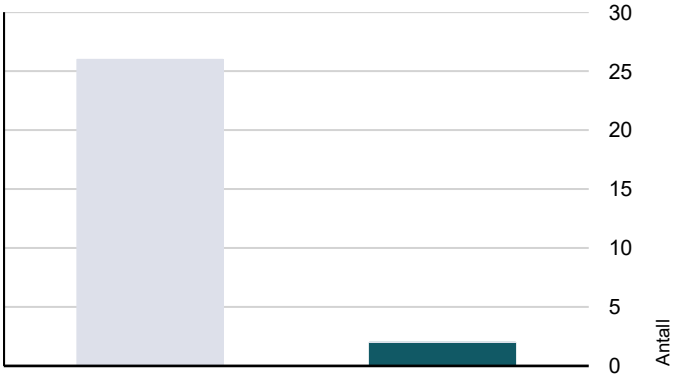
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Kjedet enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold - Bod	Gå til side
Innvendig > Overflater - Gulv i kjeller	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Kjøkken > Kjeller > Kjellerstue m/kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > Kjeller > Kjellerstue m/kjøkken > Avtrekk**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side

Tilstandsrapport

KJEDET ENEBOLIG



Byggeår
1985

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, alder tatt i betraktning.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeår. Taket ble besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger det medfører. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år. Vedlikehold utført av Oslo Bygg og Restaurering i 2024: Skiftet vindskier foran på huset, skiftet toppbord/isbord, montert beslag over toppbord/isbord, byttet skadet takstein, vasket taket med høytrykk, sjekket og påført tetningsmidler rundt alle metalltakbeslag, fjernet den øvre linjen med takstein på den øvre takdelen (fra to sider), trelektutskifting i en høyere posisjon og montert tilbake eksisterende takstein. Det ble også montert mønebånd.

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

Tekkingen har synlig falmende farge/slitasje.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- 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.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Rengjøring, impregnering og overflatebehandling/maling vil kunne forlenge levetiden. På generelt grunnlag anbefales det at taktekkingen kontrolleres hver vår og høst.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Taktekking



Taktekking

Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Stedvis synlig slitasje på takrenner, beslag og nedløpsrør grunnet alder. Taknedløp mangler utkastrør to steder.

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.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i utfyllende trebindingsverk, kledd utvendig med liggende trepanel fra byggeår. Trekledningen ble sist vasket og malt i 2022. Ukjent type og mengde isolasjon, antas utført iht. datidens forskriftskrav.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik:

Trekledningen er fra byggeår og har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid. Stedvis noe slitasje og oppsprekk i trevirke/trepaneler. Stedvis vridde/kuvede panelbord. Begrenset lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Normal tid for utskifting av trekledning er 40 - 60 år. Det må forventes at konstruksjonen ikke tilfredsstiller dagens krav til isolasjon og tetthet.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Tiltak:

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Det må på sikt påregnes etterisolering, skifte av trepanel og etablering av ny damp- og vindsperre dersom man ønsker å møte dagens krav i årene som kommer. På kort sikt anbefales det jevnlig vedlikehold av trepanel for å forlenge levetiden.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kvartvalmet takkonstruksjon med tresperrer og undertak med trefiberplater e.l. Tilgang til loft over 2.etg via innvendig loftsluke. Loftet er isolert og har bordlagt gulv. Ukjent eksakt mengde isolasjon, antas utført iht. datidens forskriftskrav. Tilgang til sideloft via luke i trappeløp og sideloft via plassbygd skap i det ene soverommet. Takkonstruksjon ble besiktiget fra loft og i begge sideloft.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Loft over 2.etg: Synlig fuktskjolde på taksperre. Stedvis løs isolasjon. Sideloft ved trapp: Påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon og på spongulv. Tidligere eier opplsyste om at det under byggeperioden rant vann ned ved gjennomføring for luftning av soil og ventilasjon før taket ble montert. Synlige fuktskjolder antas å være en gammel skade. Ved fuktsøk med pigger i treverk ble det ikke påvist forhøyede fuktverdier. Deler av takkonstruksjonen er lukket/skjuylt. Det tas forbehold om evt. skjulte feil i konstruksjonen grunnet manglende tilgang for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Tilstandsrapport

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Generelt bør takkonstruksjon jevnlig overvåkes/kontrolleres for kondensskader, fukt o.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Loft over 2.etg



Sideloft i trappeløp



Fuktsøk med pigger i treverk i sideloft v/trapp



Fuktsøk med pigger i treverk i sideloft v/trapp

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass datert 1984 og 1992 i kjeller.

Årstall: 1984 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Stedvis synlig slitasje grunnet alder. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det likevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Vinduer - 2

Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2014 (øvrige vinduer). Velux takvindu med isolerglass fra 2024. Karnappvinduer i stue med brede flislagte vindusposter. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Tilstandsrapport

Tofløyet sort profilert hovedytterdør i tre med glassfelt fra 2015. Malte balkongdører i tre med 2-lags glass datert 2014. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

TG 2 Dører - 2

Eldre ytterdør i tre til kjellerinngang. Malt terrasseskyvedør i tre med 2-lags glass datert 2014 og 2022. Det er skiftet glass i eksisterende/opprinnelig dør/karm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Stedvis slitasje grunnet elde. Terrassedøren har værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler utvendig. Kjellerdøren subber/tar i terskel/karm og bør justeres. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

2.etg: Utgang fra to soverom til sydvestvendt balkong på ca. 3,5 m². Utkraget trekonstruksjon. Tettesjikt i metall/sink e.l fra byggeår. Beisede trelemmer. Rekkverk i malt treverk med håndløper i impregnert treverk. Det ble byttet håndløper i 2024 (utført av WeFix Norge). Det er montert solmarkise og utelamper.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,84 m. Dagens forskriftskrav gjelder - minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m. Trelemmer er værslitt/oppsprukket.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1.etg

1.etg: Utgang fra stue til sydvestvendt terrasse på 32 m². Ukjent type underlag/fundament. Bjelkelag og terrassebord i impregnert treverk. Levegg i malt treverk. Det er montert elektrisk solmarkise, utelampe og stikk-/strømuttak. Det ble skiftet terrassegulv i 2024 (utført av WeFix Norge). Skiftet markiseduk i 2021. Treplatting på ca. 13 m² ved dukkestue.

TG 2 Utvendige trapper

Takoverbygget inngangsparti. Støpt plate belagt med skifer. Kjellertrapp i betong belagt med skifer. Rekkverk i treverk. Sluk i trappebrønn ved kjellerinngang.

Vurdering av avvik:
• Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Tilstandsrapport

Hovedinngang: Stedvis synlig slitasje. Avskalling/sår på enkelte skiferstein. Kjellertrapp: Sprekk/riss i trapp og trappevange/mur. Rekkverket har værslitt/oppsprukket treverk. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,70 m. Det mangler håndløper på vegg. Dagens forskriftskrav gjelder: Rekkverkshøyde på min. 90 cm, åpninger i mellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm, samt håndløpere på begge sider av trapp.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Andre utvendige forhold - Bod

Utebod i trekonstruksjon på ca. 7,6 m². Støpt ringmur/såle og spongulv. Yttervegger i trebindingsverk kledd utvendig med liggende trepanel. Valmet takkonstruksjon i tre tekket med takstein. Malt panelt boddørt i tre. Innlagt strøm og lys.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Takstein har synlig falmende farge/slitasje. Påvist fuktskjolder/misfarging på gipsvegg innvendig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv 2.etg: Malt laminatgulv i trapperom og alle tre soverom. Gulv 1.etg: Flislagt gulv i entré/gang. 1-stav eikeparkett i tv-stue og stue/kjøkken. Gulv kjeller: Malte fliser i trapperom. Malt betonggulv i bod. Laminatgulv i innredet rom.

Vegger 2.etg: Hovedsakelig malte plater, malt tapet/glassfiberstrie og malt brystningspanel. Vegger 1.etg: Hovedsakelig malte plater og malt tapet. Vegger kjeller: Hovedsakelig malte plater, malt mur/puss og malt tapet/glassfiberstrie.

Himlinger: Hovedsakelig malt trepanel. Malte plater i kjøkken i 1.etg.

Vedlikehold i senere tid: 2011: Lagt laminatgulv i hele 1.etg. 2018: Malt takpanel/himlinger og montert gipshimling i kjøkken. 2018: Malt alle overflater med unntak av kjellerstue. 2024: Helsparklet og malt inngangsparti, trappeløp og trapperom (utført av WeFix Norge). 2024: Malt vaskerom, bod og tv-stue. 2024: Malt gulv i 2.etg og gulv i kjellergang (utført av WeFix Norge)2014: Skiftet glass, tetningslister og sprosser i alle vinduer. 2024: Skiftet parkett 1 etg (utført av WeFix Norge).

Fremstår normalt vedlikeholdt. Normal slitasjegrad, dog avvik i enkelte rom. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Ny eier må selv vurdere behovet for innvendige oppgraderinger. TG1 gis grunnet en helhetlig vurdering.

TG 2 Overflater - Gulv i kjeller

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Laminatgulvet er slitt og har svelleskader.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betonggulv i kjeller. Etasjeskiller i lettbetong (leca plank) i 1.etg. Etasjeskiller i trebjelkelag i 2.etg.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er påvist retningsavvik. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er på tilfeldige steder oppmålt til ca. 21 mm i hovedsoverom i 2.etg, ca. 16 mm i stue i 1.etg, og ca. 19 mm i kjellerstue. Målepunkter er tatt punktvis i hjørner, ved yttervegg samt midt på gulvet. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av eldre/brukt bolig må det påregnes noe skjevheter.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radon aktsomhetsgrad for området er moderat til lav.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det var ikke krav til radonsperre da bygningen ble oppført. Fra og med 1. juli 2011 ble det påbudt med radonsperre i alle nye bygninger der mennesker oppholder seg, med mindre konstruksjonen er utformet slik at det ikke er nødvendig.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeår. Pusset pipe over tak med beslag mot tak og toppbeslag. Innvendig pusset og malt pipeløp. Sotluke er lokalisert i kjellerbod. Plassmurt ildsted i naturstein med peisinnsats i stue i 1.etg. Skiferplate foran innsats og ildfast plate på gulv under/foran peis. Eldre vedovn i støpejern i trapperom i kjeller. Ildsteder/peis ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utetthet/åpning rundt røykrør bak vedovn i kjeller. Pipebeslag over tak og ildsteder er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Det anbefales på sikt å sette inn rentbrennende peis(er).

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Alle rom i kjeller ligger under/mot terreng. Rommene har flislagte gulv, betonggulv og laminatgulv, samt vegger med malt murpuss, malte plater og fliser. Det ble foretatt hulltaking i innredet rom med laminatgulv og grunnmur påført med plater. Ved søk med måleprobe ble det målt 54,5 % relativ fuktighet i konstruksjonen ved temperatur på 20,9 grader. Kritisk grense ved fuktmåling i luft er over 75 % RF ved laveste normale brukstemperatur. Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt. Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt. Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig. Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.

Årstall: 2024 **Kilde:** Andre opplysninger

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Ved hulltaking i innredet rom ble det påvist dampsperre/plast bak veggplate. Påforet vegg mot terreng er påmontert dampsperre/plast. Dette var vanlig på 1980-1990-tallet, men blir i dag sett på som en risikokonstruksjon og kan forårsake kondensdannelse/fuktskader. Ved fuktsøk i kjelleretasje ble det påvist forhøyede fuktverdier på gulv og grunnmur i kjellerbod (nordøst hjørnet). Det er synlige blærer i malingsfilm på grunnmuren i dette området.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Overvåk tilstanden, foreta utbedringer ved behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fuktsøk gulv i kjellerbod


Fuktsøk innsiden av grunnmur i kjellerbod



Hulltaking i innredet rom

TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp med repos og lukkede trappetrinn fra byggeår. Rekkverk i malt treverk med rekkverkshøyde på ca. 0,91 m. Normal slitasjegrad.

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

Påvist noe knirk i trappen. Det er ikke montert håndløper på vegg i trappeløpet. Åpninger i rekkverket ble målt til ca. 13 cm. Dagens forskriftskrav gjelder: Rekkverkshøyde på min. 90 cm, åpninger i mellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm, samt håndløpere på begge sider av trapp.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Hvite og malte profilerte innerdører i tre av varierende årgang. Tofløyede malte innerdører i tre med glassfelt mellom entré/gang og stue, samt mellom stue og tv-stue. Malte karmer og listverk. Normal slitasjegrad. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Tilstandsrapport

TG 1 Andre innvendige forhold

2.etg: Plassbygget garderobeskap samt lagringsplass i sideloft i det ene soverommet. IKEA garderobeskap med skuffer, hyller og oppheng som er tilpasset skråtak i hovedsoverommet. Plassbygde skap og hyller i skråtak i det ene soverommet. 1.etg: Skyvedørsgarderobe med glass- og speildører i entré/gang. Normal slitasjegrad.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/WC

TG 3 Generell

2.etg: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Bad/wc med flislagt gulv og varmekabler, vegger kledd med fliser og himling med malt trepanel og downlights. Gulvmontert toalett, porselenservant på søyle, servantarmatur og innfliset speil. Frittstående badekar med dusjbatteri/tappekran og håndusj. Baderomsinnredning med hvite profilerte fronter og laminert benkeplate. Naturlig avtrekk, vindu og tilluft via luftespalte under dør. Badet ble pusset opp/modernisert i 1997.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

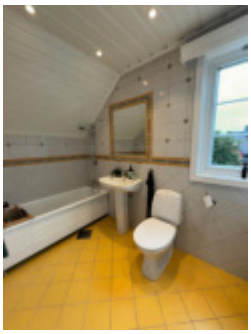
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet har originalt plastsluk med stakemutter fra byggeår. Tettesjikt/membran er trolig fra byggeår, ukjent type. Påvist bom i enkelte gulvfliser (mangelfull heft mot underlag). Det er ikke tilstrekkelig fall til sluk (det ble målt ca. 5 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist ved badekar - kravet er min. 25 mm). Ved søk med fuktindikator ble det påvist noe forhøyede fuktverdier i gulv i området rundt sluk. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak fliser har passert anbefalt brukstid. En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

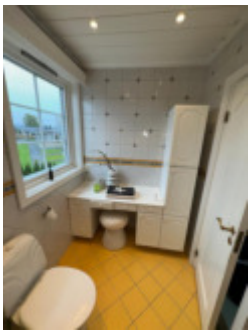
Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Bad/wc i 2.etg pusset opp i 1997



Bad/wc i 2.etg pusset opp i 1997



Plastsluk fra byggeår

2.ETASJE > BAD/WC

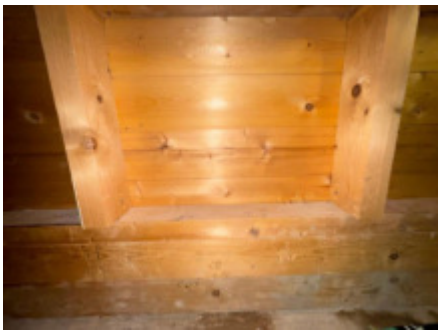
TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er ikke nødvendig å foreta hulltaking. Tilstøtende kryploft/sideloft har åpen veggkonstruksjon bak bad/wc (dusjsone). Her ser man bunnsvill, bindingsverk og rupanel i bakkant av badevegg. Det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader. Det bemerkes at tilliggende konstruksjoner i eldre bad er en risikokonstruksjon.

Årstall: 2024 **Kilde:** Andre opplysninger



Åpen veggkonstruksjon bak bad/wc (tilgang fra loft i trappeløp)



Åpen veggkonstruksjon bak bad/wc (tilgang fra loft i trappeløp)

KJELLER > BAD/WC

Generell

Kjeller: Bad/wc ble rehabilitert i 2019. Våtromsarbeid utført av Bygg Service Charchut, Smart VVS, Elekro Nettverk og Membranleggeren Jørn Lagaard AS. Det foreligger dokumentasjon.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

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

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/WC

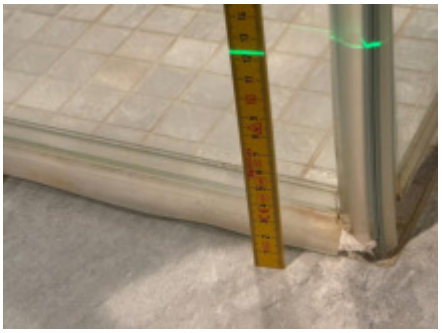
TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 51 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Nedfliset dusjsone. Ca. 17 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser, mindre svanker/bulinger kan eksistere uten at dette blir registrert.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



Fallforhold ca. 106 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 123 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold ca. 157 mm topp slukrist i dusjsone

KJELLER > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett

KJELLER > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett og innebygget sisterne med synlig avrenningsspalte. Servantinnredning med hvite høyglans laminerte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur og rundt speil med bakgrunnsbelysning. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, innfellbar rett glassdør, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Vannfordelerskap rør-i-rør system. Skjult røranlegg.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk fuktstyrt vifte og tilluft via luftespalte under dør.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/WC

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det ble foretatt hulltaking i tilstøtende innredet rom (bak dusjsone). Det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader. Ved søk med måleprobe ble det målt 68,8 % relativ fuktighet i konstruksjonen ved temperatur på 20,7 grader. Kritisk grense ved fuktmåling i luft er over 75 % RF ved laveste normale brukstemperatur. Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt. Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt. Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig. Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.

Årstall: 2024 **Kilde:** Andre opplysninger



Hulltaking i tilstøtende innredet rom (bak dusjsone)

KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Kjeller: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Vaskerom med epoksymalt betonggulv og varmekabler, vegger med malt murpuss og malte plater, og himling med malt ttrepanel. Skyllekum i rustfritt stål og ettgreps blandebatteri. 287 liter varmtvannsbereder. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Hovedstoppekran. Naturlig avtrekk.

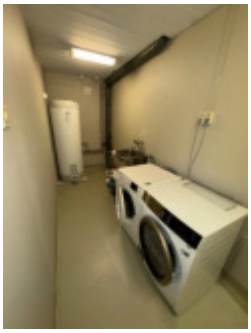
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet har originalt plastsluk med stakemutter fra byggeår. Våtrommet har ingen tettesjikt/membran utover epoksymaling. Ved søk med fuktindikator ble det påvist noe forhøyede fuktverdier i gulvet. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet må på sikt påregnes totalrenovering. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Vaskerom i kjeller



Plastsluk fra byggeår

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtrommet har mur-/betongvegger. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader (overflatesøk med fuktindikator type Protimeter MMS). Det bemerkes at tilliggende konstruksjoner i eldre bad er en risikokonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1.ETASJE > BAD/WC

Generell

1.etg: Bad/wc ble rehabiltert i 2017 i regi av tidligere eier. Våtromsarbeid utført av Bjørn Simonsen og Sønn AS, Ing Sverre Hollie AS (rør) og Ing Hans Becker AS (EL). Det foreligger ingen dokumentasjon på utførsles, membran etc.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malt trepanel og downlights. Våtrommet har vindu med flislagt vinduspost/omramming i dusjsone.

Tilstandsrapport

Frostfolie er lagt på vinduet. Normal slitasjegrad.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 30 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Ca. 10 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser, mindre svanker/bulinger kan eksistere uten at dette blir registrert.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

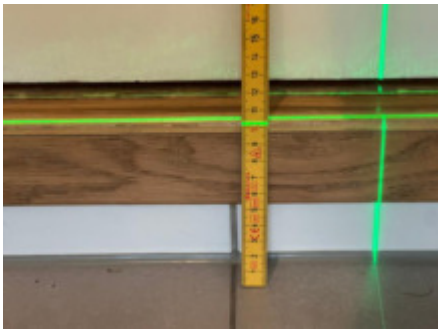
Vurdering av avvik:
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fuger.

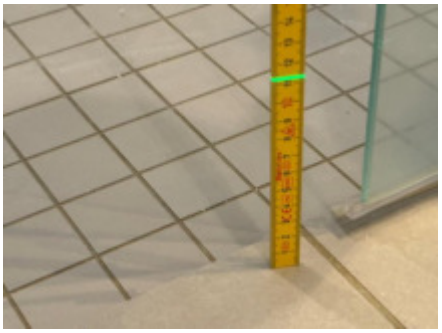
Påvist bom i gulvflis ved terskel/dør. Stedvis misfargede fuger i dusjsone.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretaes lokal utbedring

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad


Fallforhold ca. 102 mm overkant gulv ved terskel


Fallforhold ca. 112 mm overkant gulv ved dusjsone


Fallforhold ca. 132 mm topp slukrist i dusjsone

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Det foreligger ingen spesifikk dokumentasjon som beskriver utførelse membran. Ukjent utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Gulvmontert toalett. Servantinnredning med hvite glatte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur, innfliset speil og belysning. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbar rett glassdør, dusjbatteri, regndusj og håndusj. Skjult røranlegg. Merknad: Servantinnreding har antydning til mindre svelleskade mot dusjsone. Ellers normal slitasjegrad og funksjonalitet. TG1 gis grunnet en helhetlig vurdering.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk, vindu og tilluft via luftespalte under dør.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende trappeløp (bak dusjsone). Det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Malt plate, isolert bindingsverk og trevegg mot bad/wc. Våtrommet ble i tillegg fuktkontrollert med egnet fuktmålerverktøy (fuktmåler Protimeter MMS). Det ble utført overflatesøk på gulv og vegger i våtrommet.

Årstall: 2024 **Kilde:** Andre opplysninger

Tilstandsrapport



Hulltaking i tilstøtende trappeløp

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

1.etg: IKEA kjøkkeninnredning fra 2022 med hvite profilerte fronter og Nerostein benkeplater. Takhøye overskap og høyskap. Nerostein plate tilsvarende benkeplate på vegg over kjøkkenbenk, malte flater og benkebelysning oppunder overskap. Nedfelt oppvask-/skyllekum i porselen og ettgreps kjøkkenarmatur med uttrekk. Integrert Grundig oppvaskmaskin, AEG bred induksjonstopp og Siemens stekeovn. Avsatt plass til frittstående side-by-side kjøle-/fryseskap. Kjøleskapet er tilkoblet vann med sandfilter. Røroshetta kjøkkenventilator i børstet stål og krom med avtrekk ut. Det er montert waterguard (lekkasvarsler) med magnetventil til vanntilførsel og komfyrvakt. Vannrør i kobber og plast. Avløpsrør i plast.

Ingen merkbar slitasje. Normal funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

KJELLER > KJELLERSTUE M/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjeller: Kjøkkeninnredning med hvite profilerte og hvite glatte fronter, laminert benkeplate, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Plate i børstet stål e.l på vegg over kjøkkenbenk og benkebelysning. Kjøkkenventilator med kullfilter. Frittstående komfyr. Vann- og avløpsrør i plast. Det er montert waterguard (lekkasjevarsler).

Normal funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fronter på nedre del (benkeskap) har stedvis bruksslitasje og sår.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > KJELLERSTUE M/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i kobber fra byggeår til bad/wc og vaskerom i kjeller, samt rørføring frem til kjøkken i 1.etg. Hovedstoppekran er lokalisert i vaskerom i kjeller. Eldre utekran ved husets framside/gårdsplass. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

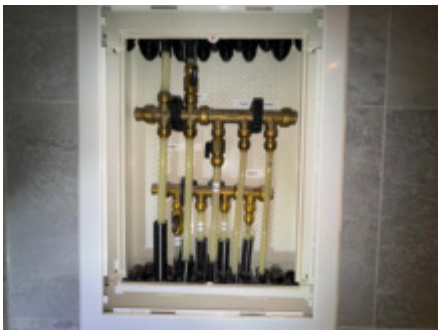
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Vannledninger - 2

Vannrør av plast type rør-i-rør system til bad/wc og kjøkken i kjeller (2019). Tilkoblet vannfordelerskap lokalisert på bad/wc med overløp til badegulv. Vannrør i plast (rør-i-rør) til bad/wc i 1.etg. Tilkoblet kobberrør i vaskerom. Nyere type frostsikker utekran ved husets bakside/terrasseplatting. Waterguard (lekkasjevarsler) i kjøkken i 1.etg, kjøkken i kjeller, samt i inspeksjonsluke for utekran. Merknad: Det er ikke montert tettemuffer i enden av varerør i kjøkkenskap i kjeller, dog er det montert waterguard. Det er også montert waterguard i kjøkken i 1.etg. Røranlegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger. TG1 gis grunnet en helhetlig vurdering.


Vannfordelerskap rør-i-rør system


Inspeksjonsluke utekran

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i pvc/plast av varierende årgang. Røranlegg til bad/wc i 1.etg og i kjeller ble oppgradert i hhv. 2017 og 2019. Originalt røranlegg til bad/wc i 2.etg og vaskerom i kjeller. Hovedstrekk avløpsrør i pvc/plast fra byggeår. Tilgang til stakepunkt på vaskerom i kjeller. Normal forventet levetid for avløpsledninger av plast: 25 - 50 år. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

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

Alder gjelder røranlegget som er fra byggeår.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer og ventil i yttervegger i enkelte rom. Bygningsdelen er iht til datidens krav. Naturlig ventilasjon betyr at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter og baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan medføre dårlig luftsirkulasjon i boligen. Naturlig avtrekk var vanlig før og mange boliger har denne løsningen enda. Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.

TG 1 Varmtvannstank

287 liter OSo varmtvannsbereder datert 14.11.2018 plassert i vaskerom med sluk. Berederen er tilkoblet strømnettet via fast installasjon. Undertegnende har begrenset kompetanse til å vurdere varmtvannsberederens eksakte tilstand. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av varmtvannsbereder, elektrisk er mellom 15 og 25 år.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med luft-til-luft varmepumpe (2021) og gulvvarme. Varmepumpe montert i stue i 1.etg. Gulvvarme (varmekabler) i trapperom, vaskerom, kjellerstue, innredet rom og bad/wc i kjeller, entré/gang, bad/wc, tv-stue og stue/kjøkken i 1.etg, samt på bad/wc i 2.etg. Ellers elektrisk oppvarming. Downlights i kjøkken og på bad/wc i 1.etg, bad/wc i 2.etg, samt innredet rom og bad/wc i kjeller. Altibox (Viken fiber) tv- og internett tilknytning. Verisure brann- og innbruddsalarm (seriekoblede røykvarslere).

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

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

230 V systemspenning. Det elektriske anlegget er av varierende årgang med oppgraderinger i senere tid. Delvis skjult og delvis åpent anlegg. Delvis jordet og delvis ujordet el-anlegg. Sikringsskap: 50 A hovedsikring, overspenningsvern, jordfeilbrytere, digital strømmåler og ca. 27-28 fordelingskurser med

Tilstandsrapport

automatsikringer og jordfeilautomater. Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

Det ble utført tilsyn av elektriske anlegget i 2019 (utført av Infratek). Elarbeid i ettertid er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet, og det foreligger samsvarserklæring. Det anbefales på generelt grunnlag alltid gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   2019: Utført kontroll av el-anlegg (utført av Infratek). 2019: El arbeider i fobindelse med oppussing av bad i kjeller. Varmekabel, ny kurs for vaskemaskin stikk, og punkt for lys, avtrekksvifte, jordfeilbryter for badekurs, samt varmefolie under gulv i soverom. 2019: Levering og montering av ladestasjon for elbil. 2019: Ny kabel fra ende av hekk til dokkehus med gelbox. Stikkontakt for robotklipper montert i dokkehus. Stikkontakt over kjøkkenskap i utleiedel. Stikkontakt over kjøkkenbenk i utleiedel. Stikkontakt under trapp i hoveddel. 2021: Stikk og lampe. Demontere benkarmatur på kjøkken. Montere påveggstikk på kontor. 2021: Bytte komfyrvakt. 2022: Oppussing kjøkken. Komfyrvakt, spotter, stikk, dimmere osv. 2022: Sluttføring kjøkken. Montere kabel for markise, koble om stikk yttervegg. Utført av Elektro Nettverk, samsvarserklæringer foreligger.

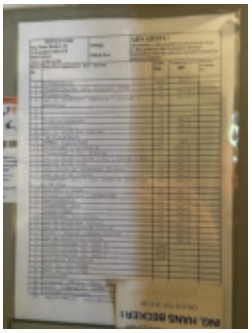
   Elarbeid ifm. våtromsrehabilitering i 1.etg i 2017, samt oppussing av bad/wc i 2.etg (utført av Ing Hans Becker AS). Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

Generell kommentar

Det ble utført tilsyn av elektriske anlegget i 2019 (utført av Infratek). Elarbeid i ettertid er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet, og det foreligger samsvarserklæring. Det anbefales på generelt grunnlag alltid gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.



Sikringsskap



Kursoversikt

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere, brannslukningsapparat og alarm. Verisure brann- og innbruddsalarm (seriekoblede røykvarslere).

Eier av boligen skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom når dørene mellom rommene er lukket. Eieren skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom: Brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett, pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver (Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring), skum- eller vannapparat på minst 9 liter (A eller AB merking), skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A (A eller AB merking), annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarede slokkekapasitet.

Tilstandsrapport

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

Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser og fjellgrunn. Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Det er på inspiserte steder ikke påvist svekkelser eller skader. Dette tyder på at byggegrunnen er stabil.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

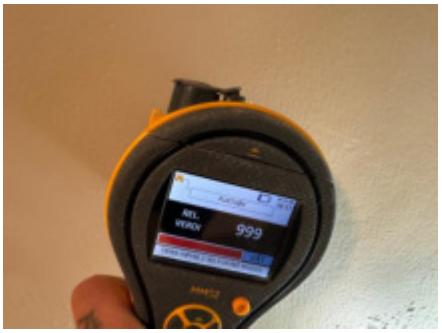
Grunnmursbeskyttelse og drenssystem fra byggeår. Stedvis synlig grunnmursplast over terreng. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Det bemerkes at innredning av rom under terreng generelt sett er risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens. Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Ved fuktsøk i kjelleretasje ble det påvist forhøyede fuktverdier på gulv og grunnmur i kjellerbod (nordøst hjørnet). Det er synlige blærer i malingsfilm på grunnmuren i dette området. Dette kan tyde på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Det aktuelle området/hjørnet er fundamentert til fjell. Taknedløp er ført rett i bakken utenfor samme området. Dette påfører bygningsmassen fuktighet ved nedbør/regn. Det anbefales at nedløp og utkast føres i rør og ledes bort fra bygningsmassen. I kjellere av denne alderen må man også påregne et kapillært fuktpress fra gulv og nedre del av grunnmur. Gulvet er ikke fuktsikret mot fukt fra grunn. Dette var ikke vanlig da bygningen ble oppført.

Konsekvens/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.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fuktindikasjon på grunnmur i kjellerbod (nordøst hjørnet)


Blærer i malingsfilm på grunnmur i kjellerbod (nordøst hjørnet)

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt betongsåle på antatt komprimerte masser og fjellgrunn. Grunnmur i leca/lettbetong. Grunnmuren er utvendig pusset og malt. Grunnmuren ble besiktiget utvendig og innvendig ved tilgjengelige steder. Ut fra visuell observasjon synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon. Det er på inspiserte steder ikke påvist svekkelser eller synlige skader av vesentlig karakter.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Stedvis sprekker/riss og løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Terrengforhold

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

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det bør være et markert fall ut fra grunnmuren, minimum 1:50 over en bredde på 3 m ut fra muren. Dette er ikke tilstrekkelig ivaretatt. Forholdsvis flatt terreng ved husets nordøst-, sydøst- og sydvest side. Det er fall mot grunnmur/utebod samt kjellertrapp sydøst side. Det er viktig at terrenget har fall vekk fra grunnmuren, slik at overflatevann hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Det bør på sikt foretas justering av terreng for å oppnå tilstrekkelig fall fra grunnmuren. Ifm. med evt. redrenering av boligen vil det være naturlig å foreta justering av terreng.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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

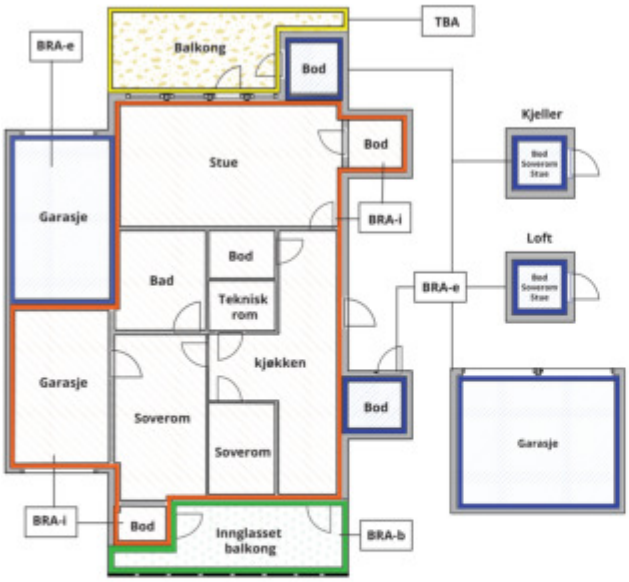
Hva er måleverdig areal?

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

Kjedet enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2.Etasje	66			66	3	13	79
1.Etasje	79	8		87	32		87
Kjeller	74			74			74
SUM	**219**	**8**			**35**	**13**	**240**
SUM BRA	**227**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Trapperom, Bad/wc, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3		
1.Etasje	Entré/gang, Bad/wc, TV-stue , Stue/kjøkken	Utebod	
Kjeller	Trapperom, Bod, Vaskerom, Kjellerstue m/kjøkken , Innredet rom, Bad/wc		

Kommentar

Loft: Tilgang til kaldtloft via innvendig loftsluke. Gulvareal målt til ca. 20 m² og takhøyde ca. 1,61 m.

2.Etasje: Trapperom, bad/wc og 3 soverom. Utgang fra to soverom til balkong på ca. 3,5 m² (TBA). Etasjen har skråhimling, måleverdig areal er ca. 66 m². Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling. Etasjens gulvareal ble målt til ca. 79 m² inkl. sideloft, kott/skap og trappeløp.

1.Etasje: Entré/gang, bad/wc, tv-stue og stue/kjøkken i åpen løsning med utgang til terrasseplatting på ca. 32 m² (TBA). Utebod på ca. 7,6 m² (BRA-e).

Kjeller: Trapperom, bod, vaskerom, kjellerstue m/kjøkken, innredet rom og bad/wc. Takhøyde i kjellerstue ble målt til ca. 2,34 m. Takhøyde i innredet rom ble målt til ca. 2,30 m. Innvendig og utvendig adkomst til etasjen.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Det foreligger byggetegning datert 25.03.1983.

2.etg: Det er bygget kott/skap i skråtak. Samsvarer ellers med godkjent byggetegning.

1.etg: Opprinnelig entré og gang er i dag entré/gang i åpen løsning. Samsvarer ellers med godkjent byggetegning.

Kjeller: Det foreligger ingen byggetegning av kjelleretasje. Dagens planløsning er derfor ikke kontrollert opp hva som opprinnelig er byggemeldt. Det er etablert hybel i deler av kjelleren, denne er ikke godkjent. Ingen rom i kjeller er godkjent for varig opphold. Vinduer i innredet rom er montert ca. 1,53 m over gulv, og vinduer i kjellerstue er montert ca. 1,30 m over gulv. Vinduer som er mer enn 1 m over gulv, må gjøres tilgjengelig f.eks med et permanent og stabilt møbel e.l under. Vinduene vender ut mot under trappeløp og terrasse - kravet til rømningsvei og dagslys er ikke oppfylt.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Vinduer i innredet rom i kjeller er montert ca. 1,53 m over gulv, og vinduer i kjellerstue er montert ca. 1,30 m over gulv. Rømningsvindu som er mer enn 1 m over gulv, må gjøres tilgjengelig f.eks med et permanent og stabilt møbel e.l under. Vinduene vender ut mot under trappeløp og terrasse - kravet til rømningsvei og dagslys er ikke oppfylt.

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)
Kjedet enebolig	207	20

Kommentar

Kjedet enebolig

2.Etasje: Ingen S-rom
1.Etasje: S-rom = Utebod
Kjeller: S-rom = Innvendig bod

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.9.2024	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Geir Torsteinsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	160	1273		0	296 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Robert Millars vei 18

Hjemmelshaver
Geir Torsteinsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt og veletablert boligområde på Brattlikollen i bydel Nordstrand i Oslo kommune. Kort vei til nærbutikk, daglige servicetilbud, barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon med T-bane og bussforbindelser. Nærhet til Lambertseter Senter med et godt av forretninger, fasiliteter og servicetilbud. I nærområdet finnes bl.a idrettspark, fotballbaner, friidrettsanlegg og lekeplass. Kort avstand til gode tur- og rekreasjonsmuligheter på Ekeberg, Brannfjell, ved Østensjøvannet og i Østmarka forøvrig, samt bademuligheter langs Bunnefjorden.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Private stikkledninger ut til offentlig nett.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på ca. 296 m² opparbeidet med gressplen, beplantning, blomsterbed, prydbusker, hekk og terrasseplatting. Asfaltert adkomst og gårdsplass. Fjernet stubber pg plantet hekk i 2018. Det medfølger dukkestue på ca. 3 m² og treplatting på ca. 13 m² i hagen. Dukkestuen er oppført i enkel trekonstruksjon.

Tinglyste/andre forhold

Parkering: 2 biloppstillingsplasser på gårdsplass foran huset. Det er installert elbil lader. Ellers parkering etter områdets bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av småhusbebyggelse.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Skadeforsikring	5260685			

Kommentar
Huseierforsikring, innboforsikring må tegnes av den enkelte boligeier

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	21.09.2024	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Fremvist		Nei
Egne observasjoner	21.09.2024	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	23.09.2024	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Egenerklæring	21.09.2024	Eier fremviste egenerklæring	Innhentet		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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/PI3396

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

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	38240539

Adresse	Robert Millars vei 18		
Postnummer	1185	**Poststed**	OSLO

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2018	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	6år1mnd

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

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	IF	**Polise/avtalenr.**	5260685
Selger1fornavn	Geir	**Selger1etternavn**	Torsteinsen
Selger2fornavn	Kesia	**Selger2etternavn**	Mara Rezende Torstensen

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: Bygg Service Charchut, Smart VVS og Elektro Nettverk

Redegjør for hva som er gjort og når: Totalrenovering av bad i kjeller/underetasje

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Totalrenovering av bad. Membran lagt av Membranleggeren Jørn Lagaard AS

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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: Noe fukt og saltutslag i indre venstre hjørne i bod i kjeller. Ingen endring i løpet av tiden vi har bodd i boligen.

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 22.09.2024

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

Hvis ja, beskrivelse

Tidligere eier opplsyste om at det under byggeperioden rant vann ned ved gjennomføring for luftning av soil og ventilasjon før tak ble montert. Det er målt for fukt i det rommet/boden nå men ikke avdekket noe fukt (bak bad i 2 etg)

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

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

Firmanavn

Oslo Bygg og Restaurering

Redegjør for hva som er gjort og når

Skifte av Velux takvindu. Utbedringer av vindskier, installasjon av metallbeslag på vindskier og mønebånd. Fjernet mose og vasket tak .Arbeid utført 2024. Oversikt over utført arbeid lastes opp til boligmappa.no

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

Elektro Nettverk

Redegjør for hva som er gjort og når

El-arbeid på bad i kjeller/underetasje. Installasjon av varmekabler, stikkontakter og downlights i rom tilstøtende bad i underetasje. Installasjon av Elbil-lader. Installasjon av stikk-kontakt og strømtilførsel til utelampe. Installasjon av komfyrvakt, downlights og ekstra stikk-kontakter ifm oppussing av kjøkken i 2022. Samsvarserkæring for alt utført arbeid

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Vi har mottatt samsvarserklæring fra alt utført el-arbeid

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

Installert av Elektro Nettverk i 2019

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

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
22.09.2024

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Ikke godkjent

19.1 Hvis ja, er overfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

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 22.09.2024

Boligselgerforsikring

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

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

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

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

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

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

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

Torsteinsen, Kesia M R

Signert av

Torsteinsen, Geir

Signert av

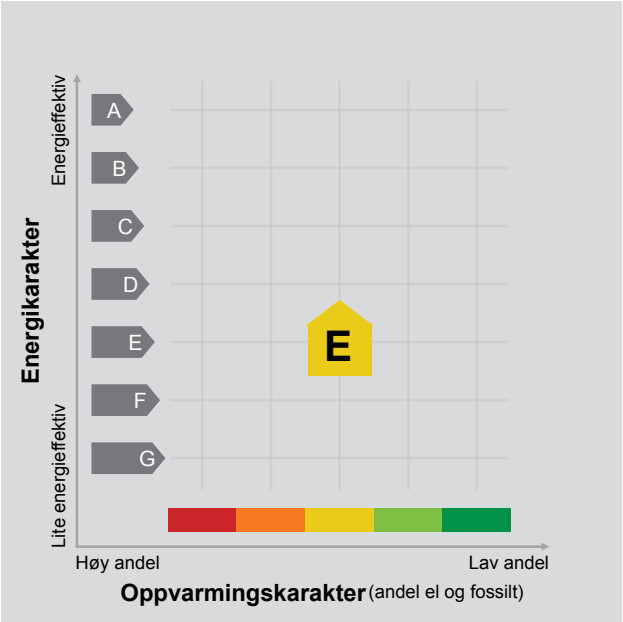
This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
22.09.2024

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Robert Millars vei 18
Postnummer	1185
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	160
Bruksnummer	1273
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80938438
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-28305
Dato	20.09.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Etterisolering av yttervegg
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativ skorstein
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Skifte ut pærer 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:	Kjedet enebolig
Byggeår	1985
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	220
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: 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 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 6: 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 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 8: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 9: 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 10: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 11: 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 12: 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.

Brukertiltak

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 22: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 23: 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.

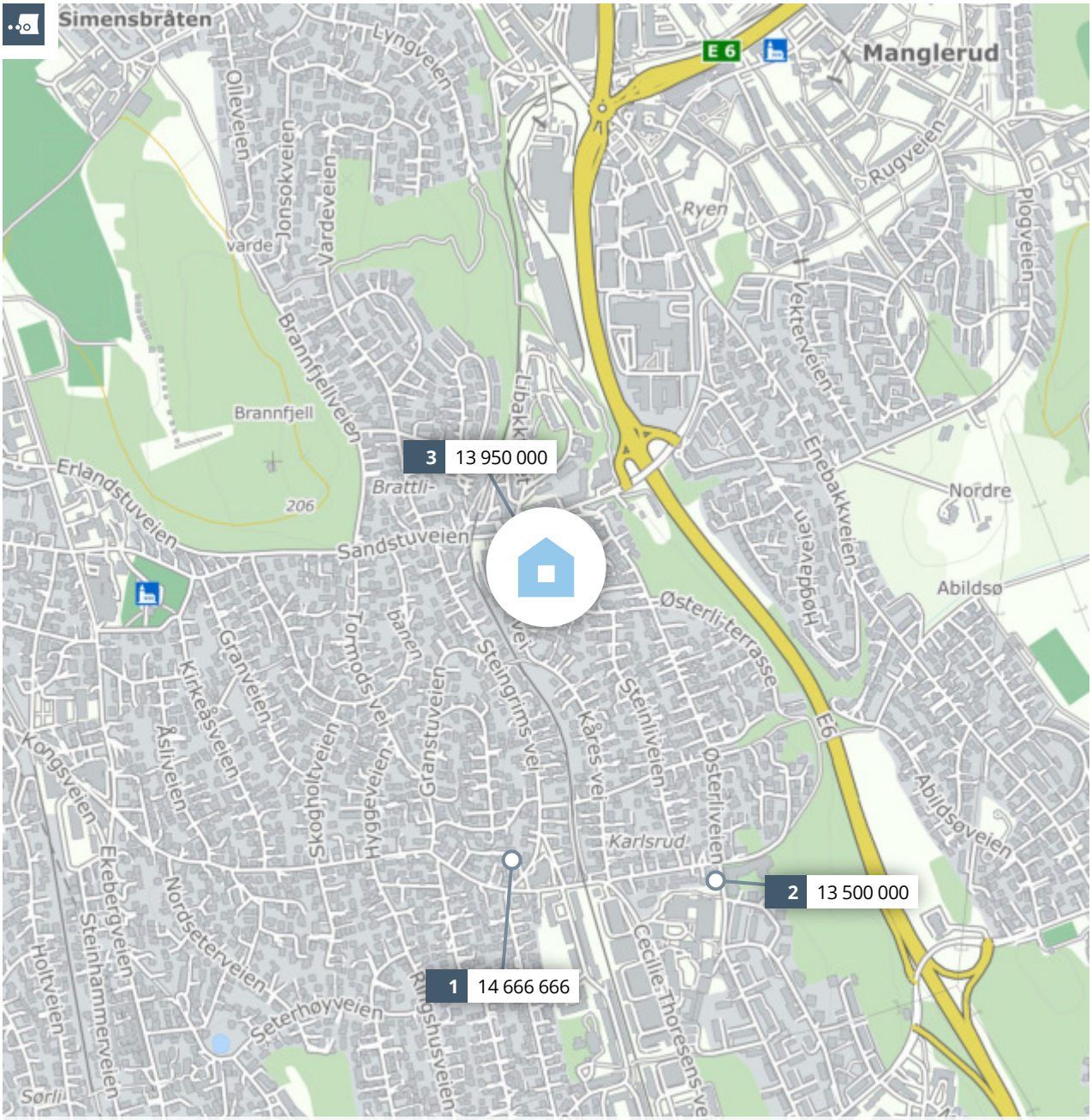
Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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 25: 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.

VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

ROBERT MILLARS VEI 18

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 28.09.2024

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: Magnus Dahl .

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Robert Millars vei 18, 1185 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1985

GNR 160 BNR 1273 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ØSTERLI

Verdivurdert til

13 000 000

-	13 000 000	62 802
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	207 m²
BRA	227 m²
Tomt	296 m²
Byggeår	1985

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

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

Sammenlignbare salg i nærområdet

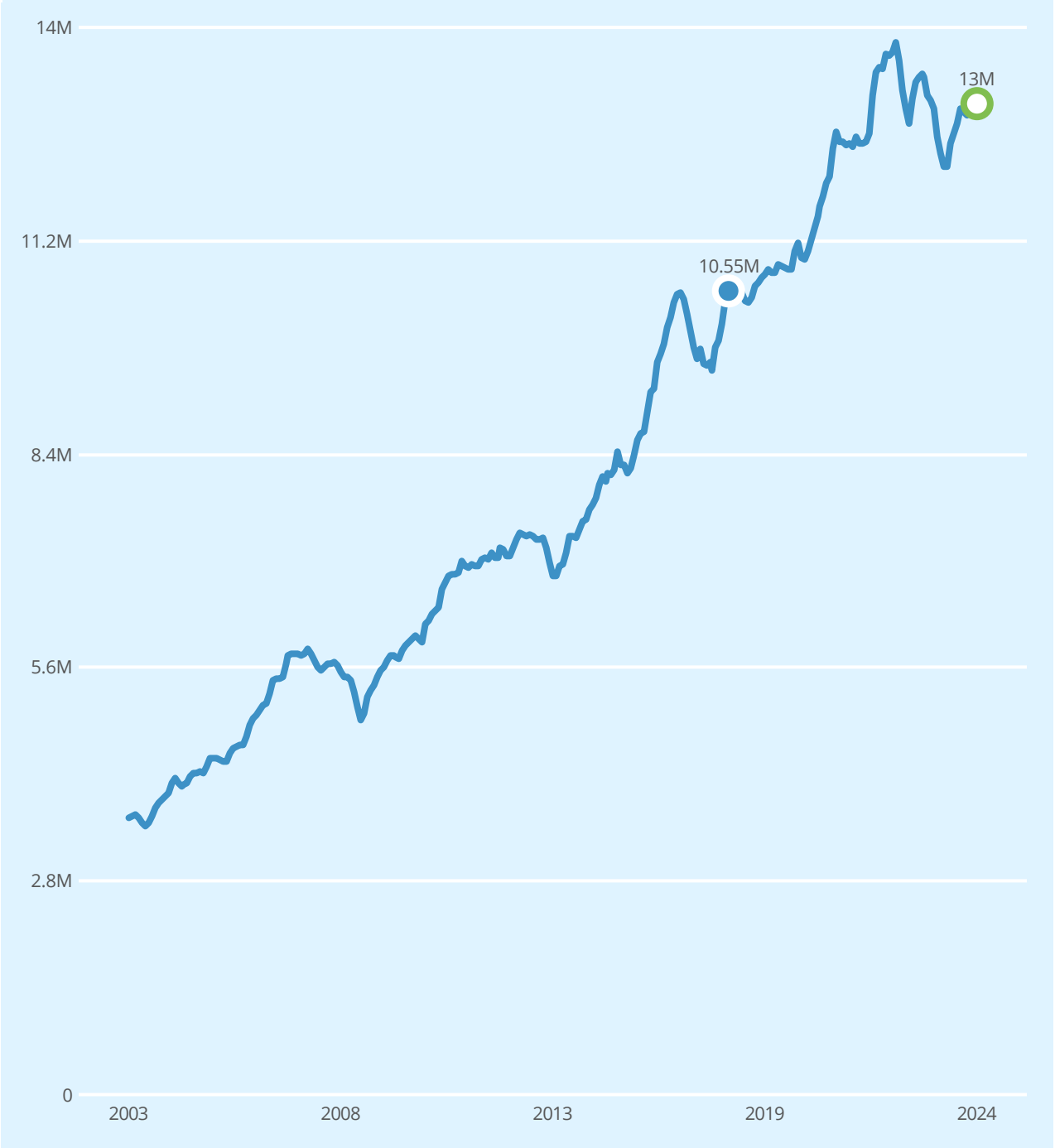
	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Raschs vei 36 D 195 m²	1963	783 m²	4 sov	21.03.2022	13 900 000	**14 666 666**	0	14 666 666	**75 214**
2	Østerliveien 35 B 224 m²	1956	861 m²	4 sov	29.02.2024	14 000 000	**13 500 000**	0	13 500 000	**60 268**
3	Robert Millars vei 20 219 m²	1985	262 m²	4 sov	08.06.2022	12 750 000	**13 950 000**	0	13 950 000	**63 699**

Robert Millars vei 18, en lys og moderne familiebolig over tre plan, med flotte uteområder. Boligen har en rolig og barnevennlig beliggenhet i blindvei, med nærhet til både sentrum og turområder.

- Romslig enebolig i kjede over 3 store plan
- Familievennlig planløsning
- Lys og romslig stue med store vindusflater
- 3 bad og 3 soverom
- Flotte uteplasser med stor, solrik hage
- Kjeller med hybel (ikke godkjent)
- 2 biloppstillingsplasser hvorav én med el-lader
- Sokner til Karlsrud skole
- Kort vei til t-banen - 15 min til sentrum
- Gangavstand til flotte turområder og nærskog på Brannfjell
- 300 m til nærmeste dagligvarebutikk
- Gangavstand til Lambertseter senter

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 Hus i kjede

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
18.05.2018	28.05.2018	17.08.2018	10 250 000	10 550 000	0	10 550 000

Eneboliger til salgs i ØSTERLI grunnkrets nå

1
eneboliger til salgs

17.8M
17.3M
16.8M
16 500 000 Prisantydning i snitt
15.8M
15.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
47
dager

Eneboliger solgt i ØSTERLI grunnkrets siste 9 mnd

12
eneboliger solgt

12 015 000 Salgspris i snitt
11 996 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
28
dager

for 0.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

76 986 Nordstrand bydel i snitt siste 9 mnd

69 486 ØSTERLI grunnkrets i snitt siste 9 mnd

62 802 Robert Millars vei 18
Totalpris 13 000 000

KJEDEHUS - FERDIGATTEST - 1987

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 0560 OSLO 5 · 68 30 40

THE/lw

Oslo, den 17.7.1987

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr.160, bnr.1215, Robert Millars vei 18.

Journalnr. 83/1139

Arbeidets art

Nybygg.

Avsluttende synsforretning

30.6.1987

Bygningens art

Kjedehus.

Byggherre

Truls Høybye, Robert Millars vei 18, 1185 Oslo 11.

Byggemelder

G.H. Christensen, Blindernveien 5, 0361 Oslo 3.

Ansvarshavende

Tømmerm. Edgar Karlsen, Jomfrubråtveien 46 A, 1179 Oslo 11.

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

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

For bygningssjefen

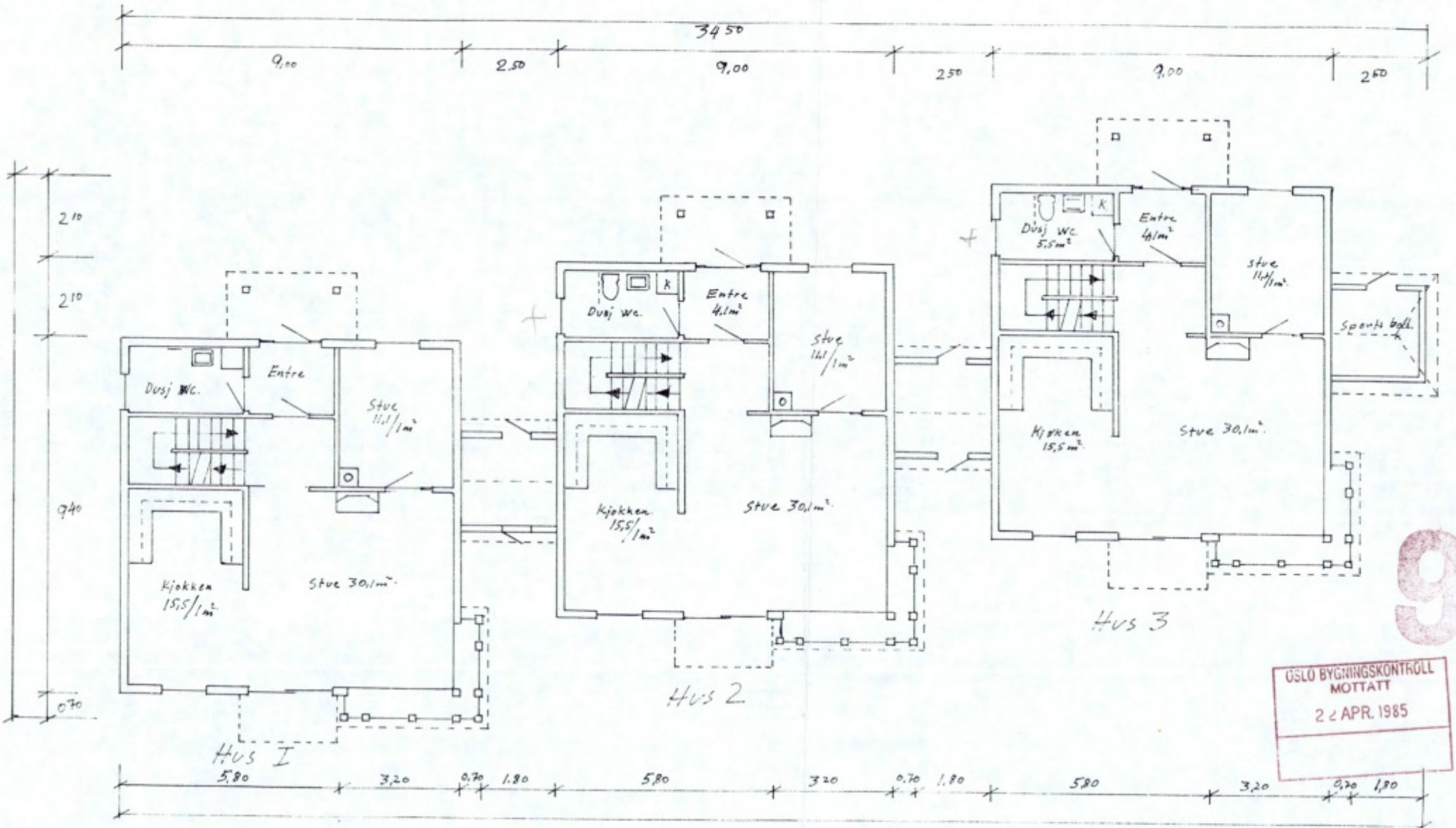
fung. Overingeniør

Thor H. Eikeland

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Skj. c-14. ANDVORD.

ROBERT MILLARS VEI 18-22 - KJEDEHUS - PLAN 1-2 ETG - 1985

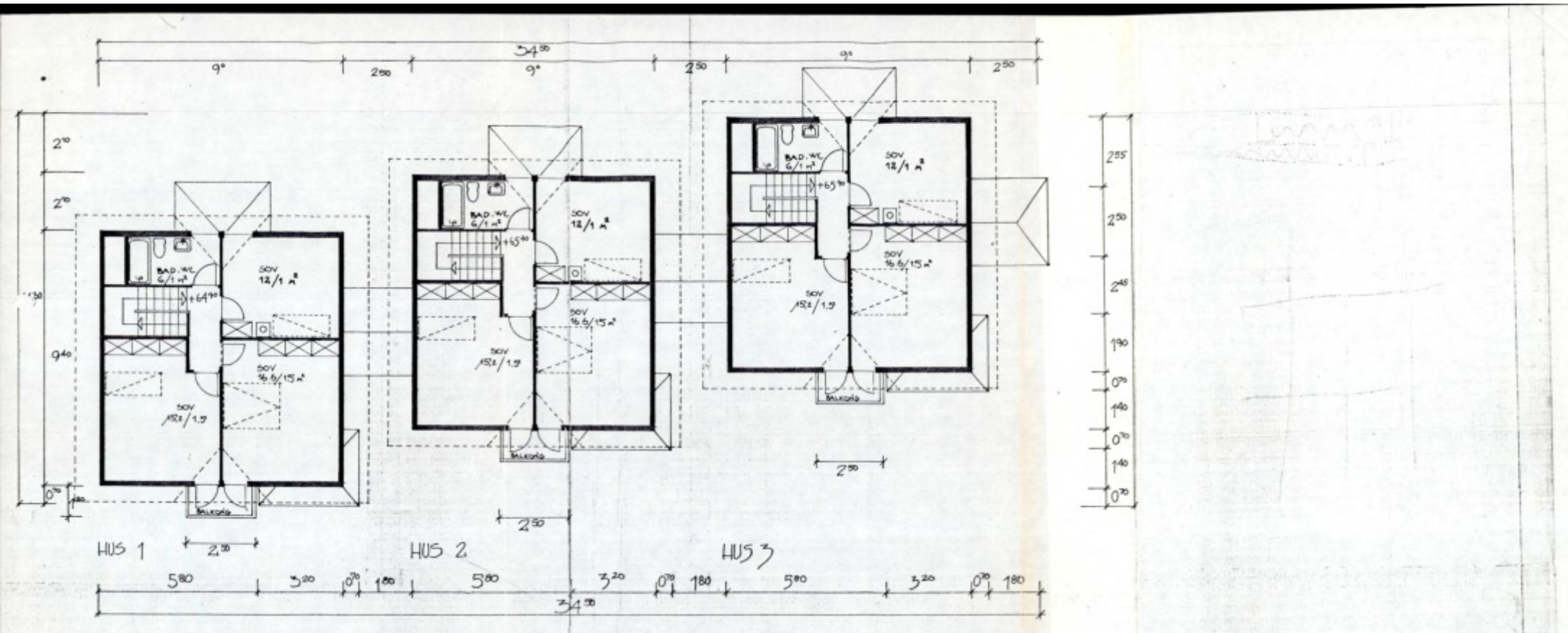


9

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
22 APR. 1985

Korigert E.K. Karlsen

E. Karlsen og H.P. Paulsen	G.H. Christensen
Plan 1. Etg.	Mål 1:100
Tre eneboliger i Rekke.	25-3-83. 15-4-85 korrigert
	Tegn 04



DATO	E. KARLSEN OG P. PAULSEN.	G. H. Christensen
REVIDERING	PLAN 2. ETG.	MÅL 1:100
	TRE ENEBOLIGER I REKKE	DATO 25.3.-85
ARKT	GUNNAR H. CHRISTENSEN ARK MNAL BLINDERNVEIEN 7 – OSLO 3 – 46 39 84	TEGN NR. 04 — REV.

KJEDEHUS - TILSYNSOMSLAG (ATTESTERT) - 1987

29/3

OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

160/17 Sandstuveien 49 A

Meldt GAB F 18/12-85

17-9-84

—"—

—"—

—"—

—"—

Nyeiern Robert Lars Grimsgård Millans vei 20.

Cato Karlsen " " 22.

Truls Høybye " " 18.

~~1178 Oslo 11~~

Meldinger:

- [ ] Brukstillatelse
- [x] Statistikk fører
- [x] Eiendoms- og skattetakstkontoret
- [x] Vannavgiftskontoret
- [x] Melding om rørleggerarbeid
- [ ] Oslo sivilforsvar
- [ ] Heisattest
- [x] Pipeattest
- [ ]
- [ ]
- [ ]
- [ ]

SER

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter DM

8/83

Ferdigbesiktigelse 5-12-85

Kan ferdigattesteres

Oslo, den 30/6-87

Ferdigattestert 17/7-87

Arbeidets art Kjedehus

Ansvarshavende Tømmerm. Edgar Karlsen, Jomfrubråt vn. 46 A, Oslo 11 til topp gr. mur Hf. 198136.

Byggetillatelse 30-6-83.

Gravetillatelse

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.
160	17 1273-1275		17

Matr.nr. 1273

Adresse Sandstuveien 49 A

Byggherre H. P. Paulsen

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
5 D.J.nr. 01139
Mottatt 29 MARS 1983

Andvord.

SERVITUTT

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-24-0539 (Magnus Dahl)
Vår referanse: 3581774/24897649
Bestilling: C3 2024-09-12 (6) 14

Dato
12.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
83465	105	18.12.1986	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	160	17	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/83465/105
Uthentet 2024-09-12 09:13

Truls Høibye, Robert Millars vei 18, 1185 OSLO 11.

DAGBOKFØRT

Oslo kommune

Oppmålingsvesenet

18.DEC.86 083465

ERKLÆRING

BYSKRIVEREN I OSLO

VEDRØRENDE GNR.160 BNR.17, BNR.1215, BNR. 1273, BNR.1274 OG BNR.1275.

ATKOMSTVEI

Gnr. 160 bnr. 17 og bnr. 1215
skal ha gjensidig bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred)
fra felles avkjørsel
som vist med gul farge på kart på baksiden.

ATKOMSTVEI

Gnr. 160 bnr. 1273, bnr. 1274 og bnr. 1275
skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred)
fra felles avkjørsel
over gnr. 160 bnr. 17 og bnr. 1215
som vist med gul farge på kart på baksiden.

BILOPPSTILLINGSPLASS

Gnr. 160 bnr. 1273, bnr. 1274 og bnr. 1275
skal ha bruksrett til biloppstillingsplass- og felles
gjesteparkeringsplass på gnr. 160 bnr. 1215
som vist med rød farge på kart på baksiden.

FELLESAREAL

Gnr. 160 bnr. 1273, bnr. 1274 og bnr. 1275
skal ha samme rettigheter og plikter til fellesarealet
på gnr. 160 bnr. 1215
som vist med rød farge på kart på baksiden.

VANN- OG AVLØPSANLEGG.

Gnr. 160 bnr. 1273, bnr. 1274 og bnr. 1275 skal ha rett til felles bruk av nødvendig vann- og avløpsanlegg, samt rett til atkomst for reparasjoner og vedlikehold.
Dette gjøres også gjeldene for G.nr 160 b.nr 17.

3

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 160 bnr. 17, bnr. 1215, bnr. 1273, bnr. 1274 og bnr. 1275 og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo bygningsråd.

Oslo, den * 3/11-86

For gnr. 160 bnr. 17

Arthur Hansen

Hjemmelsinnehaver
(Arthur Hansen)

For gnr. 160 bnr. 1215
gnr. 160 bnr. 1273
gnr. 160 bnr. 1274
gnr. 160 bnr. 1275

Lars Grimsgård

Hjemmelsinnehaver
(Truls Høibye)
(Cato Carlsen)
(Lars Grimsgård)
(Nina Grimsgård)

Truls Høibye
Cato Carlsen
N. Grimsgård.



Avskriftens riktighet bekreftes

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Magnus Dahl
ROBERT MILLARS VEI 18

Dato: 11.09.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86498291
8049135

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.160 BNR. 127

Vi viser til bestilling av 20240911 for ROBERT MILLARS VEI 18.

GNR. 160 BNR. 1273

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 18.12.1986.

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

296 m²

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

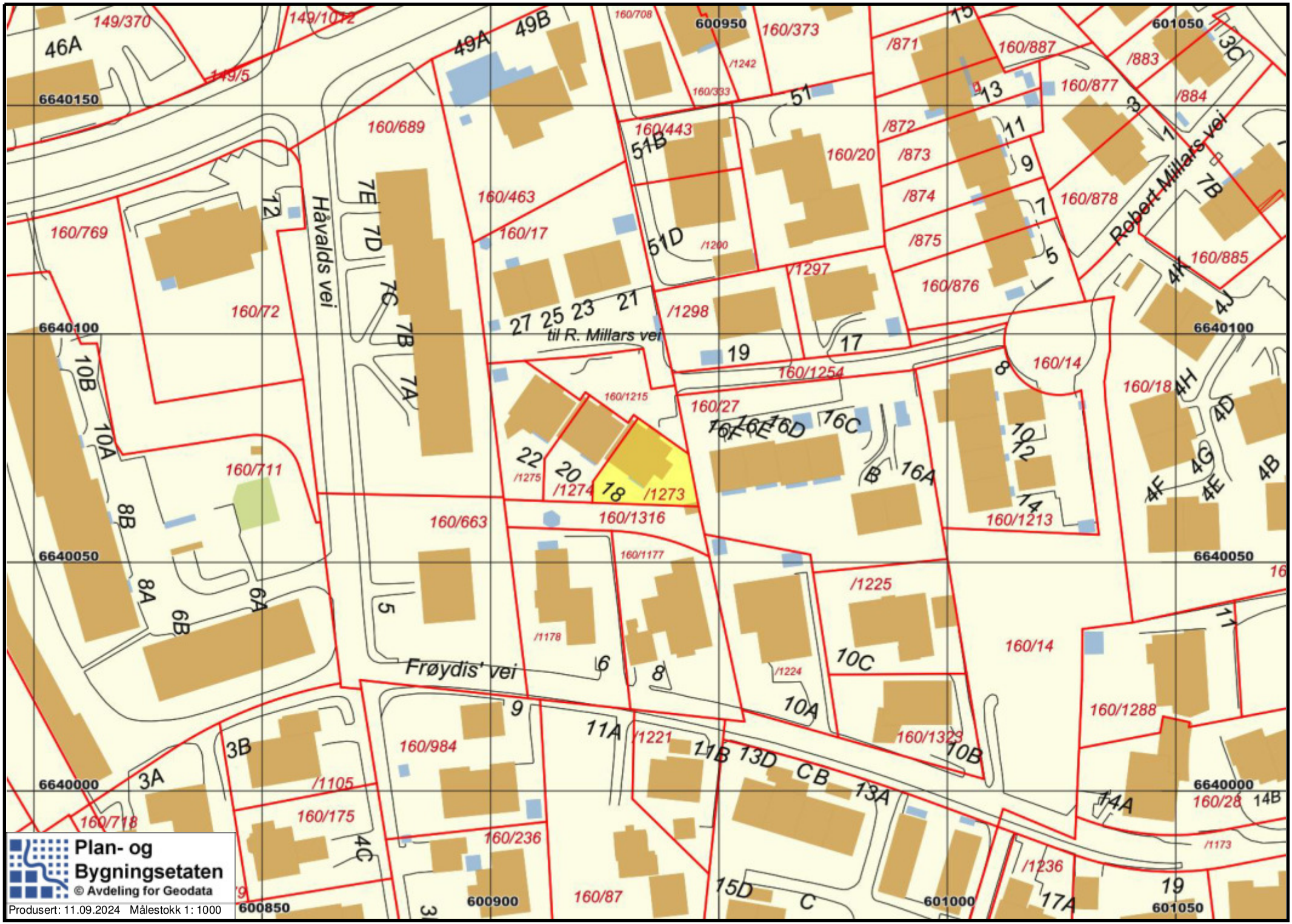
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

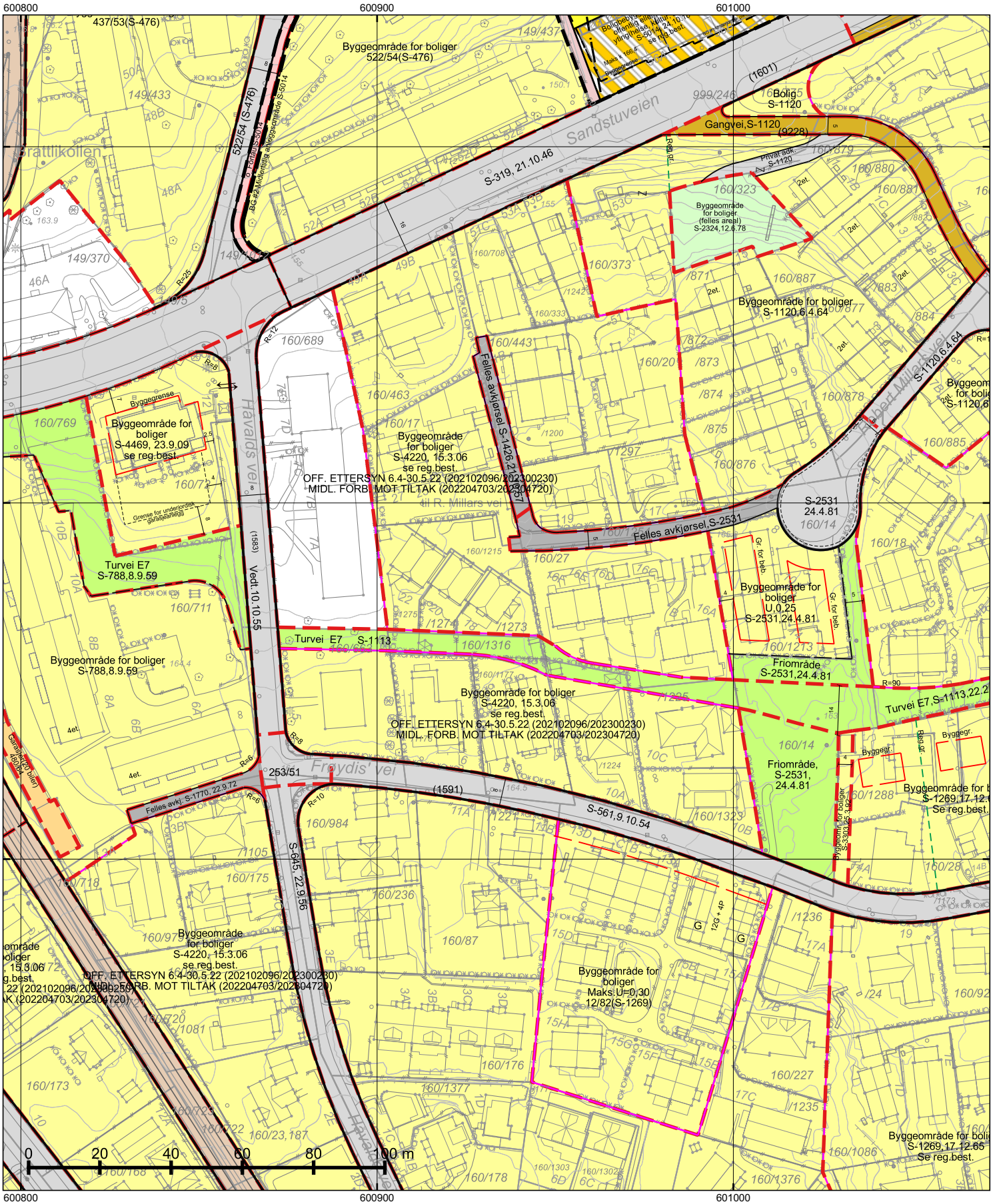
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


Håvalds vei
Robert Millars vei
til R. Millars vei
Frøydis' vei
6640150
6640100
6640050
6640000
600950
601050
600850
600900
601000
160/689
160/769
160/72
160/711
160/663
160/984
160/175
160/718
160/236
160/87
160/463
160/17
160/20
160/443
160/1215
160/1254
160/27
160/1316
160/1177
160/14
160/1213
160/1288
160/1323
160/28
160/876
160/878
160/885
160/887
160/877
160/18
/1297
/1298
/1273
/1274
/1275
/1225
/1224
/1221
/1178
/1105
/1236
/1173
/871
/872
/873
/874
/875
/883
/884
/1242
/1200
/1303
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 11.09.2024 Målestokk 1: 1000

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.09.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-7
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

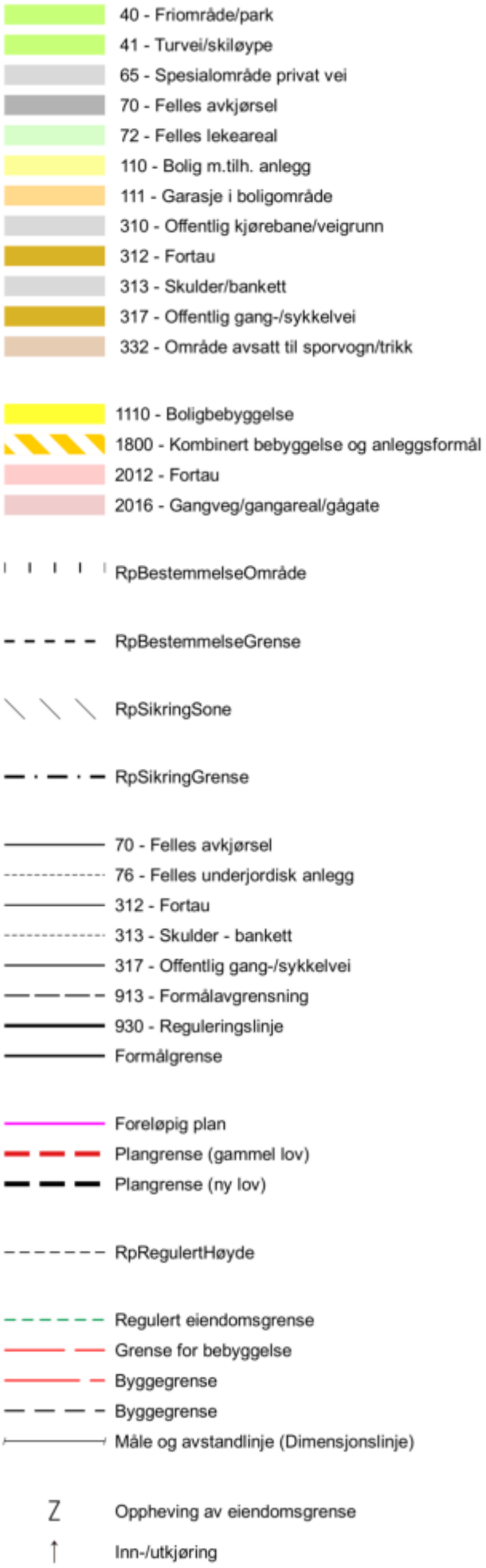
PlottID/Best.nr: 134435/ 86498291
Adresse: ROBERT MILLARS VEI 18
Gnr/Bnr: 160/1273

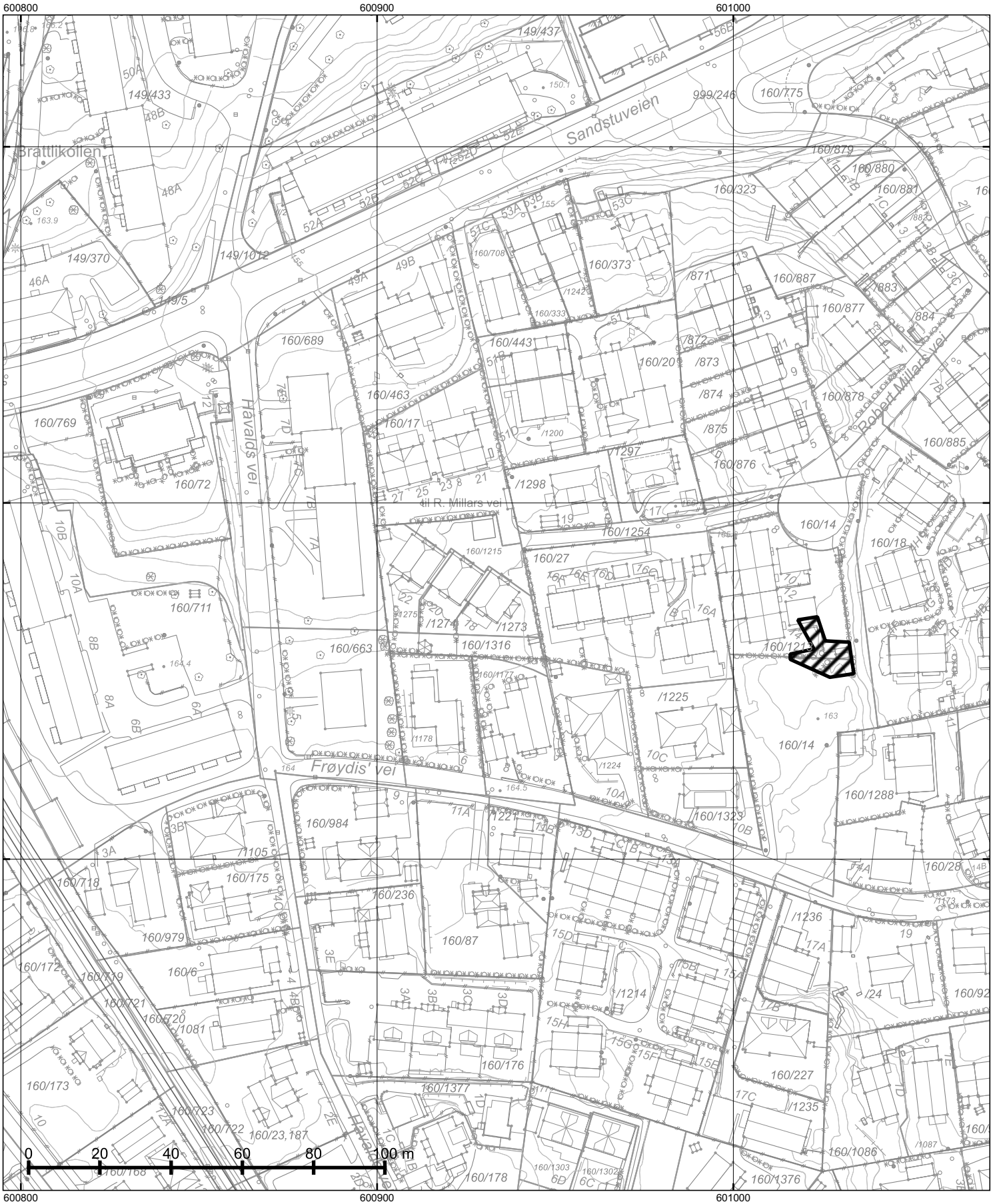
Deres ref.: 18864/ WM120_3000034_3003914
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.09.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 134435/ 86498291
Deres ref.: 18864/ WM120_3000034_3003914
Adresse: ROBERT MILLARS VEI 18
Kommentar:
Gnr/Bnr: 160/1273

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.09.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 134435/86498291
Deres ref.: 18864/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



S-4220

Oslo

S-4220

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

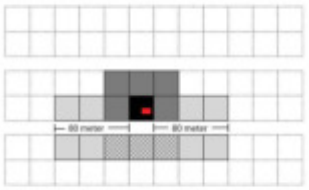
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

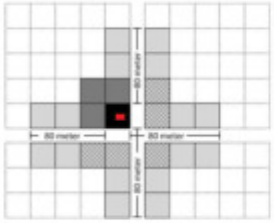
6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

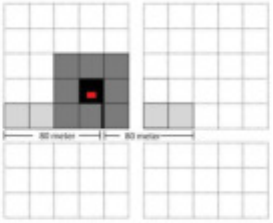
a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses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



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



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



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



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

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

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

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

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

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

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

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

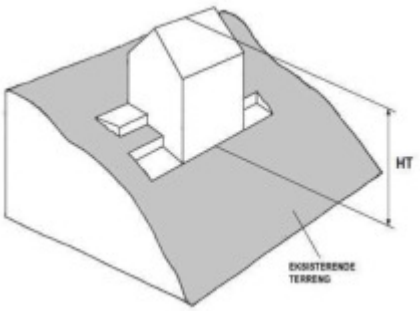
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

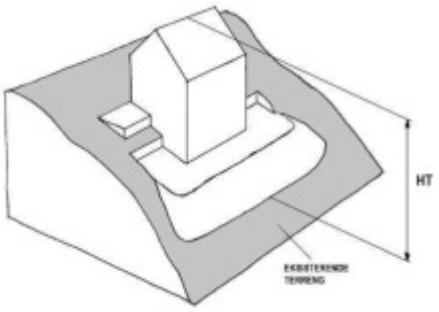
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

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

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

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:
Robert Millars vei 18
Gnr. 160 Bnr. 1273 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
38-24-0539

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Magnus Dahl
Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 99 64 79 30
E-post: magnus.dahl@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