ENEBAKKVEIEN 263B

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Nabolagsprofil
Egenerklæring
Byggesaksdokumenter
Byggetegninger
Energiattest
Regulering
Meglers verdivurdering
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Enebolig
Enebakkveien 263 B, 1187 OSLO
OSLO kommune
gnr. 160, bnr. 903

Sum areal alle bygg: BRA: 185 m² BRA-i: 180 m²



Befaringsdato: 04.10.2024 **Rapportdato:** 03.11.2024 **Oppdragsnr.:** 14138-1713 **Referansenummer:** VW1318

Autorisert foretak: Takstpartner Hosle **Vår ref:** Håkon Hosle

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.

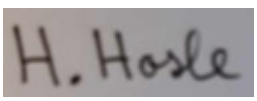
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

Takstpartner Hosle

Rapportansvarlig



Håkon Hosle
Uavhengig Takstingeniør
haakon@takstpartner.no
984 83 118

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

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av en enebolig beliggende i Enebakkveien 263 B i Oslo. Boligen fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse. Det må alltid påregnes noe overflateoppussing ved kjøp av en brukt bolig.
Boligen disponerer en enkel garasje med adkomst fra kjellergang, samt en utvendige bod med to rom på baksiden av bygget.

Vedlikehold o.l.
- Lysgrav på utsiden av nyetablert soverom i kjelleretasjen har sprukket opp og må utbedres. Dette er ikke videre kontrollert av takstmannen.
- Utforede kjellervegger og oppforet kjellergulv er å betrakte som en risikokonstruksjon. Dette grunnet at bakenforliggende konstruksjoner ikke kan kontrolleres for fuktinnsig.
- Baderom i kjeller og vaskerom i 1. etasje er av eldre dato og har passert forventet brukstid.
- Drenering er antatt fra byggeår og har passert forventet brukstid. Synlig knotteplast langs grunnmur uten klemlist på overside.
- Det registreres noe svikt og knirk i parkett i 2. etasje.
- Vinduer på begge soverom i kjeller er plassert for høyt på vegg og tilfredstiller ikke krav for rømning grunnet høyde fra gulv. Krav er 1 m og vinduer er plassert på 1,20m og 1,29 m. Selger har etablert fastmonterte nattbord som trinn i underkant av vinduer.
- Det var synlig malingsflass og saltutslag langs syd og vestvegg på innsiden av garasje, samt en tidligere sprekk som er delvis pusset igjen på høyre side av garasjeport. Ved fuktsøk var det forhøyede verdier i vegger og litt ut i tak. Dette er ikke videre kontrollert av takstmannen. Videre undersøkelser anbefales utført.
- Det var synlig malingsflass og noe porøs betong i nedere del av vegg imellom soverom i kjelleretasjen. Ved fuktsøk var det større utslag her. Videre kontroll av oppforet tregulv anbefales utført.

For ytterligere informasjon se konstruksjonsbeskrivelser.

Bygningen oppført i 1967, antatt bygget i henhold til byggeforskrifter gjeldende i den perioden boligen ble oppført, og er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen.
Tilstandsanalysen er basert på nivå 1, visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det foreligger en Tilstandsrapport, er det likevel påkrevet å undersøke eiendommen grundig før kjøp, ref. "lov om avhending av fast eiendom §3-10".

Enebolig - Byggeår: 1967

Gå til side

UTVENDIG

Klasssisk saltakkonstruksjon antatt utvendig tekket med antatt fibersement plater.

Lakkerte renner og nedløp på tak.

Bindingsverksvegg utvendig kledd med stående malt/beiset panel.

Adkomst fra gang i 2 etasje opp mot kaldtloft. Her er tak og vegger beslått med panel.

Det var ingen visuelt synlige tegn til fuktinsig/ lekkasjer på befaringsdagen.

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glassfelt med produksjonsår 2008.

Profilert entrédør med glassfelt. Branndør type B30 mot garasje fra kjeller. Balkongdør med malte trerammer og to-lags glassfelt fra soverom og to-fløyet terrassedør med to-lags glassfelt og produksjonsår 2008 i stue.

Adkomst fra hovedsoverom til en syd/- vestvendt balkong med trefliser på gulv på ca. 7 m² med skråtak.

Adkomst fra stue til en syd/- vestvendt terrasse med tregulv på ca. 19 m². terrassen er forøvrig utstyrt med elektrisk markise, varmelampe og utelys.

Adkomst fra inngangsparti til en syd/- østvendt terrasse med tregulv på ca. 40 m².

Adkomst til boligen via støpt trapp med antatt skiferfliser i trinn og reposer.

Gå til side

INNVENDIG

Innvendige overflater er belagt med:

Vegg: Overflater er belagt med fliser på baderom ellers malte slette flater i øvrige rom.

Tak: overflater er belagt med malt panel med innfelte downlights på baderom ellers malte slette flater i øvrige rom.

Gulv: Overflater er belagt med fliser og gulvvarme på baderom ellers parkett i øvrige rom.

Etasjeskille i trebjelkelag. Overflater er punktvis kontrollert med laser for svanker/retningsavvik.

2. etasje:

Det er målt ca. 2 mm høydeforskjell på gulv på soverom 1 over en lengde på ca. 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 15 mm igjennom hele

Beskrivelse av eiendommen

rommet.

Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv på soverom 2 over en lengde på ca. 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 12 mm igjennom hele rommet.

1. etsje:

Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 13 mm igjennom hele rommet.

Det er målt ca. 7 mm høydeforskjell på gulv på kjøkken over en lengde på ca. 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 20 mm igjennom hele rommet.

Kjeller:

Det er målt ca. 22 mm høydeforskjell på gulv i kjellerstue over en lengde på ca. 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 25 mm igjennom hele rommet.

Det er målt ca. 12 mm høydeforskjell på gulv på soverom ved kjellerstue over en lengde på ca. 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 8 mm igjennom hele rommet.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen har mursteinspipe med peisinsats i stue. Feieluke er plassert i trappegang i 2. etasje.

Åpen murt peis i kjellerstue med sotluke på siden.

Det er foretatt en hulltagning i utforet yttervegg i kjellerstue og gjennomført et fuktsøk med pigger i bunnsvil med variable verdier.

Innvendige trapper imellom etasjene i trekonstruksjoner med teppe i trinn.

Innvendig har boligen dører med fire-speil til alle rom.

Dører med normal bruksfunksjon. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler.

Gå til side

VÅTROM

Bad 2. etasje:
Det opplyses fra tidligere selger at baderom ble pusset opp med nye overflater, rørsystem, sluk og membranløsninger i 2014. Arbeider ble utført av Wisland rør. Dokumentasjon ble ikke fremlagt på befaringsdagen.

Overflater er belagt med senket, malt gipshimling med innfelte downlights og flislagte veggflater.

Overflater er belagt med fliser og gulvvarme.

Det er målt stedvis motfall på utsiden av dusjsone og fall i fra hjørner i nedsenket dusjsone til topp slukrist på 3 mm.

Fallforhold er målt opp i mot preaksepterte løsninger i Teknisk forskrift.

Pvc-sluk med klemring i gulv. Synlig mansjett for smøremembran ført ned under klemring sluk.

Det var ingen synlig jordingskabel i sluk, dette kan være ivaretatt ved andre løsninger. Videre kontroll anbefales.

Baderomsinnredningen er bestående av servant med skuffeseksjon, speilskap med lys, skuffeseksjon, vegghengt klosett og dusjnisje med svingbar glassdør.

Det er avtrekk fra baderommet via en elektrisk styrt vifte og tilluft via rist i dørblad.

Det ble foretatt ett fuktsøk med pigger i bunnsvill i vegg med normale verdier.

Vaskerom:
Flislagt vaskerom som har passert forventet brukstid.

Innredningen er bestående av servant med underskap, speil med lys, gulvmontet klosett og opplegg for vaskemaskin.

Originalt støpejernssluk med stakepropp i gulv med smøremembran smørt ned ut over sluk.

Det ble foretatt hulltagning i tilstøtende rom mot våtrom, og foretatt ett fuktsøk med pigger i bunnsvill i vegg med normale verdier.

Bad i kjeller:
Eldre flislagt baderom fra antatt byggeår.

Innredningene bestående av servant med underskap, speilskap med overlys, gulvmontert klosett og dusjhjørne med skyvedører.

Originalt pvc_sluk med klemring og stakepropp i gulv.

Det var ingen membran i sluk ved kontroll.

Avtrekk via elektrisk styrt vifte og tilluft via spalte under dør.

Beskrivelse av eiendommen

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med ett-speils antatt finerte skapfronter, laminat benkeplate, 1 1/2 oppvaskkum med benkebeslag, ventilator og innfelte hvitevarer som koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin, frittstående kjøl/- fryseskap.
Det er avtrekk over kokesone via kjøkkenventilator med avtrekk ført ut av yttervegg.

Norema kjøkkeninnredning i kjeller med glatte lakkerte skapfronter, laminat benkeplate, enkel oppvaskkum. Ventilator og frittstående hvitevarer som komfyr, kjøl/- fryseskap.
Det er avtrekk over kokesone via Kjøkkenventilator med avtrekk antatt før ut av yttervegg.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Originale kobber vannrør i boligen, forgrenet til plast rør i rør system på baderom i 2 etasje.

Fordelerskap for vannrør til baderom er plassert bak luke i trapp mot kryploft. Det er etablert en panelovn på vegg så rommet ikke skal bli for kaldt på vinterstid.

Hovedstoppekran er plassert bak utforet vegg bak kjøkkeninnredning i kjeller. Funksjonstetet ok.

Avløpsrør av plast.
Stakeluke og lufting var ikke tilgjengelig i leiligheten. Dette er derfor ikke inspisert av takstmannen.

Kun visuelt synlige avløpsrør er inspisert skjulte rør er kontrollert utifra alder.

Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk fra alle våtrom og tilluft via spalteventiler over vinduer og klaffventiler i yttervegg.

Boligen er oppvarmet med gulvvarme på baderom i 2. etasje, i entre, panelovner, åpen peis i kjellerstue og peisinsats i stue.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjonstetet av takstmannen. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er plassert i kjellergang. Produksjonsår er 2009.

Spørsmål vedrørende elektroinnstalasjoner 1 - 6 er tilsendt og besvart av kunde pr. mail.

Det er etablert tar sikringsskap i boligen hvorav to i kjeller og 1 i gang i 2 etasje.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.

Stedvis synlig drenering langs nord, vest og sydvegg uten klemlist og stedvis avsluttet under terreng.

Antatt støpt såle på mark med plassstøpt grunnmur

Ved kontroll ble det ikke påvist riss eller sprekker i grunnmur.

Mur i leka rundt lysgrav mot kjellervindu.

Antatt vann og avløpsrør fra byggeår av ukjent type.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

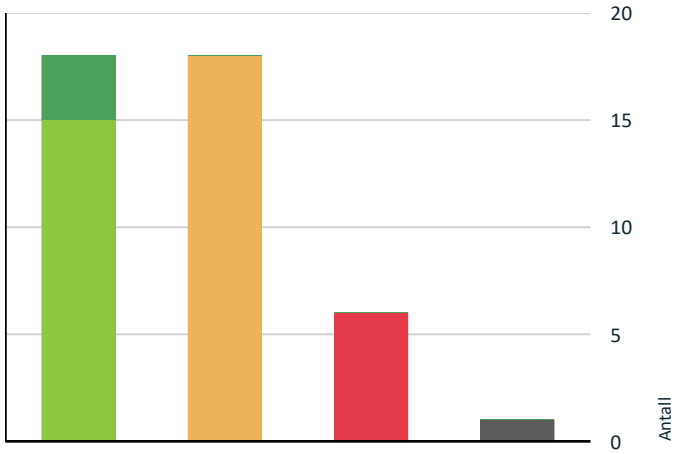
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Boligen har fått tillatelse til tiltak for omgjøring av kjeller fra bod og vaskerom til to soverom i regi av tidligere eier. Ferdigattest foreligger. Denne er datert 31.10.2024

Det opplyses i orignale søknadspapirer at garasjetak ikke kan benyttes til terrasse etc. Ukjent om dette gjelder for bærende konstruksjoner av betongdekket eller fasadeforandring. Dokument er datert 15/12-1972. Dette er ikke videre kontrollert av takstmannen.

Sammendrag av boligens tilstand

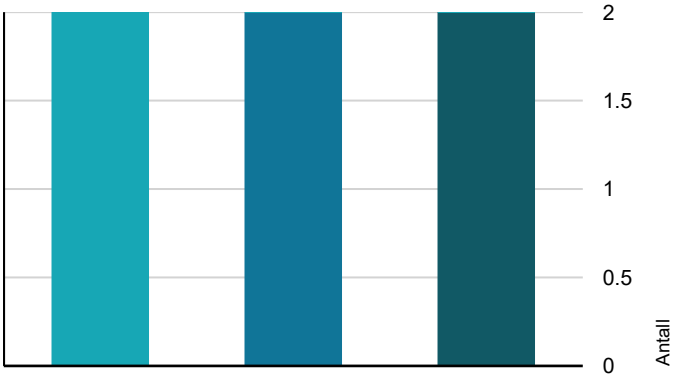
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for Borettslagets bygg og tilstand for fellesarealer. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmannen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og bygningsloven.

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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	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
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1967

Kommentar
Ifølge Eiendomsverdi

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen fremstår med normal bruksslitasje på innvgendig bygningsmasse.

Vedlikehold
Det må alltid påregnes noe vedlikehold ved kjøp av en brukt bolig.

Tilbygg / modernisering

2009	Opplysninger hentet fra siste salgsoppgave: Utført av tidligere eier.	- Drenert på nytt rundt nord/- østhjørnet av garasjen. - Satt opp ny støttemur mot garasje. - Lagt helsveiset membran på garasjetak. - Byttet ut hovedvannledning og avløp inn til hus. Det ble ikke fremalgt dokumentasjon på dette. - Omgjøring fra vaskerom til soverom i kjeller. - Satt inn ny varmtvannsbereder i kjeller. - Utvidet vindu og lysgrav på nytt soverom. Arbeider ble utført av Utført av Aarud bygg og Moderne VVS.
2010	Opplysninger hentet fra siste salgsoppgave: Utført av tidligere eier.	- Etablert terrasse over garasje.
2013	Opplysninger hentet fra siste salgsoppgave: Utført av tidligere eier.	- Satt opp utvendig bod.
2014	Opplysninger hentet fra siste salgsoppgave: Utført av tidligere eier.	- Totalrenovert baderom i 2. etasje. Arbeider ble utført av Wisland Rør.
2016	Opplysninger hentet fra siste salgsoppgave: Utført av tidligere eier.	- Satt inn ny peis i stue. Arbeider ble utført av Solbakken & Co. - Fjernet gammel parafintank og satt inn varmepumpe (Hitech Energy).
2018	Opplysninger hentet fra siste salgsoppgave: Utført av tidligere eier.	- Fornyet gammel terrasse på hagesiden og malt opp hus utvendig.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Klasssisk saltakkonstruksjon antatt utvendig tekket med antatt fibersement plater.

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

Takkonstruksjonen er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Takplater er antatt av fibersement som kan inneholde asbest. Videre kontroll før utskiftning bør gjennomføres.

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden er satt grunnet alder på takkonstruksjon.



TG 3 Nedløp og beslag

Lakkerte renner og nedløp på tak.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Tak er kontrollert opp i mot byggeforskrift av 1965.
Hvor det er fare for at snøras og isras kan medføre skade, skal taket ha snøfanger e.l.

Konsekvens/tiltak
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tilstandsgrad 2 er satt grunnet manglende stigetrinn mot pipe og nedløpsrør som er ført ned til grunnmur.

Tilstandsgrad 3 er satt grunnet manglende snøfangere.

Ca. kostnadsestimat for etablering av snøfangere.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverksvegg utvendig kledd med stående malt/beiset panel.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Tilstandsrapport

Tilstandgraden er satt grunnet noe tørre og sprukne panelbord. Overflatebehandling bør påregnes. Samt manglende musesperre i underkant av kledning.

Konsekvens/tiltak
• Musesperre må etableres.

Tilstandsgraden er satt grunnet manglende musesperre i underkant av bordkledning, samt noen tørre/sprukne bord.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Adkomst fra gang i 2 etasje opp mot kaldtloft. Her er tak og vegger beslått med panel.
Det var ingen visuelt synlige tegn til fuktinsig/ lekkasjer på befaringsdagen.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glassfelt med produksjonsår 2008.

TG 1 Dører

Profilert entrédør med glassfelt. Branndør type B30 mot garasje fra kjeller. Balkongdør med malte trerammer og to-lags glassfelt fra soverom og to-fløyet terrassedør med to-lags glassfelt og produksjonsår 2008 i stue.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst fra hovedsoverom til en syd/- vestvendt balkong med trefliser på gulv på ca. 7 m² med skråtak.

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.

Rekkverk måles til ca. 90 cm og tilfredstiller ikke dagens krav til 100 cm.
Bunntekking på balkong har passert halvparten av forventet brukstid. Ingen mulighet for kontroll da det er lagt trefliser over.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
• Andre tiltak:

Tilstandsgrad er satt grunnet dagens krav til rekkverkshøyde ikke oppfylt og alder på tekking.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Adkomst fra stue til en syd/- vestvendt terrasse med tregulv på ca. 19 m². terrassen er forøvrig utstyrt med elektrisk markise, varmelampe og utelys.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

Adkomst fra inngangsparti til en syd/- østvendt terrasse med tregulv på ca. 40 m².

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk måles til ca. 90 cm og tilfredstiller ikke dagens krav til 100 cm.

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

Tilstandsgraden er satt grunnet dagens krav til rekkverkshøyde ikke oppfylt.

TG 2 Utvendige trapper

Adkomst til boligen via støpt trapp med antatt skiferfliser i trinn og reposer.

Vurdering av avvik:
• Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Det registreres noe løse fliser samt enkelte sprekkdannelser i repos og trapp. Dette er ikke videre kontrollert av takstmannen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsgraden er satt grunnet noe løse fliser samt enkelte sprekkdannelser i repos og trapp. Videre kontroll av autorisert murer anbefales ved renovering av trapp.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater er belagt med:

Vegg: Overflater er belagt med fliser på baderom ellers malte slette flater i øvrige rom.

Tak: overflater er belagt med malt panel med innfelte downlights på baderom ellers malte slette flater i øvrige rom.

Gulv: Overflater er belagt med fliser og gulvvarme på baderom ellers parkett i øvrige rom.

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

Det registreres stedvis bruksslitasje på innvendig bygningsmasse grunnet elde og bruk.
Det må alltid påregnes noe overflateoppussing ved kjøp av en brukt bolig.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsgraden er satt grunnet bruksslitasje på innvendig bygningsmasse.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskille i trebjelkelag. Overflater er punktvis kontrollert med laser for svanker/retningsavvik.

2. etasje:

Det er målt ca. 2 mm høydeforskjell på gulv på soverom 1 over en lengde på ca. 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 15 mm igjennom hele rommet.

Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv på soverom 2 over en lengde på ca. 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 12 mm igjennom hele rommet.

1. etsje:

Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 13 mm igjennom hele rommet.

Det er målt ca. 7 mm høydeforskjell på gulv på kjøkken over en lengde på ca. 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 20 mm igjennom hele rommet.

Kjeller:

Det er målt ca. 22 mm høydeforskjell på gulv i kjellerstue over en lengde på ca. 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 25 mm igjennom hele rommet.

Det er målt ca. 12 mm høydeforskjell på gulv på soverom ved kjellerstue over en lengde på ca. 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 8 mm igjennom hele rommet.

Vurdering av avvik:
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ca. kostnadsestimat for avretting av gulv med avrettingsmasse. Det må foretas en mer nøyaktig nivellering av etasjeskille av utførende håndverker for og få en eksakt pris.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med peisinsats i stue. Feieluke er plassert i trappegang i 2. etasje.
Åpen murt peis i kjellerstue med sotluke på siden.

Vurdering av avvik:
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipeløp har passert halvparten av forventet brukstid. Kontroll av autorisert feiervesen anbefales utført for og kartlegge tilstanden på pipeløp.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Tilstandsrapport

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Tilstandsgraden er satt grunnet manglende ildfast plate under feieluke og sotluke, samt alder på pipeløp.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er foretatt en hulltagning i utforet yttervegg i kjellerstue og gjennomført et fuktsøk med pigger i bunnsvil med variable verdier.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

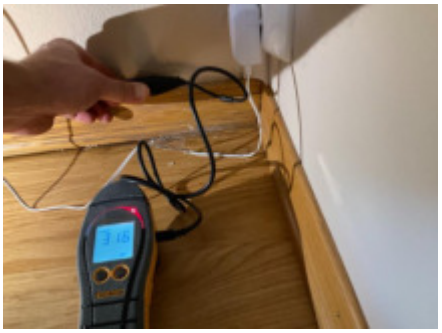
Ved hulltagning registreres det noe kjellerlukt og fuktig miljø bak utforet vegg. Antatt grunnet kondens eller kapilært oppsug av vann/manglefull drenering.
Dette er ikke videre kontrollert av takstmannen.
Utforede kjellervegger er å betrakte som en risikokonstruksjon grunnet fare for kondensproblematikk.
For ytligere kontroll anbefales det at plater fjernes og vegg tørkes ut.

Det registreres fuktopptrekk i nedre del av vegg imellom soverom i kjeller. Ved kontroll er betong porøs og det er større fuktutslag med målinger. Videre kontroll av oppforet tregulv og innforede vegger anbefales utført.

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

Tilstandsgraden er satt grunnet variable fuktverdier i tregulv bak utforet vegg og noe kjellerlukt.
Samt synlig malingsflass og saltutslag i nedre del av vegg imellom soverom.
Videre kontroll anbefales utført for og finne ut av omfanget.





TG 2 Innvendige trapper

Innvendige trapper imellom etasjene i trekonstruksjoner med teppe i trinn.

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

Lysåpning imellom spiler måles til ca. 13 - 19 cm. Åpning imellom rekkverk og vegg måles til ca. 15 cm.
Åpninger er noe store iht. Dagens krav på maks 10 cm.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Tilstandsgraden er satt grunnet manglende håndløper i trapp og noe store åpninger imellom spiler og rekkverk.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen dører med fire-speil til alle rom.
Dører med normal bruksfunksjon. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler.

Tilstandsrapport

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Det opplyses fra tidligere selger at baderom ble pusset opp med nye overflater, rørsystem, sluk og membranløsninger i 2014. Arbeider ble utført av Wisland rør. Dokumentasjon ble ikke fremlagt på befaringsdagen.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater er belagt med senket, malt gipshimling med innfelte downlights og flislagte veggflater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det registreres ett riss i flisfuge over dør, ellers har overflater normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsgraden er satt grunnet riss i en flisfuge over dør.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Overflater er belagt med fliser og gulvvarme.

Det er målt stedvis motfall på utsiden av dusjsone og fall i fra hjørner i nedsenket dusjsone til topp slukrist på 3 mm.

Fallforhold er målt opp i mot preaksepterte løsninger i Teknisk forskrift.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

§ 13-20. Våtrom og rom med vanninstallasjoner:
Det må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100. Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjsonen. Våtrommets vanntette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Tilstandsgrad settes på grunn av manglende fall på gulv iht. forskrift. Badegulv med manglende fall kan likevel fungere tilfredsstillende, men det anbefales årvåkenhet ved bruk.
Ca. kostnadsestimat for etablering av fall mot sluk og legging av nye fliser.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Pvc-sluk med klemring i gulv. Synlig mansjett for smøremembran ført ned under klemring sluk.

Det var ingen synlig jordingskabel i sluk, dette kan være ivaretatt ved andre løsninger. Videre kontroll anbefales.

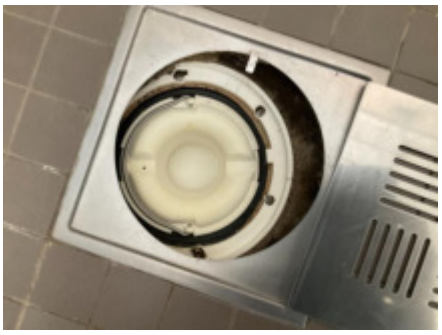
Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av membranarbeider.

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

Tilstandsgraden er satt grunnet manglende dokumentasjon. Innhent dokumentasjon om mulig.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredningen er bestående av servant med skuffeseksjon, speilskap med lys, skuffeseksjon, vegghengt klosett og dusjnisje med svingbar glassdør.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk fra baderommet via en elektrisk styrt vifte og tilluft via rist i dør.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt ett fuktsøk med pigger i bunnsvill i vegg med normale verdier.



1. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Flislagt vaskerom som har passert forventet brukstid.

Innredningen er bestående av servant med underskap, speil med lys, gulvmontet klosett og opplegg for vaskemaskin.

Originalt støpejernssluk med stakepropp i gulv med smøremembran smørt ned ut over sluk.

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

Våtrommet har passert forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsgraden er satt for og belyse at brukstid for vasketom har passert og at skader kan oppstå på ett eldre våtrom ved endret bruk.
Regelmessig rensing av sluk for og forhindre tilstopping bør utføres.

Ca. Kostnadsestimat for oppgradering av vaskerommet opp til dagens standard.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltagning i tilstøtende rom mot våtrom, og foretatt ett fuktsøk med pigger i bunnsvill i vegg med normale verdier.



KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Eldre flislagt baderom fra antatt byggeår.

Innredningene bestående av servant med underskap, speilskap med overlys, gulvmontert klosett og dusjhjørne med skyvedører.

Originalt pvc_sluk med klemring og stakepropp i gulv.

Tilstandsrapport

Det var ingen membran i sluk ved kontroll.

Avtrekk via elektrisk styrt vifte og tilluft via spalte under dør.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsgraden er satt for og belyse at brukstid for baderom har passert og at skader kan oppstå på ett eldre baderom ved endret bruk.
Ved videre bruk anbefales det dusjing i ett lukket dusjkabinett med avløp ført direkte til sluk. Regelmessig rensing av sluk for og forhindre tilstopping bør utføres.

Ca. Kostnadsestimat for oppgradering av baderommet opp til dagens standard.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

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

Tilstøtende vegger er i betong. Det er derfor ikke foretatt hulltagning.

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

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med ett-speils antatt finerte skapfronter, laminat benkeplate, 1 1/2 oppvaskkum med benkebeslag, ventilator og innfelte hvitevarer som koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin, frittstående kjøl/- fryseskap.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det registreres noe svelling i underkant av benkeplate ved oppvaskmsskin, syv løse fliser på bakvegg og en manglende skapfront på hjørneskap.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Bygningsdelen fungerer med dette avviket. Tilstandsgraden er satt grunnet slitasje etter elde og bruk.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk over kokesone via kjøkkenventilator med avtrekk ført ut av yttervegg.

KJELLER > KJØKKEN / GANG

TG 1 Overflater og innredning

Norema kjøkkeninnredning med glatte lakkerte skapfronter, laminat benkeplate, enkel oppvaskkum. Ventilator og frittstående hvitevarer som komfyr, kjøl/ - fryseskap.

KJELLER > KJØKKEN / GANG

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk over kokesone via Kjøkkenventilator med avtrekk antatt før ut av yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Originale kobber vannrør i boligen, forgrenet til plast rør i rør system på baderom i 2 etasje.

Fordelerskap for vannrør til baderom er plassert bak luke i trapp mot kryploft. Det er etablert en panelovn på vegg så rommet ikke skal bli for kaldt på vinterstid.

Hovedstoppekran er plassert bak utforet vegg bak kjøkkeninnredning i kjeller. Funksjonstetet ok.

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

Hovedstoppekran er bygget inn bak vegg i kjeller ved kjøkkeninnredning funksjonstestet ok.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsgrad 2 er satt grunnet alder på vannrør.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

Stakeluke og lufting var ikke tilgjengelig i leiligheten. Dette er derfor ikke inspisert av takstmannen.

Kun visuelt synlige avløpsrør er inspisert skjulte rør er kontrollert utifra alder.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk fra alle våtrom og tilluft via spalteventiler over vinduer og klaffventiler i yttervegg.

TG 1 Oppvarming generelt

Boligen er oppvarmet med gulvvarme på baderom i 2. etasje, i entre, panelovner, åpen peis i kjellerstue og peisinsats i stue. Samt varmepumpe i stue.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjonstetet av takstmannen. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er plassert i kjellergang. Produksjonsår er 2009.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Spørsmål vedrørende elektroinnstalasjoner 1 - 6 er tilsendt og besvart av kunde pr. mail.

Det er etablert tre sikringsskap i boligen hvorav to i kjeller og 1 i gang i 2 etasje.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja - Det er bygget nytt kjøkken i kjeller, og i den forbindelse ble det lagt opp nye stikkontakter mv av fagpersoner
   - Det er installert egen elbillader i garasjen av fagperson (eget siringsskap/kurs for dette i kjelleren)

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

    Det mangler kursfortegnelse i sikringsskap i kjeller.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann.

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.

Tilstandsgraden satt grunnet manglende dokumentasjon på arbeider utført etter 1999.





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.

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?

Tilstandsrapport

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Stedvis synlig drenering langs nord, vest og sydvegg uten klemlist og stedvis avsluttet under terreng.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Drenering er fra antatt byggeår og har passert forventet brukstid. Drenering vil som regel ha en levetid på mellom 20 - 60 år.
Tilstandsgraden settes grunnet at halvparten av forventet levetid for drenering er passert.
Viser til.
Bygg datablad 700.320 fra Sintef.
Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler.





TG 1 Grunnmur og fundamenter

Antatt støpt såle på mark med plassstøpt grunnmur

Ved kontroll ble det ikke påvist riss eller sprekker i grunnmur.

TG 3 Forstøtningsmurer

Mur i leka rundt lysgrav mot kjellervindu.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

Det registreres at mur rundt lysgrav til ett soverom i kjeller har sprukket opp og må utbedres.
Videre kontroll bør utføres.

Konsekvens/tiltak
• Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Tilstandsgraden er satt grunnet mur rundt lysgrav som har sprukket opp.

Ca. Kostnadsestimat for utbedring av lysgrav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Terrengforhold

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

Det registreres stedvis fall inn mot grunnmur. Noe terrengjustering bør foretas.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsgraden er satt grunnet registrert stedvis fall inn mot grunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Antatt vann og avløpsrør fra byggeår av ukjent type.

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.

Tilstandsgraden er satt grunnet halvparten av forventet brukstid på vann og avløpsrør har passert.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

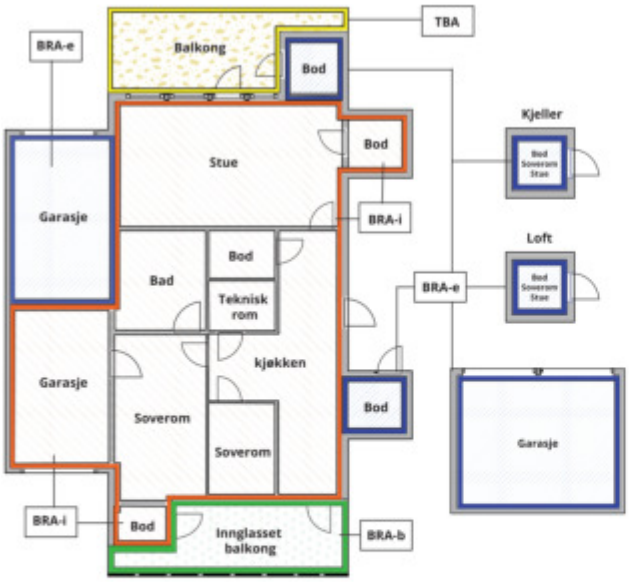
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2. Etasje	40			40	7	14	54
1. Etasje	60			60	59		60
Kjeller	80			80			80
Utvendig boder		5		5			5
SUM	**180**	**5**			**66**	**14**	**199**
SUM BRA	**185**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3		
1. Etasje	Entré , Stue/kjøkken , Vaskerom		
Kjeller	Bad , Kjellerstue , Soverom , Soverom 2, Garasje , Kjøkken / gang		
Utvendig boder		Bod , Bod 2	

Kommentar

Det gjøres oppmerksom på at sjakter og kanaler inngår i bruksarealet (BRA), jf. NS 3940 og takstbransjens retningslinjer.

Boder som er merket med leilighetsnummer er generelt å betrakte som fellesareal og det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod. Omgjøring/salg av fellesareal i regi av borettslaget kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstingeniøren kan ikke ta hensyn til om slike omdisponeringer av fellesareal/boder utføres i ettertid av denne befaring.

Gulvarealet i 2 etasje ble målt til ca. 54 m² med skråtak.

Utvendig boder på baksiden av bygget målt opp til ca. 3,4 m² og 2,4 m².

Garasje på ca. 26 m² er medtatt som Bra-i grunnet intern adkomst fra huset. Rommet tilfredstiller ikke krav for beboelsesrom.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Boligen har fått tillatelse til tiltak for omgjøring av kjeller fra bod og vaskerom til to soverom i regi av tidligere eier. Ferdigattest foreligger. Denne er datert 31.10.2024

Det opplyses i orignale søknadspapirer at garasjetak ikke kan benyttes til terrasse etc. Ukjent om dette gjelder for bærende konstruksjoner av betongdekket eller fasadeforandring. Dokument er datert 15/12-1972. Dette er ikke videre kontrollert av takstmannen.

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 punkt under tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	154	26

Kommentar

Enebolig

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.10.2024	Håkon Hosle	Takstingeniør
	Marcus Hauglund Johnsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	160	903		0	443 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Enebakkveien 263 B

Hjemmelshaver

Johnsen Marcus Hauglund, Friis-Baastad Mia Irene

Eiendomsopplysninger

Eiendomsopplysninger

Enebolig over to plan, kjeller og kaldtloft beliggende i Enebakkveien 263 B i Oslo.
Boligen består av:
1. etasje. Entré/gang, toalettrom/vaskerom og åpen stue/- kjøkkenløsning med adkomst til en syd/- vestvendt markterrasse. Tilgang fra entré til en syd/- østvendt terrasse.
2. etasje: Trappegang med luke i tak til kaldtloft, baderom og tre soverom.
Kjeller: Garasje, trappegang med kjøkkeninnredning, baderom, kjellerstue og to soverom.

Boligen fremstår med stedvis bruksslitasje på innvendig bygningsmasse grunnet elde, bruk og manglende vedlikehold. Det må alltid påregnes noe overflateoppussing ved kjøp av en brukt bolig.

Innvendige overflater er belagt med malt panel, malte slette flater og tregulv, flis, parkett på gulv. Kjøkkeninnredning med ett-speils finerte skapfronter, laminat benkeplate. Et nyere flislagt baderom med gulvvarme i 2 etasje og et eldre flislagt baderom med gulvvarme i kjeller, eldre flislagt vaskerom i 1. etasje.

Boligen disponerer en enkel garasje med adkomst fra kjellergang, samt en utvendige bod med to rom på baksiden av bygget.

Vedlikehold o.l.
- Lysgrav på utsiden av nyetablert soverom i kjelleretasjen har sprukket opp og må utbedres. Dette er ikke videre kontrollert av takstmannen.
- Utforede kjellervegger og oppforet kjellergulv er å betrakte som en risikokonstruksjon. Dette grunnet at bakenforliggende konstruksjoner ikke kan kontrolleres for fuktinnsig.
- Baderom i kjeller og vaskerom i 1. etasje er av eldre dato og har passert forventet brukstid.
- Drenering er antatt fra byggeår og har passert forventet brukstid. Synlig knotteplast langs grunnmur uten klemlist på overside.
- Det registreres noe svikt og knirk i parkett i 2. etasje.
- Vinduer på begge soverom i kjeller er plassert for høyt på vegg og tilfredstiller ikke krav for rømning grunnet høyde fra gulv. Krav er 1 m og vinduer er plassert på 1,20m og 1,29 m. Selger har etablert fastmonterte nattbord som trinn i underkant av vinduer.
- Det var synlig malingsflass og saltutslag langs syd og vestvegg på innsiden av garasje, samt en tidligere sprekk som er delvis pusset igjen på høyre side av garasjeport. Ved fuktsøk var det forhøyede verdier i vegger og litt ut i tak. Dette er ikke videre kontrollert av takstmannen. Videre undersøkelser anbefales utført.
- Det var synlig malingsflass og noe porøs betong i nedere del av vegg imellom soverom i kjelleretasjen. Ved fuktsøk var det større utslag her. Videre kontroll av oppforet tregulv anbefales utført.

Boligen har en attraktiv og sentral beliggenhet i rolige og barnevennlige omgivelser på Abildsø i Oslo.
I nærmiljø finnes flere nærbutikker, nærmeste kjøpesenter er Manglerud senter med klesbutikker, kafeer, matbutikk, vinmonopol, lege, apotek og øvrige servicetilbud. Skoler, barnehager, helsesenter, samfunnshus, turveier med mer i området.
Østensjøvannet som byr på flotte tur og rekreasjonsmuligheter sommer som vinter med muligheter for å sykle og gå på ski i Østmarka. I tillegg er det gode tur- og friluftsområder på Ekeberg og i Svartdalsskogen.
godt opparbeidet kollektiv tilbud med buss og t bane fra Manglerud senter og Ryen.
Pent opparbeidet utearealer med prydbusker, trær og gressplen.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind				

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		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/VW1318

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

NABOLAGSPROFIL

Enebakkveien 263B

Nabolaget Abildsø vest - vurdert av 48 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Abildsø skole (1-10 kl.) 513 elever, 33 klasser	2 min 0.1 km
Rustad skole (1-7 kl.) 482 elever, 26 klasser	20 min 1.4 km
Karlsrud skole (1-10 kl.) 548 elever, 36 klasser	21 min 1.5 km
Skullerud skole (8-10 kl.) 347 elever, 31 klasser	5 min 2.3 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 734 elever, 38 klasser	7 min 2.5 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	20 min 1.4 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	5 min 2.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Abildsø Totalt 7 ulike linjer	1 min 0.1 km
Lambertseter Linje 1, 4	19 min 1.4 km
Bryn stasjon Linje L1	6 min 5.1 km
Kastellet Linje 13, 19	6 min 2.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 7 km

BARNEHAGER

Abildsø menighetsbarnehage (1-5 år... 32 barn	3 min 0.2 km
Lille Langerud barnehage (2-5 år) 17 barn	6 min 0.4 km
Bakkehavn barnehage (1-5 år) 57 barn	14 min 1 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Lambertseter	13 min
Joker Abildsø	16 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

VARER/TJENESTER

Lambertseter Senter	20 min
Boots apotek Lambertseter	20 min
Lambertseter Vinmonopol	20 min

SPORT

Abildsø skole	2 min
Abildsøparken balløkke	4 min
SATS Lambertseter	20 min
EVO Lambertseter Senter	21 min

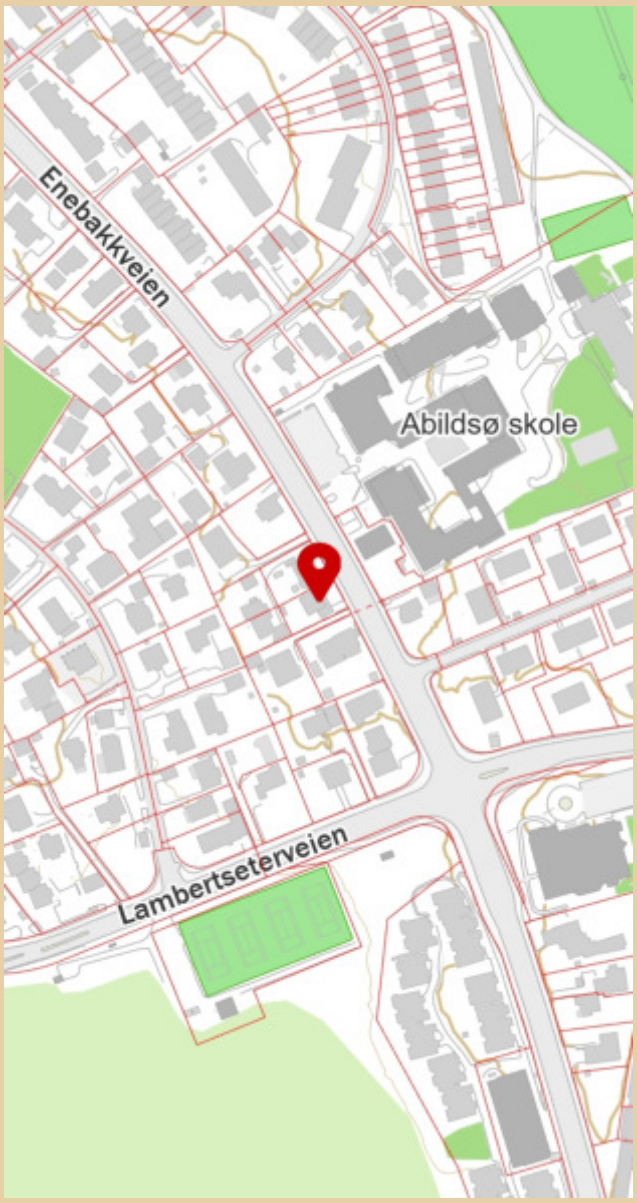
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Gateparkering
Lett 85/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	38240598

Adresse	Enebakkveien 263B		
Postnummer	1187	**Poststed**	OSLO

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2021	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	2år10mnd

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

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Fremtind	**Polise/avtalenr.**	
Selger1fornavn	Mia Irene	**Selger1etternavn**	Friis-baastad
Selger2fornavn	Marcus Hauglund	**Selger2etternavn**	Johnsen

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

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

Kommentar: Det er enkelte sprekker i garasjeveggene, men har ikke lagt merke til fukt-inntrenging annet enn det som er normalt i en garasje

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Det er enkelte sprekker i garasjeveggene, men slik var det også da vi flyttet inn. Det har ikke påvirket noe i negativ retning.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Verified by SIGNICAT 31.10.2024

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Firmanavn: Malermester Gabrielsen

Redegjør for hva som er gjort og når: Vi malte terassegjerdet over garasjen ifjor sommer. Vi malte selv, men fikk tips av Malermester Gabrielsen AS

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: Elektroiportøren AS

Redegjør for hva som er gjort og når: Installert elbil-lader 2021

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Det kan nok innhentes fra Elektroimportøren

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

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Begge soverommene i kjellerdelen er godkjent for varig opphold. Kjellerdelen har egen inngang fra garasjen (med integrert før i garsjeporten for å komme inn til inngangsdør. Denne delen kan leies ut og har vært leid ut de siste 2 årene.

19.1 Hvis ja, er overfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Begge soverom er godkjent av plan og bygg for varig opphold

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

Verified by SIGNICAT 31.10.2024

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

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

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.

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

Verified by
SIGNICAT
31.10.2024

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.

Johnsen, Marcus Hauglund

Signert av

Friis-Baastad, Mia Irene

Signert av

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

Verified by
SIGNICAT
31.10.2024

BYGGESAKSDOKUMENTER

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BENEDICTE HOLLEN
ENEBAKKVEIEN 263 B
1187 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 31.10.2024
MARCUS HAUGLUND JOHNSEN	202112963 - 8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Emilie Selby	

Adresse:	ENEBAKKVEIEN 263B	Eiendom:	160/903/0/0
Tiltakshaver:	BENEDICTE HOLLEN	Søker:	BENEDICTE HOLLEN
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest – Enebakkveien 263 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring, mottatt 20.10.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202112963			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Fasade nordvest	00-001	24.09.2021	4/7
Plan kjeller	00-001	26.09.2021	4/8
Plan kjeller 2	00-001	26.09.2021	4/9
Snitt A-A	00-001	26.09.2021	4/10

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Emilie Selby - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Sophie Sterud

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
MARCUS HAUGLUND JOHNSEN, Enebakkveien 263B, 1187 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Viktor Sveen Lorentz
Enebakkveien 263B
1187 OSLO

Dato: 13.08.2013

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201213432-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Nina Marie Fjose	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ENEBAKKVEIEN 263B	Eiendom:	160/903/0/0
Tiltakshaver:	Viktor Sveen Lorentz	Adresse:	Enebakkveien 263B, 1187 OSLO
Søker:	Viktor Sveen Lorentz	Adresse:	Enebakkverien 263B, 1187 OSLO
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - ENEBAKKVEIEN 263 B

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 06.08.2013.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 13.08.2013 av:

Nina Marie Fjose - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - Enhetsleder

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Herr Per Laurendz
Enebakkveien 263

OSLO 11

15. desember 1972

Sekretær Hafstad

RH/LH 65/3846

Gnr. 160, bnr. 206, Enebakkveien 263.
Enebolig m/garasje.
Byggherre: Per Laurendz.

Tilleggsanmeldt tegning med våre stempel-nr. 4 samt brev av 12/10-72 approberes.

Det vises til påtegning datert 31/10-72 på situasjonskartet samt til följeskriv datert 31/10-72, hvorav gjenpart vedlegges.

Statiske beregninger av garasjedekke må innsendes.

Garasjen må ventileres i samsvar med gjeldende byggeforskrifter.

Garasjetaket tillates ikke nyttet som terrasse og trapp til denne må slöyfes.

Protestanten er underrettet dags dato om approbasjonen og har rett til å klage denne inn for höyere myndighet. En slik klage kan före til at avgjörelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som byggherren måtte lide ved slik omgjöring. Hvis De setter i gang arbeidet når byggetillatelse er gitt, men för saken er endelig avgjort, skjer dette således på egen risiko.

Byggelöyvekontorets stempling av den nye tegning er unödvendig.

Oslo bygningskontroll

A. Gjerstad
bem.

Rolf Hafstad

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5[III] * 41 72 00

Approbasjon.

Arbeidssted I60/206 Enebakkveien 263	Journalnr. 65/3846	Tegn. nr. I- 2-.
Arbeidets art Enebolig m/garasje	Innlevert 31/12-65	
Bygningens art		
Byggherre Per Laurends, Enebakkveien 263, Oslo 11.		
Byggemelder -"- -"-		

Dato 14.mars 1966. FG/IN

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Reviderte tegninger må innsendes idet veggtykkelser, bjelkelagstykkelser og sperretaket er altfor tynt tegnet.

Med riktige bjelkelagstykkelser vil huset bli en del höyere.

Det vises til byplankontorets påtegning av 25/2-1966 på kartet.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene V

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»—

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [X] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [ ] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [X] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet. tak
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [X] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A.Gjerstad
bem

Finn Giertsen

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

81. 8 16 8. K. A. 4899/65. —

Spesielle krav

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på omstående side.)

I. Det må innsendes plan i henhold til «Retningslinjer for grønnanlegg.» Planen må innsendes så tidlig at utgravede masser kan bli riktig plasert.

II. Områdene omkring industribygg o.l. må ikke benyttes til opplag.

III. Hvor vei eller gate (fortau) går umiddelbart inn til bygningen, skal det inn til grunnmuren bare fylles med rene fyllmasser som ikke forårsaker vesentlig synking. Alunholdig stein tillates ikke benyttet i noe tilfelle. Byggets ansvarshavende skal i slikt tilfelle varsle veivesenet for kontroll av fyllmassene før gjenfylling iverksettes.

IV. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 punkt 1.

V. Forslag til utvendige farger (også for tak) må innsendes.

VI. Andre oppbygg over tak enn de som er vist på de innsendte tegninger kan ikke påregnes godkjent.

VII. Før ferdigattest meddeles skal det innsendes film i format 13 x 18 cm med lesekopier i A 4 av korrekte tegninger.

Alminnelige bestemmelser.

1. Byggherre og ansvarshavende må vise aktsomhet overfor naboeiendommer slik at disse ikke utsettes for unødige skadevirkninger under gravnings- og byggearbeidet. Det henvises i denne forbindelse til nabolovens bestemmelser. Bygningskontrollen må varsles i god tid før gravning i nabogrense tar til. Redegjørelse for arbeidets fremdrift samt de nødvendige sikringstiltak kan kreves innsendt. Det gjøres oppmerksom på at bygningskontrollen er uten ansvar.
2. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og eventuelt forsynes med fast dekke.
3. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
4. I våningshus med mer enn en leilighet, må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje, ha en fri bredde av minst 1 m.
5. Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.
6. Trapperekkverks høyde skal være minst 0.9 m fra trinnforkant, og sprossene skal ikke ha større innbyrdes avstand enn 15 cm. Dette gjelder også balkongrekkverk m.m.
7. Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1.2 m.
8. Fyrrom skal ha vindu til det fri.
9. Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.
10. Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.
11. Avtrekk fra oljefyrt kjele skal i alminnelighet føres til egen røykpipe.
12. Røykpipe må ha minst 1 stens vange mot kott, skap, søppelrom og garasjer.
13. Feiedører må plaseres slik at de er lett tilgjengelige. De må ikke plaseres i beboelsesrom, kott, garasjer o.l.
14. I badstubad må dører slå ut.
15. Redningstau må anbringes etter fastsatte retningslinjer.
16. Skråtak i beboelsesrom må varmeisoleres. K.verdi maks. 0.8.
17. Gulv samt delevegger mellom leiligheter må isoleres mot lyd.
18. Loftbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.
19. På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere på en måte som bygningskontrollen kan godkjenne.
20. Hvor rørledninger gjennombryter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.
21. Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill.
22. Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsler til garasjer o.l. må gis avløp for overvann.
23. Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1:3.

For øvrig vises bl. a. til:

«Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»

«Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.-rom i Oslo.»

«Regler for anordning av ventilasjon i bygg i Oslo.»

«Regler for gassinstallasjoner i Oslo.»

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 20 72 10

Brukstillatelse.

Enebolig med garasje.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Enebakkveien 263 B.	gnr. 160, bnr. 206 (903).	65/3846

Byggherre	Ansvarshavende
Herr Per Laurendz Enebakkveien 263 B OSLO-11.	Tömmermester Arvid Pedersen Granli, Solemskogen OSLO-4.

~~OV~~/NU.

Dato
24. mai 1967.

Innflytning/~~bruk~~ tillates.

Det må anordnes inngangstrapp.

Feieluke må innsettes i kjeller, og bunn i pipe må stöpes.

I trapp i 2.etasje må plate pålegges foran feieluke eller feieluke flyttes 1,5 m opp fra gulvet.

Brannslange må anskaffes.

Det gjenstår en del bygningsmessige arbeider.

Ferdigmelding må innsendes senere.

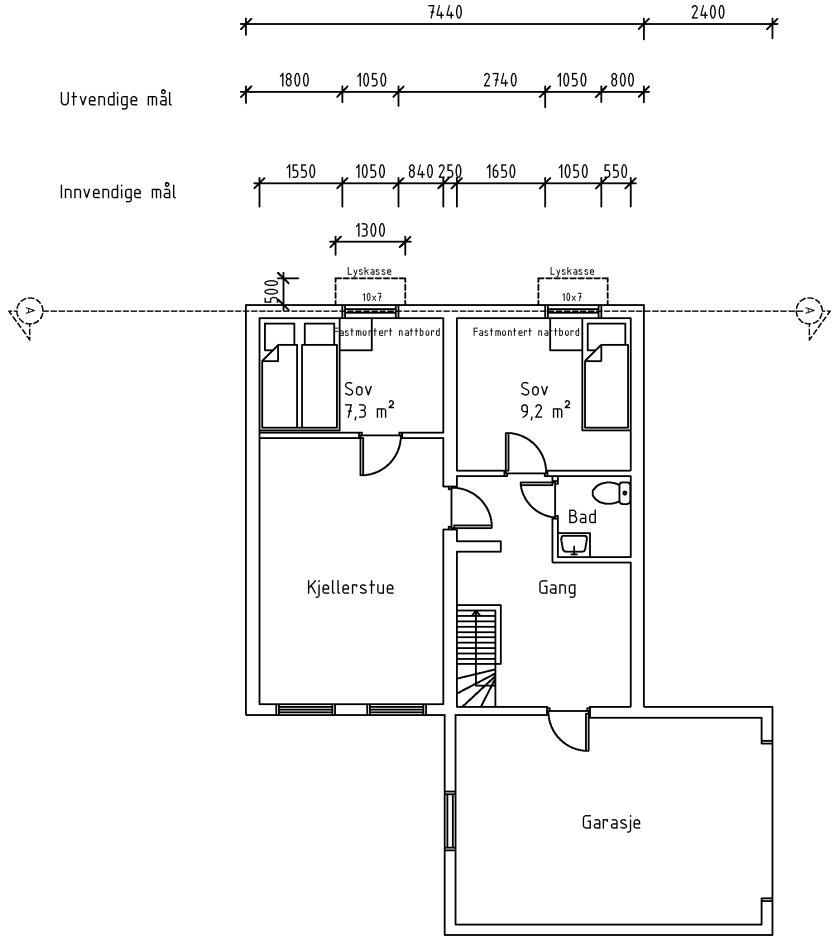
Distriktsingeniør
T. Busch

Bygningsinspektør
O. Verndal

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

C-2. 5000. R.A. 6703/66. - I

BYGGETEGNINGER



Ny Plantegning kjeller

REV	ANT	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

G.- OG B.NR:		MÅLESTOKK:	1:100
TILTAKSHAVER:		TEGNET DATO:	26.09.21
ADRESSE:		TEGNET AV:	Stian Kristoffersen
TEGN. INNH:		UNDERSKRIFT:	
		TEGNINGENS NUMMER: 00-001	REV.

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

Arbeidssted: I60/206 Enebakkveien 263	Journalnr.: 65/3846	Tegn.nr.: I-
Arbeidets art: Enebolig m/garasje	Innlevert: 3I/I2-65	
Bygningens art:		
Byggherre: Per Laurends, Enebakkveien 263, Oslo 11.		
Byggemelder: -"- -"-		

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

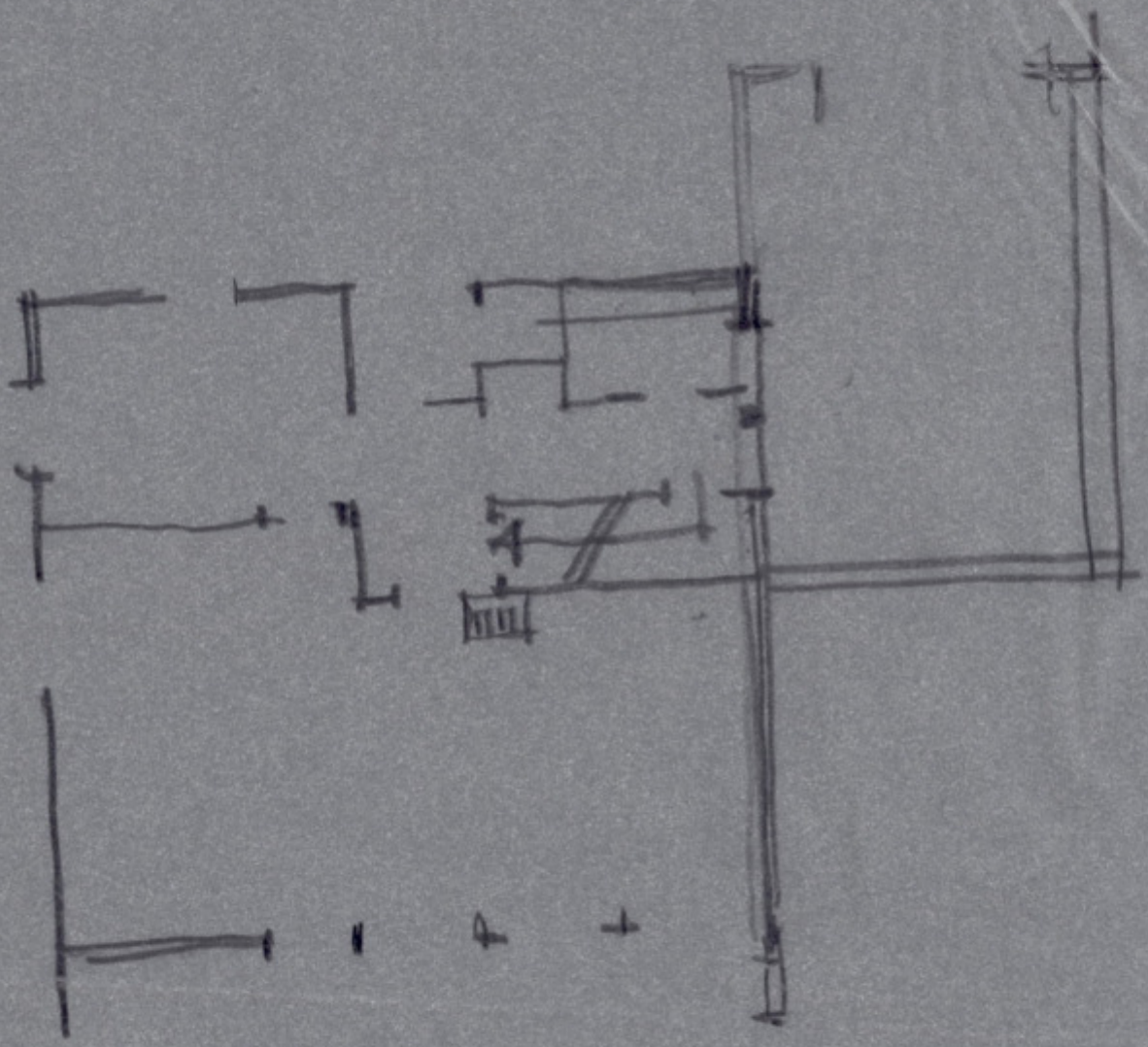
SEND BYGGETILLATELSE (Kan gis ifgl. mig Busch se pkt. E.) RV. 5/7,66. URN + oppmålingsres.

SEND BYGGETILLATELSE for garasje ifgl Bakkelien 30/7 73 31/7 73

Meldt SER 07 21.7.79 I.A.H.

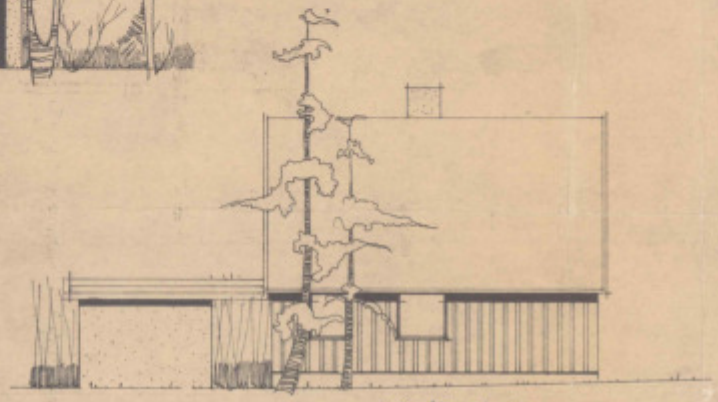
07
Y4

vegen saubert 1/5 mm





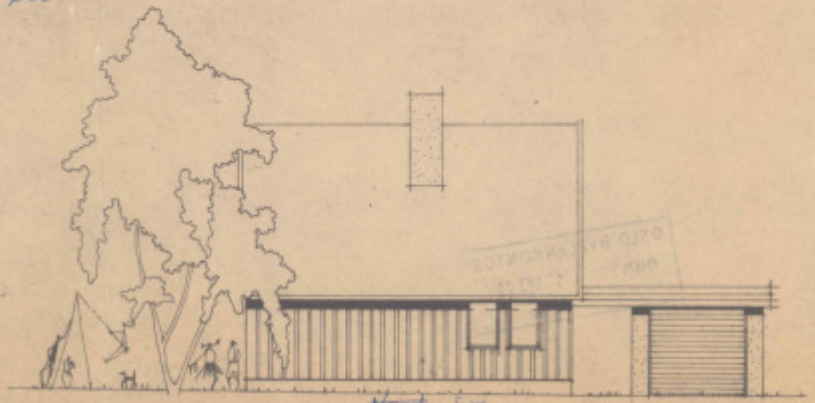
Vest.



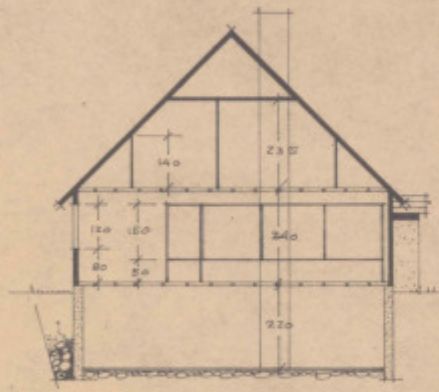
~~Syd~~ NORD

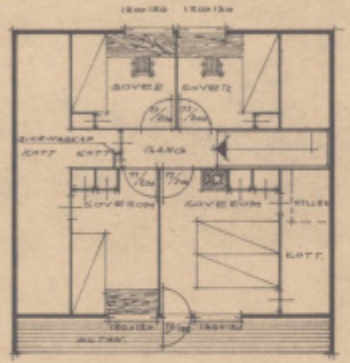


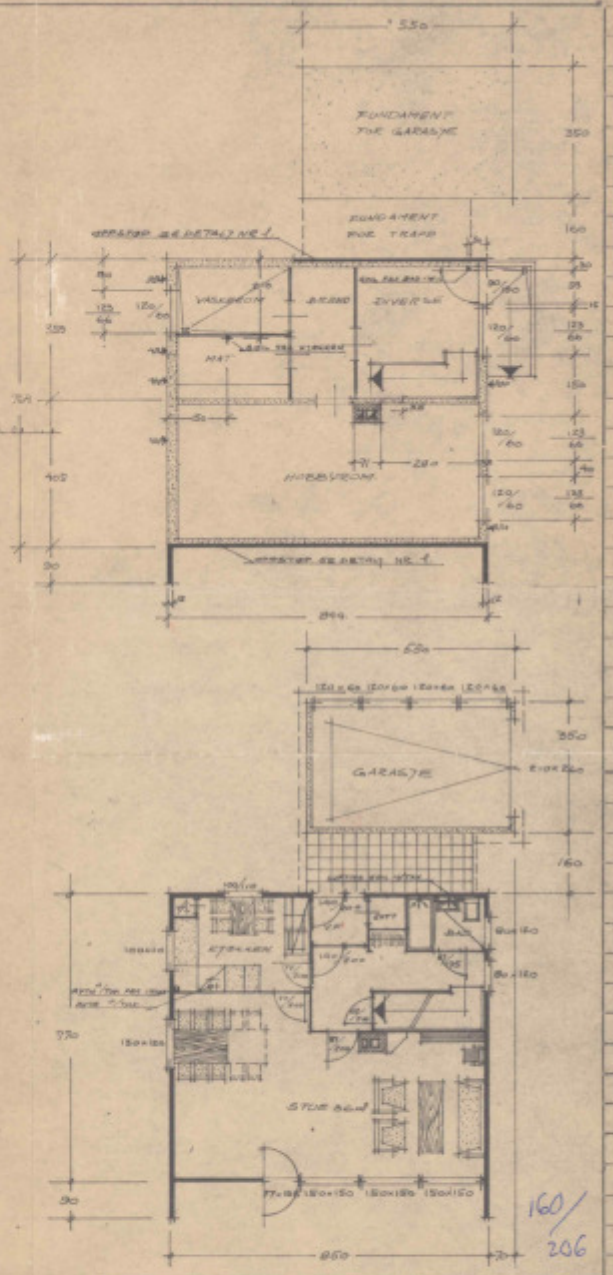
Øst



~~Nord~~ Sya





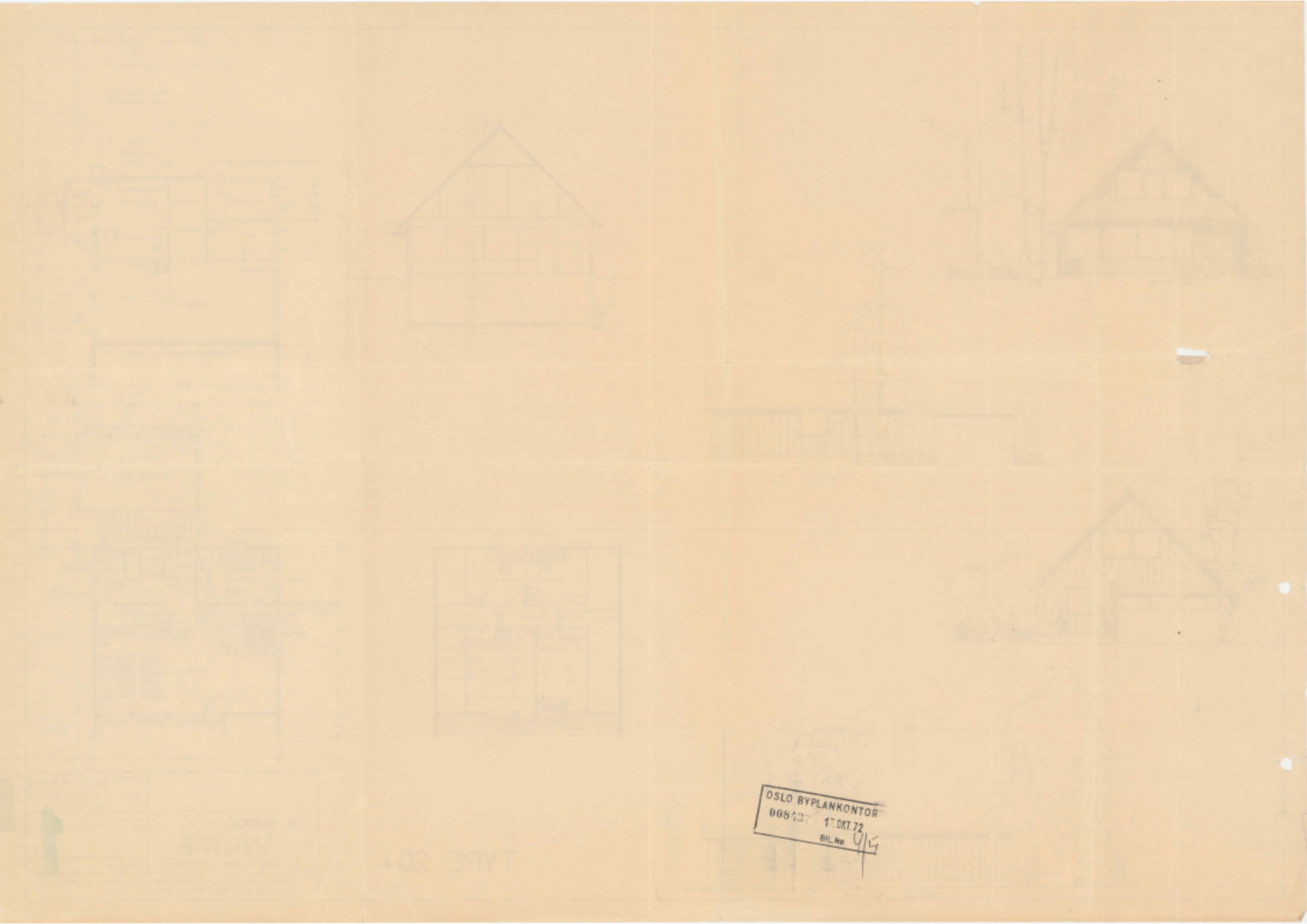


160/206

TYPE 20+

G. BLOCK
WATNE
TELEFON 63 280 - SANDNES

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne ikke medvirker i.

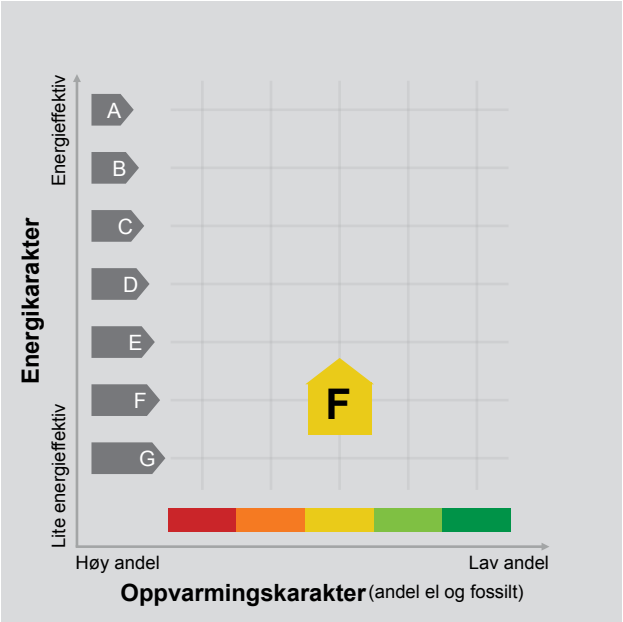


OSLO BYPLANKONTOR
17 OKT 72
BIL.NR. 4/6

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Enebakkveien 263B
Postnummer	1187
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	160
Bruksnummer	903
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80406207
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-45726
Dato	31.10.2024



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.enova.no/energimerking.

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)

- Luft kort og effektivt
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Montering av peisinnsats i åpen peis

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1967
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	180
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.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark/).

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.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: 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 13: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 14: 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 utendørs

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: 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 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 23: 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 luftbehandlingsanlegg

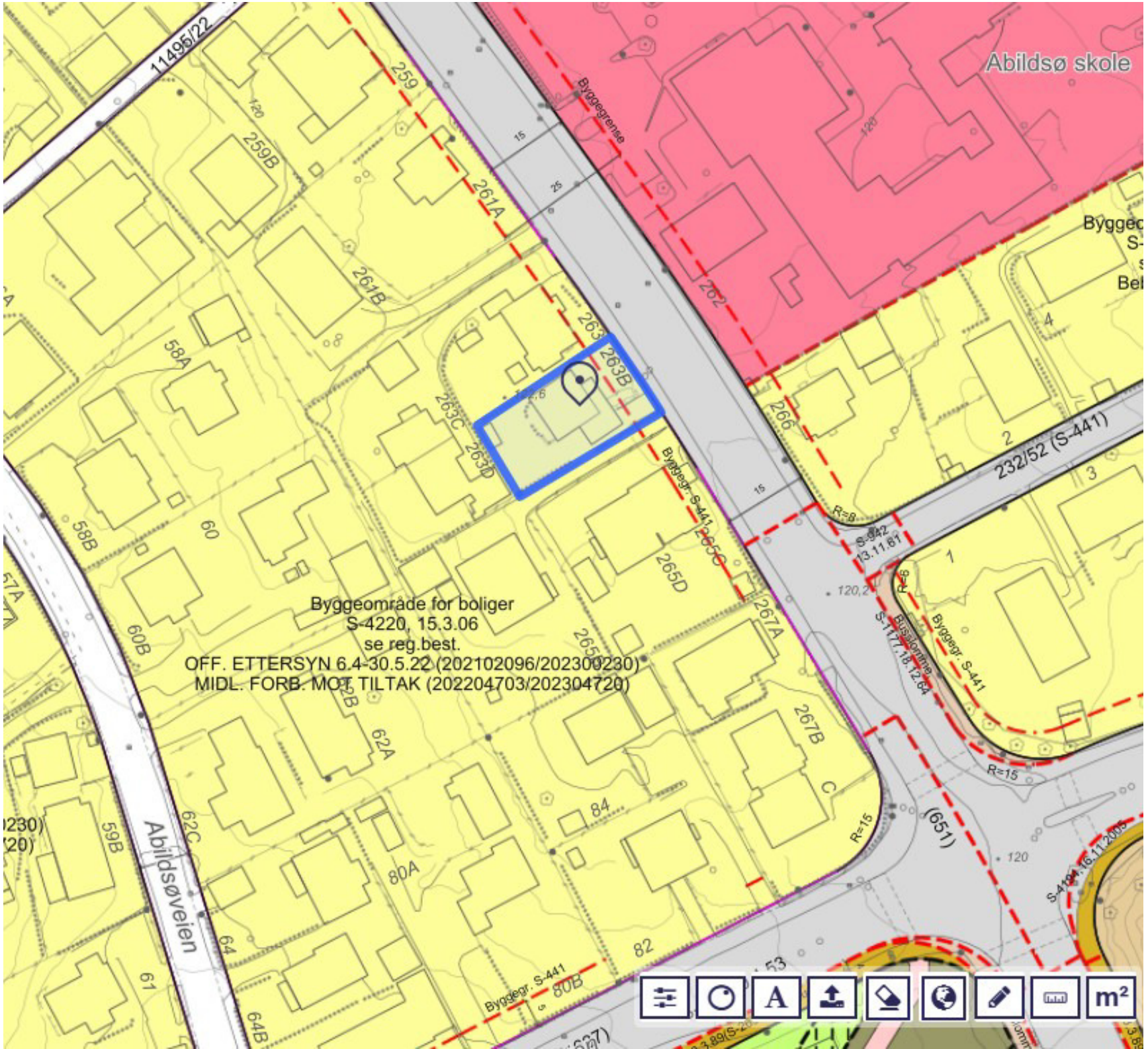
Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 25: 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.

REGULERING


Abildsø skole
Byggegrense
11495/22
259
259B
261A
261B
263
263B
263C
263D
265C
265D
267A
267B
C
266
232/52 (S-441)
Byggegr. S-441
S-942
13.11.81
S-1177, 18.12.84
Bussholdeplass
R=8
R=15
(651)
120
Byggegr. S-441
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Abildsøveien
58A
58B
60
60B
62A
62B
62C
64
64B
59B
61
80A
80B
82
84
67A
m²

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.

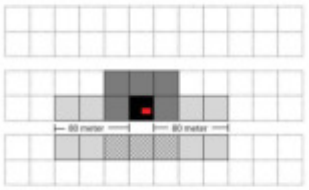
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

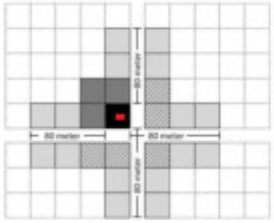
6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

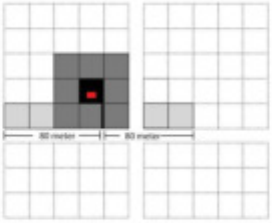
a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses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

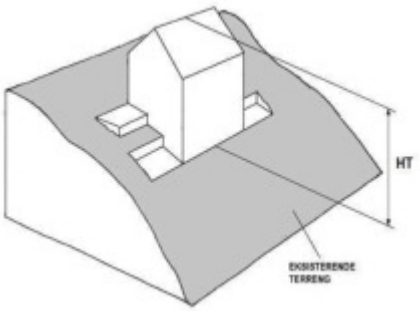
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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 %.

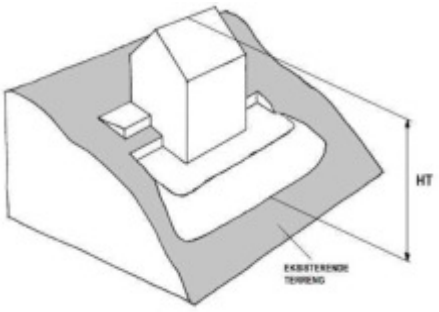
Følgende høyder tillates:

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,

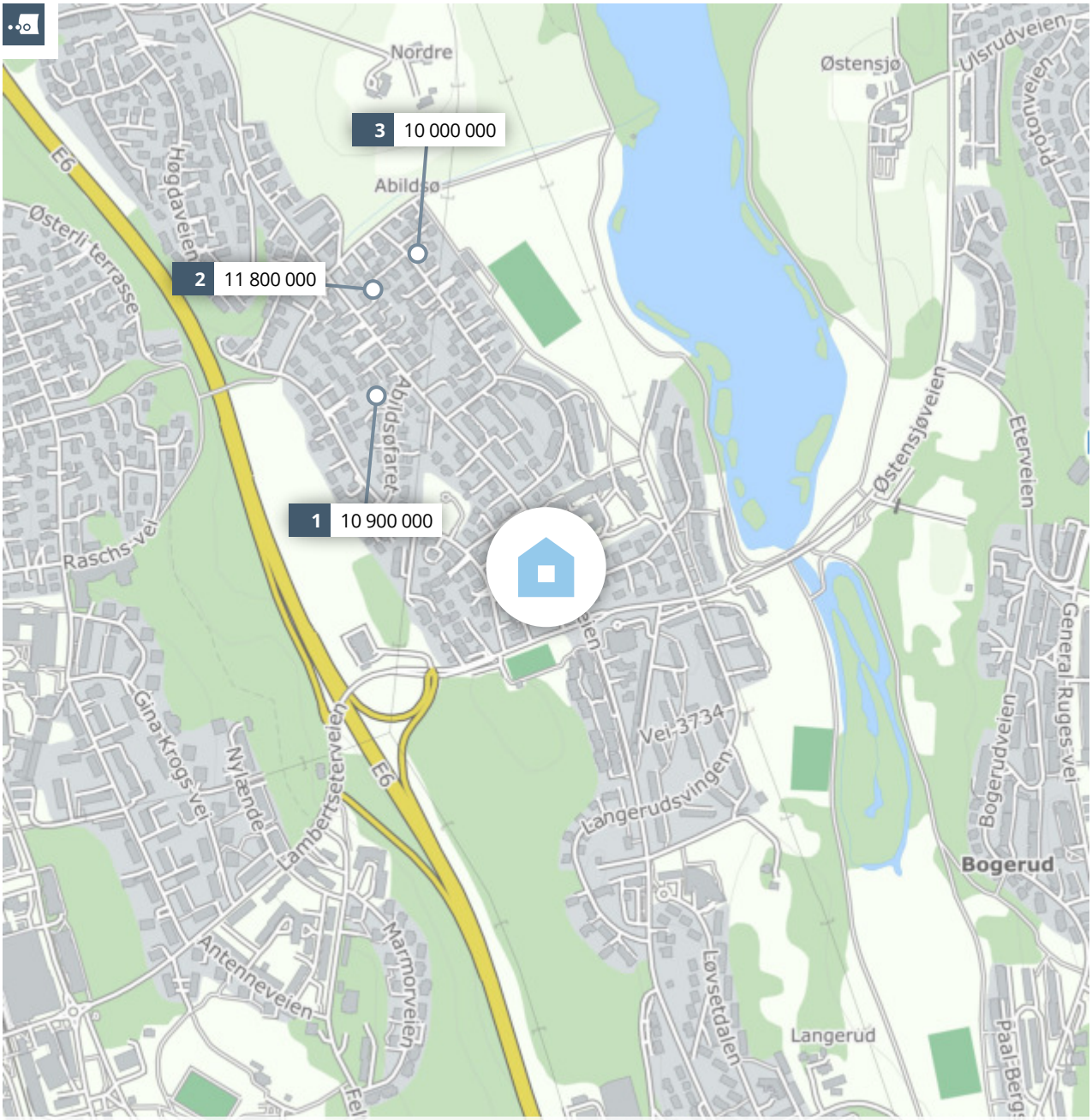
revidert ved
bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

ENEBAKKVEIEN 263 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 06.11.2024

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: Rita Josefsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Enebakkveien 263 B, 1187 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1967

GNR 160 BNR 903 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS LILLE LANGERUD

Verdivurdert til

10 700 000

-	10 700 000	69 481
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	154 m²
BRA	185 m²
Tomt	443 m²
Byggeår	1967

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
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.

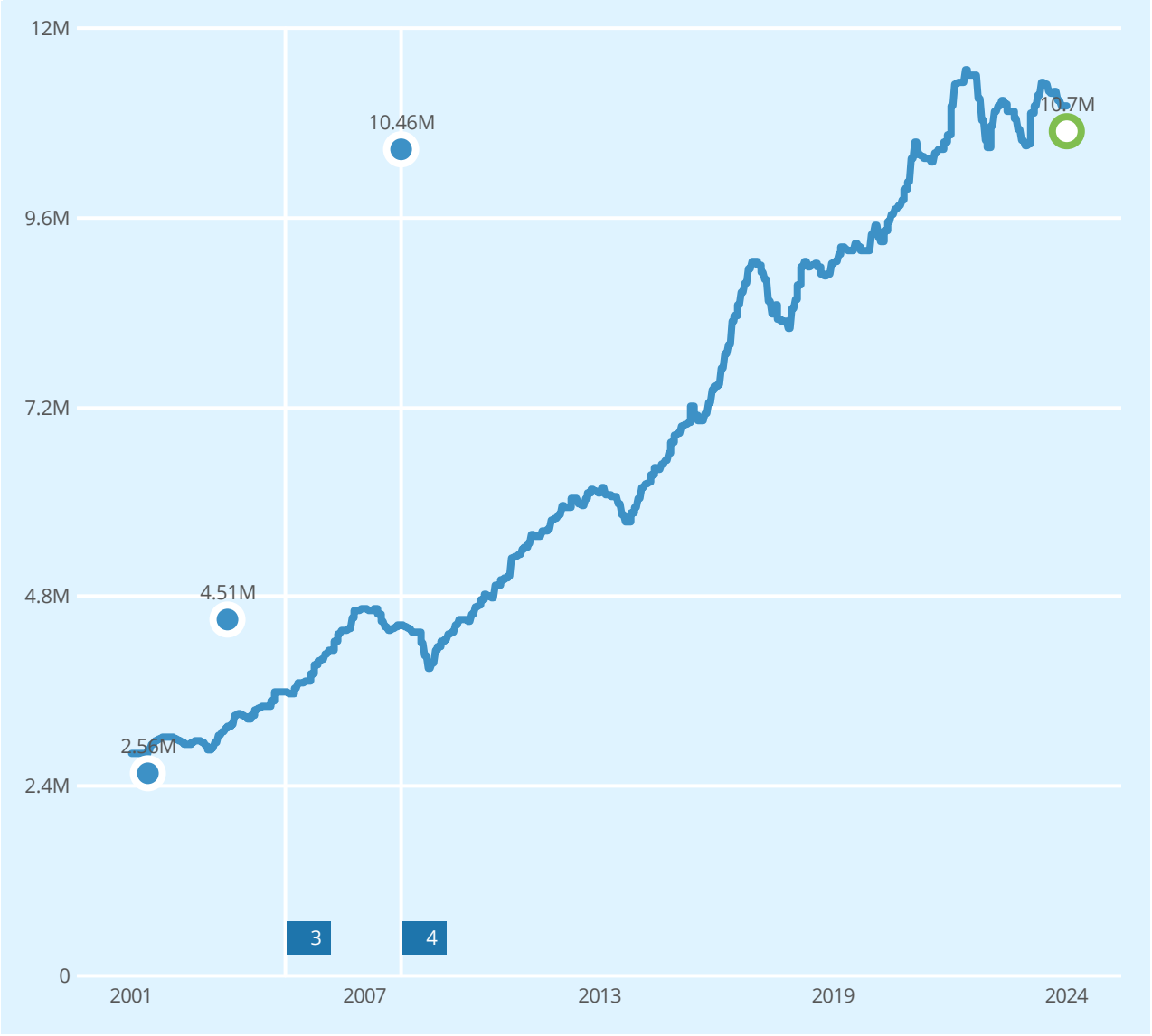
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Abildsøfaret 3			22.01.2024	11 300 000	**10 900 000**	0	10 900 000	**66 463**
	164 m²	1974	692 m² 3 sov						
2	Agronomveien 1 F			21.05.2024	12 200 000	**11 800 000**	0	11 800 000	**69 006**
	171 m²	1930	- m² 4 sov						
3	Agronomveien 6			20.09.2024	10 800 000	**10 000 000**	0	10 000 000	**43 290**
	207 m²	1971	637 m² 4 sov						

Innholdsrik enebolig (180 m² bruksareal) i populært område på Abildsø, innenfor bomringen. Her er det solrik hage og 2 store terrasser. Boligen har praktisk planløsning fordelt på 3 plan med bl.a 5 soverom, kjøkken i delvis åpen løsning, stue, 2 baderom og godt med bod og lagringsplass. Her bor man i umiddelbar nærhet til populære Abildsø skole, Østensjøvannet, Østmarka, off. komm, samt at dagligvareforretninger er like ved. Utleiemulighet i u.etg.

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 Enebolig
2 Garasje, anneks
3 Garasje, anneks
4 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
19.09.2021	28.09.2021	20.12.2021	9 700 000	10 460 000	0	10 460 000
22.08.2008	03.09.2008	22.12.2008	4 250 000	4 510 000	-	4 510 000
23.05.2002		20.09.2002	2 450 000	2 560 000	-	2 560 000

Eneboliger til salgs i Østensjø bydel nå

7
eneboliger til salgs

12.4M
12.1M
11.8M
11 464 000 Prisantydning i snitt
11.2M
10.9M
10.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i

67
dager

Eneboliger solgt i Østensjø bydel siste 3 mnd

21
eneboliger solgt

11 688 000 Salgspris i snitt
11 683 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av

48
dager

for 0.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

70 595 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd
69 481 Enebakkveien 263 B Totalpris 10 700 000

58 386 Østensjø bydel i snitt siste 3 mnd

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:
Enebakkveien 263B
Gnr. 160 Bnr. 903 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
38-24-0598

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Rita Josefsen

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 93 88 15 37

E-post: rita.josefsen@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