BAKKEVEIEN 2A

PRIVATMEGLEREN

EGENERKLÆRINGS SKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	159240698

Adresse	Bakkeveien 2A		
Postnummer	0281	**Poststed**	OSLO

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2018	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	6år3mnd

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

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Gjensidige	**Polise/avtalenr.**	93831219
Selger1fornavn	Vidar	**Selger1etternavn**	Gerhard
Selger2fornavn	Marie Jahr	**Selger2etternavn**	Glomnes

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

Hvis ja, beskrivelse: Et blandebatteri til badekar på badet ved gjesterom i 1.etg sprakk og førte til vannskader i gjesterom og underetasjen/utleiedel januar 2024. Blandebatteri er byttet og alt av rør og bygningsmasse ifht bad og vegger/gulv er ikke berørt av vannlekkasjen iflg forsikringsselskapet (Frende) sin rørlegger som var på stedet rett etter hendelsen. Ingen skader på baderom, vegger eller øvrig konstruksjon.

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

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

Firmanavn: Oslo Malerteknikk AS

Redegjør for hva som er gjort og når: Ny dusjvegg, baderomsinnredning, dusjarmatur og blandebatteri på bad i utleiedel. Gulvflisene er nye og lagt oppå eksisterende fliser av selger med hjelp av fagperson på privat basis.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Ny slukrist på bad i utleiedel.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Ingen endring i bygg, så vi anså det ikke nødvendig.

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

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 03.10.2024

Hvis ja, beskrivelse

Har de seneste år vært en utfordring med ekstrem styrtregn og store vannmengder i bakkeveien, men så at vannet ikke ble ledet ned i kum mellom garasjen i Bakkevein 2a og garasjen til Bakkeveien 2b. Den er nå senket og etter det har vi ikke opplevd noen utfordringer med styrtregn.

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

Hvis ja, beskrivelse

Var noen sprekker i fasade rundt gammel takterrasse og enkelte steder ved vinduer rundt fasadeveggene. Dette er fikset ved å rive hele gammel takterrasse og bygget ny og hele fasaden ble pusset opp sommeren 2023.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Hadde stor vannlekkasje fra takterrasse over stue/kjøkken januar 2023.

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

Bestsolutionbygg Robert Grzegorczyk - org.nr. 912 582 663 (Snekker) & Alfa & Blikk Bygg AS - 994 223 402 (Taktekker/Blikkenslager)

Redegjør for hva som er gjort og når

Vannlekkasje fra takerrasse over kjøkken/stue. Rev opp alt av tak og vegger inne og alt av taktekking og fasade helt til lecaplank og bygde ny fasade og takterrasse. Har dobbelt lag med membran for sikkerhets skyld og helt ny terrassegulv løsning med store 60x60 steinfliser på pidestaller der vann renner mellom fliser, ut til renne i front og videre til takrenne på hvert hjørne. Hele fasaden ble da også fikset og nymalt rundt hele hus, vegger, tak og møne

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

Bestsolutionbygg Robert Grzegorczyk - org.nr. 912 582 663 (Snekker med ansvarlig elektriker) og Elvern Elektro AS - org.nr 924 494 107

Redegjør for hva som er gjort og når

Etter vannlekkasje ble det oppført nye punkter til downlights i tak og veggbelysning med brytere og dimmere i både kjøkken/stue og utleiedel. Varmefolie med termostat i trimrom i u.etg og gjesterom i 1.etg

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Elvern Elektro AS

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

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 03.10.2024

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	2-roms leilighet i kjeller på ca 50kvm. Leies ut for kr 14.700+strøm pr okt 2024. Utleidelen er å anse som en del av boligen, men er tilpasset for å leie ut og har egen inngang på hjørnet av huset. Det var en dør mellomkjellergang i hoveddel inn til gangen i utleiedelen. Den er tettet, men kan enkelt åpnes opp igjen.

19.1 Hvis ja, er overfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

20. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar	Forrige eier gjennomførte målig og analyse februar til mai 2008. Ingen tiltak nødvendig ved måling under 200 visstnok
Når	2008
Verdi	Resultat: Årsmiddelverdi kjeller 33, stue 1.etg 61. I

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Vi har innstallert en skyvedørsgarderobe og nytt gulv med varmefolie i kjellerrom som i dag er trimrom.

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	Skal være ferdigattest

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Er laget en tilstandsrapport på eiendommen av Hans Petter Tangen

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

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

☐ Nei ☐ Ja

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

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 03.10.2024

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.

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.

Glomnes, Marie Jahr

Signert av

Gerhard, Vidar

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 03.10.2024

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Enebolig
Bakkeveien 2 A, 0281 OSLO
OSLO kommune
gnr. 6, bnr. 698

Sum areal alle bygg: BRA: 347 m² BRA-i: 347 m²



Befaringsdato: 20.09.2024 **Rapportdato:** 04.10.2024 **Oppdragsnr.:** 15289-1477 **Referansenummer:** LW1381

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Hans Petter Tangen

Storoslo Takst

Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med dobbel garasje beliggende i etablert boligstrøk på Bestum, bestående av villaer og annen småhusbebyggelse. Adkomst til eiendommen fra Bakkeveien. Huset er oppført i funksjonalistisk stil på flat til svakt skrånende grunn og inneholder kjeller og to etasjer. Praktikantdel med utvendig adkomst er etablert i kjeller. Denne inneholder entré, våtrom, stue/kjøkken og soverom. Kjellerens hoveddel består av gang, teknisk rom, kjellerstue/trimrom og dobbel garasje. Husets hovedfunksjoner med entré, stue/spisestue/kjøkken, samt to soverom og to våtrom er etablert i 1. etasje. Stue, våtrom og tre soverom i andre etasje. Sydvendte terrasser med utgang fra stuer i 1. og 2. etasje på henholdsvis 20 og 45 kvm. Husets varmeanlegg er installert med vannbåren gulvvarme basert på privat bergvarmeanlegg.
Terrasse med utgang fra stue i 2. etasje er i de senere år rehabilitert etter lekkasje i regi av forsikringsselskap. I den forbindelse er det lagt ny eikeparkett og ny himling med downlights i stue/spisestue/kjøkken i 1. etasje. Ny eikeparkett er også lagt i soverom innenfor stue i 1. etasje. Diverse endringsarbeider er også utført i kjeller. Nytt gulvbelegg i laminat og nye himlingsplater med downlights er lagt i hoveddel av praktikantdel i kjeller. Nye gulvfliser er også lagt i våtrom i praktikantdel og i begge våtrom i 1. etasje. Nytt gulvbelegg i laminat er også lagt i trimrom/kjellerstue. Nye garderobeskap er montert i entré og i trimrom/kjellerstue.
Tomten er avgrenset med hekk og gjerde. Belegningsstein er lagt på gårdsplass og på nedkjøring til dobbel garasje i kjeller. Huset er oppført i 2007 og byggeforskrifter av 1997 ligger til grunn for prosjektering og konstruksjonsmessige forhold, justert for krav som er innført senere med tilbakevirkende kraft slik tilfelle er med bestemmelser i NS.3600. Denne standardens påvirkning er årsaken til at enkelte poster er gitt TG 2 i denne rapporten. Rammetillatelse er datert den 03.06.2005. Brukstillatelse er gitt den 14.08.2007, og ferdigattest den 14.07.2008. De poster som er gitt TG 2 i rapporten gjelder forhold som var i samsvar med forskrift da huset ble oppført, men som i dag er vurdert mot dagens gjeldende forskrift. Norsk Standard NS.3600, som tilstandsrapporter i dag er basert på gir tilbakevirkende kraft for enkelte forhold.
Bygningens konstruksjoner med fundamenter, yttervegger, vinduer/ytterdører, etasjeskiller og yttertak, samt infrastruktur med hensyn til vann og avløp, varme, ventilasjon, våtrom og andre tekniske installasjoner er prosjektert i.h.t de krav som fremgår av teknisk forskrift til plan og bygningsloven av 1997. Symptomer på setninger, fuktproblematikk, eller andre negative forhold ved grunnleggende konstruksjoner er ikke registrert. Grunnen oppfattes som fast og ensartet slik at eventuelle setninger, som kan ha inntruffet i konstruksjonen er fordelt likt på fundamentene. Huset er 16 år gammelt og til tross for at tilstanden er god vil aldersrelatert slitasje også foreligge. Slitasje på tekniske installasjoner, dører og vinduer, samt våtrom med membranløsninger og utstyr som ikke er skiftet vil alltid foreligge av aldersrelaterte årsaker. Nærmere informasjon fremgår av teknisk beskrivelse i det følgende.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

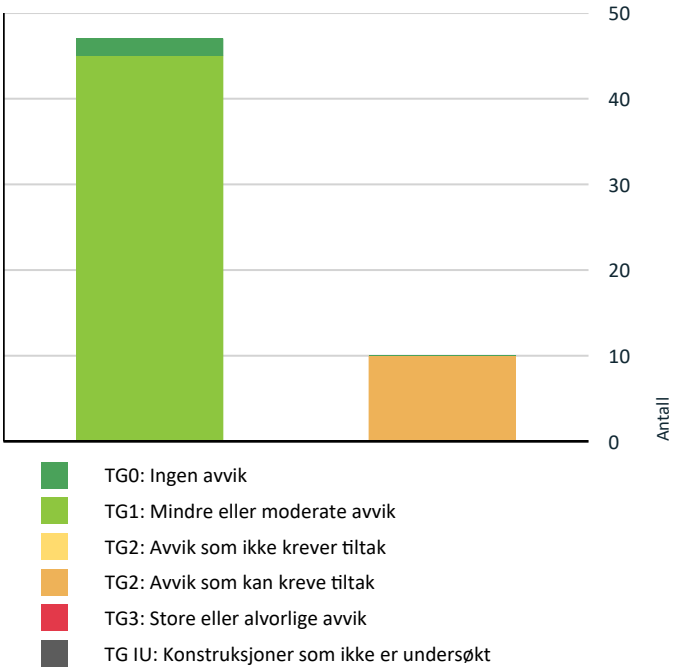
Enebolig

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

Planløsningen i kjelleretasjen er endret ved at del av arealet er innredet til en separat enhet. Endringen fra godkjent plantegning består i at rommet som er betegnet som bok-lager/kjellerstue er innredet til stue/kjøkken. Endringen har gitt en separat praktikantdel, som er adskilt fra resten av kjelleren ved at to dører mellom disse delene av kjelleren er blendet igjen/avstengt. Praktikantdelen er ikke omsøkt og godkjent til varig opphold, og ikke som en separat boenhet. I prinsippet er det slik at først når søknad om å opprette en separat boenhet er godkjent kan adkomst med dør til slike arealer fjernes.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/wc 1 > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/wc 2 > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er basert på forskrifter til avhendingsloven og Norsk Standard NS.3600. Rapporten er utformet ved en visuell befaring av objektet, uten inngrep i konstruksjoner. Tilstandsgradene angis i forhold til et definert referansenivå. Søknad om oppføring av huset er mottatt i plan og bygningsetaten den 12.04.2005 og byggeforskrifter gjennom perioden 1997 til 2010 ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold, og utgjør derved referansenivået for valg av tilstandsgrad, justert for krav som er innført senere med tilbakevirkende kraft slik tilfelle er med bestemmelser i NS.3600. Kommunens bygningsarkiv er ikke gjennomgått fullt ut, og det er ikke tatt hensyn til forhold/opplysninger som kan finnes her med mindre det konkret fremgår av rapporten. Beskrivelser og karakteristikk er basert på egne observasjoner, bruk av måleutstyr og opplysninger oppgitt på befaring. Detaljerte byggebeskrivelser og dokumentasjon vedr produkter og metoder for utførelse er ikke tilgjengelige i plan og bygningsetatens digitale informasjon om eiendommen. Brukstillatelse er gitt den 14.08.2007 og ferdigattest den 14.07.2008. Ferdigattesten er gitt på grunnlag av den dokumentasjonen som er tilsendt fra søker til kommunens plan og bygningsetat.

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2007

Kommentar
Brukstillatelse er gitt den 14.08.2007. Ferdigattest er datert den 14.07.2008.

Standard
Boligen holder god standard.

Vedlikehold
Huset fremstår med godt vedlikehold både innvendig og utvendig.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takbelegg.
Hovedoppgaven til taktekkingen er å beskytte konstruksjonen mot klimapåkjenninger. Tekkingen må derfor være tett mot vannlekkasjer, ha tilstrekkelig styrke mot påkjenninger fra vind, snø og is, og ha god bestandighet mot alt av klimapåkjenninger over lang tid. Sannsynlig levetid for slike produkter varierer med kvalitet på produkt. Sannsynlig levetid er fra 20 - 30 år. Belegget er 16 år gammelt og klimarelatert slitasje vil forekomme. Valg av tilstandsgrad 1 er relatert til fravær av at lekkasjer, og flere års sannsynlig restlevetid.

TG 1 Nedløp og beslag

Renner, nedløpsrør, pipebeslag og rennebeslag i metall. (Stål eller aluminium).
Systemet fremstår i normalt god stand.
Takrennesystem for avrenning og nedløp fra skrå tak består av takrenne med oppheng og endestykke og nedløpsrør med rørklammer, bend og utkast.
Festemidler til rennekroker og nedløpsrør må være korrosjons-beskyttet, for eksempel varmforsinket eller av rustfritt stål. For å unngå korrosjon må festemidlene tilpasses materialet som skal festes. Eksempelvis må rennekroker av kobber festes med festemidler av kobber, messing eller rustfritt stål.
Som regel dimensjonerer man ikke renner og nedløp for de kraftigste, kortvarige regnbygene, og det aksepteres at systemet blir overbelastet fra tid til annen. I praksis vil det ofte være løv og/eller andre forurensninger i rennen som begrenser vannføringen og forårsaker oversvømmelse. Renner bør derfor renses regelmessig.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppmurt med leca iso blokker, pusset og malt på begge sider.
Liggende malt trepanel på yttervegg mot terrasse i 2. etasje.
Det opplyses av eier at fasader er pusset opp i 2023.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Pulttak i trekonstruksjon med slakt fall.
Isolert takkonstruksjon med mineralullisolasjon, ventilasjonsspalte, undertak i trefiberplater eller lignende, og med tekking i takbelegg eller foliemembran. Avrenning av overflatevann til takrenne og nedløpsrør. Luftinntaket til ventilasjonsspalten som er etablert over isolasjonen i taket har luftinntak under takgesims (takutstikk. Det er montert spaltekledning under gesims og ventilasjonsspalten er sikret med fluenetting for å unngå at vepsebol og annet kan oppstå i spalten.

Generelt om isolerte yttertak:
Skrå tak med isolerte takflater og luftet tekking utføres med isolasjon mellom taksperrer, som er utlagt med senteravstand på 60 cm. Konstruksjonen har et ventilert luftesjikt mellom varmeisolasjonen og tekkingen. Luftesjiktet sørger for en mest mulig kald takoverflate, som sikrer at snø ikke omdannes til is, som tetter nedløp og forårsaker isdannelser i og utenfor takrenner med den risiko det innebærer. Luftesjiktet vil også fjerne fukt fra taket, og i noen grad fjerne fukt fra mulige innvendige luftlekkasjer gjennom taket. Som isolasjon mellom taksperrer brukes lett mineralullisolasjon av Glava eller Rockwool.

TG 1 Vinduer

Vinduer i malt tre med tolags isolerglass, produsert i 2006.
Spalteventiler i vinduene
Utvendige aluminiumbeslag.
Tidligere vindusåpninger med glassbyggesten er skiftet til vinduer med tolags isolerglass i regi av tidligere eiere ca. 2013.

TG 1 Dører

Glatte hvite ytterdører til hovedinngang og kjeller.
Terrassedører i malt tre med tolags isolerglass.
Leddport med automatisk åpner til garasje.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue i 1. etasje, ca 20 kvm.
Trekonstruksjon med impregnerte glattkant bord (spaltegulv) festet til bjelker.
Rekkverk i impregnert tre med høyde på ca. 1 m.
Det er montert plater på undersiden av bjelke-laget for å lede overflatevann vekk fra grunnen under terrassen, og ut på terrenget utenfor.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Tilstandsrapport

Terrasse med utgang fra stue i andre etasje, ca. 45 kvm.
Terrassedekke i leca-plank. Fliser i dimensjon 60 cm x 60 cm er utlagt på en underliggende ramme uten fuger slik at underlaget er tilrettelagt for vedlikehold og renhold.
Terrassen utgjør himling i underliggende stue/kjøkken og er isolert på overside. Rekkverk i tre med høyde på 1,07 m.

Terrassen er rehabilitert etter lekkasje i januar 2023 , og utbedring med ny isolering og nye tettesjikt er foretatt i regi av forsikringsselskap. Tidligere tettesjikt og underliggende isolasjon er fjernet ned til etasjeskille med lecaplank, og konstruksjonen er bygget opp på nytt. I den forbindelse er det lagt dobbelt lag med membran. Overflaten er belagt med natursteinsfliser som er lagt på pidestaller. Overflatevann renner mellom fliser til underliggende membran og videre til renne i front, og videre til nedløp i hver ende av takrennen.

Tiltaket med utbedring av skaden er gjennomført av foretaket Bestsolutionbygg, Robert Grzegorczyk - org.nr. 912 582 663 (Snekkerarbeider) og foretaket Alfa & Blikk Bygg AS - org. nr. 994 223 402
(Taktekker/Blikkenslager).

TG 2 Utvendige trapper

Trapp til husets hovedinngang er utformet med tre trappeløp mot et repos utenfor ytterdøren. Ett trappeløp i front direkte mot ytterveggen og et på hver side av reposet langs ytterveggen.
Utvendig trapp i betong til kjeller, overbygget med yttertak.
Støttemur i betong er oppført mot terrenget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Hovedinngang: Avviket går ut på at det ikke er montert håndløpere, festet til yttervegg på begge sider av trappereposet.
Trapp til kjeller: Avviket går ut på at det kun er håndløper på den ene siden i trappeløpet.
Ifølge bestemmelser i Norsk Standard NS.3600, som gir tilbakevirkende kraft for enkelte forhold skal dagens gjeldende forskrift (TEK 17) ligge til grunn for vurdering av utvendige og innvendige trapper. I.h.t. forskrift skal alle trapper ha rekkverk eller håndløpere på begge sider i trappeløpet der avstanden til terreng er 50 cm eller mer.
Rekkverk og håndløpere i trapper skal monteres med overkant 0,9 meter over inntrinnets forkant.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avviket kan lukkes ved montering av håndløpere slik at begge trapper blir utstyrt med håndløpere på begge sider.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

GULVFLATER:
Kjeller:
Hoveddel: Betong-dekke i dobbel garasje og i sluse. Fliser i gang med trapp og teknisk rom. Laminat med underliggende varmefolie i trimrom/kjellerstue.
Sekundærleilighet: Fliser i entré. Fliser i bad/wc/vaskerom. Laminat for øvrig.
1. etasje:
Fliser i entré og begge våtrom. Eikeparkett med fiskebensmønster i stue og soverom med adkomst fra stue. Lys eikeparkett for øvrig.
2. etasje:
Fliser i bad/wc/vaskerom. Trestavs parkett for øvrig.
GULVVARME: Det er etablert vannbåren gulvvarme i alle etasjer bortsett fra i soverom og i deler av kjelleretasje. Varmematte under parkett i soverom mot stue.

VEGGFLATER:
Kjeller:
Pusset lecamur i garasje. Panel, malte plater og malt murpuss for øvrig.
1. etasje:
Fliser i begge våtrom. Malte plater i entré og begge soverom. Malte plater og tapet i stue/kjøkken..
2. etasje:
Fliser i våtrom. Malt panel og malt murpuss for øvrig.

HIMLINGER:
Malt plater i himlinger.
Downlights i entré, stue/spisestue/kjøkken, stue i 2. etasje og i våtrom i 1. og 2. etasje. Downlights i stue/kjøkken i praktikantdel.
Det opplyses av tidligere eier at himlinger i praktikantdelen er lydisolerte. Hva det innebærer er ikke kjent, men takhøyden i praktikantdelen er ca. 2,2 m og lavere enn i kjelleren for øvrig. Dette kan bety at himlingsplater er opphengt med lydbøyler.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

ETASJESKILLE:
Etasjeskiller i Lecaplank. (Lettklinker-betong).
Betonggulv på grunn.

GULV MOT GRUNN:
Betonggulv på grunn støpes normalt på trykkfast isolasjon, utlagt på komprimert lag med pukk.
Vesentlige avvik fra planhet er ikke registrert. Isolasjonen fungerer som et kapillærbrytende sjikt, og hindrer vann fra grunnen under huset til å trekke opp i fundamenter og betonggulv på grunn. Gulvet kan være isolert med trykkfast isolasjon av XPS, kompakt rockwool eller annet, utlagt med fuktsperre over. Støpe-masse i betong utgjør ferdig gulv, og er belagt med parkett og fliser.

Valg av TG 1 er basert på at det ikke er registrert vesentlige avvik fra planhet, men kun mindre og moderate høydeforskjeller, og heller ingen andre symptomer på vesentlige feil eller mangler

TG 2 Radon

Tilstandsrapport

Det opplyses av eier at forrige eier har informert om at radonmålinger er utført i 2008. Ifølge opplysningene ble årsmiddelverdiene i stue i 1. etasje målt til 61 Bq/m3. Statens strålevern anbefaler at det foretas tiltak dersom årsmiddelverdiene overstiger 100 Bq/m3. Det foreligger ikke dokumentasjon for målingene, og de kan derfor ikke legges til grunn for valg av tilstandsgrad i denne rapporten. For at målinger skal kunne legges til grunn må det fremgå hvordan de er utført og hvilket laboratorium som har analysert målingene.

Radonsikring av byggegrunn ble innført som et forskriftskrav først i forbindelse med nye forskrifter i 2010 (TEK 10). Slik sikring var ikke et krav tidligere.
Radon i bygninger skyldes hovedsakelig at radonholdig luft strømmer inn fra grunnen gjennom utettheter i gulv og vegger/grunnmurer mot terreng. Radioaktive stoffer finnes overalt i naturen. Ett av stoffene er uran. Når uran brytes ned, dannes en kjede av radioaktive stoffer, og i denne kjeden finner man radium og radon. Radon er en usynlig og luktfri edelgass med liten evne til å binde seg til faste stoffer. Radon kan derfor lett frigjøres til luft.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ifølge Norsk Standard NS.3600 skal dagens forskriftskrav (TEK 17) legges til grunn for vurdering og karakteristikk med hensyn til enkelte forhold. Dette gjelder blant annet radonforekomster i byggegrunn. Avviket gå ut på at det ikke finnes resultater av utførte radonmålinger, som gir oversikt over radonforekomster i det innvendige klimaet, og at eventuelle radonforekomster over tiltaksgrense ikke er forebygget med tiltak. Radonsikring av byggegrunn ble pålagt ved forskrift i 2010, og gjelder i dag for all nybygging. Det finnes tiltaksmuligheter også for bygninger oppført før nye forskrifter ble innført i 2010.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Radonmålinger vil avdekke om radonstråling er under eller over tiltaksgrense.
Radonkonsentrasjonen måles i Bq/m3, det vil si aktiviteten av radon i en kubikkmeter luft.
Statens strålevern anbefaler at man utfører tiltak når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m³. Tiltak kan gjerne utføres også ved radoninnhold under 100 Bq/m³ hvis man enkelt kan senke nivået. Ifølge oversiktskart fra statens strålevern er denne eiendommen beliggende i et område med lav til moderat aktsomhetsgrad.

TG 1 Pipe og ildsted

Pusset og malt elementpipe.
Peis på sort ildfast plate i stue.

Utvendig har pipen elementer av leca (lettklinker-betong). Røykrøret er av keramisk materiale med sirkulært tverrsnitt. Luftrommet mellom utvendige elementer og røykrøret er isolert med kompakt mineralull. Isolasjonen stabiliserer røykrøret. Det er viktig at elementene lufttettes med puss på utside for å unngå all risiko for at "falsk" luft trekkes inn til røykløpet. Det gjelder i særlig grad der pipen går gjennom tre-bjelkelag og yttertak. Støpt dekke med understøttelse til grunnen utgjør fundament for pipen. Toppbeslag er montert til pipens avslutning over yttertak.
God trekk i piper og ildsteder er avhengig av flere forhold. Trykkforholdene inne i bygningen og skorsteinens høyde fra ildstedet til enden over yttertak er avgjørende for trekken i pipen. I tillegg påvirkes trekk-forholdene i pipen av temperatur inne i og utenfor skorsteinen, av vindstyrke og vindretning.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvflater er belagt dels med fliser og dels med laminat. Betonggulv i garasje.
Veggflater i malte plater og malt murpuss. Grunnmur i praktikantdelen er i pusset og malt mur.

GULV PÅ GRUNN:
Det er støpt gulv på grunn i hele kjelleren. Overflatene er belagt med laminat og fliser. Betonggulv i garasje.
Beskrivelser av hvordan gulv på grunn er utformet er ikke tilgjengelige. Standard konstruksjon er at betonggulvet støpes på trykkfast isolasjon, som er utlagt på et komprimert lag med pukk. Fuktsperre legges over isolasjonen før gulvet støpes.
GRUNNMUR:
Grunnmur er oppmurt i lettklinkerblokker (Lecablokker) på fundamenter i betong. Muren er dels pusset og malt, og dels foret inn i rommene og belagt med malt gipsplatekledning.
Klimaet i kjelleren er godt, og det er ikke registrert symptomer på fukt i gulv- og veggkonstruksjoner.
HULLTAKING:
Hulltaking i deler av grunnmur som er foret inn i rommene er ikke utført da store deler av arealet i kjeller har åpen grunnmur med pusset og malte overflater, som er lett tilgjengelig for besiktigelse og bruk av måleinstrumenter.

TG 1 Innvendige trapper

Repos trapper med sidevanger i hvitmalt tre og trinn i hel-tre eik. Hvitmalt rekkverk og håndløper i eik. Håndløper er også montert på vegg i trappeløpene.

TG 1 Innvendige dører

Hvitmalte fyllingsdører.
Dør mellom garasje og gang er i A-60- standard.

TG 1 Andre innvendige forhold

FAST INVENTAR:
Kjeller:
Skyvedørsgarderobe med fem speilfronter i trimrom.
Sekundærleilighet:
Garderobeskap med glatte hvite skyvedørsfronter i entré.
Bad/wc/vaskerom: Skapinnredning med to glatte skapfronter og hvit servantplate. Speil/belysning over servant.
1. etasje:
Garderobeskap med glatte hvite fronter i soverom 1.
Skyvedørsgarderobe med glatte hvite fronter i i soverom 2.
Bad/wc med adkomst fra entré: Skapinnredning i tilknytning til servant med glatt hvit buet front. Veggskap med speilfront og belysning over servant.
Bad/wc med adkomst fra soverom: Avlang skapinnredning med hvit skuffefront og hvit dobbel servant med to blandebatterier. Veggskap med tre speilfronter over servant.
2. etasje:
Skyvedørsgarderobe med tre glatte hvite fronter i soverom 1.
Garderobe med stenger i soverom 2.
Garderobeskap med fire glatte fronter i hvit høyglans i soverom 3.
Bad/wc/vaskerom: Skapinnredning med hvit skuffefront og hvit dobbel servant med to blandebatterier. Veggskap med tre speilfronter over servant

TG 1 Andre innvendige forhold - 2

SENTRALSTØVSUGER:
Sentralstøvsuger er installert i garasje med tilkoblingsmulighet stedvis i boligen..

VÅTROM

KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

Generell

VÅTROM I PRAKTIKANTDEL:
Tiltaket er prosjektert etter tekniske forskrifter av 1997. Dokumentasjon med detaljert informasjon om anvendte produkter og metoder for utførelse er ikke tilgjengelige, men ved søknad om ferdigattest står søker inne for at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk er benyttet. Videre står søker inne for at den praktiske utførelsen er i samsvar med de krav som gjelder i.h.t. gjeldende forskrift. Forutsetning for at brukstillatelse og ferdigattest kan gis fra kommunalt hold er at dokumentasjonen er komplett og godkjent. Brukstillatelse er datert den 14.06.2007. Ferdigattest er gitt den 14.07.2008.

KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Hvite fliser på veggflater. Himling med malte plater og fast montert belysning.

KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Grå fliser i dimensjon 60 cm x 60 cm i kombinasjon med fliser i dimensjon 5 cm x 5 cm i nedsenket dusj-sone.
Nye gulvfliser er lagt i regi av dagens eiere på eksisterende fliser i den senere tid. Slukrist er skiftet i den forbindelse.

KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast. Ukjent membranløsning.

KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusjhjørne med to rette fronter i herdet glass, sort blandebatteri og sort dusjgarnityr med regnfalls-dusj og håndholdt dusj. Vegg-montert klosett med innebygget cisterne, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og sort skapinnredning med to skuffe-fronter og heldekkende hvit servant. Nytt dusjhjørne, ny dusjarmatur og nytt blandebatteri , samt ny baderoms-innredning er montert i 2024.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket går ut på at det ikke er montert lekkasjesikring til innebygget cisterne for vegg-montert klosett. Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal dagens forskrifter legges til grunn for enkelte forhold. Det gjelder blant annet lekkasjesikring av innebyggede komponenter med vanntilførsel, som cisterner for vegg-monterte klosett og integrerte blandebatterier.
I forbindelse med oppussing av våtrommet er det montert nytt dusjhjørne og ny servantinnredning. Klosett er fra byggeåret.
Sanitærutstyr som er i kontinuerlig bruk har sannsynlig levetid på omtrent 25 år eller noe mer.
Når installasjonen har vært i bruk et visst antall år vil sannsynligheten for funksjonssvikt øke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det foreligger ikke krav om å etablere samsvar med dagens forskrift. Lekkasjer fra klosett med innebygget cisterne oppstår først og fremst når gummitetningen i bunnen på cisternen har kommet ut av stilling, eller har blitt utett på grunn av aldring eller avleiringer.

KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Avtrekksventil i yttervegg/grunnmur med tilknyttet elektrisk vifte.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket går ut på at det ikke er tilrettelagt for tilførsel av luft til rommet når døren er lukket.
Behovet for tilførsel av luft til et våtrom ivaretas vanligvis med flate dørterskler, som gir en spalte for tilførsel av luft til rommet når døren er lukket

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avviket kan lukkes ved å tilrettelegge for tilførsel av luft til rommet når døren er lukket.

KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da utstyr og røropplegg i hovedsak er montert mot grunnmur.

1. ETASJE > BAD/WC 1

Generell

BAD/WC MED ADKOMST FRA ENTRÉ
Tiltaket er prosjektert etter tekniske forskrifter av 1997. Dokumentasjon med detaljert informasjon om anvendte produkter og metoder for utførelse er ikke tilgjengelige, men ved søknad om ferdigattest står søker inne for at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk er benyttet. Videre står søker inne for at den praktiske utførelsen er i samsvar med de krav som gjelder i.h.t. gjeldende forskrift. Forutsetning for at brukstillatelse og ferdigattest kan gis fra kommunalt hold er at dokumentasjonen er komplett og godkjent. Brukstillatelse er datert den 14.06.2007. Ferdigattest er gitt den 14.07.2008.

1. ETASJE > BAD/WC 1

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte veggflater. Malte plater med downlights i himling.

1. ETASJE > BAD/WC 1

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren varme.

1. ETASJE > BAD/WC 1

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast. Ukjent membranløsning.

1. ETASJE > BAD/WC 1

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusjnisje med fast felt og skyvefront i herdet glass, garnityr med regnfalls-dusj og håndholdt dusj, servant i skapinnredning og vegg-montert klosett med innebygget cisterne.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket går ut på at det ikke er montert lekkasjesikring til innebygget cisterne for vegg-montert klosett. Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal dagens forskrifter legges til grunn for enkelte forhold. Det gjelder blant annet lekkasjesikring av innebyggede komponenter med vanntilførsel, som cisterner for vegg-monterte klosett og integrerte blandebatterier.
Sanitærutstyr som er i kontinuerlig bruk har sannsynlig levetid på omtrent 25 år eller noe mer.
Når installasjonen har vært i bruk et visst antall år vil sannsynligheten for funksjonssvikt øke markert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det foreligger ikke krav om å etablere samsvar med dagens forskrift. Lekkasjer fra klosett med innebygget cisterne oppstår først og fremst når gummitetningen i bunnen på cisternen har kommet ut av stilling, eller har blitt utett på grunn av aldring eller avleiringer.

1. ETASJE > BAD/WC 1

TG 1 Ventilasjon

Ventil med avtrekk over yttertak tilknyttet elektrisk vifte.
Behovet for tilførsel av luft til rommet er tilrettelagt med flat dørterskel, som gir en spalte for tilførsel av luft mellom dørterskel og dørblad.

1. ETASJE > BAD/WC 1

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig.
Utstyr og røropplegg er montert mot vegg til tilstøtende våtrom.

1. ETASJE > BAD/WC 2

Generell

Tilstandsrapport

BAD/WC MED ADKOMST FRA SOVEROM:
Tiltaket er prosjektert etter tekniske forskrifter av 1997. Dokumentasjon med detaljert informasjon om anvendte produkter og metoder for utførelse er ikke tilgjengelige, men ved søknad om ferdigattest står søker inne for at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk er benyttet. Videre står søker inne for at den praktiske utførelsen er i samsvar med de krav som gjelder i.h.t. gjeldende forskrift. Forutsetning for at brukstillatelse og ferdigattest kan gis fra kommunalt hold er at dokumentasjonen er komplett og godkjent. Brukstillatelse er datert den 14.06.2007. Ferdigattest er gitt den 14.07.2008.

En skade inntraff på blandebatteri til badekar og førte til vannskader i gjesterom/soverom innenfor stue og i underetasjen i januar 2024. Blandebatteriet med tilknyttet vannrør er skiftet etter hendelsen. Det opplyses at forsikringsselskapets VVS foretak konkluderte med at våtrommet ikke hadde skader på innvendige overflater som følge av lekkasjen. Lekkasjen kan ha overbelastet tetningsdetaljer i overgang mellom sluk og flislagt gulv i så stor grad at vannet har funnet veien gjennom utetthetene, og også rent ut gjennom døråpning til tilstøtende rom. Mindre utettheter som ikke gir negative konsekvenser ved vanlig bruk, men som kan forårsake skader ved unaturlig belastning der vann blir tilført gulv rundt sluk i store mengder. Aldersrelatert slitasje på et våtroms tetningsdetaljer vil alltid forekomme etter et visst antall års bruk, og det er ca. 17 år siden våtrommet ble etablert..

1. ETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte veggflater. Malte plater med downlights i himling.

1. ETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren varme.

1. ETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast. Ukjent membranløsning.

1. ETASJE > BAD/WC 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusjhjørne med to faste felt og to skyvefronter i herdet glass. Garnityr med regnfallsdusj og håndholdt dusj. Hvitt badekar, dobbel servant og vegg-montert klosett med innebygget cisterne.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket går ut på at det ikke er montert lekkasjesikring til innebygget cisterne for vegg-montert klosett. Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal dagens forskrifter legges til grunn for enkelte forhold. Det gjelder blant annet lekkasjesikring av innebyggede komponenter med vanntilførsel, som cisterner for vegg-monterte klosett og integrerte blandebatterier.
Sanitærutstyr som er i kontinuerlig bruk har sannsynlig levetid på omtrent 25 år eller noe mer.
Når installasjonen har vært i bruk et visst antall år vil sannsynligheten for funksjonssvikt øke markert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det foreligger ikke krav om å etablere samsvar med dagens forskrift. Lekkasjer fra klosett med innebygget cisterne oppstår først og fremst når gummitetningen i bunnen på cisternen har kommet ut av stilling, eller har blitt utett på grunn av aldring eller avleiringer.

1. ETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Ventilasjon

Ventil med avtrekk over yttertak.
Behovet for tilførsel av luft til rommet er tilrettelagt med flat dørterskel, som gir en spalte for tilførsel av luft mellom dørterskel og dørblad.

1. ETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig.
Utstyr og røropplegg er montert mot vegg til tilstøtende våtrom.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Tiltaket er prosjektert etter tekniske forskrifter av 1997. Dokumentasjon med detaljert informasjon om anvendte produkter og metoder for utførelse er ikke tilgjengelige, men ved søknad om ferdigattest står søker inne for at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk er benyttet. Videre står søker inne for at den praktiske utførelsen er i samsvar med de krav som gjelder i.h.t. gjeldende forskrift. Forutsetning for at brukstillatelse og ferdigattest kan gis fra kommunalt hold er at dokumentasjonen er komplett og godkjent. Brukstillatelse er datert den 14.06.2007. Ferdigattest er gitt den 14.07.2008.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Hvite fliser på veggflater. Malte plater med downlights i himling.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Grå fliser i dimensjon 30 cm x 30 cm i kombinasjon med fliser i dimensjon 5 cm x 5 cm i dusj-sone. Vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket går ut på at fall mot sluk er mindre enn dagens krav. Da dette huset ble oppført var kravet til fall mot sluk i et våtrom ikke spesifisert med minstekrav.
Ifølge Norsk Standard NS 3600 skal dagens forskriftskrav ligge til grunn for vurdering av enkelte forhold. Det gjelder blant annet grad av fall mot sluk i våtrom.
Kravet er i dag at høydeforskjell mellom flislagt gulvflate ved dørterskel og topp slukrist skal være minst 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Våtrommet fungerer med dagens situasjon. Til tross for at minstakravet i TEK 17 ikke er oppfylt er fallforholdene tilrettelagt slik at vann på gulvet renner mot sluk.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast. Ukjent membranløsning.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusjhjørne med to faste felt og to skyvefronter i herdet glass. Hvitt badekar. Vegg-montert klosett med innebygget cisterne. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Hvit skapinnredning med skuffe-front og avlang servant med to blandebatterier.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket går ut på at det ikke er installert lekkasjesikring for innebygget cisterne til vegg-montert klosett.
Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal dagens forskriftskrav legges til grunn for enkelte forhold. Det gjelder blant annet lekkasjesikring av innebyggede komponenter med vanntilførsel, som cisterner for vegg-monterte klosett og integrerte blandebatterier.
Da dette våtrommet ble etablert var ikke slike krav gjeldende.
Levetiden til sanitærutstyr varierer med materialkvalitet, bruksfrekvens og vannkvalitet. Utstyr som er i kontinuerlig bruk har sannsynlig levetid på omtrent 25 år eller noe mer. Levetiden kan forlenges ved å skifte komponenter med funksjonssvikt, men når installasjoner har vært i bruk et visst antall år vil sannsynligheten for funksjonssvikt øke markert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det foreligger ikke krav om å etablere samsvar med dagens forskriftskrav. Lekkasjer fra klosett med innebygget cisterne oppstår først og fremst når gummitetningen i bunnen på cisternen har kommet ut av stilling, eller har blitt utett på grunn av aldring eller avleiringer.
Sannsynlig restlevetid for utstyr fra 2007 er ca. 8 år.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Ventil med avtrekk over yttertak.
Behovet for tilførsel av luft til rommet er tilrettelagt med flat dørterskel, som gir en spalte for tilførsel av luft mellom dørterskel og dørblad.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avviket kan lukkes ved montering av elektrisk vifte til avtrekket.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt pga. tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Sekundærleilighet/praktikantdel:
Kjøkkeninnredning med glatte hvite fronter. Folierte benkeplater med nedfelt sort kum. Ventilator med avtrekk ut. Koketopp med induksjon og stekeovn er integrert i innredningen. Opplegg for oppvaskmaskin. Det er tilrettelagt for plassering av kjøl/frys.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med glatte hvite fronter. Oppvaskbenk med beslag og dobbel kum i rustfritt stål. Benkeplater i laminat for øvrig. Ventilator med avtrekk gjennom yttervegg. Koketopp med induksjon, stekeovn, kjølehjørne, oppvaskmaskin og fryser er integrert i innredningen. Fliser på vegg over benkeskap på begge sider av hjørne ved koketopp.

1. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk gjennom yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Et fordeler-skap er montert i våtrom i praktikantdel. Her er det installert lekkasjesikring for skapet nederst på vegg under skapet slik at en eventuell lekkasje vil ledes til sluk.
Det er ikke observert fordeler-skap for våtrom i 1. og 2. etasje.
Inntrykket er derfor at fordelingspunkter som er observert i teknisk rom i kjeller er tilknyttet disse våtrommene. I dette rommet er det også fordelingspunkter for vannbåren gulvvarme. Vanninstallasjoner skal installeres i rom med sluk. Et teknisk rom er pr. definisjon et rom med sluk. Det er derfor liten sannsynlighet for at sluk ikke finnes under en av installasjonene i rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket går ut på at sluk ikke er observerbart i rommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Samsvar med dagens gjeldende forskrift kan etableres ved å sørge for at sluket i rommet er synlig, og derved tilgjengelig for inspeksjon og rensing. Elektronisk vannstopper kan eventuelt monteres for vanninstallasjonene. Lekkasjestoppere fungerer slik at dersom det skjer uforutsett lekkasje på ledningsnettet vil vanntilførselen automatisk bli avstengt.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsstammer (soilrør) gjennom etasjene er enten installert med rør i støpejern eller plast. Støpejernrør som ble brukt da dette huset ble oppført, og som fremdeles er i bruk er såkalte muffeløse rør (MA rør). Rørene leveres med innvendig korrosjonsbeskyttelse, og har lang sannsynlig levetid. Alternativt kan avløpsstammer være installert med rør i PVC/plastmateriale. Avløpsinstallasjoner til kjøkken og til utstyr i våtrom og toalettrom er installert med plastprodukter. Plastrørene er for det meste lagt skjult i vegg eller nedstøpt i gulv. Den tekniske tilstanden til innstøpte rør er derfor vanskelig å kontrollere uten bruk av spesialinstrumenter, og det er derfor funksjonen som ligger til grunn for valg av tilstandsgrad. Styrken og levetiden til avløpsrør av plast minsker med stigende temperatur. Rør og rørdeler av plastmaterialer bør derfor ikke belastes med vann over 60 grader celsius i flere minutter. Ved bruk av installasjoner med kokende vann i kjøkkeninnredninger bør velges avløpsrør i støpejern eller stål. Installasjonene er ca. 16 år gamle med lang sannsynlig restlevetid.
Rørinstallasjoner av plast produsert etter år 2000 har meget god kvalitet. Foreløpig finnes det lite erfaring med slitasje og aldringsskader på disse typene rør og sluk.

TG 1 Ventilasjon

Oppdriftsventilasjon.
Avtrekksventiler i våtrom i kjeller og i begge våtrom i 1. etasje er utstyrt med elektriske vifter.
Avtrekksventil i våtrom i 2. etasje er ikke utstyr med elektrisk vifte.
Huset er oppført før balansert ventilasjon ble pålagt ved forskrift, og valg av tilstandsgrad er relatert til forskrifter av 1997 med senere endringer.

Det er avtrekksfunksjoner i begge kjøkken og alle våtrom. Ventiler for tilførsel av luft i vinduer. Luker for tilførsel av luft i yttervegger.
Det er flate terskler på innvendige dører til våtrom bortsett fra i våtrom i kjeller.. Flate terskler gir en spalte mellom dør og terskel, og besørger sirkulasjon av luft. En slik spalte forhindrer undertrykk i rommet når døren er lukket og avtrekksviften er i funksjon.
TG 2 gjelder for avtrekk i våtrom i 2. etasje pga manglende elektrisk vifte. TG 2 gjelder for manglende tilførsel av luft til våtrom i kjeller.

TG 1 Varmesentral

Tilstandsrapport

VANNBÅREN GULVVARME
Det er etablert vannbåren gulvvarme i alle etasjer bortsett fra i husets soverom og i deler av kjelleretasje.
Varmesentralen er installert i teknisk rom i kjeller, og dekker husets behov for oppvarming og varmt forbruksvann.
Gulvvarmen distribueres til et rør i rør system, som er installert i gulvflater og leder varmen til ulike rom i hele huset. Varmen reguleres separat mellom rommene.
Varmekilden er et bergvarmeanlegg med varmepumpe, som gir mulighet for å begrense bruken av elektrisitet til oppvarming.
Det avkjølte vannet returnerer til varmekilden i lukket anlegg.
Ifølge opplysninger oppgitt av tidligere eier er ny varmepumpe er installert i 2015. Det er ikke opplyst om avvik fra normalt god funksjon.
ILDSTED:
Peis med innsats i stue/spisestue.

Ifølge opplysninger oppgitt på befaring har husets varmeanlegg god funksjon. På dette grunnlaget er tilstandsgrad 1 valgt for anlegget.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank i teknisk rom.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Hovedsikringstavle er installert i garasje.
Fordelingskurser med automatsikringer og separate jordfeilbrytere.
Tavle i teknisk rom med trefas-kurs på 25 amp. og to fordelingskurser med jordfeilautomater.

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.
   2007
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 Anlegget er installert i forbindelse med oppføring av huset i 2007, og det foreligger ferdigattest for huset.

   i 2024 er nye downlights i himling og ny vegg-belysning installert i stue/spisestue/kjøkken i 1. etasje. Brytere med dimming er montert. Tilsvarende downlights er montert i innredet del av kjelleretasjen. Varmefolie med termostat er lagt under ny laminat i trimrom i underetasjen og i gjesterom i 1. etasje.

   Installasjonen er utført av Elvern Elektro AS, og det opplyses at det foreligger samsvarserklæring for det utførte arbeidet.

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei Det er ikke opplyst om slike rapporter.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Det er ikke informert om slike forhold.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Det er ikke opplyst om at varmgang eller annen svikt ved boligens elektriske anlegg har inntruffet.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Det er samsvar med forskrifter fra tidspunkt for oppføring av bygget.
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Det er ikke opplyst om skader på brannslukningsapparat.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Det er installert alarmanlegg med tilknytning til vaktselskap.
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Sensorer er installert og funksjoner ivaretas av vaktselskap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Inntrykket er at huset er oppført på ensartet fjellgrunn.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dokumentasjon for utførte dreneringsarbeider er ikke tilgjengelig.
Symptomer på fuktproblematikk som følge av feil eller mangler er ikke observert.
Drenerende tiltak med drensledninger og drensgrøft med drenerende masser av pukk mot muren er vanlig standard. Grunnmurplater er lagt mot muren under terreng, og festet til mur over terrengflaten før drensgrøft er fylt med drenerende masser.
Fuktpåkjenninger mot grunnmurer skyldes i hovedsak overvann. Med overvann menes regnvann eller smeltevann på terreng og fra tak-nedløp. Tiltak for fuktsikring av grunnmurer dreier seg i stor grad om å begrense tilførselen av overvann, lede overvann bort fra bygningen, og etablere en mest mulig selvdrenerende byggegrunn ved bruk av drenerende masser mot grunnmur. Etablere overløp i form av drensledninger. Drensledninger skal ligge ca. 20 cm under ferdig betonggulv på grunn og legges med fall rundt bygningen. Det er viktig at det ikke oppstår svanker med motfall i strekket. Vannet gjennom grunnen og i drensledninger skal kunne renne uhindret til lavereliggende nivå, grøft eller drenskum. Dersom byggegrunnen ikke er tilstrekkelig selvdrenerende, vil drensledningene sørge for at overvann og sigevann fra grunnen dreneres bort.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Betongfundamenter på fast grunn.
Grunnmur er oppmurt i leca-blokker med pusset og malte overflater.
Inntrykket er at konstruksjoner under terreng er i god stand.

TG 0 Terrengforhold

Huset er oppført på flatt terreng slik at overvann og sigevann i liten grad ledes mot grunnmuren. Med overvann menes vann som renner på terrengoverflaten før det infiltreres i grunnen eller fanges opp i et overvannssystem. Vannet er resultat av nedbør (regn eller snøsmelting) og vann fra takets nedløpsrør. Vann fra nedløpsrør bør ikke ledes ned i dreneringen, men til sikkert sted i god avstand vekk fra huset.
Det er et grunnleggende hensyn at fukt fra overvann og nedbør ikke skal trenge inn i konstruksjonene og gi fuktskader eller andre hygieniske problemer. I tillegg til at overvann må ledes bort fra bygningen må konstruksjoner under terreng være i stand til å kunne motstå fuktpåkjenningen fra vann som uansett finner veien ned i grunnen.
Det er lang tid siden terrenget rundt huset ble bearbeidet, og tilbake-fyllings-massene har stabilisert seg slik at terrenget stedvis mangler markert fall ut fra bygningens yttervegger. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1: 50 over en avstand på minst 3 m ut fra veggen, og det anbefales å gjenopprette et minimums-fall med nye masser
Inntrykket er likevel at eksisterende opparbeidelse av grunnen gir god overvannshåndtering på tomten. Klimaet i kjeller er godt og fuktproblematikk er ikke registrert.
Nedkjøring til garasjen er belagt med belegningsstein. Det er lagt en langsgående slukrist i overgang til garasjeporten. Høyere opp er det installert en kum til oppsamling av overflatevann, som er etablert i en forsenkning. Skrå terrengoverflater mot grunnmurer er alltid utfordrende med hensyn til risiko for fukt i konstruksjonene og hensikten med kummen er å forhindre at større vannmengder renner mot garasjeporten. Det er viktig å sørge for å rense for løv og annet som kan tilstoppe kummen. Fjerne større snømengder før smelting etc.

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann- og avløpsledninger i grunnen fra huset til offentlig tilknytning er installert i forbindelse med oppføring av huset i 2007.
Det er ikke opplyst om symptomer på feil eller mangler ved installasjonene.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

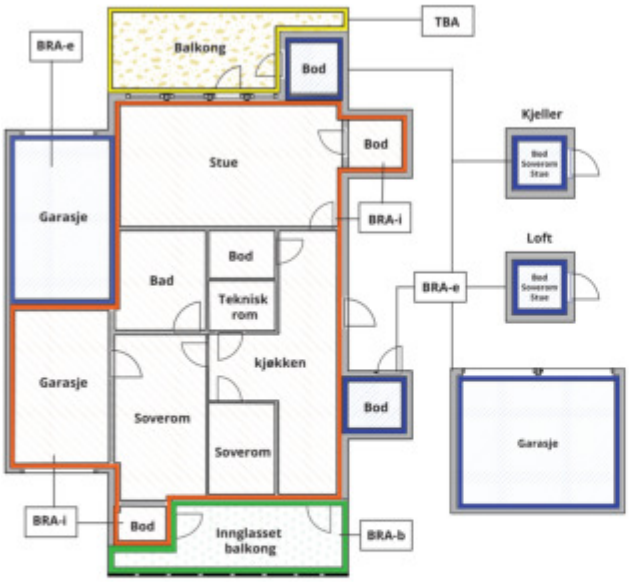
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	130			130	
1. etasje	131			131	19
2. etasje	86			86	45
SUM	**347**				**64**
SUM BRA	**347**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller	Gang med trapp, Kjellerstue/trimrom, Teknisk rom , Dobbel garasje , Entré , Stue/kjøkken , Soverom , Bad/wc/vaskerom		
1. etasje	Entré med garderobe, Trapperom , Stue/spisestue/kjøkken , Soverom 1, Soverom 2, Bad/wc 1, Bad/wc 2		
2. etasje	Trapperom , Stue , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad/wc/vaskerom		

Kommentar

Arealet rer oppmålt på stedet
Takhøyde i kjeller: Fra ca. 2,2 m - ca. 2,35 m. Takhøyde i 1. etasje: ca. 2,45 m. Takhøyde i 2. etasje: Fra ca. 2,2 m til ca. 2,9 m.
Terrasse med utgang fra stue i 1. etasje, 18,5 kvm.
Terrasse med utgang fra stue i andre etasje, ca. 45,8 kvm.
Frittstående utvendig bod, 5,25 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Planløsningen i kjelleretasjen er endret ved at del av arealet er innredet til en separat enhet. Endringen fra godkjent plantegning består i at rommet som er betegnet som bok-lager/kjellerstue er innredet til stue/kjøkken. Endringen har gitt en separat praktikantdel, som er adskilt fra resten av kjelleren ved at to dører mellom disse delene av kjelleren er blendet igjen/avstengt. Praktikantdelen er ikke omsøkt og godkjent til varig opphold, og ikke som en separat boenhet. I prinsippet er det slik at først når søknad om å opprette en separat boenhet er godkjent kan adkomst med dør til slike arealer fjernes.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Avviket går ut på at kjelleren ikke er godkjent til rom for varig opphold. Ved ønske om godkjenning av del av kjeller til rom for varig opphold må søknad rettes til plan og bygningsetaten på vanlig måte.

KJELLER:
AREALBESTEMMELSER OG MÅLEREGLER:
Arealer i kjeller er betegnet som BRA og P. rom (måleverdig areal) da det oppfyller de krav til måleverdighet som fremgår av norsk standard NS.3940. Kravet i.h.t. til standarden er at arealet har behandlede overflater og at takhøyden er minst 1.9. m. Takhøyden i kjeller er fra ca. 2,3 m til ca. 2,35 m.

FORSKRIFTSKRAV TIL ROM FOR VARIG OPPHOLD:
TAKHØYDE:
Gjeldende byggeforskrifter angir 2.4 m som standard takhøyde i arealer til boligformål. I deler av rom, i enkelte rom og i del av bygning kan høyden være lavere. Rom bør ha takhøyde som gjør det mulig å benytte standard dør, og det er uttalt i veiledning til teknisk forskrift at høyden bør være 2,2 m der det er lavest. (Standard dør er 2,1 m høy.
Takhøyde i kjeller er 2,2 m i praktikantdel og fra ca 2,3 m til ca 2,35 m for øvrig.

BRANNTEKNISKE KRAV:
Areal til boligformål skal i prinsippet ha godkjent rømning fra hvert annet rom i alle etasjer. Alle etasjer skal ha minst to rømningsveier. I kjellerens hoveddel er trappeadkomst til 1. etasje og utgang fra garasje godkjente rømningsveier. I tillegg er vindu i trimrom/kjellerstue godkjent. rømningsvei. I sekundærleilighet er ytterdør og vindu i stue godkjente rømningsveier. Kjelleren er godkjent med to dørforbindelser mellom den innredede praktikantdelen og kjelleren for øvrig. Begge dører er blendet igjen i ettertid.

VINDU SOM RØMNINGSVEI:
For at vindu skal kunne brukes som rømningsvei må vinduet i åpen stilling ha en fri åpning der høyde og bredde samlet utgjør minst 1,5 m. Bredden skal være minst 0,5 m og høyden minst 0.6 m. Høyde fra gulv til underkant vindu skal ikke overstige 1,1 m.

Krav til lysinfall:
Krav til tilgang på dagslys i rom for varig opphold regnes som oppfylt når del av vindu over terreng dekker 10 % av gulvflaten. Dagslysflaten er det samlede, uskjermede glassareal som formidler dagslys til rommet.
Dette kravet er sjelden oppfylt i kjellere der arealer er innredet, og det er tilfelle også her.

VOLUMKRAV I ROM FOR VARIG OPPHOLD:
I.h.t. de forskrifter som gjelder her er minste tillatte volum i rom for varig opphold 15 m3. Volum i det minste rommet i andre etasje er ca 17 m3 og kravet er derved oppfylt.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	302	45

Kommentar

Enebolig	Arealet er oppmålt på stedet

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.9.2024	Hans Petter Tangen	Takstingeniør
	Vidar Gerhard	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	6	698		0	591.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Bakkeveien 2 A

Hjemmelshaver
Glomnes Marie Jahr, Gerhard Vidar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende på Bestum, i etablert boligstrøk med villaer og annen småhusbebyggelse. Adkomst til eiendommen fra Bakkeveien. Bygning med innredet kjeller og to etasjer, Dobbel garasje i kjeller. Sydvendt terrasse på ca. 20 kvm med utgang fra stue i første etasje. Sydvendt terrasse på ca. 45 kvm med utgang fra stue i andre etasje. Sentral og usjenert beliggenhet med korte avstander til forretninger, servicefunksjoner og alt av offentlig kommunikasjon. Barnehager, og skoler for alle trinn i nærområdet. Parkering i dobbel garasje.

Adkomstvei

Adkomst fra Bakkeveien.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Området er regulert til boligformål.

Om tomten

Relativt flat tomtegrunn, opparbeidet med steinbelagt adkomst, plenarealer og beplantning.
El kabel i grunnen utenfor garasjeport. Godt utsyn og gode solforhold på eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
16 420 000	2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er mottatt pr e-post.	Gjennomgått		Nei
Eier		Diverse opplysninger er oppgitt av eier på befaring	Gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Diverse opplysninger er innhentet fra plan og bygningsetatens informasjon om eiendommen	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er innhentet fra elektronisk grunnbok	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

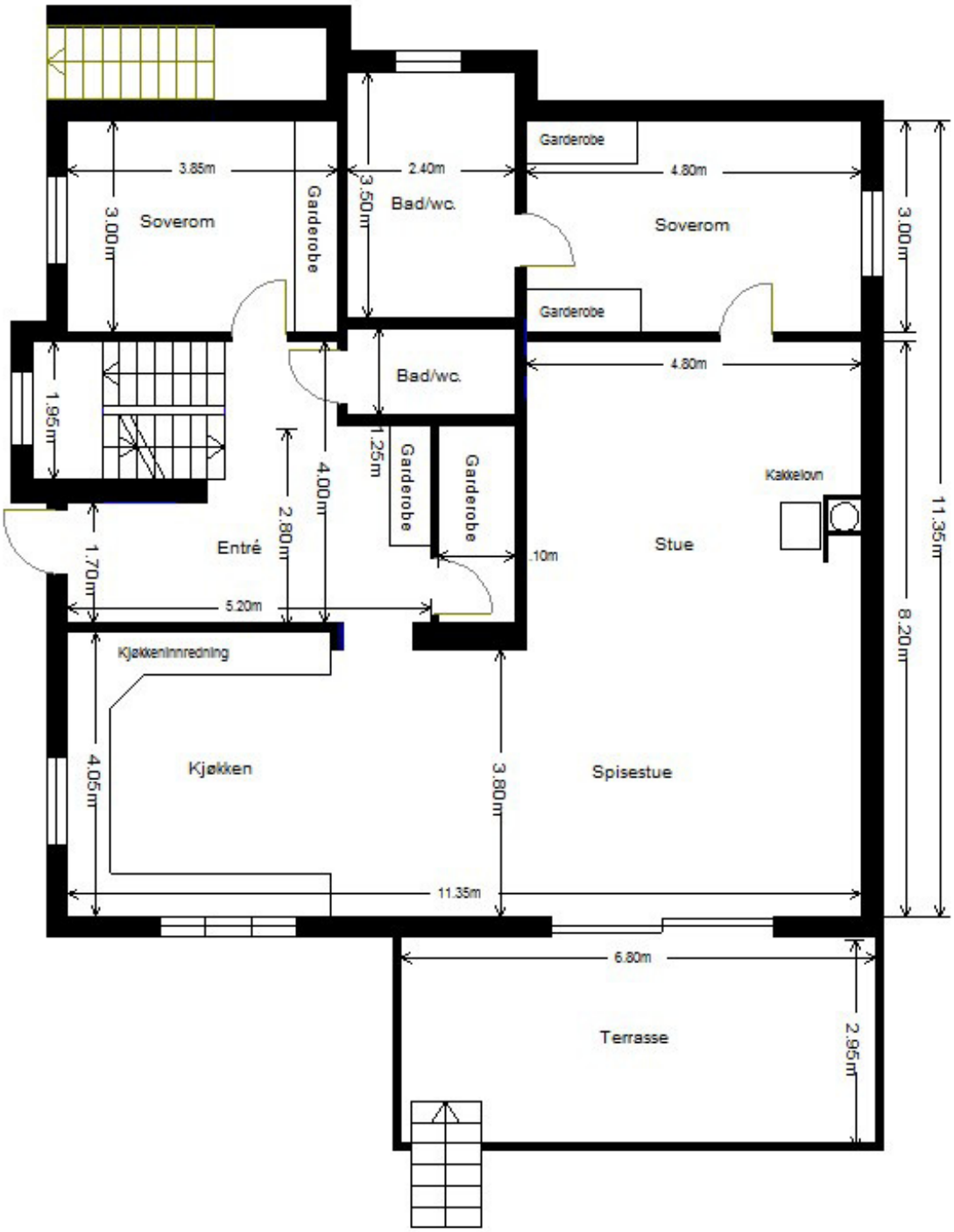
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/LW1381

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

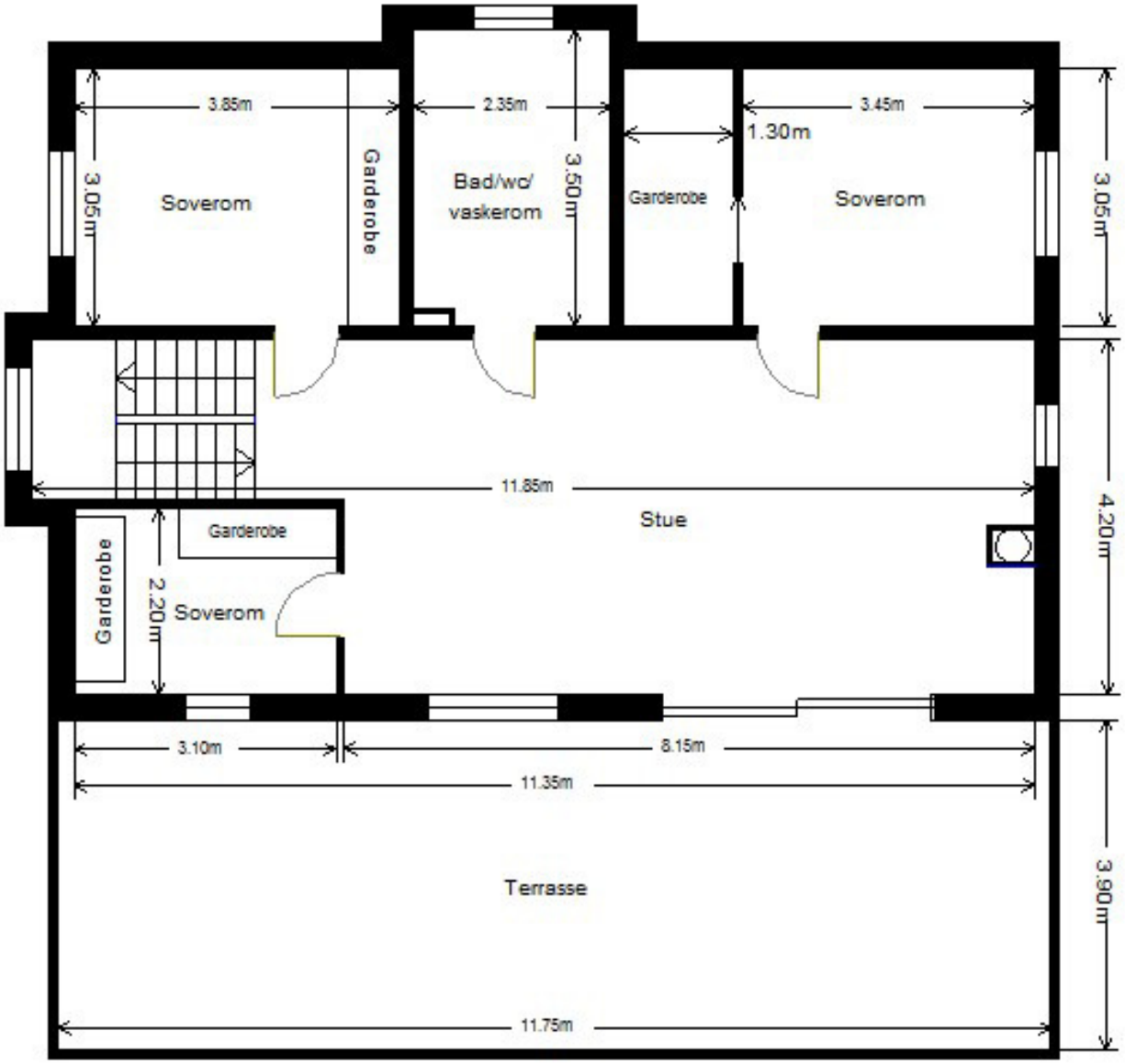
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

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



Bakkeveien 2 A Enebolig 1. etasje BRA. 131 m2.

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



Bakkeveien 2 A Enebolig 2. etasje BRA. 131 m2.

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

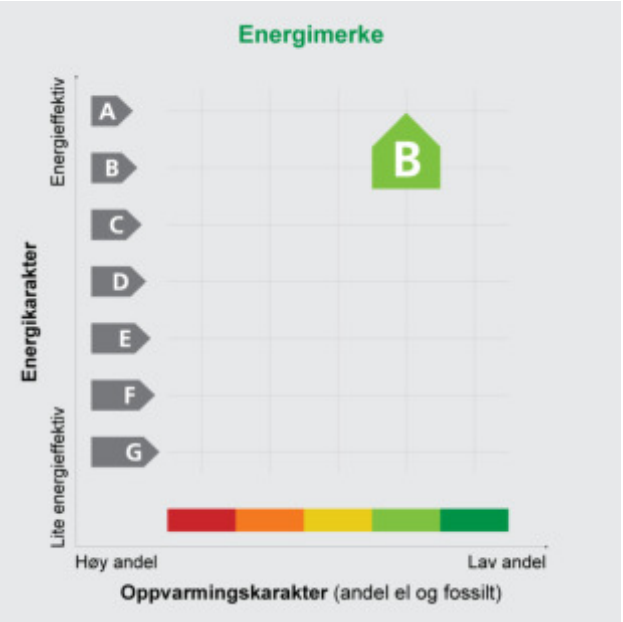


Bakkeveien 2 A Enebolig Kjeller BRA. 130 m2.

ENERGIMERKING

ENERGIATTEST

Adresse	Bakkeveien 2a
Postnr	0281
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	6
Bnr.	698
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2017-840427
Dato	14.12.2017



Eier	Julie og Christian Belck-Olsen
Innmeldt av	Christian Belck-Olsen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	2006
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	316
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra jord/grunn/fjell
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bakkeveien 2a
Postnr/Sted: 0281 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 14.12.2017 08:59:50
Energimerkenummer: A2017-840427
Ansvarlig for energiattesten: Julie og Christian Belck-Olsen
Energimerking er utført av: Christian Belck-Olsen

Gnr: 6
Bnr: 698
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 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.

Tips 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 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.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: 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 peisen ikke er i bruk.

KOMMUNALE AVGIFTER OG EIENDOMSSKATT

Oslo

Utskriftsdato: 02.10.2024

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2024

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 02.10.2024

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2024

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-6/698 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Bakkeveien 2A 0281 OSLO
Fakturamottaker:	Gerhard Vidar Bakkeveien 2 A 0281 OSLO
Eiernavn:	Gerhard Vidar

Kommunale avgifter	NOK 36 665,66
Eiendomsskatt	NOK 16 882,00
Totalt	NOK 53 547,66

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2024	2024	4	**224,02**	**0,00**	24090001080865024	11254480	19.09.2024	25.10.2024
Totalt å betale			**224,02**					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.
Hvis det er restanse for tidligere år, vil det ha påløpt forsinkelsesrenter og eventuelle omkostninger.
Ta kontakt med Innkrevingsetaten på telefon 21 01 40 04.
For restanser for inneværende år, vil påløpte forsinkelsesrenter faktureres sammen med neste termin.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	16 882,00
Feie- og tilsynsgebyr	272,00
Renovasjonsgebyr	9 766,58
Vann- og avløpsgebyr	26 154,08
Renter	473,00
Totale avgifter	**53 547,66**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Fredrik Dyve
BAKKEVEIEN 2A

Dato: 01.10.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86499323
8086747

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.6 BNR. 698

Vi viser til bestilling av 20241001 for BAKKEVEIEN 2A.

GNR. 6 BNR. 698

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.10.2006.

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

592 m²

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

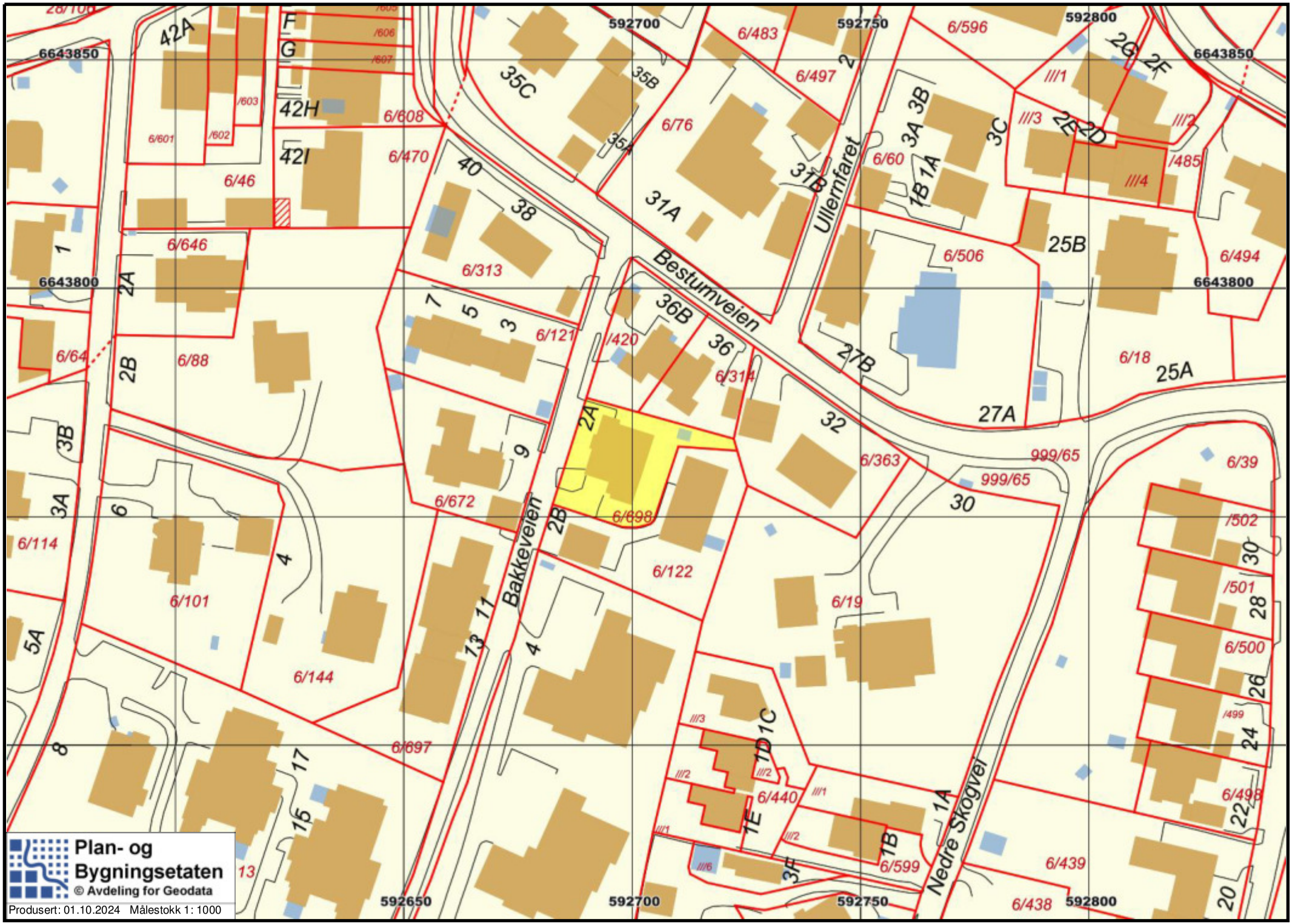
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

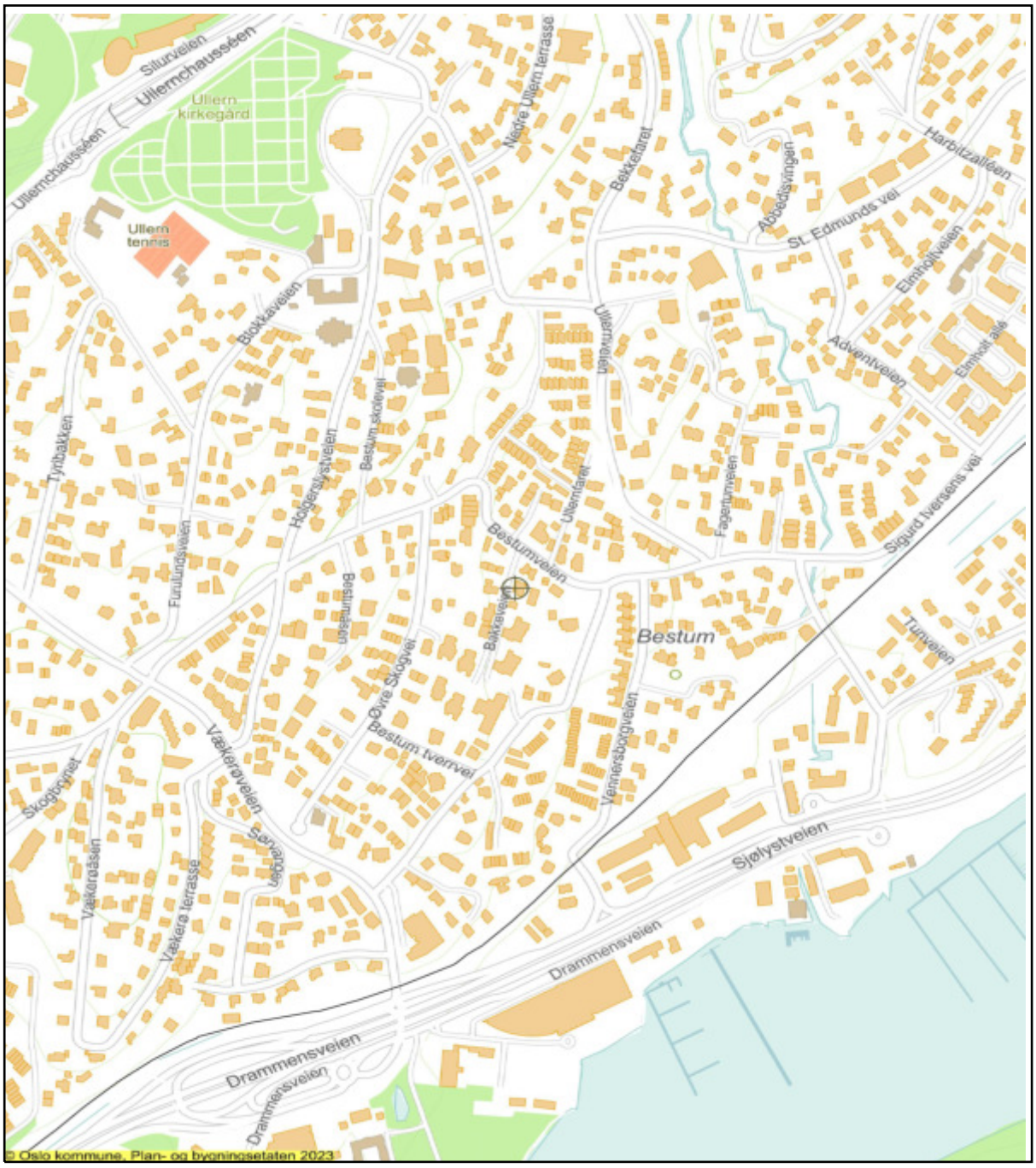
Kristin Tveit
Enhetsleder


6643850
6643800
592700
592750
592800
592650
Besturnveien
Ullernfaret
Bakkeveien
Nedre Skogvei
42A
42H
42I
35C
35B
35A
31A
31B
40
38
36B
36
32
30
27B
27A
25B
25A
6/646
6/313
6/121
6/420
6/314
6/363
6/672
6/698
6/122
6/19
6/101
6/144
6/697
6/88
6/46
6/470
6/608
6/76
6/497
6/483
6/596
6/60
6/506
6/494
6/18
6/39
6/64
6/114
6/440
6/599
6/439
6/438
6/498
6/500
6/501
6/502
999/65
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 01.10.2024 Målestokk 1: 1000

OVERSIKTSKART

Oversiktskart

Adr.:	Bakkeveien 2 A	**Bydel :**	ULLERN
Gnr bnr :	6 / 698	**Skolekrets (2020/2021):**	Bestum



Dato: 01.10.2024 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.10.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

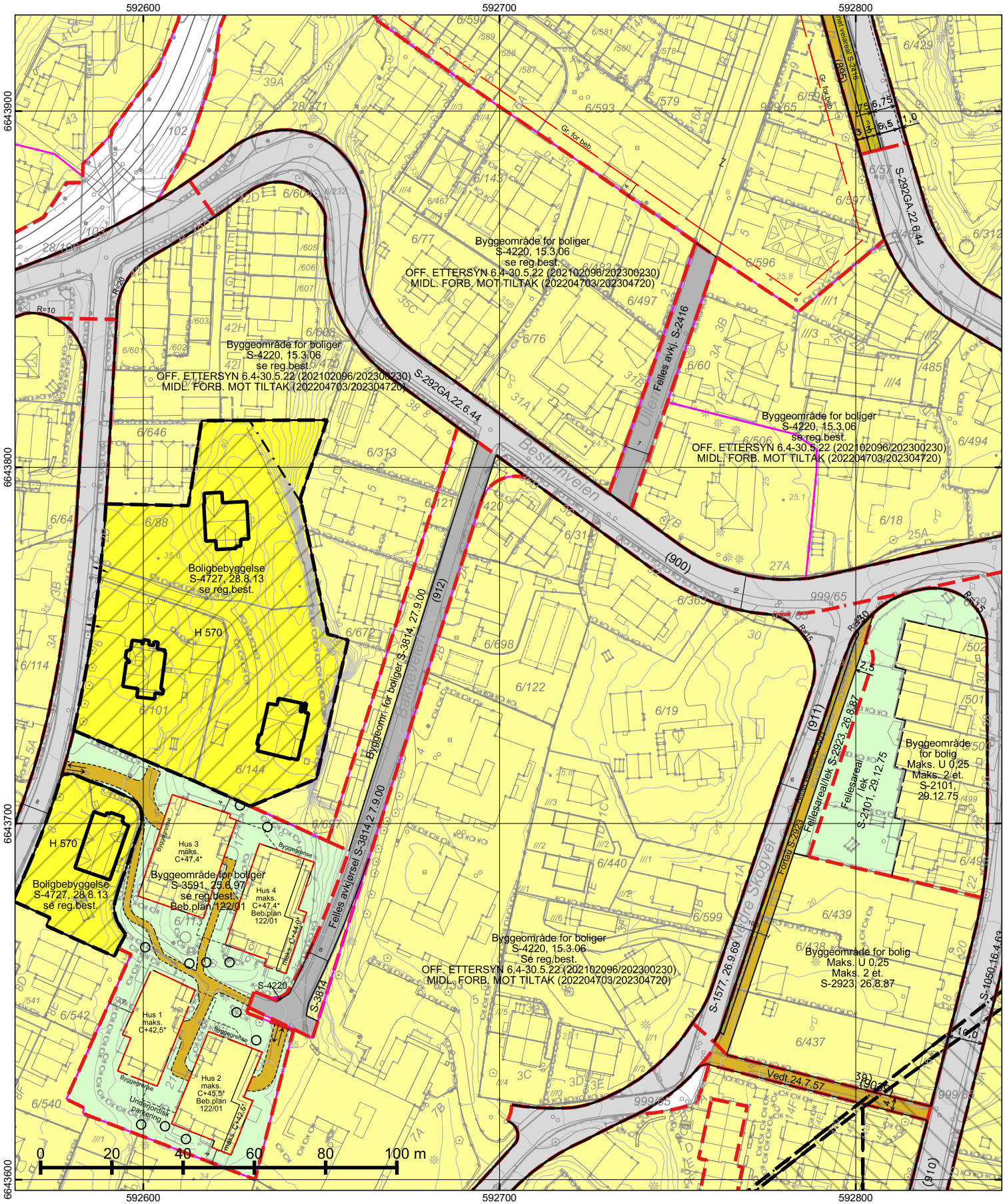
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 135057/ 86499323
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3002454
Adresse: BAKKEVEIEN 2A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 6/698

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.10.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

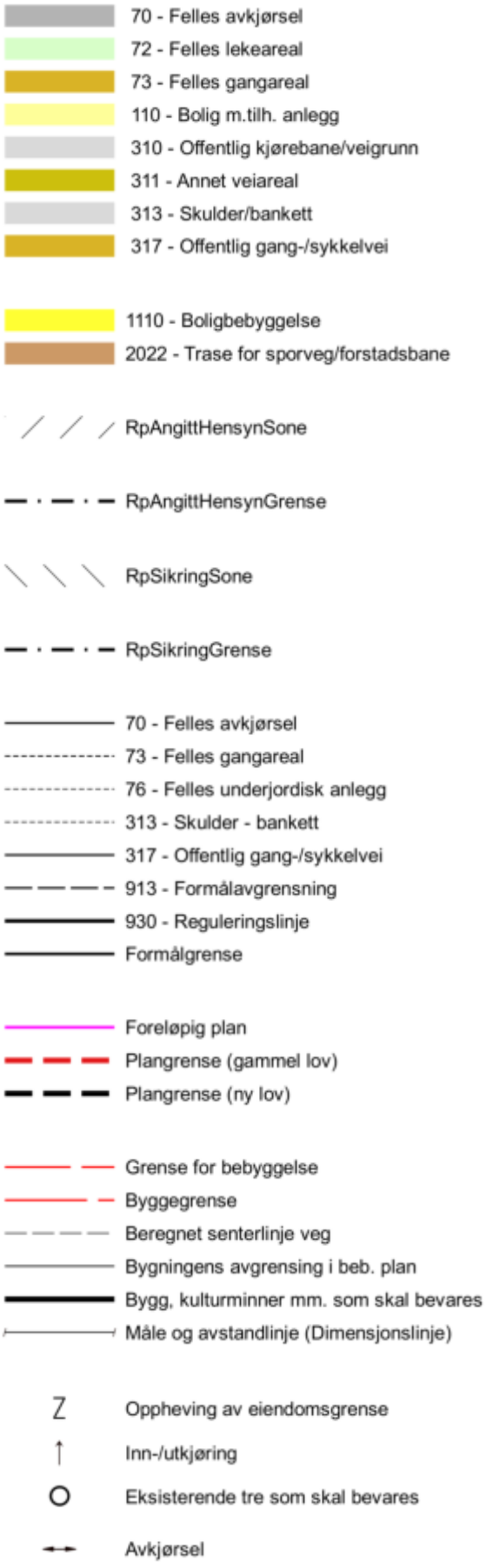
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 135057/ 86499323
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3002454
Adresse: BAKKEVEIEN 2A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 6/698

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.10.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

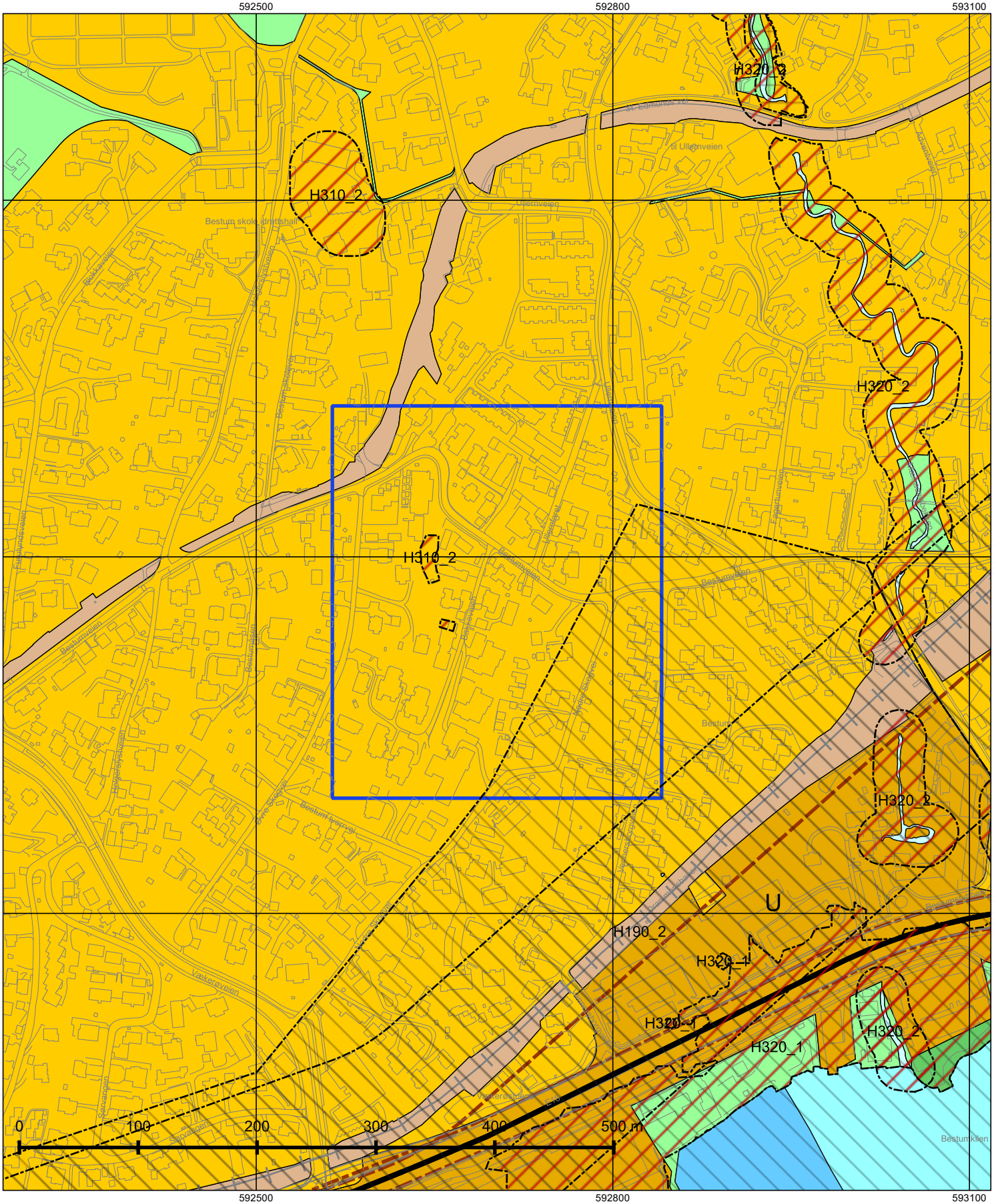
Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 135057/ 86499323
Adresse: BAKKEVEIEN 2A
Gnr/Bnr: 6/698

Deres ref.: 40067/ WM120_43_3002454
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.10.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 135057/86499323
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3002454

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



NABOLAGSPROFIL

Bakkeveien 2A

Nabolaget Bestum/Vækerø - vurdert av 129 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Bestum skole (1-7 kl.) 535 elever, 22 klasser	7 min 0.6 km
Lilleaker skole (1-7 kl.) 377 elever, 17 klasser	21 min 1.5 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.) 664 elever, 32 klasser	24 min 1.8 km
Øraker skole (8-10 kl.) 402 elever, 22 klasser	26 min 1.9 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl.) 80 elever, 18 klasser	5 min 2.2 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	23 min 1.7 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	9 min 4.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Furulund Linje 13	7 min 0.6 km
Vækerø (under bygging) Linje Fornebubanen	9 min 0.7 km
Maritim Linje VY1, 31, 31E, 42, 42N, 169	10 min 0.8 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	20 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 8.5 km

BARNEHAGER

Ingvildsbarnehage Bestumveien	3 min
Solbakken Barnas Hage (1-5 år) 27 barn	7 min 0.6 km
Bestum barnehage (1-5 år) 27 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Bestum	9 min
Coop Mega Harbitz Torg	14 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

Harbitz Torg	15 min
Apotek 1 Harbitz Torg	15 min
CC Vest Vinmonopol	23 min

SPORT

Bestum skole	7 min
Ullern Tennisbaner	13 min
Ullern Trening	16 min
SATS Hoff	19 min

«Barnevennlig, lite trafikk og velholdt. Fint for nyetablerte familier.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 88/100

—

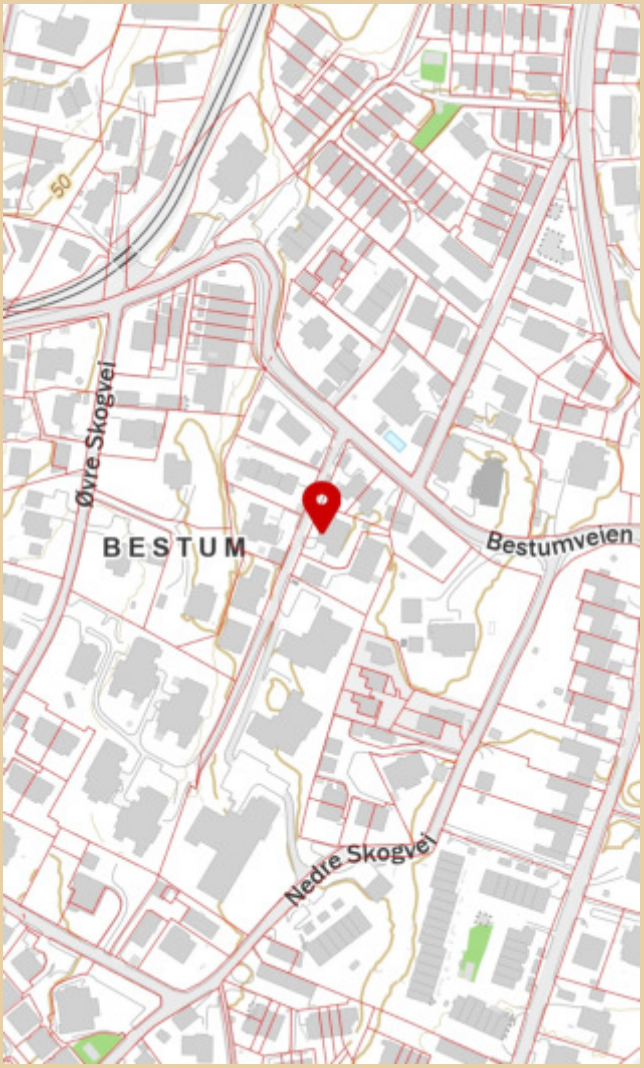
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

—

Gateparkering
Lett 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

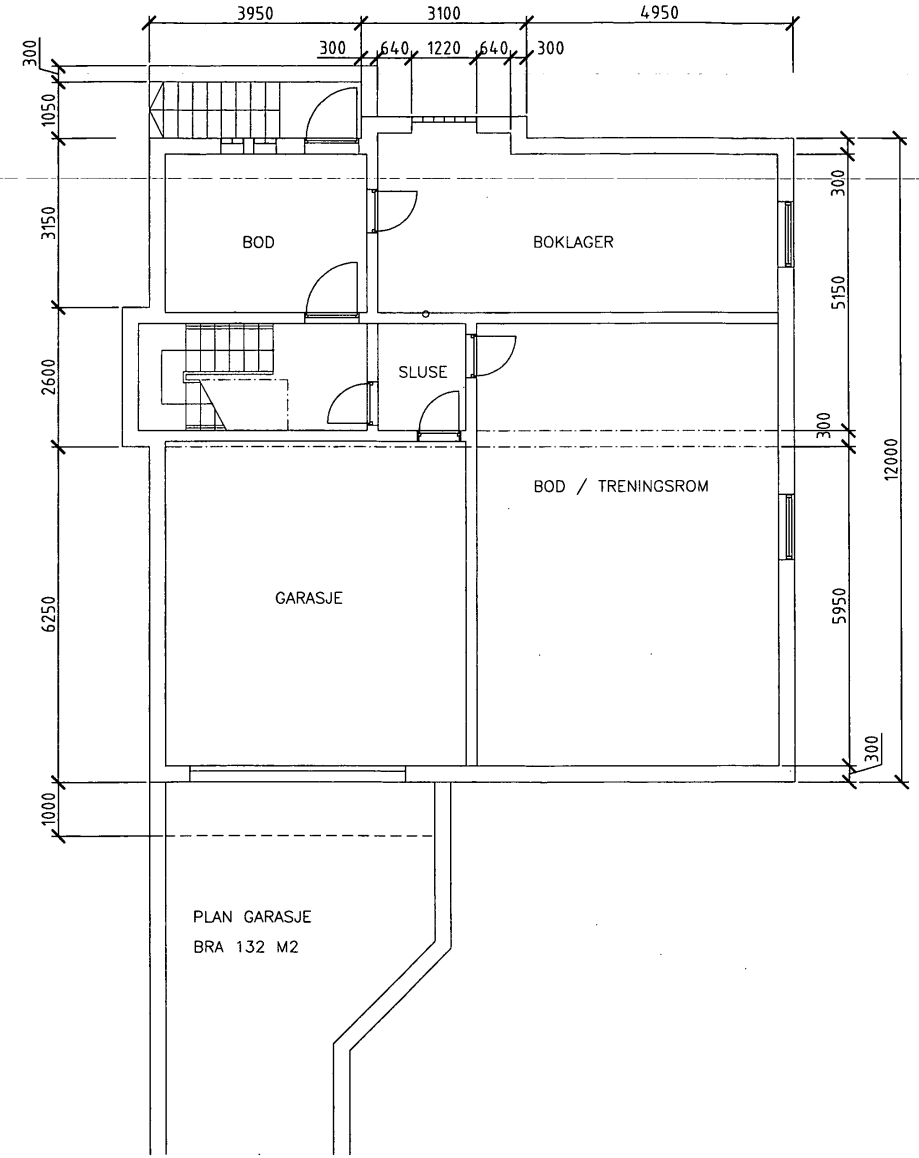
- Egen bil
- Trikk



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

VEDTAK OG BYGGETEGNINGER

E1



Tegn.nr. A3484- 01 Rev. -

Tittel PLAN KJELLER

Rev.	Ktr.	Sign.	Dato
-	NN	NN	00.00.00

SØK

A	HILLE MELBYE Arkitekter AS: 23327200 / 23327299
I	- -
BL	- -
B	- -
E	- -
V	- -

1

TOR FR. RASMUSSEN

BAKKEVEIEN 2
Gnr.6 Bnr.122

HILLE·MELBYE
ARKITEKTER AS
Hille · Melbye Arkitekter AS
Hausmannsgate 16
0182 Oslo
Tlf 23 32 72 00
Fax 23 32 72 99
firmapost@hilmel.no

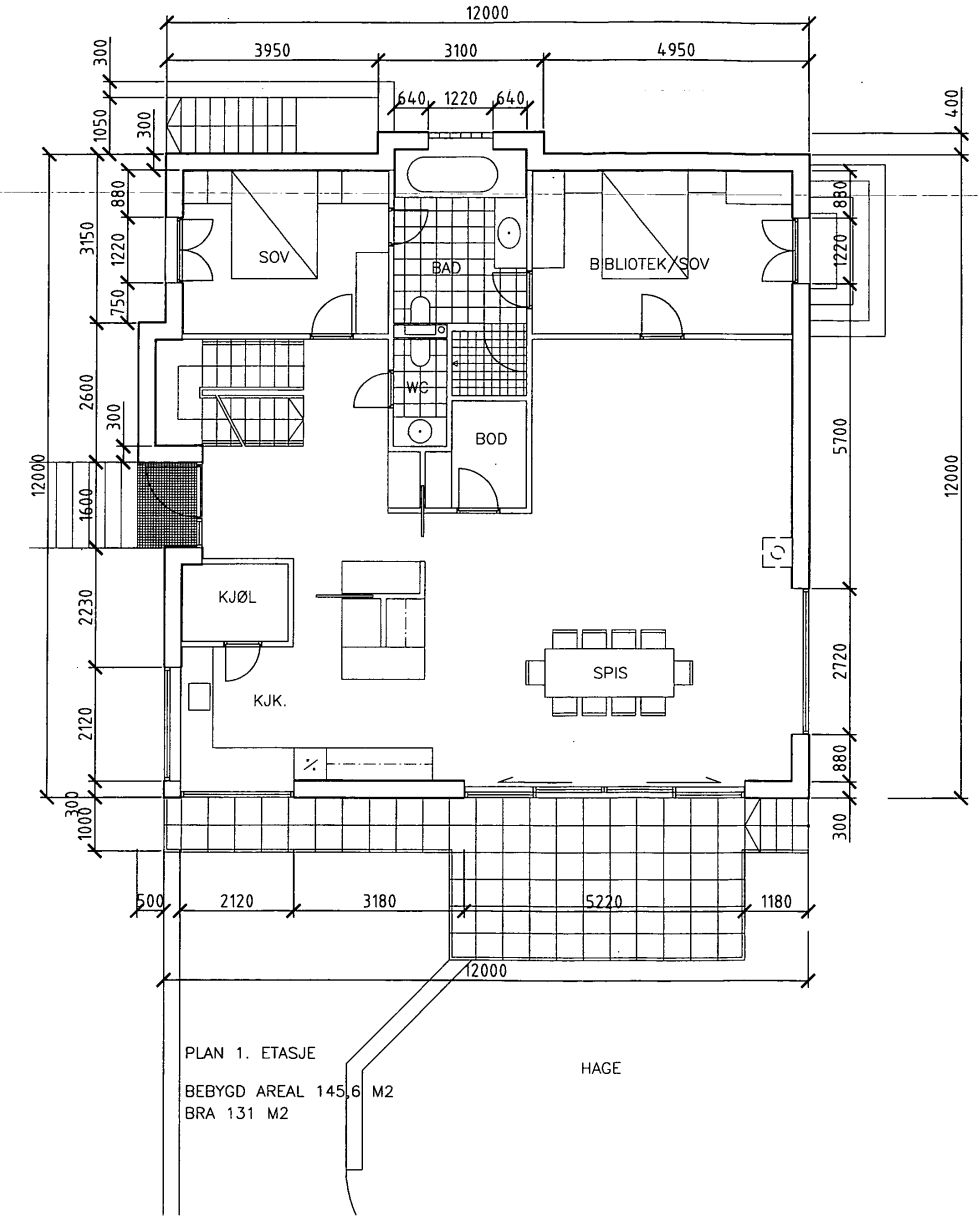
PLAN KJELLER

Kontr. Fil: G:\34384\Bakkeveien 2\plan og fasader

Tegn.	Mål	Dato
MS	1:100	01.04.05

Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
3484	A3484- 01	-

E2



Tegn.nr. A3484- 02 Rev. -

Tittel PLAN 1. ETASJE

Rev.	Ktr.	Sign.	Dato
-	NN	NN	00.00.00

SØK

A	HILLE MELBYE Arkitekter AS: 23327200 / 23327299
I	- -
BL	- -
B	- -
E	- -
V	- -

2

TOR FR. RASMUSSEN

BAKKEVEIEN 2
Gnr.6 Bnr.122

HILLE·MELBYE ARKITEKTER AS
Hille - Melbye Arkitekter AS
Hausmannsgate 16
0182 Oslo
Tlf 23 32 72 00
Fax 23 32 72 99
firmapost@hillmel.no

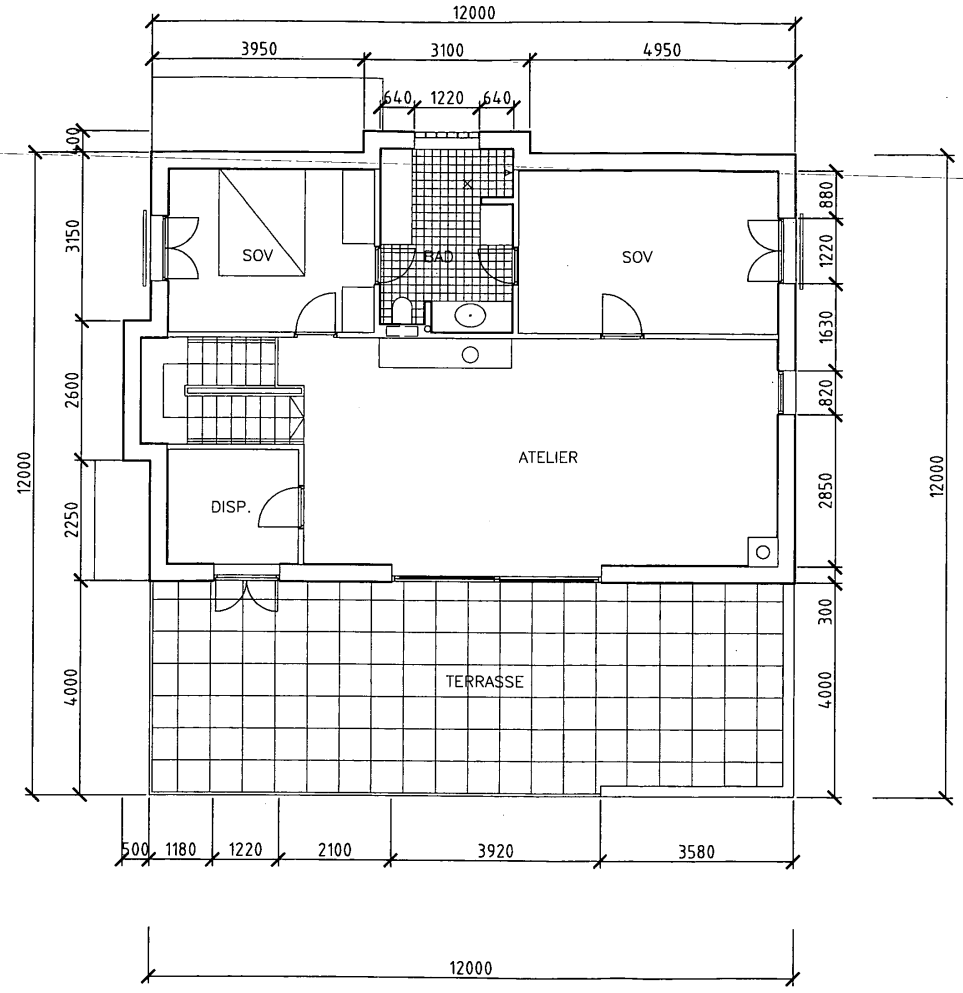
PLAN 1. ETASJE

Kontr. Fil: G:\34384\Bakkeveien 2\plan og fasader

Tegn. MS Mål 1:100 Dato 01.04.05

Saksnr. 3484 Tegn.nr. A3484- 02 Rev. -

E3



PLAN 2. ETASJE

BRA 86,3 M2

Tegn.nr. A3484- 03 Rev. -

Tittel PLAN 2. ETASJE

- Rev. Ktr. NN Sign. NN Dato 00.00.00

SØK

A	HILLE MELBYE Arkitekter AS: 23327200 / 23327299
I	- -
BL	- -
B	- -
E	- -
V	- -

3

TOR FR. RASMUSSEN

BAKKEVEIEN 2

Gnr.6 Bnr.122

HILLE·MELBYE ARKITEKTER AS
Hille · Melbye Arkitekter AS
Hausmannsgate 16
0182 Oslo
Tlf 23 32 72 00
Fax 23 32 72 99
firmapost@hilmel.no

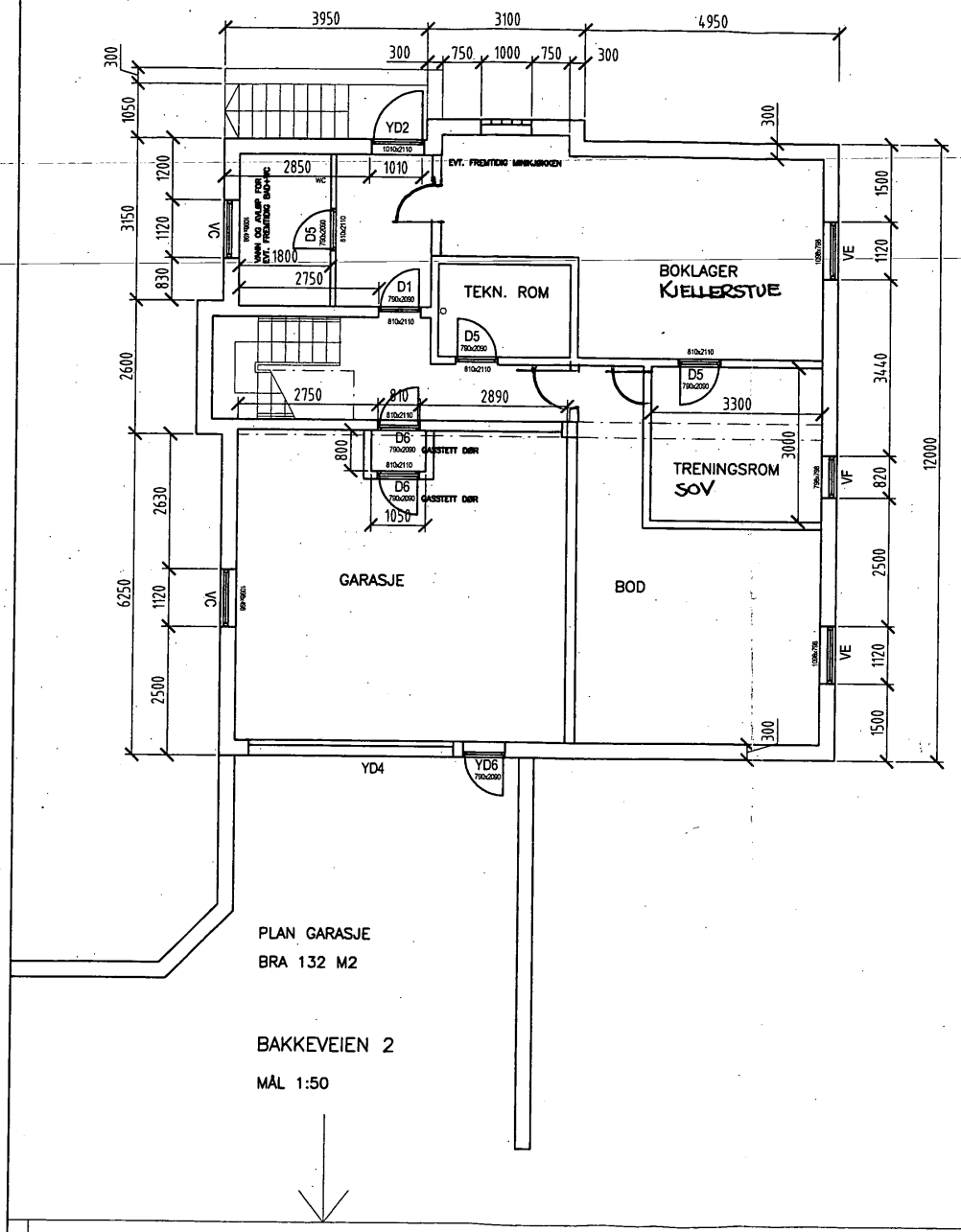
PLAN 2. ETASJE

Kontr. Fil: G:\34384\Bakkeveien 2\plan og fasader

Tegn. MS Mål 1:100 Dato 01.04.05

Saksnr. 3484 Tegn.nr. A3484- 03 Rev. -

E3.



Tegn.nr.	A3484-01				Rev.	G
Tittel	PLAN KJELLER					
G	SØKNAD OM ENDRING - NY ANSVARLIG KPR					
	PRO	TGN	KPR	LH	13.02.08	
F	SØKNAD OM ENDRING					
	PRO KS	TGN KS	KPR KS		20.12.07	
E	SOM BYGGET					
	PRO HTM	TGN MS	KPR MS		13.06.07	
D	REVISJON					
	PRO HTM	TGN MS	KPR MS		25.11.06	
C	MÅLSETTING / DØRER / VINDUER					
	PRO HTM	TGN MS	KPR MS		07.09.05	
B	–				22.08.05	
A	–				26.05.05	
	Rev.	Ktr.	Sign.	Dato		

ARB

A	HILLE MELBYE Arkitekter AS: 23327200 / 23327299
I	- -
BL	- -
B	- -
E	- -
V	- -

TOR FR. RASMUSSEN

BAKKEVEIEN 2 A

Gnr.6 Bnr.698

HILLE·MELBYE ARKITEKTER AS

Hille · Melbye Arkitekter AS
Hausmannsgate 16
0182 Oslo
Tlf 23 32 72 00
Fax 23 32 72 99
firmapost@hilmel.no

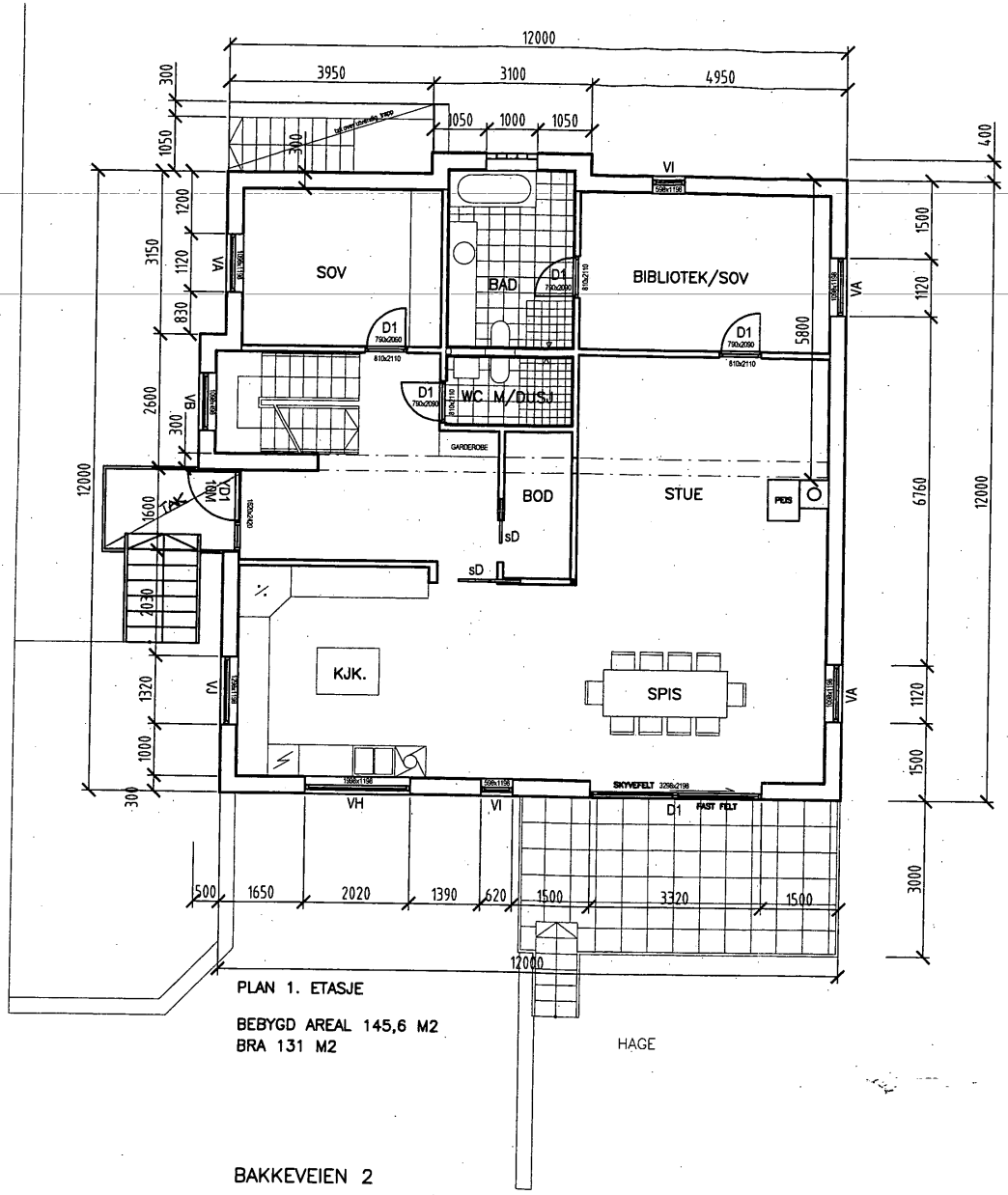
PLAN KJELLER

PRO	TGN	KPR
HTM	MS	MS

Saksnr.	Mål	Dato
3484	1:100	01.04.05

Fil:	Tegn.nr.	Rev.
G:\3484\endr.m\ plan og fasader–20.12.07	A3484-01	G

E2



Tegn.nr.	A3484-02				Rev.	G
Tittel	PLAN 1. ETASJE					
G	SØKNAD OM ENDRING - NY ANSVARLIG KPR					
	PRO	TGN	KPR LH	13.02.08		
F	SØKNAD OM ENDRING					
	PRO KS	TGN KS	KPR KS	20.12.07		
E	SOM BYGGET					
	PRO HTM	TGN MS	KPR MS	13.06.07		
D	REVISJON					
	PRO HTM	TGN MS	KPR MS	25.11.06		
C	MÅLSETTING / DØRER / VINDUER					
	PRO HTM	TGN MS	KPR MS	07.09.05		
B	-			22.08.05		
A	-			26.05.05		
	Rev.	Ktr.	Sign.	Dato		

ARB

A	HILLE MELBYE Arkitekter AS: 23327200 / 23327299
I	- -
BL	- -
B	- -
E	- -
V	- -

TOR FR. RASMUSSEN

BAKKEVEIEN 2 A

Gnr.6 Bnr.698

HILLE·MELBYE ARKITEKTER AS

Hille · Melbye Arkitekter AS
Hausmannsgate 16
0182 Oslo
Tlf 23 32 72 00
Fax 23 32 72 99
firmapost@hilmel.no

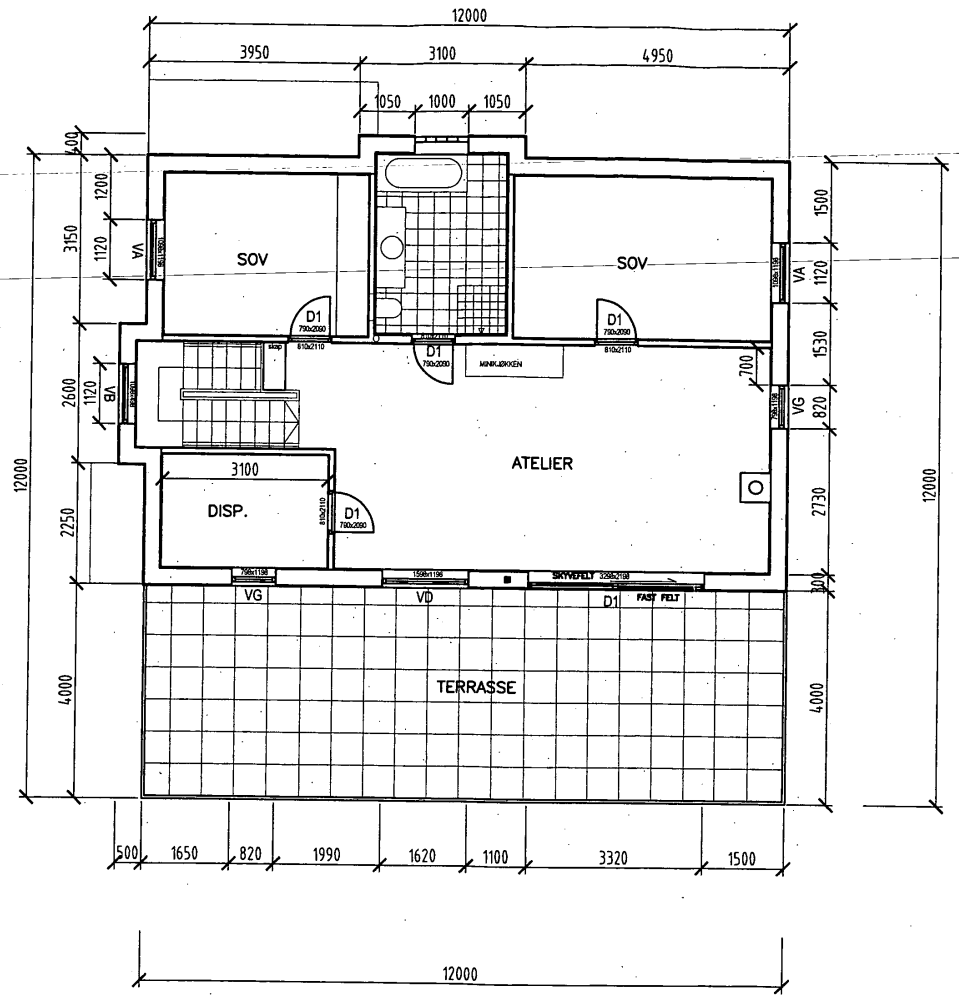
PLAN 1. ETASJE

PRO	TGN	KPR
HTM	MS	MS

Saksnr.	Mål	Dato
3484	1:100	01.04.05

Fil:	Tegn.nr.	Rev.
G:\3484\endr.m\ plan og fasader-20.12.07	A3484-02	G

E4.



PLAN 2. ETASJE

BRA 86,3 M2

BAKKEVEIEN 2

Tegn.nr.	A3484-03			Rev.	G
Tittel	PLAN 2. ETASJE				
G	SØKNAD OM ENDRING - NY ANSVARLIG KPR				
	PRO	TGN	KPR LH	13.02.08	
F	SØKNAD OM ENDRING				
	PRO KS	TGN KS	KPR KS	20.12.07	
E	SOM BYGGET				
	PRO HTM	TGN MS	KPR MS	13.06.07	
D	REVISJON				
	PRO HTM	TGN MS	KPR MS	25.11.06	
C	MÅLSETTING / DØRER / VINDUER				
	PRO HTM	TGN MS	KPR MS	07.09.05	
B	-			22.08.05	
A	-			26.05.05	
	Rev.	Ktr.	Sign.	Dato	

ARB

A	HILLE MELBYE Arkitekter AS: 23327200 / 23327299
I	- -
BL	- -
B	- -
E	- -
V	- -

TOR FR. RASMUSSEN

BAKKEVEIEN 2 A

Gnr.6 Bnr.698

HILLE · MELBYE
ARKITEKTER AS

Hille · Melbye Arkitekter AS
Hausmannsgate 16
0182 Oslo
Tlf 23 32 72 00
Fax 23 32 72 99
firmapost@hilmel.no

PLAN 2. ETASJE

PRO	TGN	KPR
HTM	MS	MS

Saksnr.	Mål	Dato
3484	1:100	01.04.05

Fil:	Tegn.nr.	Rev.
G:\3484\endr.m\ plan og fasader-20.12.07	A3484-03	G

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Hille og Melbye Arkitekter AS v/ Harald T. Melbye
Hausmanns gate 16
0182 OSLO

Dato: 14 JULI 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200504575-57 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anatole Ouédraogo | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BAKKEVEIEN 2A	Eiendom:	6/122
Tiltakshaver:	Tor Fr. Rasmussen	Adresse:	Schultz gate 6, 0365 OSLO
Søker:	Hille og Melbye Arkitekter AS v/ Harald T. Melbye	Adresse:	Hausmanns gate 16, 0182 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - BAKKEVEIEN 2A

.Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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

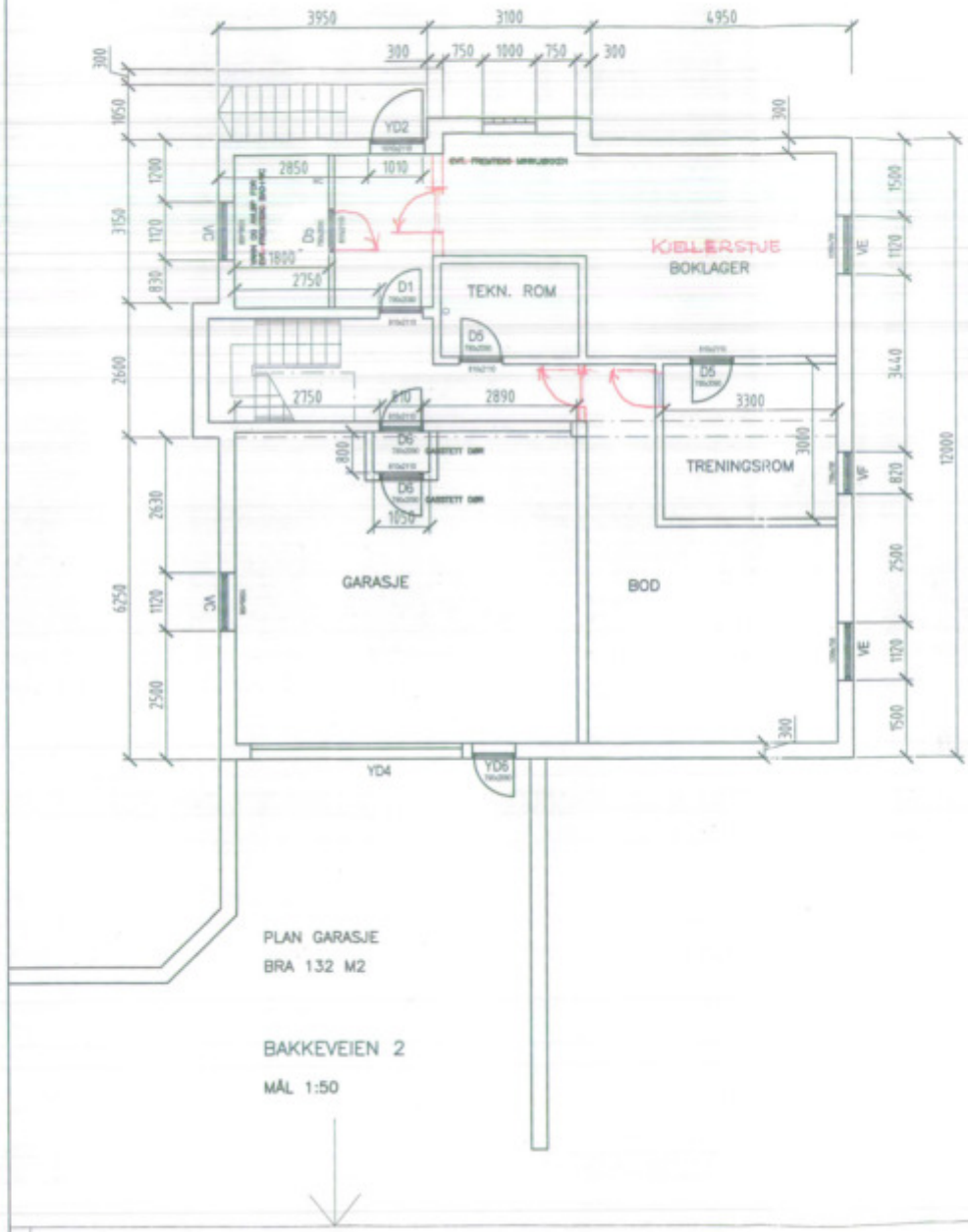
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Vest

for Lisbeth Nordli
enhetsleder

Anatole Ouédraogo
saksbehandler

Kopi til: Tor Fr. Rasmussen, Schultz gate 6, 0365 OSLO

E3.



Tegn.nr.	A3484-01
Rev.	G
Tittel	PLAN KJELLER

G	SØKNAD OM ENDRING - NY ANSVARLIG KPR					
	PRO		TGN		KPR	LH 13.02.08
F	SØKNAD OM ENDRING					
	PRO	KS	TGN	KS	KPR	KS 20.12.07
E	SOM BYGGET					
	PRO	HTM	TGN	MS	KPR	MS 13.06.07
D	REVISJON					
	PRO	HTM	TGN	MS	KPR	MS 25.11.06
C	MÅLSETTING / DØRER / VINDUER					
	PRO	HTM	TGN	MS	KPR	MS 07.09.06
B	-					22.08.06
A	Rev.	Ktr.	Sign.		Dato	26.05.05

ARB

A	HILLE MELBYE Arkitekter AS: 23327200 / 23327299
I	- -
BL	- -
B	- -
E	- -
V	- -

TOR FR. RASMUSSEN

BAKKEVEIEN 2 A

Gnr.6 Bnr.698

HILLE·MELBYE ARKITEKTER AS
Hille · Melbye Arkitekter AS
Hausmannsgate 16
0182 Oslo
Tlf 23 32 72 00
Fax 23 32 72 99
firmapost@hilmel.no

PLAN KJELLER

PRO	TGN	KPR
HTM	MS	MS

Saksnr.	Mål	Dato
3484	1:100	01.04.05

Fil:	Tegn.nr.	Rev.
G:\3484\andr.m\plan og fasader-20.12.07	A3484-01	G

Kommunens saksnr.

Ferdigmelding

Anmodningen gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr. 6	Bnr. 698	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr. / Bolignr.
	Adresse Bakkeveien 2A		Postnr. 0281	Poststed Oslo	

MOTTATT OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN 05 OKT. 2009 SAKSNR: 200901953-6

Det anmodes om

- [ ] **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- [x] **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- [x] **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

- [ ] *Hele* tiltaket — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:
- [ ] *Deler* av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
[ ] Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	[x] Elektrisitet	[x] Varmepumpe	[ ] Ikke relevant
[x] Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	[ ] Olje, parafin eller annen flytende brensel	[ ] Gass	
[ ] Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	[ ] Biobrensel (ved, fliser o.l.)	[ ] Fjernvarme	
	[ ] Solenergi	[ ] Annen	

Vedlegg (gjelder kun soknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	–	
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	–	
Kontrollerklæringer	G	–	
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	–	
Andre vedlegg	J	–	

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: Tor Fr. Rasmussen

Dato: 071009 — Underskrift: TRasmussen

Gjentas med blokkbokstaver: Tor Fr. Rasmussen

Tor Fr. Rasmussen
Bakkeveien 2 A,
0281 Oslo

Plan og bygningsetaten,
Vahlsgate 1
0187 Oslo

Oslo 1 oktober 2009

Deres referanse 200901953-4, saksbehandler May Holm. Arkivkode 531

Deres brev av26032009

Vedlagt følger i utfyldt stand det tilsendte skjema 5167 som ferdigmelding til den godkjente søknad. Arbeidene er nå fullført.

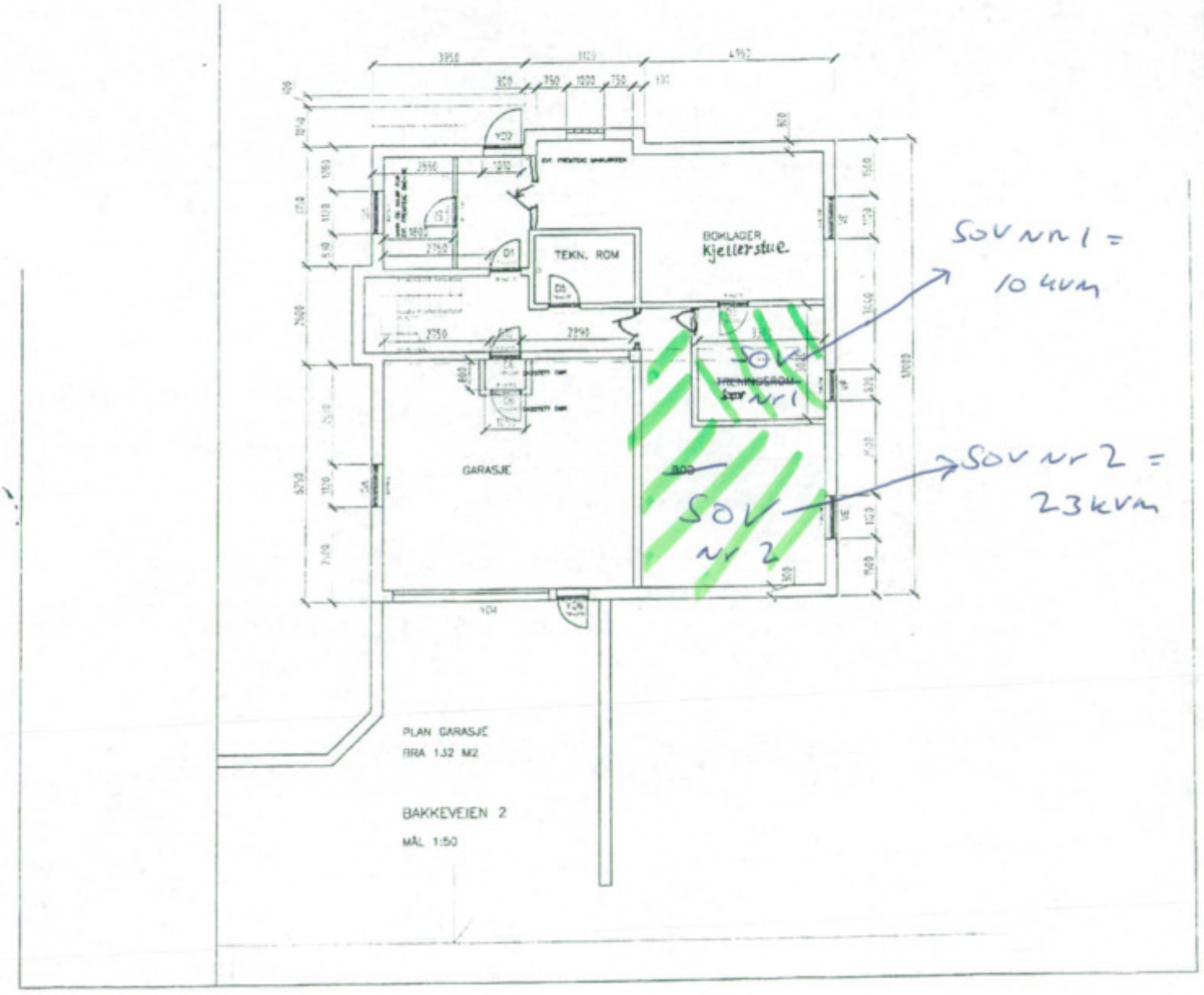
Vennlig hilsen

Tor Fr. Rasmussen

VEDLEGG 4

20120975F-3

ETTER TILTAK



A3484-01 Rev. F

PLAN KJELLER

F

E

D

C

B

A

ARB

TOR FR. RASMUSSEN

BAKKEVEIEN 2 A

Gnr.6 Bnr.695

HILLE MELBYE

PLAN KJELLER

PRO	TGN	KPR
HTM	MS	MS

Saksnr.	Mål	Dato
3484	1:100	01.04.05

Fil	Tegn.nr.	Rev.
C:\3484\endr.m\plan og fasader-23.12.07	A3484-01	F

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Christian Belck-Olsen
Bakkeveien 2 A
0281 OSLO

Dato: 29.10.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201211599-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: May Holm | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BAKKEVEIEN 2A	Eiendom:	6/698/0/0
Tiltakshaver:	Christian Belck-Olsen	Adresse:	Bakkeveien 2 A, 0281 OSLO
Søker:	Christian Belck-Olsen	Adresse:	Bakkeveien 2 A, 0281 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - BAKKEVEIEN 2 A

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 24.10.2012.

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 29.10.2012 av:

May Holm - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - Enhetsleder

Vedlegg: Orientering om klageadgang

TINGLYSTE SERVITUTTER

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Bakkeveien 2A (Fredrik Dyve)
Vår referanse: 3596817/25032474
Bestilling: C3 2024-10-01 (5) 12

Dato
01.10.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
13076	105	22.10.1962	BESTEMMELSE OM VANNRETT ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	6	19	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1962/13076/105
Uthentet 2024-10-01 09:28

Stempelmrk. kr. 305,-
Kassert den 22/10-62 Bjelke

22 OKT. 1962
13076

KJØPEKONTRAKT

Mellom fru Ragnhild Gottschalk og tømmermester Lars Nordby er idag inngått følgende kontrakt:

Fru Ragnhild Gottschalk selger til tømmermester Lars Nordby ca. 1 - ett - mål av sin eiendom Bestumveien 30, Ullern, tomten mot Bestumveien nedenfor NBDB's bygg Bestumveien 36. Bestumveien 30 har g.nr. 6, br.nr. 19 og 122

Tomten er påvist av Walter Gottschalk for tømmermester Nordby og arkitekt Thorup.

Kjøpesummen er kr. 3o.ooo.-, - trettitusenkroner - plus alle utgifter til vei, vann og kloakk, som blir å utrede av kjøperen.

Av kjøpesummen betales kr. 1o.ooo.-, - titusenkroner - ved denne kontrakts undertegnelse og resten mot skjøte fritt for pengeheftelser.

Fri benyttelse av stakekum for kloakk og vann på den fraselgte tomt forbeholdes.

Gjerde i høyde ca. 1.2o meter rundt den fraselgte tomt skal oppsettes for kjøperens regning.

De trær som kjøperen på grunn av bygningens plassering finner å måtte felle, skal tilfalle selgeren.

Kjøperen betaler alle utgifter i forbindelse med salget, så som til oppmåling, tinglysing etc.

Bestum, den 12. oktober 1962.

Som kjøper:

Lars Nordby (sign.)

Som selger:

Ragnhild Gottschalk (sign.)

Til vitterlighet:

W. Gottschalk (sign.)

Avskriftens riktighet bekreftes;
CR

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Bakkeveien 2A (Fredrik Dyve)
Vår referanse: 3596818/25032479
Bestilling: C3 2024-10-01 (5) 1

Dato
01.10.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
165330	200	31.1.2007	BRUKSRETT ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	6	122	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Org.nr.: 971 040 823

TINGLYST
DAGBOKNR: 165 330
31 JAN. 2007
STATENS KARTVERK

Saksnr.:200603896

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 6/122, 698

1. ATKOMSTVEI / SNUAREAL:
   Gnr. 6 bnr. 122 og gnr. 698 skal ha gjensidig bruksrett til felles kjørbar atkomstvei (4 meter bred) fra Bakkeveien og til snuareal på gnr. 6 bnr. 698 og gnr. 122 som vist med blå farge på kart.

2. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
   FELLES STIKKLEDNING
   Gnr. 6 bnr 122 og gnr. 6 bnr. 698 (ledningseiere) har liggende felles stikkledninger for vann og avløp fra hovedledninger i Bestumveien frem til eiendommene.

   Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
6	122, 698

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Underskrifter: Oslo 23.01.07 Mark Øyland 170761 [redacted]
Oslo, 23.01.07 Anita Tellesen 170664

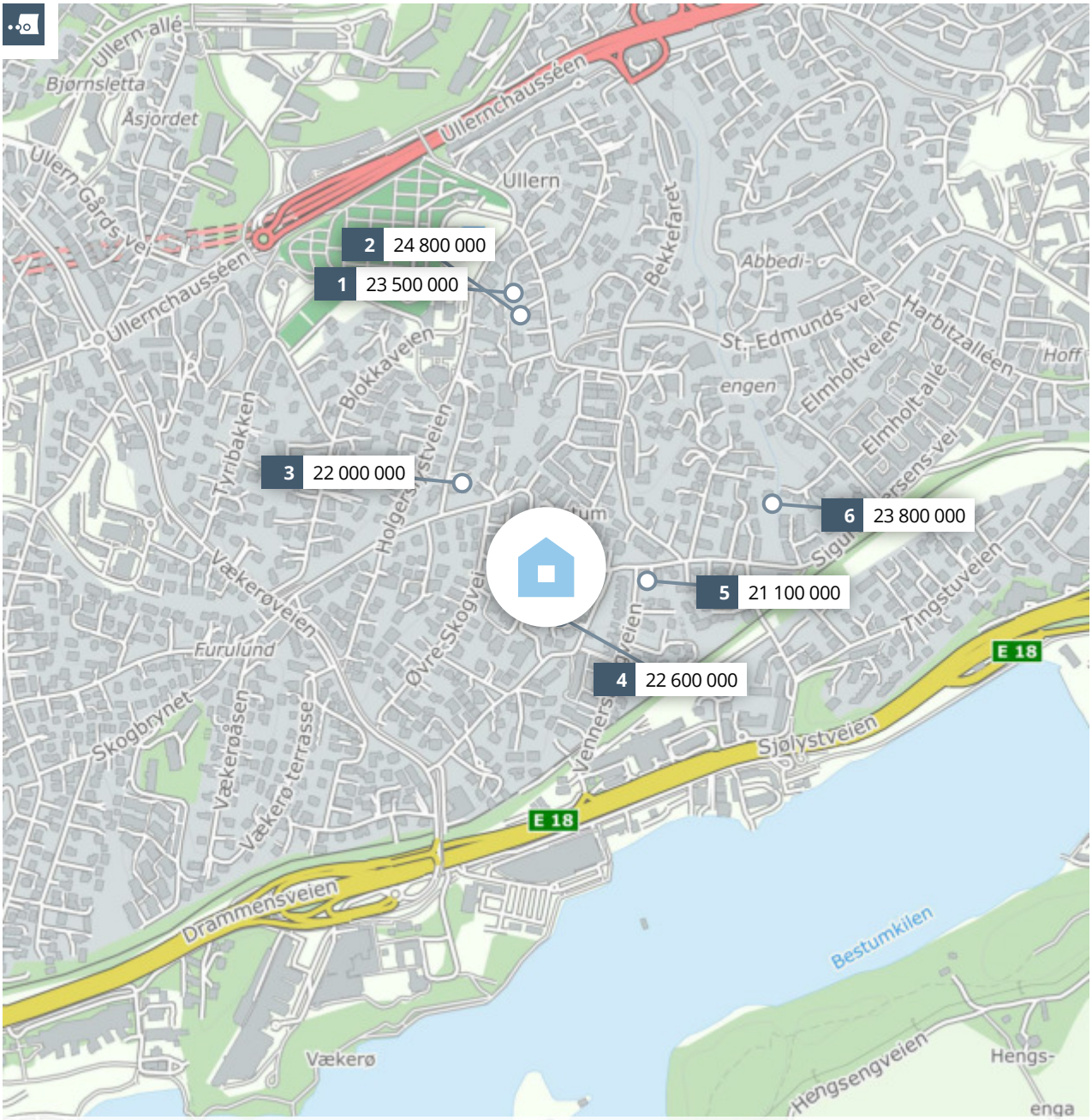
For eiend. 6/122, 698: Oslo 080706 Kari Røren 070944 [redacted]
Sted | Dato | Kari Røren, Hjemmelshaver | Fødselsnr. 11 siffer

For eiend. 6/122, 698: Oslo 080706 Tor Fr. Rasmussen 020326 [redacted]
Sted | Dato | Tor Fredrik Rasmussen, Hjemmelshaver | Fødselsnr. 11 siffer



Doknr: 165330 Tinglyst: 31.01.2007
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

BAKKEVEIEN 2 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 23.05.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bakkeveien 2 A, 0281 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2007

GNR 6 BNR 698 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SOLLERUD

Verdivurdert til

22 900 000

-	22 900 000	65 994
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	347 m²	- m²	- m²	64 m²	- m²	- m²
Tomt					591 m²	
Byggeår					2007	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	6
Etasjer	-

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ullernveien 34				20.03.2024	25 000 000	**23 500 000**	0	23 500 000	**85 455**
	275 m²	1971	966 m²	5 sov						
2	Ullernveien 24 D				07.09.2024	25 700 000	**24 800 000**	0	24 800 000	**81 848**
	303 m²	1963	1 523 m²	4 sov						
3	Bestum skolevei 1 C				31.08.2023	22 500 000	**22 000 000**	0	22 000 000	**75 601**
	291 m²	2009	672 m²	5 sov						
4	Nedre Skogvei 1 E				12.09.2024	22 900 000	**22 600 000**	0	22 600 000	**111 881**
	202 m²	2023	151 m²	5 sov						
5	Bestumveien 26				29.08.2023	22 000 000	**21 100 000**	0	21 100 000	**76 173**
	277 m²	1890	1 312 m²	3 sov						
6	Adventveien 8 D				22.01.2022	23 800 000	**23 800 000**	0	23 800 000	**107 207**
	222 m²	2002	687 m²	4 sov						

Arkitekttegnet murvilla over tre plan med sydvendt, solrik tomt, beliggende i rolig blindvei med kort avstand til skole og kollektivtilbud. Her bor man i behagelige, likevel bynære omgivelser på Oslo vest. Villaen omkranses av en lettstelt hage med frukttrær, steinsatt gårdsplass og to solrike terrasser, én av dem en usjenert takterrasse på 44 m². Villaen er svært innholdsrik og romslig. Hoveddelen har hele fem soverom, to store stuer, tre bad og trimrom. Hovedstuen har ildsted, åpen kjøkkenløsning og fiskebensparkett. Det er garderober i alle soverom, inngangsparti og trimrom, og vannbåren varme av bergvarme i alle etasjer. Fra dobbelgarasjen er det tørrskodd inngang til boligen. Stor fleksibilitet med separat inngang til del av underetasjen og mulighet for ombygging til tomannsbolig oppe.

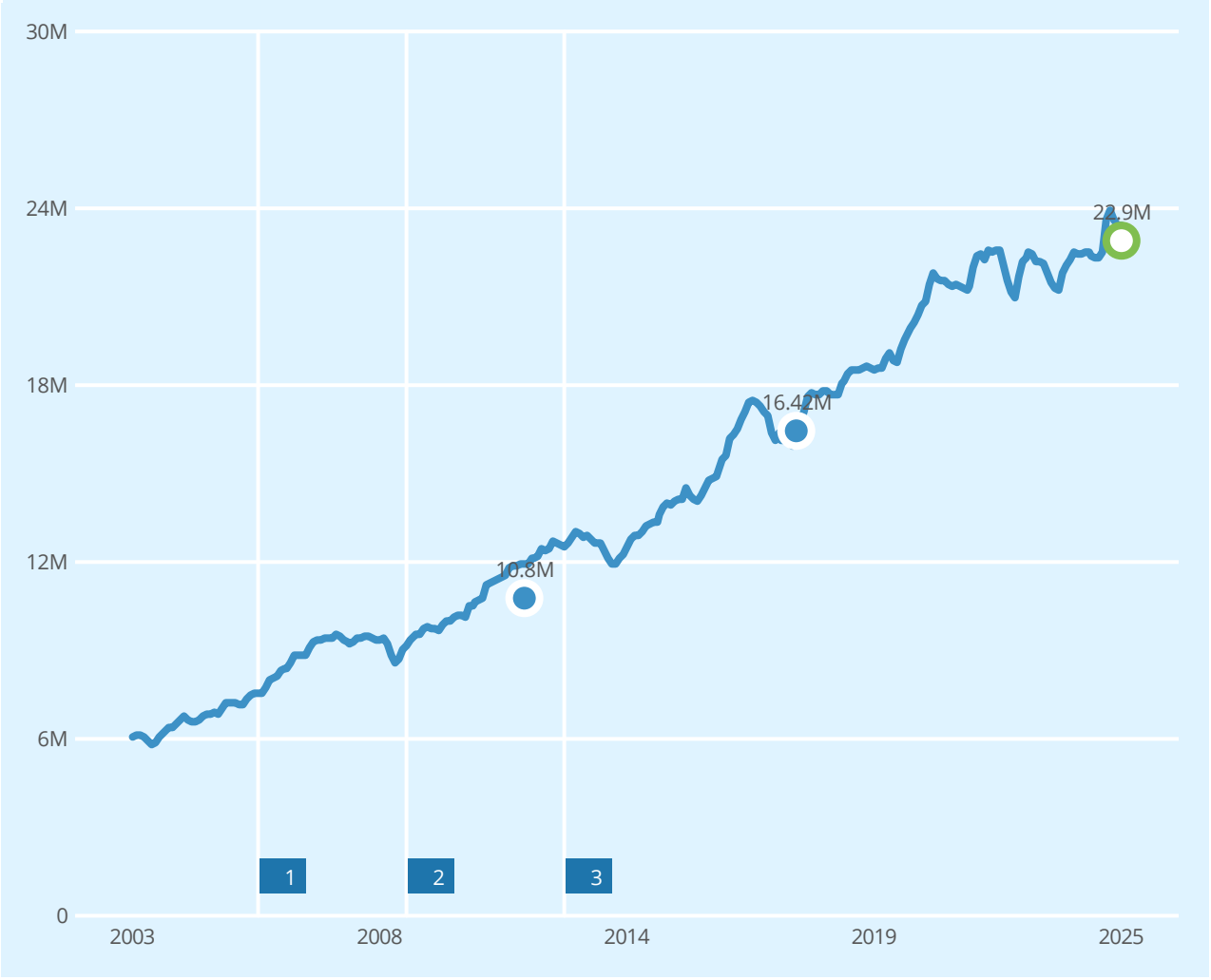
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Enebolig
2 Enebolig
3 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
07.01.2018	18.01.2018	12.07.2018	16 700 000	16 420 000	0	16 420 000	4
22.10.2011	25.11.2011	02.04.2012	11 000 000	10 800 000	0	10 800 000	
01.11.2006		01.11.2006	-	6 375 000	-	6 375 000	5
27.01.2004	03.05.2004		3 300 000	3 300 000	-	3 300 000	5

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

5 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i Ullern bydel nå

35
eneboliger til salgs

21.7M
21.1M
20 141 000 Prisantydning i snitt
19.3M
18.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
55
dager

Eneboliger solgt i Ullern bydel siste 3 mnd

19
eneboliger solgt

18.4M
18.1M
17 863 000 Prisantydning i snitt
17 637 000 Salgspris i snitt
17.2M

Solgt i snitt i løpet av
37
dager

for 0.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

72 743 Ullern bydel i snitt siste 3 mnd

69 114 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd

65 994 Bakkeveien 2 A Totalpris 22 900 000

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:
Bakkeveien 2A
Gnr. 6 Bnr. 698 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
159-24-0698

Meglerforetak: Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Fredrik Dyve

Telefon / Mobil: / 92 21 14 65

E-post: fredrik.dyve@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