LACHMANNS VEI 28A

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Kommunale avgifter og eiendomsskatt
Rammetillatelse
Presentasjon fra arkitekt
Energiattest
Reguleringskart
Likningsverdi
Brukstillatelse
Tilsynsomslag
Egenerklæringsskjema
Meglers verdivurdering
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Lachmanns vei 28 A, 0495 OSLO

OSLO kommune

gnr. 75, bnr. 996

Sum areal alle bygg: BRA: 223 m² BRA-i: 223 m²



Befaringsdato: 15.10.2024 **Rapportdato:** 14.03.2025 **Oppdragsnr.:** 10887-24119 **Referansenummer:** NM3533

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Thomas Tandberg

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Thomas Tandberg
Uavhengig Takstingeniør
tt@taksator.no
906 27 290

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2 plan (underetasje og 2. etasje) med vestvendt terrasse og panoramautsikt, beliggende på Grefsen/Kjelsås, med umiddelbar nærhet til marka.

Boligen ble oppført i 1971 og de fleste hovedkonstruksjoner er fra denne tiden.
Original drenering.
Dagens eier oppgraderte og pusset opp boligen innvendig i 2008.
Bad og vaskerom i underetasje. I tillegg er det ytterligere ett baderom i 2. etasje.
Totalt 4 soverom, hvorav det ene ligger i underetasje.

Kjøkkeninnredning fra Multiform med integrerte hvitevarer fra Gaggenau.

Blandebatterier, armaturer (med unntak av på vaskerom) i boligen er av designmerket Vola.

Opprinnelig naturlig avtrekksventilasjon i boligen. Det er montert elektrisk avtrekksvifte på begge bad.
Varmtvann fra bereder på 300 liter, plassert i bod i underetasje.
Det er totalt 3 ildsteder for vedfyring i boligen.
I tillegg er det montert varmepumpe i begge etasjer.
Ellers elektrisk oppvarming med gulvvarme i flere rom, samt panelovner.

Det må påregnes flere oppgraderingsarbeider på boligen.
Dette er nærmere beskrevet i rapporten.

Det er opplyst at det, pr. idag, ikke foreligger ferdigattest på boligen, kun midlertidig innflyttingstillatelse.
Det er ikke uvanlig at det ikke foreligger ferdigattest på eldre boliger.

Eier opplyser at det foreligger rammetillatelse på oppføring av garasje samt ombygging/påbygging av boligen.
Rammetillatelsen omhandler også bruksendring av flere rom i kjelleren inkludert det som i sag benyttes til mellomgang, trimrom og kjellerstue.
Rammetillatelsen er datert 11.10.2024.
Arkitekt har utarbeidet en presentasjon med tegninger og bilder av hvordan dette kan bli.
Dette er ikke ytterligere beskrevet i denne rapporten. Det henvises her til eier samt megler.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig over 2 etasjer:

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

Underetasje:
- På opprinnelige/originale byggetegninger er soverommet i underetasje beskrevet som "lekerom".
- Det som i dag er benyttet som mellomgang, trimrom og kjellerstue var opprinnelig en råkjeller som ikke var innredet til boligformål, beskrevet som "Disp kjellerrom".

2.Etasje:
- Opprinnelig bad og dusjrom er slått sammen til ett større baderom.

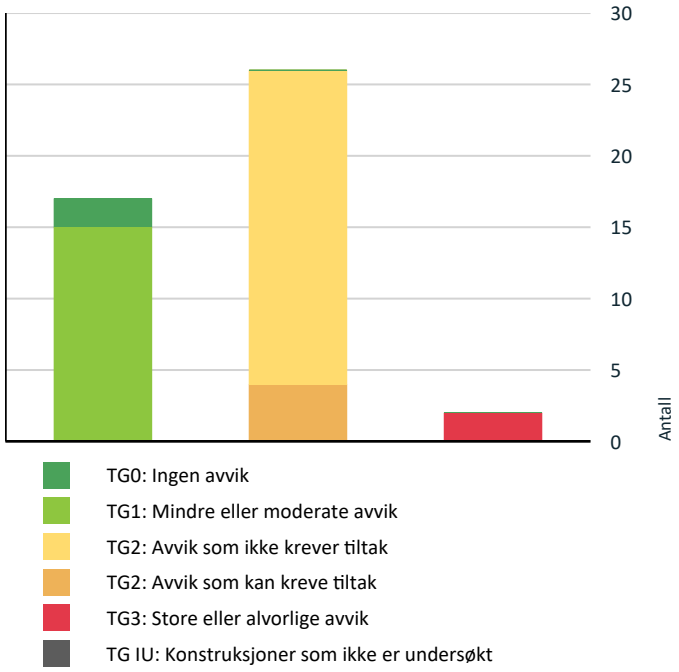
Det er ikke fremlagt eller funnet noen dokumentasjon på omgjøring av areal fra råkjeller til boligareal (bruksendring). Man må derfor påregnes at innredningen/omgjøringen ikke er omsøkt og godkjent hos kommunen.

———

Eier opplyser at det foreligger rammetillatelse på oppføring av garasje samt ombygging/påbygging av boligen.
Rammetillatelsen omhandler også bruksendring av flere rom i kjelleren inkludert det som i sag benyttes til mellomgang, trimrom og kjellerstue.
Rammetillatelsen er datert 11.10.2024.
Arkitekt har utarbeidet en presentasjon med tegninger og bilder av hvordan dette kan bli.
Dette er ikke ytterligere beskrevet i denne rapporten. Det henvises her til eier samt megler.

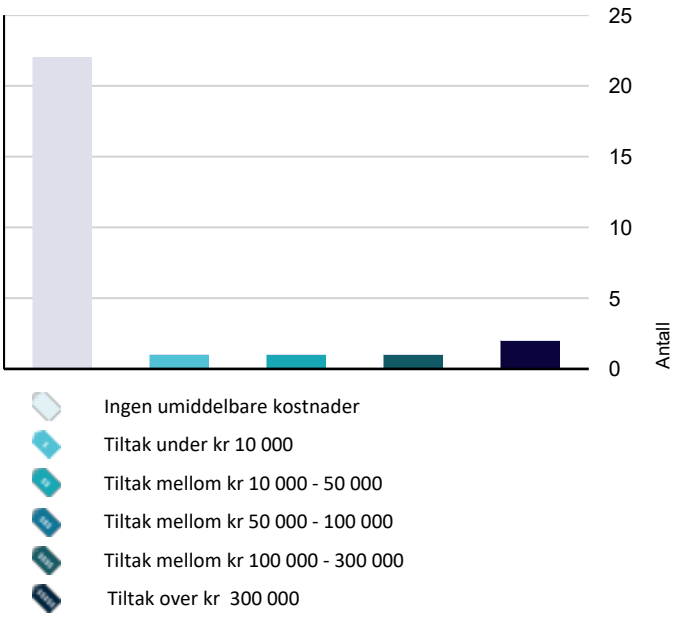
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.

Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å

Sammendrag av boligens tilstand

avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
Dette avviker fra NT sine retningslinjer.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig over 2 etasjer:

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Terrassedører** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Terrasseplatå med nedgang til terreng (nordvendt)** Gå til side
- **Utvendig > Terrasse (Vestvendt)** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tomteforhold > Drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG OVER 2 ETASJER:



Byggeår
1971

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Enebolig over 2 etasjer (underetasje og 2. etasje).

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med pappshingel.
Taktekkingen er fra byggeårene og bærer preg av eldre og værpåkjenning.
En del mosegroing på takpapp.

Yttertak er inspisert fra terreng på tilgjengelige steder.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Andre tiltak:

Det bør påregnes at taket bør tekkes om innen rimelig tid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i svartlakkert stål.

Utkast på nedløp er ført i rør, bort fra bygningsmassen.
Dette er en god løsning for å minske den direkte vannpåkjenningen på bygningsmassen.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning og funksjon.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverk, isolert med mineralull (i henhold til de krav som var gjeldende da boligen ble oppført/tilbygd).
Malt/beiset ytterkledning.
Liggende og stående kledning.

———

Totalt sett betraktes yttervegger og grunnmur å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon.
Yttervegger antas å være isolert etter byggeårets krav og for å være ok.

Det påpekes likevel at vegger ikke holder samme strenge krav til isolering som dagens krav.
Dette er heller ikke noe man kan forvente på en eldre bolig som ikke er tilleggsisolert eller på annen måte oppgradert til nyere krav.

Normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjenning.

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

Ingen synlig lufting i nedre del av ytterkledning ve overgang til grunnmur.
Dette må sees i sammenheng med byggeskikk og metoder på oppføringstidspunkt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i trekonstruksjoner, utvendig tekket med pappshingel.

Det er skråtak inne i boligen, som er kledd og lukket.
Det er derfor meget begrenset mulighet for å vurdere konstruksjonene som er innbygd.
Vurderingen er utført ut fra de deler av takkonstruksjonene som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringstidspunktet.

Det ble ved utvendig inspeksjon observert flere steder med råte, i utstikk på de fleste sider av boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen lufting i konstruksjonen.
• Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Tilstandsrapport

Råte i trekonstruksjoner, hovedsakelig i utstikk på sidene av bygningen samt i utstikk over terrasse.

Konsekvens/tiltak
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000







TG 2 Vinduer

Hovedsakelig vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass fra byggeårene.

Noen vinduer i underetasje har ikke isolerglass, men enkle glass i trerammer.

Det er blyglass i vindu i entré og gang i underetasje, samt i 2 av de mindre vinduene i stue.

Utvendig omramming er ført tett ned på vannbrett.
Det skal her være en spalte slik at evt. fuktighet ikke trekker så lett opp i endeved på treverket.

Vindu på soverom i underetasje er montert noe høyt på vegg og har størrelsen 100x60 cm.
Vindu i trimrom i underetasje er montert noe høyt på vegg og har størrelsen 100x50 cm.
Det bør monteres møbel eller stige under vinduene for å tilfredsstille krav til rømning.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er avvik:

Utvendig omramming er ført tett ned på vannbrett.
Det skal her være en spalte slik at evt. fuktighet ikke trekker så lett opp i endeved på treverket.

Et par innvendige vindusfóringer har svellet noe.
Disse ufóringene er i mdf, ikke trevirke.

Vindusglass er hele.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet innen rimelig tid.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon pr. idag, men utskiftning må påregnes på sikt.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Terrassedører

Originale terrassedører med trerammer og 2-lags isolerglass fra byggeårene.

Tofløyet dør ut til terrasseplatå med utgang til hage/terreng.

Punkterte isolerglass i den tofløyede terrassedøren.

———

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Isolerglass er hele, men et par punkterte isolerglass i den tofløyede terrassedøren i stue.

Ellers normal og forventet slitasje sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at dørene er over 20 år gammel og har oversteget forventet levetid.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at dører må beregnes byttet innen rimelig tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Punkterte isolerglass bør byttes.
Ellers vil det være naturlig å bytte eldre dører på sikt.

Kostnadsestimat er basert på bytte av de 2 punkterte isolerglassene i terrassedør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Inngangsdør

Entrédør opplyst å være installert i 2008.
Døren har et lite glassfelt.

Det er montert Yale Doorman (elektronisk lås) på døren.
Det er opplyst at denne vil følge ved salg.

———

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

———

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 2 Terrasseplatå med nedgang til terreng (nordvendt)

Utgang fra stue til terrasseplatå med nedgang til terreng.

Oppført i beiset trekonstruksjoner.
Terrassegulv og trapp i beiset trevirke.

Rekkverk i beiset trevirke.
Rekkverkshøyde målt til ca. 84 cm.
Dette er under dagens krav.
Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Terrasse (Vestvendt)

Tilstandsrapport

Utgang fra stue til terrasse på ca. 21 m² med videre nedgang, via trapp, ned til nyere terrasse i trekonstruksjoner.
Den nedre delen av terrassen har direkte utgang til terreng på sidene.
Deler av terrassen (sydvestre hjørne) ligger høyere enn 50 cm over terreng.

Terrassene er oppført i trevirke, hvitt og impregnert trevirke, som er beiset.

Trapp i trevirke mellom øvre og nedre terrasse.
Det påpekes at trappen ikke har rekkverk på begge sider, noe som er påkrevd etter dagens krav.

Rekkverk i beiset trevirke.
Noe skjevheter i rekkverket.

Rekkverkshøyde målt til ca. 105 cm (nedre terrasse).
Dette er innenfor dagens krav.
Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Øvre terrasse har en rekkverkshøyde på ca. 91 cm.
Dette er noe under dagens krav.

Under terrasse er det lagringsplass.
Adkomst via luke på sydside.

____

Terrassene har generelt normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

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

Det påpekes at nedre del av terrassen ikke er byggemeldt.

Trapp mellom terrassene har ikke rekkverk på begge sider.

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

Det bør oppføres rekkverk på trappen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Utvendige trapper

Trapp i trekonstruksjoner fra vei, opp till boligens inngangsparti.
Trappen har rekkverk på begge sider.

Noe værslittasje.
Dette er påregnelig med tanke på at det er vegetasjon rundt boligen (grønske og noe misfarging av trevirke).

____

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre utvendige forhold

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen stod ferdig i 1971 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter og metoder.
Den tilfredsstiller ikke alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

____

Det er montert lysarmaturer/lamper over inngangsparti i underetasje.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Underetasje:

Gulv:
Flislagt gulv i entré, gang, på vaskerom samt baderom.
Betongdekke i bod.
Ellers 3-stavs parkett.

Termostatstyrt gulvvarme i entré, gang, på bad og i trimrom.
Eier opplyste ved befaring at det ligger varmekabler i gulv i mellomgang og kjellerstue (lagt som 1 sone), men at disse ble koblet fra da termostaten ble defekt.
Det er ikke opplyst om feil på selve varmekablene.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Malt mur på vaskerom og i bod.
Ellers malt panel, malt mur og glatte, malte flater.

Himlinger:
Malt panel i entré, gang, soverom, treningsrom og kjellerstue.
Ubehandlet panel i bod og på vaskerom.
Glatte, malte flater i mellomgang.

Takhøyden ble i gang målt til ca. 2,42 m.
Takhøyden ble i kjellerstue målt til ca. 2,47 m.
_____

2. Etasje:

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers 3-stavs parkett.

Termostatsstyrt gulvvarme på bad.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte flater samt malt strie.

Himlinger:
Hovedsakelig innvendig kledd skråtak.
Glatte, malte flater på bad.
Ellers malt og hvitkalket panel.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 3,13 m i mønet (høyeste punkt).
_____

Svimerke og ellers en del merker i parkett, blant annet i kjellerstue.
Dette ansees å være av kosmetisk art, og ingen konstruksjonsmessig konsekvens.
Ellers ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.
Det kan også på parkett hende at det av og til kan løsne lameller fra øvre el av parketten.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i trekonstruksjoner, fra byggeårene.
Det er ikke sikkert at hele etasjeskillet er isolert.
Rapporten tar utgangspunkt i at bygningen ble oppført etter de krav og metodene som var vanlig ved oppføringstidspunkt.
_____

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik i begge etasjer.
Det ble ikke registrert negative avvik utover gjeldende standard.
Ca. 13 mm gjennom hele stuen.
Lokale skjevheter kan forekomme.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 Pipe og ildsted

Originale pipeløp fra byggeårene.
2 stk. feieluker lokalisert i trimrom i underetasje.

2. Etasje:
Åpen murt peis for vedfyring i stue (vender mot stuedel).
Flis på oppkant fungerer som gnistfanger.
Peisen hadde opprinnelig synlig teglstein, men er senere pusset og malt for å få et mer moderne inntrykk.

I stue (del som vender mot spisestuedel) er det montert peisovn for vedfyring.
Stålplate på gulv under og foran ildsted (gnistfanger).

Underetasje:
Montert peisovn for vedfyring (samme type som i stue) i kjellerstue.
Glassplate på gulv under og foran ildsted (gnistfanger).
_____

Pipeløp er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Eier har benyttet ildstedene og det er ikke opplyst om avvik eller mangler ved ildstedene.

Det er opplyst at det ble utført kontroll av pipe og ildsteder, 16.april 2024.
Det ble avdekket avvik på fyringsanlegget.
I henhold ril fremlagt rapport opplyses følgende feilkode:
Det mangler takstige eller feieluke jf. Forskrift om brannforebygging § 6 tredje ledd.

Det er feieluke i underetasje, men det magler stigetrinn på tak, for adkomst til pipeløp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det har tidligere oppstått noe fukt/kondens i pipeløp som har rent ut ved feieluke på trimrom i underetasje.
Dette har medført noe misfarging på gulvlist og parkett foran feieluke samt noe moderat svell på parkett.
Eier har løst dette ved å legge noe avispapir inne i bunnen av pipeløpet innenfor feieluken.

Det foreligger Tilsynsrapport på fyringsanlegget det det er påpekt at det mangler stigetrinn på tak, for adkomst til pipeløp.

Eier opplyser at det av og til kan være noe dårlig trekk i pipen.
Hovedsakelig ved fyring i den åpne peisen i stue.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dette bør kontrolleres av feier og evt. finne en bedre og varig løsning for å unngå eventuelle skader.

Det må monteres stigetrinn på tak, for adkomst til pipeløp (feier og kontroll).

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad







TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Yttervegger under terreng i flere av rommene i underetasje.

Det er utforede yttervegger under terreng i flere rom.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på innsiden av grunnmur/yttervegger under terreng.
Søkt langs yttervegg (stikkprøver på typisk utsatte steder) med fuktdetektor.
Kontrollerte punkter hadde stedvis noe forhøyede utslag på fukt.
Enkelte flater var ikke tilgjengelig for søk/inspeksjon.

Stedvis noe saltutslag på nedre del av murvegger.
Ikke noen tegn på "ny fukt" men eldre innsig.
Eier har fulgt jevnlig med og utbedre vegger når det har vært behov (skraping og maling med difusjonsåpen maling).

Det ble utført hullboring i utforede kjellervegger, 2 steder i kjellerstue.
Dette ble utført i 2 ytre hjørner da dette er de typisk mest utsatte steder for fukt.
Ved hullboring ble det ikke påvist skadelig fukt i konstruksjonen, men det ble påvist at det er benyttet papp direkte mot murvegg.
Dette er en ikke anbefalt løsning med dagens kunnskap.
Det påpekes likevel at dette ikke var uvanlig tidligere.
Hullboring på utsatte steder er ingen garanti for at det ikke kan være avvik om man ved en senere anledning åpner konstruksjoner.

Typisk for byggeåret et at det ikke ble benyttet kapillærbrytende sjikt, dvs plast eller membran mot byggegrunn.
Dette kan medføre at evt fukt fra grunn kan bli trukket opp i konstruksjonene.

Utfórede yttervegger under terreng ansees generelt som en "utsatt konstruksjon" da bakomliggende løsning ikke alltid er kjent og heller ikke tilgjengelig for en fullverdig inspeksjon.
Dette reduserer muligheten for visuell kontroll av symptomer på evt. svikt i fuktsikringen.
Videre kan konstruksjonen være uheldig med hensyn til evt. kondensering inne i veggkonstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe saltutslag på nedre del av murvegger, hovedsakelig i bod og på vaskerom.
Dette kan også oppstå andre steder da boligens drenering har oversteget forventet levetid.

Det er påvist bruk av papp rett mot mur i utforede veggkonstruksjoner.
Dette er uheldig løsning da det ved evt. fuktinnsig eller kapillært oppsug fra grunnen, kan oppstår kondens i konstruksjonen som ikke vil bli effektivt luftet ut.
Det er ikke kjent om pappen er ført helt fra gulv og opp til himling.

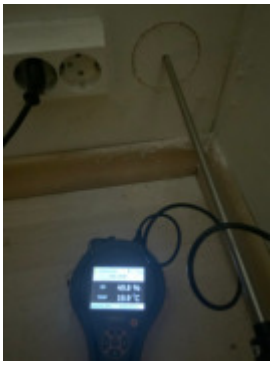
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det må føres jevnlig kontroll med yttervegger og følges med på om det er endringer, ytterligere saltutslag eller fukt.
Da spesielt ved mye nedbør, lengre fuktige perioder o.l.

Det er også generelt viktig at man gjør tiltak for å minske muligheten for fuktinnsig i boligen.
Dette kan være tiltak som:
- Oppgradere/bytte drenering på boligen
- Sørge for å opparbeide kringliggende terreng på eiendommen slik at fukt/overvann føres bort fra bygningen.
- Sørge for god lufting i rom med yttervegger under terreng.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 2 Innvendige trapper

Originalt tretrapp mellom boligens etasjer.
Malt trevirke med tette opptrinn.
Inntrinn belagt med parkett.

Trappen har originalt spilerekkverk.
Mellomrom mellom spiler, målt til ca. 12-13 cm.

Det er ingen håndløper på vegg. Kun rekkverk på den ene siden av trappen.

Spilerekkverk i 2. etasje, mot trappeløp.
Mellomrom mellom spiler, målt til ca. 12-13 cm.
Høyde på rekkverket ble målt til ca. 89 cm.
____

Trappen har normal bruksslitasje.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Innvendige dører

Glatte, malte innerdører i trevirke, samt noen folierte innerdører.
____

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra dørenes alder.
Utover alder, virker dørene å fungere som tiltenkt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Man kan vurdere å sette inn nye dører ved oppussing.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre innvendige forhold

Underetasje:
Garderobeskap med glatte, høyglans fronter i mellomgang i underetasje.

2. Etasje:
Garderobeskap med frostede skyvedører på hovedsoverom.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Flislagt baderom, opplyst å være modernisert i 2008.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.

———

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flissatte vegger.

Glatte, malte himlingsflater.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Man må følge med på materialene og sørge for at disse er godt beskyttet mot vannsøl og fukt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

———

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 6 mm. Dette er under dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsgrad er satt ut fra alder på overflater og underliggende konstruksjoner i tillegg til nevnte avvik.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Det anbefales at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Hjelpesluk i plast, lokalisert i dusjsone.

Hovedsluk plassert utenfor dusjsone.
Plastsluk med klemring.
Det er ingen synlig membran i sluket. Dette utelukker ikke at det benyttet membran, men sier at det ikke er mulig å fastslå hvordan en evt. membranløsning er.
Eier opplyser at det ble ved oppussing av baderommet ble benyttet smøremembran.

Jordkabel er ikke festet til slukrist.

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

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

Tettesjiktet (membran) har nådd den levealder som normalt kan forventes.
Tettesjiktet har dermed moderniseringsbehov.
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.
Det anførte kostnadsestimat gjelder derfor en total modernisering av rommet.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Oppgitte kostnadsestimat tar utgangspunkt i en totalt modernisering av baderommet.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Det anbefales at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.

Kostnadsestimat: Over 300 000





UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert servant.
Speil på vegg over servant.

Veggmontert klosett.
Det er dreneringshull i innkassing for synliggjøring av evt. lekkasjevann.

Dusjhjørne med svingdører, sluk, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Rørføringer er skjult i veggkonstruksjoner.

Armaturer (servant- og dusjbatteri) samt regnfallsdusj er av designmerket Vola.

Innredning har normal bruksslitasje sett ut fra alder og normal bruk.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet, i form av elektrisk styrt avtrekksvifte på yttervegg (bryterstyrt).
Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning med elektrisk styrt avtrekksvifte.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegger.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Enkelt "kjellervaskerom" med flislagt gulv og malte murvegger.
Rommet har hovedkonstruksjoner fra byggeårene.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på rommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Det påpekes at vaskerommet ikke er prosjektert og bygget opp som et fullverdig våtrom.
Dette er med tanke på tettesjikt i gulv og vegger, fall på gulv til sluk og lignende.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Malte murvegger.

Panel/kledning i himling.

Tilstandsgrad er satt ut fra funksjon og vedlikehold.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det oppstår av og til noe saltutslag på murvegger som vender ut mot terreng.

Utover dette ansees overflatene å oppfylle tiltenkte funksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er viktig å jevnlig følge med på om det skjer endringer eller kader på overflater.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt betongdekke.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk ble målt til ca. 20 mm.
Dette er under under dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Det påpekes at rommet ikke er prosjektert og bygget opp som et fullverdig våtrom.

Det er ingen form for membran/tettesjikt i gulvkonstruksjonen.

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

Noen fliser med hakk og merker.
I tillegg har noen fliser bom (hul lyd).
Dette tyder som regel på at flis har sluppet taket fra underliggende material.

Rommet fungerer med dagens bruk.

Det gjøres likevel oppmerksom på at man må begrense vannpåkjenningen på gulvet da rommet ikke har tettesjikt.
Evt. vannsøl o.l. kan påføre skade på andre konstruksjoner.

Ved senere modernisering må man bygge opp rommet som et fullverdig våtrom med tanke på membran, sluk, fall osv.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Originalt støpejernsluk fra byggeårene.

Rommet har ingen form for membran/tettesjikt.

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Tilstandsrapport

Rommet har ingen form for membran/tettesjikt.
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare legge et fullgodt tettesjikt på et eksisterende vaskerom.
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.

Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Oppgitte kostnadsestimat tar utgangspunkt i en totalt modernisering av baderommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Bruk av baderom uten membran/tettesjikt vil på generelt grunnlag medføre skader på andre konstruksjoner, også utover baderommet.

Kostnadsestimat: Over 300 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert kum i rustfritt stål med blandebatteri.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

———

Innredning har normal bruksslitasje sett ut fra alder og normal bruk.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.
Lufteventil på yttervegg.
Rommet har ingen tillluftsløsning.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Rommets totale ventilasjonsløsning bør bedres og tilpasses rommets faktiske bruk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Flislagt baderom, opplyst å være modernisert i 2008.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.

———

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.





2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flissatte vegger.

Glatte, malte himlingsflater.

———

Fliser på innkassing ved klosett og bidé har noe oppsprekking i flisfuger samt hjørne.
Ellers ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fliser på innkassing ved klosett og bidé har noe oppsprekking i flisfuger samt hjørne.

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner samt nevnte avvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Man må følge med på materialene og sørge for at disse er godt beskyttet mot vannsøl og fukt.

Innkassingen bør kontrolleres for evt. innvendige skader/avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 15 mm.
Dette er under dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsgrad er satt ut fra alder på overflater og underliggende konstruksjoner i tillegg til nevnte avvik.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Det anbefales at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

I dusjsonen er det benyttet kantsluk som er plassert mot åpning/rom.
Sluket har klemring og synlig membran.

Sluk ved innredning:
Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

Jordkabel i kantsluk er ikke festet til slukrist.

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

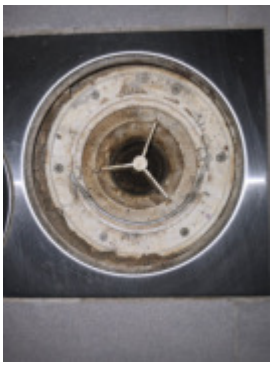
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Det anbefales at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant i kompositt.
En del krakelering i servant.

Speil med lysarmatur på vegg over servant.

Veggmontert håndkletørker.

Innkassing mot yttervegg med veggmontert klosett og bidé
Det er ikke dreneringshull i innkassing for synliggjøring av evt. lekkasjevann.

Dusjhjørne med glassvegg, kantsluk, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri samt dusjdyser på vegg.
Rørføringer er skjult i veggkonstruksjoner.

Armaturer (servant- og dusjbatteri) samt regnfallsdusj er av designmerket Vola.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det mangler drenering fra innebygget sisterne.

Krakelering i servant (kompositt).
Servanten fungerer likevel som tiltenkt.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretaes lokal utbedring

Tilstandsrapport

Det bør etableres lekkasjespalte ved gulv under veggmontert sisterne, for synliggjøring av evt. lekkasjevann.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet, i form av elektrisk styrt avtrekksvifte montert i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning med elektrisk styrt avtrekksvifte.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

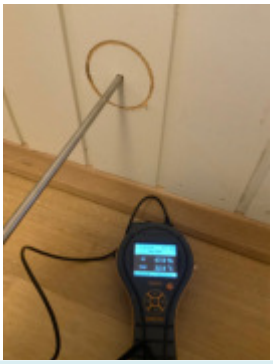
2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (soverom), uten unormale avvik.
Hulltaking ble utført rett mot dusjsone, som er det mest typiske stedet hvor uønsket fukt oppstår.

Det påpekes likevel at det kan være symptomer som ikke er synlig før man evt. moderniserer baderommet og gjør inngrep i konstruksjoner.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning, type Multiform, fra 2008 (opplyst av eier).
Innredningen ble montert av leverandøren Multiform.

Innredning med glatte, fabrikklakkerte fronter.
Benkeplate i steinkompositt med underlimt kum i rustfritt stål.
Armaturer er av designmerket Vola.
Downlights (halogen) under overskap.
Ved befaring manglet lokk/glass på det ene lampepunktet.
2 av de 5 downlights'ene er opplyst å ikke fungere. Eier har hatt elektriker på besøk for å sjekke dem og det ble da anbefalt å bytte dem ut.

Integrert gassplatetopp samt elektrisk grillsone.
Integrert stekeovn (med pyrolyse og flere funksjoner), kombi stekeovn/dampovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.
Hvitevarer fra Gaggenau.

Gassflaske for platetopp er plassert i innvendig bod i underetasje.
Det installert gassalarm i bod samt i skap under platetopp.
Stoppekraner og rørstokk for gass er plassert i underskap under platetopp.

Noe ujusterte fronter, samt stedvis hakk og merker.
Dette ansees å være normal og forventet bruksslitasje sett ut fra alder.

Selv om det ikke var et krav da kjøkkenet ble installert, anbefales det nå generelt å installere vannstopper med sensor og magnetventil samt en komfyrvakt for økt sikkerhet og forebygging av skader.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



Tilstandsrapport





2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator fra Trepol, over stekesone, med avtrekk ført ut på yttervegg.
Det er ikke opplyst om avvik på ventilatoren.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannførende rør er i hovedsak i plast (rør i rør opplegg).
Rørstokk er plassert i fordelerskap på vegg på vaskerom i underetasje.
Fordelerskapet har ikke overløp, men er plassert i rom med sluk.

Rørføringene ligger i hovedsak skjult i veger og etasjeskille, uten mulighet for inspeksjon.

Vannrørene på kjøkken er ikke plugget mot varerør/ytterrør i benkeskap. Dette kan medføre skader på konstruksjoner ved en eventuell lekkasje.

Boligens hovedinntak for vann, og stoppekran er lokalisert på vaskerom i underetasje.

Dagens eier opplyser at interne rørføringer ble byttet i 2008 i forbindelse med oppussing.
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på rørarbeider eller hvem som utførte arbeidene.

———

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell kontroll samt gitte opplysninger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det påpekes at noen rørføringer er ført mot yttervegg, på bad i 2. etasje.
Eier opplyser at det har hendt et par ganger at vannet her har fryst.

Det er på generelt grunnlag ikke anbefalt å montere vannrør i eller mot yttervegg grunnet fare for frost og skader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ideellt sett burde rørføringer legges om.
Ellers bør det utføres tiltak for å hindre faren for frost (isolering, varmekabler eller lignende).

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast ført til boligens hovedledning.

Original hovedledning i støpejern, støpt ned i dekke.
Stakeluke er tilgjengelig via utvendig kum ved inngangsparti.

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

Hovedledning er i støpejern og er original fra byggeårene.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Boligens ventilasjon er opprinnelig basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft slippes inn via noen veggventiler og spalteventiler i vinduer.
Avtrekk skjer via ventiler på begge bad samt kjøkkenventilator med avtrekk ørt ut på yttervegg.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bygningen har opprinnelig den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt.
Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre VVS-installasjoner

Utekran (ikke frostfri) for tilkobling av vannslange, montert på fasade.

Det er viktig at man stenger vannet og tømmer rør og kran for vann før frosten kommer.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann fra bereder lokalisert i bod i underetasje.
Volum: 300 Liter
Produksjonsår: 2008.
Installert i 2008 i forbindelse med oppgradering og oppussing.

Berederen har overløp som er ført via rør, inn till tilstøtende vaskerom (rom med sluk).

Berederen er tilknyttet strømnettet med stikkontakt.
Elektriker har kontrollert anlegget og har bekreftet for eier at dette er en ok løsning.

———

Det er ikke sluk i rommet der berederen er plassert.
Det er en generell anbefaling at det installeres lekkasjevarsler med stoppventil på vannrør.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.



Tilstandsrapport



TG 1 Andre installasjoner

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovner.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Det er installert 2 stk. varmepumper (luft til luft) i boligen.
Én plassert i gang i underetasje.
Én plassert i stue i 2. etasje.

Motorenheter er plassert ute på vegg.

Det er ikke opplyst om feil ved anleggene.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap lokalisert i bod i underetasje.

Automatsikringer med jordfeilbrytere.
17 fordelingskurser.
Hovedsikring på 50 Amp.
Overspenningsvern er installert.

Selvavlesende strømmåler er installert.

Eier opplyser at sikringsskapet og store deler av det elektriske anlegget i boligen ble oppgradert/byttet i 2008 i forbindelse med øvrig oppussing.

Arbeidene ble utført av Ampere Installasjon AS.
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførte arbeider.

Det er i Oktober 2024 utført en El-kontroll ihht NEK 405-2-2
Kontrollen ble utført av Kjelsås Elektro AS.
Kontrollskjema er forelagt.
Påpekte avvik/mangler ble utbedret samtidig som kontrollen.

Øvrig EL-anlegg er ikke dokumentert.

Eier opplyser at det trukket fiber inn i boligen.
Det er i dag benyttet Altibox.

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad 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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke.

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   I nåværende eiers botid.
   Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

3. 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

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Opplyst av eier.

5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ja En kontakt på vegg i stuet ble overopphetet en gang.
   Feilen ble utbedret av elektriker fra Kjelsås Elektro.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på alle elektriske arbeider før nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).
    Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Tilstandsrapport

Brannslukkingsapparat i boligens etasjer.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg. Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Brann- og innbruddsalarm med tilknytning til vaktselskap (Sector) er installert (kan videreføres).

_____

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henholdt til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

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

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

3. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er fundamentert på fast grunn/fjell ogk komprimerte masser.

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Boligen har den originale dreneringen fra byggeårene.
Det har ikke vært utført noen dreneringsarbeider etter dette.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på innsiden av grunnmur/yttervegger under terreng.
Søkt langs yttervegg (stikkprøver på typisk utsatte steder) med fuktdetektor.
Kontrollerte punkter hadde ikke unormale utslag på fukt.
Enkelte flater var ikke tilgjengelig for søk/inspeksjon.
Stedvis eldre saltutslag på nedre del av yttervegger i mur.

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt såle, fundamentert på fast grunn (fjell) og faste komprimerte masser.
Grunnmur er opplyst å være utført i betong/mur og lettklinkerblokker.

Typisk for byggeåret et at det ikke ble benyttet kapillærbrytende sjikt, dvs plast mot byggegrunn.
Dette kan medføre at evt fukt fra grunn kan bli trukket opp i konstruksjonene.

Grunnmur og fundament er vurdert til å oppfylle tiltenkte funksjoner.

TG 2 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Terreng heller flere steder mot bygningsmassen, noe som kan føre overvann og fukt mot bygningen og påføre økt fuktpåkjenning på konstruksjonene

———

Generell informasjon om overflatevann og fukt på terreng:

Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk, for å unngå unødvendig fuktbelastning på drenering og bygningen for øvrig.
Ideelt sett bør det i en avstand på 3 m ut fra bygningen være god helling vekk fra bygningens grunnmur og konstruksjoner.

———

Tek17 sine krav til fall på terreng:

Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak
er utført for å lede bort overvann, inkludert takvann. Dersom det benyttes relativt vanntette masser i terrengoverflaten, vil dette begrense mengden nedbør og overvann som renner ned i bakken inntil byggverket.
Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand
på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være
fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det bør utføres justeringer på terrengfall når man utfører drenering av bygningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Oljetank

Det er et rør i hagen, ved nordvestre hjørne, som kan minne om et påfyllingsrør for parafin- eller oljetank.
Dagens eier har ikke kjennskap til om det ligger noen nedgravd tank i hagen.
Det må derfor tas høyde for at det kan ligge en nedgravd tank i deler av hagen.

Eier opplyste at det var en gammel parafinovn i boligen da de overtok boligen.

Dette bør evt. kontrolleres av fagfolk.

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

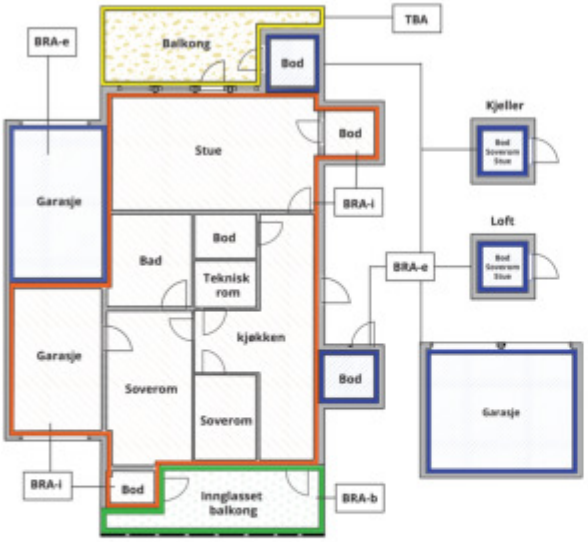
Hva er måleverdig areal?

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 over 2 etasjer:

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	105			105	
2. Etasje	118			118	78
SUM	**223**				**78**
SUM BRA	**223**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Entré, Gang, Bad, Soverom, Vaskerom, Bod, Mellomgang, Trimrom, Kjellerstue		
2. Etasje	Gang, Kjøkken, Bad, 3 Soverom, Stue		

Kommentar

Underetasje:
Entré, gang, bad, soverom, vaskerom, bod, mellomgang, trimrom og kjellerstue.

2. Etasje:
Gang, kjøkken, bad, 3 soverom og stue.

Utgang fra stue til terrasse platå på ca. 2 m², med nedgang til terreng.

I tillegg er det utgang fra stue til terrasse på ca. 21 m², med trapp ned til terrasse på ca. 55 m².
Nedre terrasse har direkte adkomst ut til hage/terreng.

———

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Underetasje:
- På opprinnelige/originale byggetegninger er soverommet i underetasje beskrevet som "lekerom".
- Det som i dag er benyttet som mellomgang, trimrom og kjellerstue var opprinnelig en råkjeller som ikke var innredet til boligformål, beskrevet som "Disp kjellerrom".

2.Etasje:
- Opprinnelig bad og dusjrom er slått sammen til ett større baderom.

Det er ikke fremlagt eller funnet noen dokumentasjon på omgjøring av areal fra råkjeller til boligareal (bruksendring).
Man må derfor påregnes at innredningen/omgjøringen ikke er omsøkt og godkjent hos kommunen.

———

Eier opplyser at det foreligger rammetillatelse på oppføring av garasje samt ombygging/påbygging av boligen.
Rammetillatelsen omhandler også bruksendring av flere rom i kjelleren inkludert det som i sag benyttes til mellomgang, trimrom og kjellerstue.
Rammetillatelsen er datert 11.10.2024.
Arkitekt har utarbeidet en presentasjon med tegninger og bilder av hvordan dette kan bli.
Dette er ikke ytterligere beskrevet i denne rapporten. Det henvises her til eier samt megler.

Brannceller

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

Kommentar: TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:
En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Eldre bygninger av denne typen tilfredsstiller ikke disse kravene.
TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggtekniske forskrift.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det har blitt utført utbedringer på det elektriske anlegget. Dette er nærmere omtalt under punktet i rapporten som omhandler EL-anlegget.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig over 2 etasjer:	215	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.10.2024	Thomas Tandberg	Takstingeniør
	Camilla Rie Høgberg-Hoe og Jahn Atle Høgberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	75	996	0	0	677 m²	I henhold til arealbekreftelse fra Oslo Kommune	Eiet

Adresse

Lachmanns vei 28 A

Hjemmelshaver

Camilla Rie Høgberg-Hoe
Jahn Atle Høgberg

Kommentar

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig over 2 plan (underetasje og 2. etasje) med vestvendt terrasse og panoramautsikt, beliggende på Grefsen/Kjelsås, med umiddelbar nærhet til marka.
Attraktiv beliggenhet i et rolig boligområde bestående hovedsakelig av villa- og rekkehusbyggelse.
Gangavstand til fasiliteter som offentlig kommunikasjon, matbutikker, marka og fotballbaner/friarealer.
Boligen ligger ved foten av populære Grefsenkollen.
Her finner man flotte turstier som tar deg gjennom skog og åpne områder, og det er også muligheter for sykling og langrenn om vinteren.
I tillegg er det flere rekreasjonsområder og grillsteder som er perfekte for avslappende stunder med familie og venner.
Boligen ligger i nærhet til knutepunktene Storo og Nydalen med alt av servicetilbud og serveringsteder.
Storo Storsenter er nærmeste kjøpesenter med over 140 butikker.

Om tomten

Felles tomt på 677 m², I henhold til arealbekreftelse fra Oslo Kommune.
Eiendommen er opparbeidet med terrasse, grøntarealer, trær, variert beplantning og ellers naturtomt.
Boligen har adkomst via trapp fra vei og biloppstillingsplass.

Eiendommen har direkte adkomst fra Lachmanns vei.
Det er opplyst at det følger en biloppstillingsplass inntil Lachmanns vei.
Det er i realiteten plass til 2 biler på plassen, men i kommunens dokumenter er det kun oppgitt 1 biloppstillingsplass.

Ellers parkering etter områdets bestemmelser.

Tinglyste/andre forhold

Kommunale avgifter for 2024 utgjør kr. 29 274,90,-
Eiendomsskatt for 2024 utgjør kr. 15 667,-
Opplysninger gitt av Oslo Kommune.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villaer og rekkehus.
Bygning oppført i 1971 i mur- og trekonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

Det er opplyst at det, pr. idag, ikke foreligger ferdigattest på boligen, kun midlertidig innflyttingstillatelse.
Det er ikke uvanlig at det ikke foreligger ferdigattest på eldre boliger.

Eier opplyser at det foreligger rammetillatelse på oppføring av garasje samt ombygging/påbygging av boligen.
Rammetillatelsen omhandler også bruksendring av flere rom i kjelleren inkludert det som i sag benyttes til mellomgang, trimrom og kjellerstue.
Rammetillatelsen er datert 11.10.2024.
Arkitekt har utarbeidet en presentasjon med tegninger og bilder av hvordan dette kan bli.
Dette er ikke ytterligere beskrevet i denne rapporten. Det henvises her til eier samt megler.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
		Fullverdi		

Kommentar
Opplyst av eier.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Tilsendt fra Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tilsendt fra Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Arealbekreftelse		Tilsendt fra Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	23.10.2024	
2	25.10.2024	
3	14.03.2025	
4	17.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/NM3533

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

KOMMUNALE AVGIFTER OG EIENDOMSSKATT

Oslo

Utskriftsdato: 21.03.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-75/996 DelNr. 1

Eiendomsadresse: Lachmanns vei 28A
0495 OSLO

Fakturamottaker: Høgberg-Hoe Camilla Rie
Grefsenkollveien 32
0490 OSLO

Eiernavn: Høgberg-Hoe Camilla Rie

Kommunale avgifter	NOK 32 601,49
Eiendomsskatt	NOK 12 522,00
Totalt	NOK 45 123,49

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	1	**11 245,75**	**0,00**	25030000023886014	11426922	04.03.2025	25.03.2025
Totalt å betale			**11 245,75**					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	12 522,00
Feie- og tilsynsgebyr	243,00
Renovasjonsgebyr	10 254,89
Vann- og avløpsgebyr	22 103,60
Totale avgifter	**45 123,49**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

RAMMETILLATELSE

MARIUS EGELAND ARKITEKTER AS
Strandgata 8
4790 LILLESAND

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 11.10.2024
	202312589 - 20 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Anne Lise Iversen	

Adresse:	LACHMANNS VEI 28A	Eiendom:	75/996/0/0
Tiltakshaver:	JAHN ATLE HØGBERG	Søker:	MARIUS EGELAND ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Påbygging

Rammetillatelse (omgjort vedtak) - Lachmanns vei 28 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om hovedombygging -påbygg, bruksendring av rom i kjelleretasje og oppføring av garasje som vi mottok 11.01.2024 og siste tilleggsdokumentasjon mottatt 11.09.2024.

Vi gir midlertidig dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i vegloven § 29, som en integrert del av reguleringsplanen.

Plan- og bygningsetaten må forelegges en tinglyst midlertidighetserklæring for plassering av tiltak nærmere regulert kant vei enn 5 m. Erklæring/kopi av erklæring må være forelagt før midlertidig brukstillatelse / ferdigattest kan gis.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Eiendommen ligger i Lachmanns vei i bydel Nordre Aker. Det søkes om hovedombygging- påbygg, bruksendring av rom i kjelleretasje og oppføring av garasje med tilhørende trapp. Påbygget fører til at boligen får en ny 2.etasje.

Garasjen har et areal på 35,4 m2 BRA

Påbygg- ny 2.etasje har et areal på 121,5 m2 BRA.

Utnyttelsesgraden er oppgitt til 148,6 m2, tilsvarende 21,9% BYA.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål byggeområde for boliger gjennom reguleringsplan Småhusområder i Oslo ytre by (Småhusplanen), S- 4220, vedtatt 15.03.2006 med endringer vedtatt 12.06.2013.

Eiendommen er omfattet av midlertidig forbud mot tiltak innenfor småhusplanen. Søknaden er likevel ikke omfattet av forbudet, ettersom tiltaket faller inn under de vedtatte unntakene fra forbudet. Tiltaket faller inn under unntaket for tiltak som, inkludert det nye tiltaket, gir en maksimalt 22% bebygd areal (BYA) per tomt.

Eiendommen er regulert til andre sikringssoner i detaljregulering med konsekvensutredning og med bestemmelser for Ny vannforsyning Oslo-Stamnett, S-5142, vedtatt 04.03.2022.

Tidligere saksbehandling

Det ble gitt avslag i saken 05.2024. Plan- og bygningsetaten avslo søknaden fordi tiltaket var i strid med vegloven § 29, som er en integrert del av reguleringsplan S-4220 og pbl. § 29-4. Avslaget ble påklaget av Bull & CO Advokatfirma AS på vegne av tiltakshaver. Statsforvalteren opphevet avslaget den 07.08.2024 og sendte saken tilbake til Plan- og bygningsetaten for ny behandling.

I vedtaket kom Statsforvalteren frem til følgende:

Hovedombygging-påbygg:
«Statsforvalteren finner klagen begrunnet. Vi kan ikke se at tiltaket vil tilsidesette hensynet til lys og luft mellom eiendommene nevneverdig. Det er kun en liten del av påbygget som vil komme nærmere nabogrensen enn 4 meter. Avstanden er for denne delen av byggverket 3 meter. Tiltaket vil ikke kaste noe særlig mer skygge over naboeiendommen enn et bygg 4 meter fra nabogrensen. Som klager påpeker vil et eventuelt nytt bygg på naboeiendommen på det nærmeste bli 7 meter, som er nok plass til å sikre lys, og luft, og brannkravene er etter det opplyste ivaretatt. Vi bemerker for øvrig at det står i ovennevnte rundskriv at det at det foreligger nabosamtykke er et vektig moment for å kunne gi tillatelse til ønsket plassering. I denne saken, når det er beskjedne ulemper for naboeiendom, mener vi at dette momentet må bli avgjørende. Som klager påpeker må det legges til grunn at eierne til naboeiendommen er kompetente til å vurdere og akseptere et slikt fravik sett i lys av lovens hovedregel. Vi er derfor uenig i kommunens konklusjon om at plasseringen ikke kan godkjennes. Uansett fremstår kommunens begrunnelse som mangelfull og vi opphever derfor kommunens vedtak om avslag på søknad om hovedombygging og påbygg»

Oppføring av garasje:
«Kommunen synes i sitt avslag å ha lagt stor vekt på at det ikke er plass til å snu på eiendommen. Avkjørselsplan viser imidlertid at det er plass for begge biler å snu på eiendommen. I tillegg til det viste kjøre/ryggemønster vil vi anta at nederste bil vist på avkjørselsplanen ved ankomst vil kunne kjøre inn på snuplass, for så å rygge inn i garasje. Vi kan derfor ikke se at vist avkjørselsplan nødvendigvis tilsier at den ene bilen må snu i gaten slik kommunen legger til grunn. Det synes også som at trappen så vidt er nærmere veikanten enn 1 meter, og Statsforvalteren stiller spørsmål ved ulempen av denne for vedlikehold av veien, særlig sett hen til at kommunen gir uttrykk for at den har en praksis med å tillate garasjer plassert med en meters avstand parallelt med vei. Det er vanskelig å se at en slik plassering vil være mindre til hinder for vedlikehold av veg enn det omsøkte tiltaket. Slik vi ser det er ikke kommunens begrunnelse tilstrekkelig for å fastslå at vilkårene for å gi dispensasjon for oppføring av garasje ikke er oppfylt, jf. pbl. § 19-2 annet ledd. Vi opphever derfor også denne delen av kommunens vedtak.»

Uttalelser til søknaden

Uttalelser fra andre myndigheter og etater
Byggesaken er sendt til Vann- og avløpsetaten (VAV) for vurdering etter reguleringsplan S-5142 § 5.2.2.1. Det kommer frem av bestemmelsen at det tillates ikke gjennomført tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Vann- og avløpsetaten. Plan- og bygningsetaten har ikke mottatt vurdering fra VAV, og setter dette som vilkår til igangsettingstillatelse. Søker/tiltakshaver må selv sende inn søknad til VAV.

Ansvarlig søkers redegjørelse
Vi viser til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Vurdering av plankrav i kommuneplanen

Tiltaket utløser ikke plankravet
Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning, andre vesentlig negative virkninger for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, byrom m.m.), eller vesentlig negative virkninger for nasjonale og vesentlige regionale kulturminneverdier som angitt på temakart for kulturminnevern T5. Tiltaket utløser derfor ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

Tiltakets påvirkning på naturverdier

Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i nml. §§ 8-12 er dermed ivaretatt.

Tiltakets kvaliteter

Tiltaket tar hensyn til bebyggelsesstrukturen i området

Hovedombygging – påbygg vil ikke føre til en annen plassering enn eksisterende bolig, og anses og tiltaket anses å ta hensyn til bebyggelsesstrukturen i området. Det er flere garasjer som er plassert nærme veien i Lachmanns vei og garasjen anses også å ta hensyn til bebyggelsesstrukturen. For ytterligere vurdering av garasjens plassering, se avsnitt om dispensasjon.

Tiltaket er tilpasset terrenget på tomten

Det skal gjøres terrenginngrep i forbindelse med garasjen. Terrenginngrepene er å anse som mindre avvik for avkjøring/adkomst etter småhusplanen § 6.5.

Tiltakets utforming

Plan- og bygningsetaten vurderer at tiltaket har en tilfredsstillende utforming både opp mot vurderingskriterier for visuelle kvaliteter angitt i plan- og bygningsloven § 29-2 og til formingsfaktorer gitt i småhusplanen § 7.

Vurdering av tiltakets plassering nærmere nabogrensen enn 4 m

Plan- og bygningsloven § 29-4 første, andre og tredje ledd lyder som følger:

«Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen. Kommunen skal påse at veglovas bestemmelser om byggegrense og frisikt blir fulgt. Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12.

Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.

Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense:

a) når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller

b) ved oppføring av frittliggende garasje, uthus og lignende mindre tiltak.»

Hensynet bak bestemmelsen er bl.a. brannvernhensyn, behovet for å sikre lys og luft mellom bygg og en viss avstand mellom nabobebyggelse, samt hensyn til terreng og omgivelsestilpasning.

Deler av påbygget skal plasseres 3 m fra nabogrensen til gnr. 75 bnr. 997. Det er innhentet samtykke fra nabo i gnr. 75 bnr. 997 for en plassering 3 m fra nabogrensen. Det er kun en liten del av påbygget som vil komme nærmere nabogrensen enn 4 m. Tiltaket vil ikke kaste noe særlig mer skygge over naboeiendommen enn et bygg 4 m fra nabogrensen. Et eventuelt nytt bygg på naboeiendommen vil på det nærmeste bli 7 m, som er nok til å sikre lys og luft, og ansvarlig søker opplyser om at brannkrav er ivaretatt. På bakgrunn av dette godkjenner Plan- og bygningsetaten tiltakets plassering.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med reguleringsplanen og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for å gi dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen vi gir dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal også være klart større enn ulempene.

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse

Vi viser til innsendt dispensasjonssøknad, som ligger i saken.

Plan- og bygningsetaten gir midlertidig dispensasjon fra kravet om avstand fra vei

Tiltaket er i strid med avstandskravet mot vei i veglova § 29, som er en integrert del av reguleringsplanen, og er avhengig av dispensasjon for å få rammetillatelse.

Gjeldende plan er vedtatt 2006 og etter dagjeldende veilov var avstandskravet mot vei 15 m målt fra veiens regulerte midtlinje. Avstand til vei for omsøkte tiltak er 3,862 m til regulert midte av vei, og tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra planens avstandskrav mot vei.

Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak veglovas avstandsbestemmelser er å ivareta trafikksikkerheten og vedlikeholdet av veien og veisystemet, samt å ivareta miljø og samfunnshensyn på eiendommer langs vei. For å sikre gode boforhold er det viktig å opprettholde en viss avstand til trafikk, støy og forurensning.

For plassering av frittliggende garasjer i Oslo kommune er det vurdert at garasjer som regel kan plasseres 1 m fra kanten av regulert vei, forutsatt at garasjen plasseres parallelt med veien. Dette er for at det skal være snuplass for biler på egen eiendom. Omsøkte garasje er plassert 1 m fra regulert kan av vei, men den er ikke parallelt plassert med veien. Plan- og bygningsetaten har vurdert eiendommens topografi, eksisterende parkeringsforhold på eiendommen og plassering av garasjer i Lachmanns vei. Eiendommen har ikke en ordentlig parkeringsordning eller garasje i dag, og ny garasje vil føre til at det blir bedre og sikrere parkeringsforhold på eiendommen. Eiendommen er svært bratt og består av berg/fjell, og det vil derfor måtte sprenges bort mye masse for å få til snuplass for biler helt innpå egen eiendom. Omsøkte løsning fører til at bilene får til å delvis snu på egen eiendom. Plan- og bygningsetaten vurderer at omsøkte løsning er bedre og mer trafikksikker enn eksisterende parkeringsløsning, som delvis

foregår på fortau. Flere av eiendommene i Lachmanns vei har bratte tomter, og det er flere garasjer som er plassert nærme vei og som ikke har snuplass på egen tomt, på grunn av veiens topografi.

Avviket fra hovedregelen i § 29 som er 3,862 m og 1 m fra regulert kant av vei anses derfor i denne saken som akseptabel for å sikre en hensiktsmessig plassering av tiltaket. Det avgjørende for om søknaden kan innvilges er likevel at avstanden ikke tilsidesetter de hensyn bestemmelsen skal ivareta. Dette beror på en konkret helhetsvurdering av tiltaket opp mot hensynet bak avstandskravet. I denne saken vurderes hensynet til miljø, boforhold og trafikksikkerhet som ivaretatt ved plasseringen det er søkt om. Videre vil vedlikehold og driften av veien kunne opprettholdes. Etaten kan på bakgrunn av dette ikke se at hensynene bak avstandskravet blir vesentlig tilsidesett ved at dispensasjon innvilges i denne saken.

Fordelene er klart større enn ulempene
Avstanden vurderes som tilfredsstillende med hensyn til både trafikksikkerhet og vedlikehold. Dispensasjonen i aktuelle sak vil medføre en hensiktsmessig plassering for bebyggelsen og følgelig medføre en fornuftig utnyttelse av tomten. Tiltakets plassering medfører ingen nevneverdige ulemper.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon. Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen *kan* gi dispensasjon.

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Plan- og bygningsetaten gir derfor midlertidig dispensasjon fra avstandskravet i veglova § 29, som anses som en integrert del av reguleringsplanen. Tiltaket kan plasseres 3, 862 m fra midten av Lachmanns vei og 1 m fra regulert kant av vei, som vist på innsendt avkjørselsplan.

Plan- og bygningsetaten vil kunne kreve byggverket fjernet eller forandret på et senere tidspunkt, og det settes derfor som vilkår for dispensasjon at det sendes inn tinglyst erklæring.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202312589			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A 210 10 100	09.01.2024	6/4
Situasjonskart	D2	29.06.2023	6/5
Avkøringsplan	A 210 10 103	09.01.2024	6/7

Utomhusplan	A 210 10 102	09.01.2024	6/8
Utomhusplan tak	A 210 10 104	09.01.2024	6/9
Plan garasje	A 210 20 001	09.01.2024	6/11
Plan 1.etasje	A 210 20 200	09.01.2024	6/13
Plan 2.etasje	A 210 20 300	09.01.2024	6/14
Snitt A	A 210 40 001	09.01.2024	6/15
Snitt A og B	A 210 40 003	09.01.2024	6/16
Snitt B	A 210 40 002	09.01.2024	6/17
Fasade nord og sør	A 210 41 005	09.01.2024	6/18
Fasade nord	A 210 41 001	09.01.2024	6/19
Fasade sør	A 210 41 002	09.01.2024	6/20
Fasade vest	A 210 41 004	09.01.2024	6/21
Fasade øst og vest	A 210 41 006	09.01.2024	6/22
Fasade øst	A 210 41 003	09.01.2024	6/23
Plan underetasje	A 210 20 100	30.06.2023	16/4

Krav til plassering av tiltaket

Før dere kan sette i gang tiltaket, må et kvalifisert foretak beregne hvor tiltaket skal ligge i plan og høyde. Dette skal sikre at byggverket får riktig plassering på eiendommen slik det er vist på situasjonsplanen og tegningene som ligger til grunn for tillatelsen.

Oppmålingsteknisk prosjektering av tiltaket skal være basert på kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og reguleringslinjer.

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Avkjørsel

Plan- og bygningsetaten godkjenner avkjørselsplanen

Vi godkjenner avkjørselsplanen, jf. veglova §§ 40–43. Avkjørselen må følge disse retningslinjene:

- Avkjørselen skal være opparbeidet i samsvar med godkjent plan før vi kan gi brukstillatelse.
- Avkjørselen skal tilpasses den eksisterende og den fremtidige veien.
- Brukeren av avkjørselen er forpliktet til å vedlikeholde avkjørselen for å opprettholde fri sikt.
- Overflatevann skal ikke ledes ut på offentlig vei.
- Dersom avkjørselen legges over en grøft, skal det ansvarlig utførende foretaket sikre tilfredsstillende drenering. Vannet skal ledes gjennom et rør under avkjørselen, eller ledes på en annen måte som sikrer vanngjennomstrømningen.
- Dersom dere skal legge nedsenket kantstein og/eller rør, skal arbeidet utføres etter Bymiljøetatens normer.

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202312589	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
937719701 MARIUS EGELAND ARKITEKTER AS	PRO - Arkitekturprosjektering, tkl.1
937719701 MARIUS EGELAND ARKITEKTER AS	SØK - Ansvarlig søker, tkl.1

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden.

Den videre prosessen

Dere må søke og ha fått igangsettelsestillatelse før dere setter i gang arbeidene. Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

I denne saken minner vi spesielt om:

- Erklæring om ansvarsrett for prosjektering av utvendige vann- og avløpsledninger
- Erklæring om ansvarsrett for utførelse av utvendige vann- og avløpsledninger

Vilkår for igangsettingstillatelse

Når du søker om igangsettingstillatelse, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- Bekreftelse på at ansvarlig foretak har tilrettelagt for utskifting, drift og vedlikehold av stikkledningene for vann og avløp som kan være anlagt under / i nærhet av omsøkte tiltak
- Godkjenning fra Vann- og avløpsetaten

- Det kommer frem avreguleringsplan S-5142 § 5.2.2.1. at det tillates ikke gjennomført tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Vann- og avløpsetaten.

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- Midlertidighetserklæring
  - Må være tinglyst - Plan- og bygningsetaten må ha kopi/bekreftelse på dette

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=202312589

Rammetillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller rammetillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klagefristen er tre uker

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

Dere kan kreve å få dekket sakskostnadene

Vedtaket fra 05.02.2024 er omgjort i klagesaksbehandlingen. Den som har klaget, kan kreve å få dekket sakskostnadene som er knyttet til utarbeidelsen av klagen. Dere må fremme kravet innen tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klage-pa-vedtak-i-plan-og-byggesaker/saksomkostninger-og-erstatning-i-plan-og-byggesaker-article57487.html

Vennlig hilsen

Anne Lise Iversen - saksbehandler
Ragnhild Christiansen - enhetsleder

enhet byggesaker ytre by nord

Vedlegg i sak 202312589-20	
Nr	**Beskrivelse**
1	Rammetillatelse (omgjort vedtak) - Lachmanns vei 28 A (Dette dokument)
2	Midlertidighetserklering_avstand_til_vei_orientering_26
3	Midlertidighetserklæring_Lachmanns_vei_28_A

Kopi til:
JAHN ATLE HØGBERG, Lachmanns vei 28A, 0495 OSLO

PRESENTASJON FRA ARKITEKT

Marius Egeland Architects



Shaping the view

©mariusegeland 2023

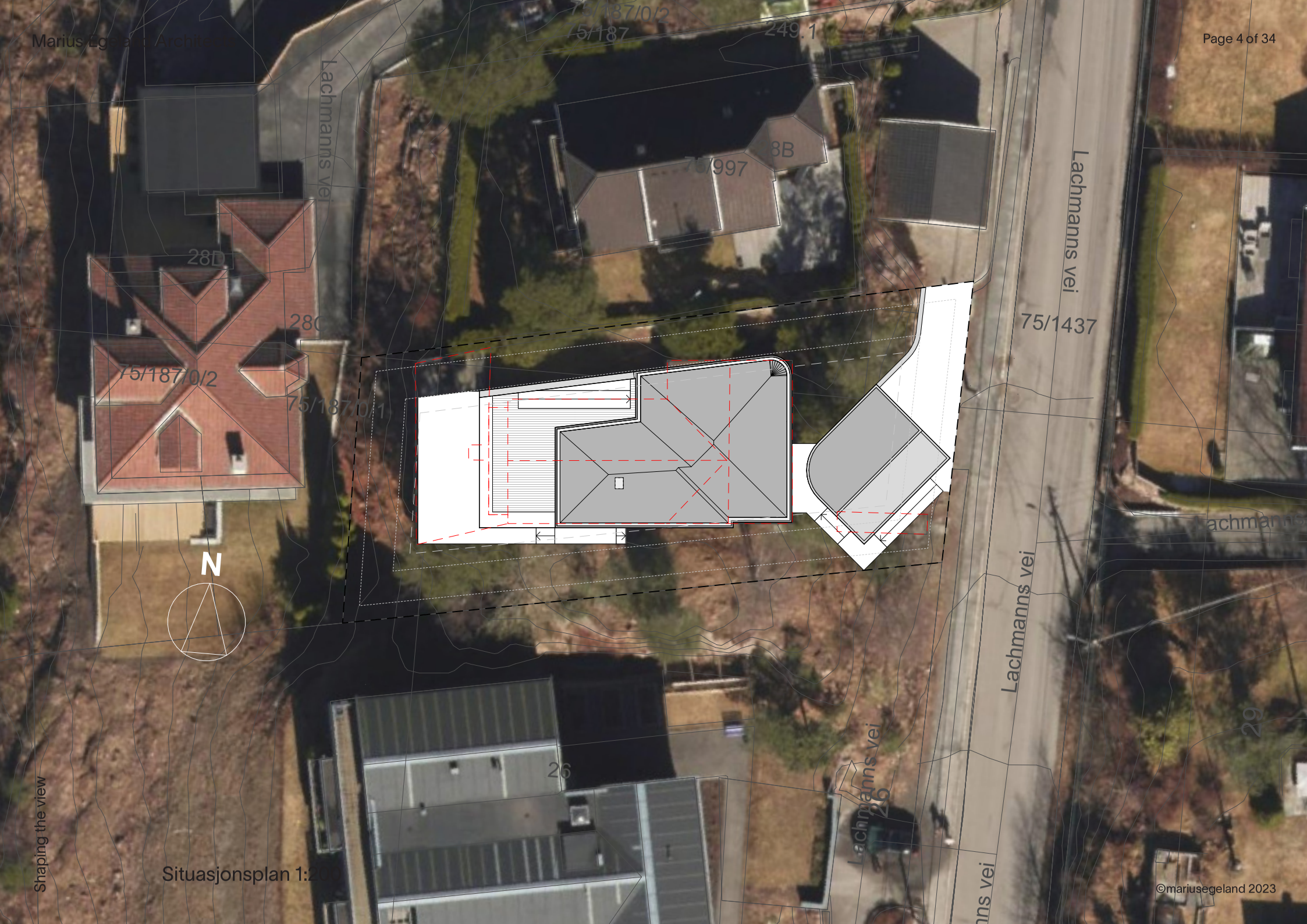
59°57′51.48″N 10°47′44.93″E

©mariusegeland 2023



Shaping the view

©mariusegeland 2023



Shaping the view

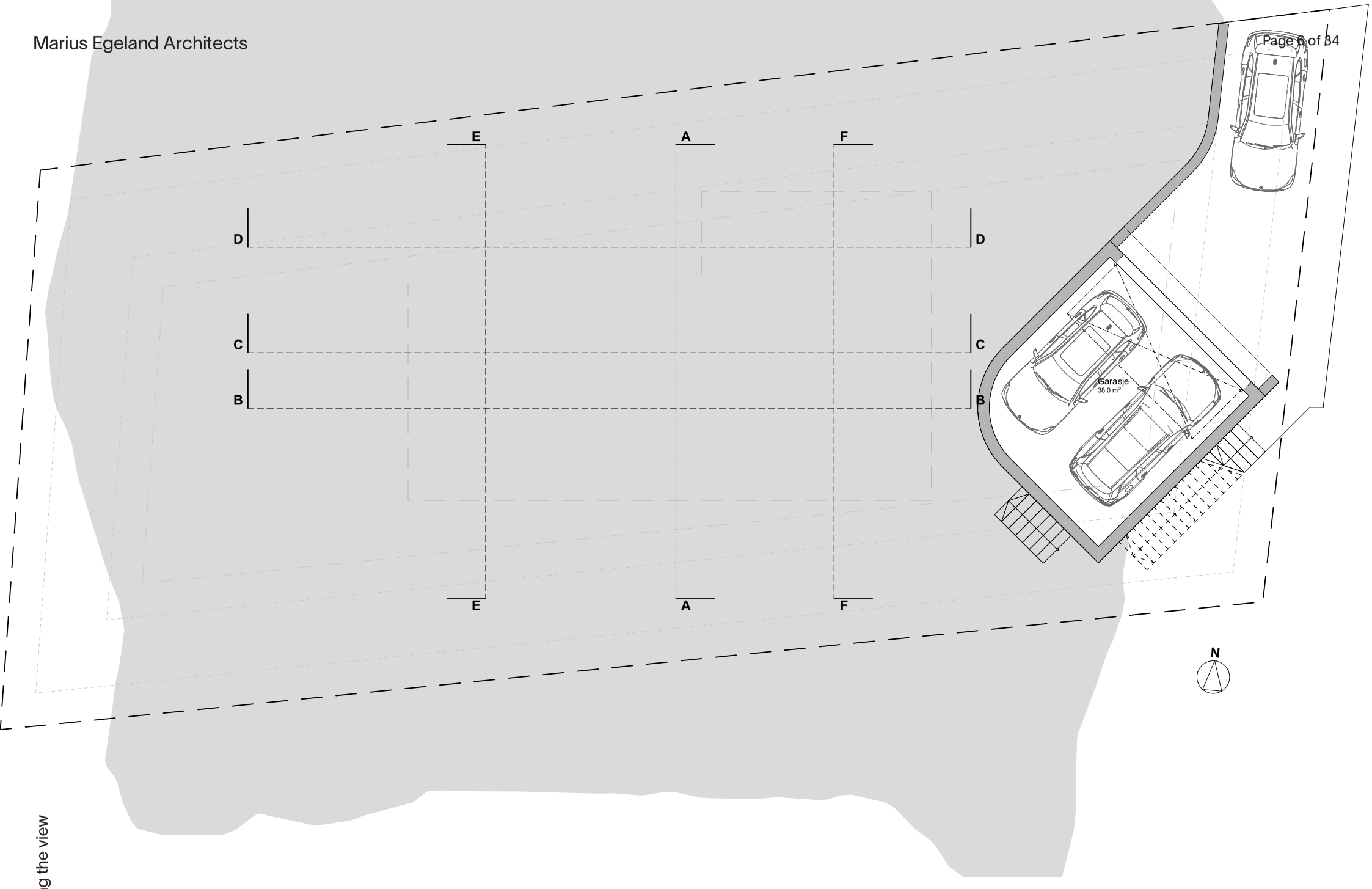
Situasjonsplan 1:2

©mariusegeland 2023



Perspektiv fra sørvest

©mariusegeland 2023



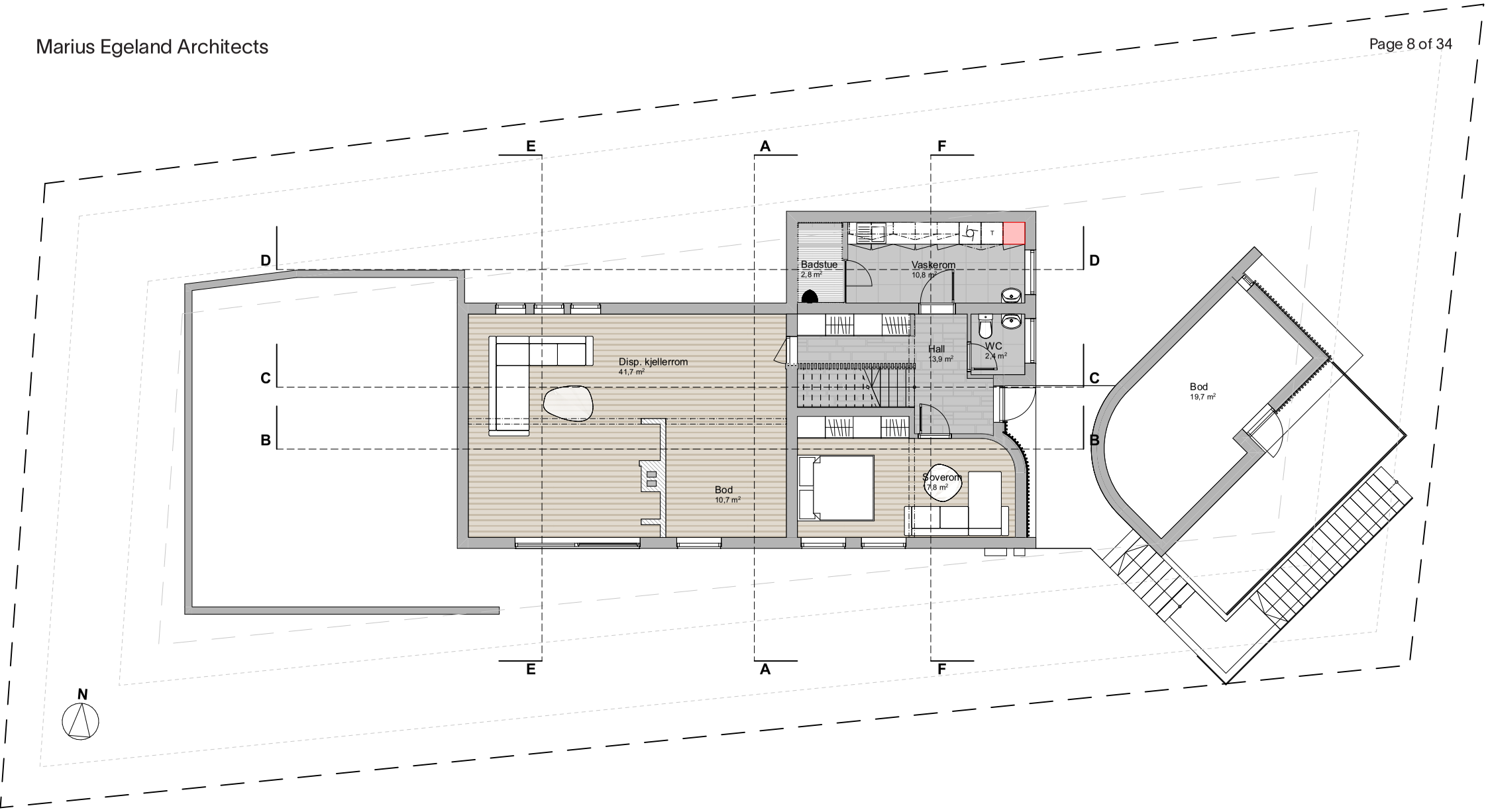
Plan garasje 1:100

©mariusegeland 2023



Perspektiv fra garasje/adkomst

©mariusegeland 2023



Plan U. etasje 1:100

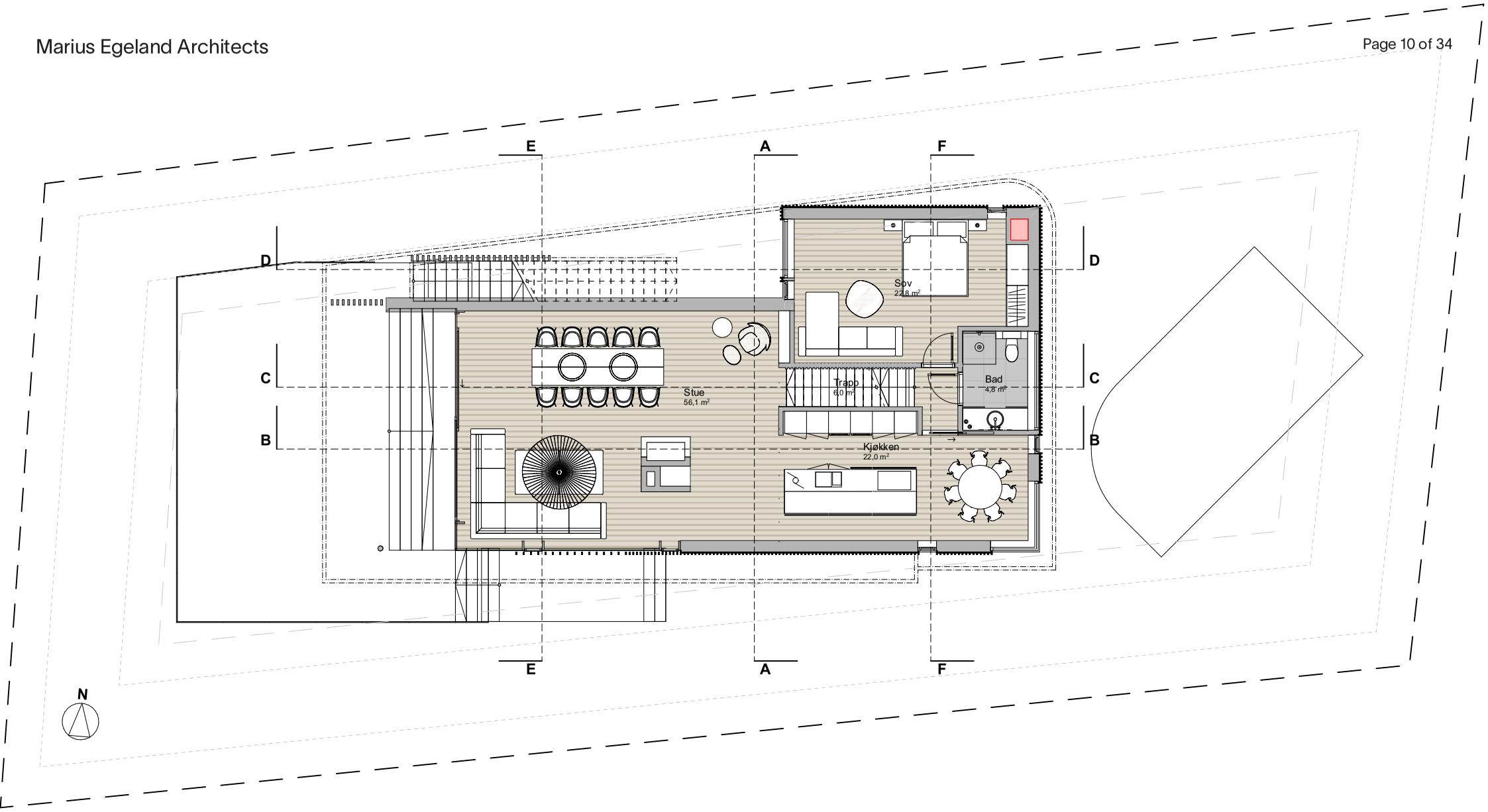
Shaping the view

©mariusegeland 2023



Perspektiv fra sørvest

©mariusegeland 2023



Plan 1. etasje 1:100

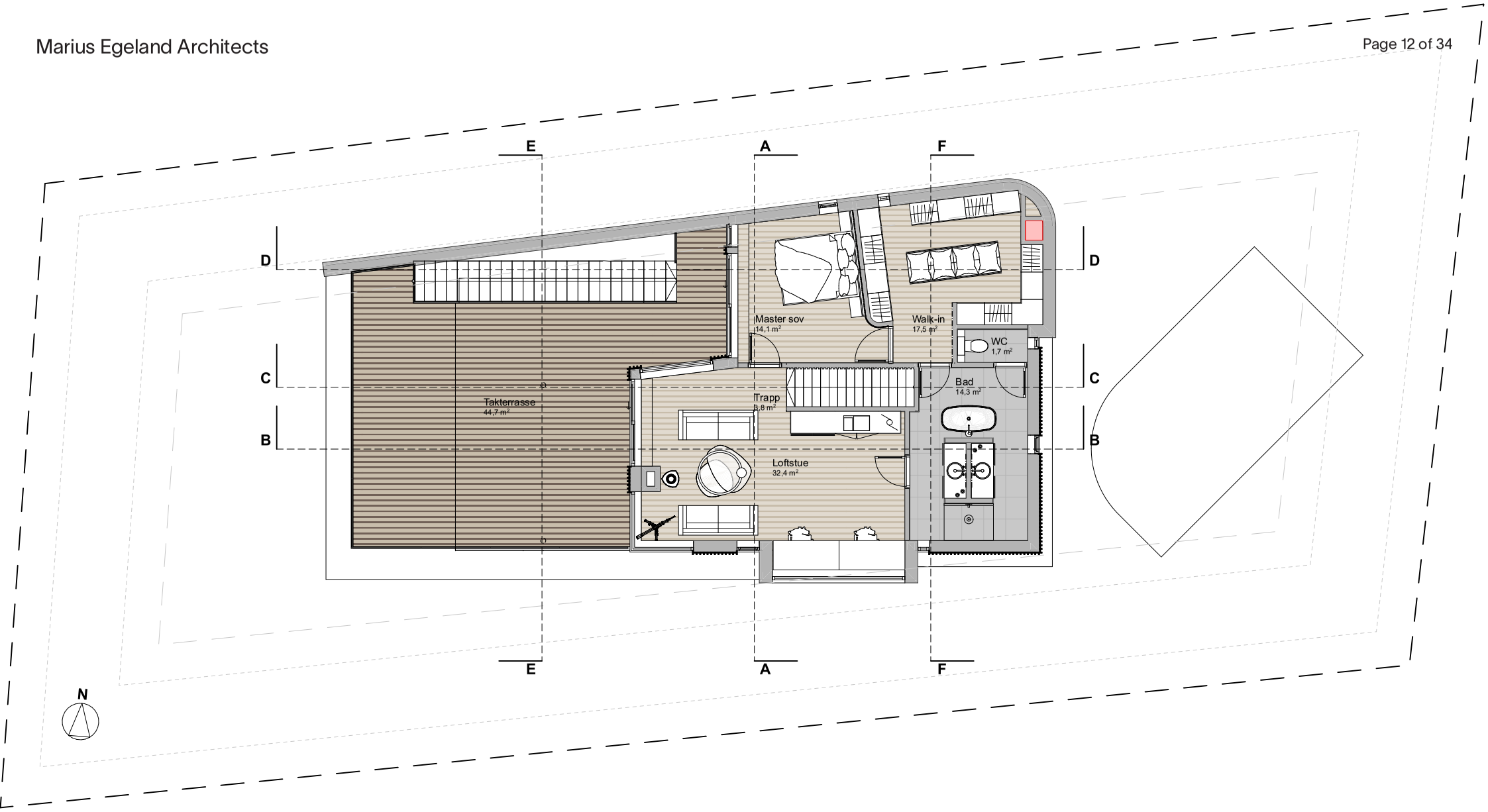
Shaping the view

©mariusegeland 2023



Spilevegg i stue som akustikkdemping

©mariusegeland 2023



Plan 2. etasje 1:100

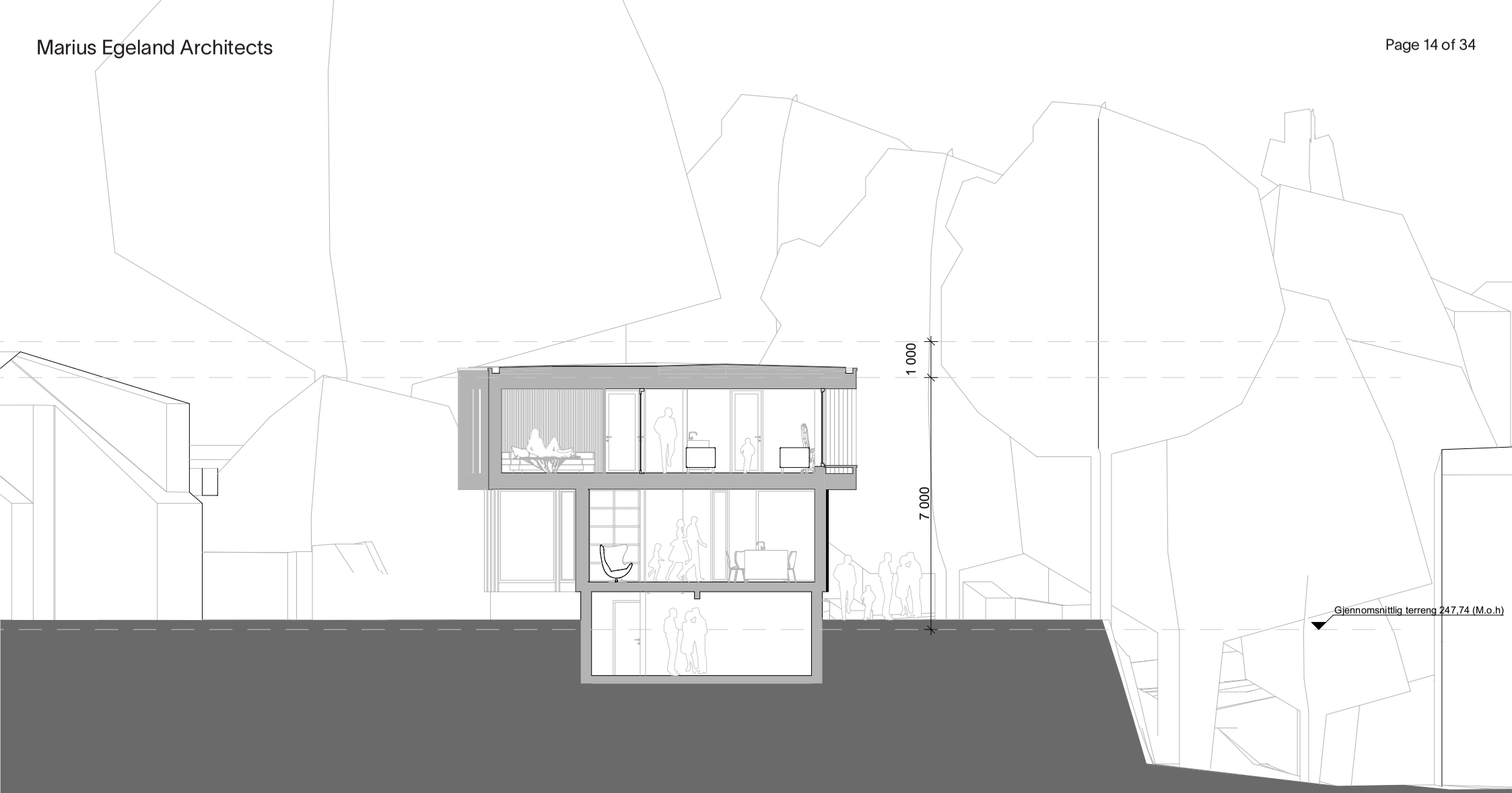
Shaping the view

©mariusegeland 2023



Perspektiv fra øst

©mariusegeland 20



Snitt A-A 1:100

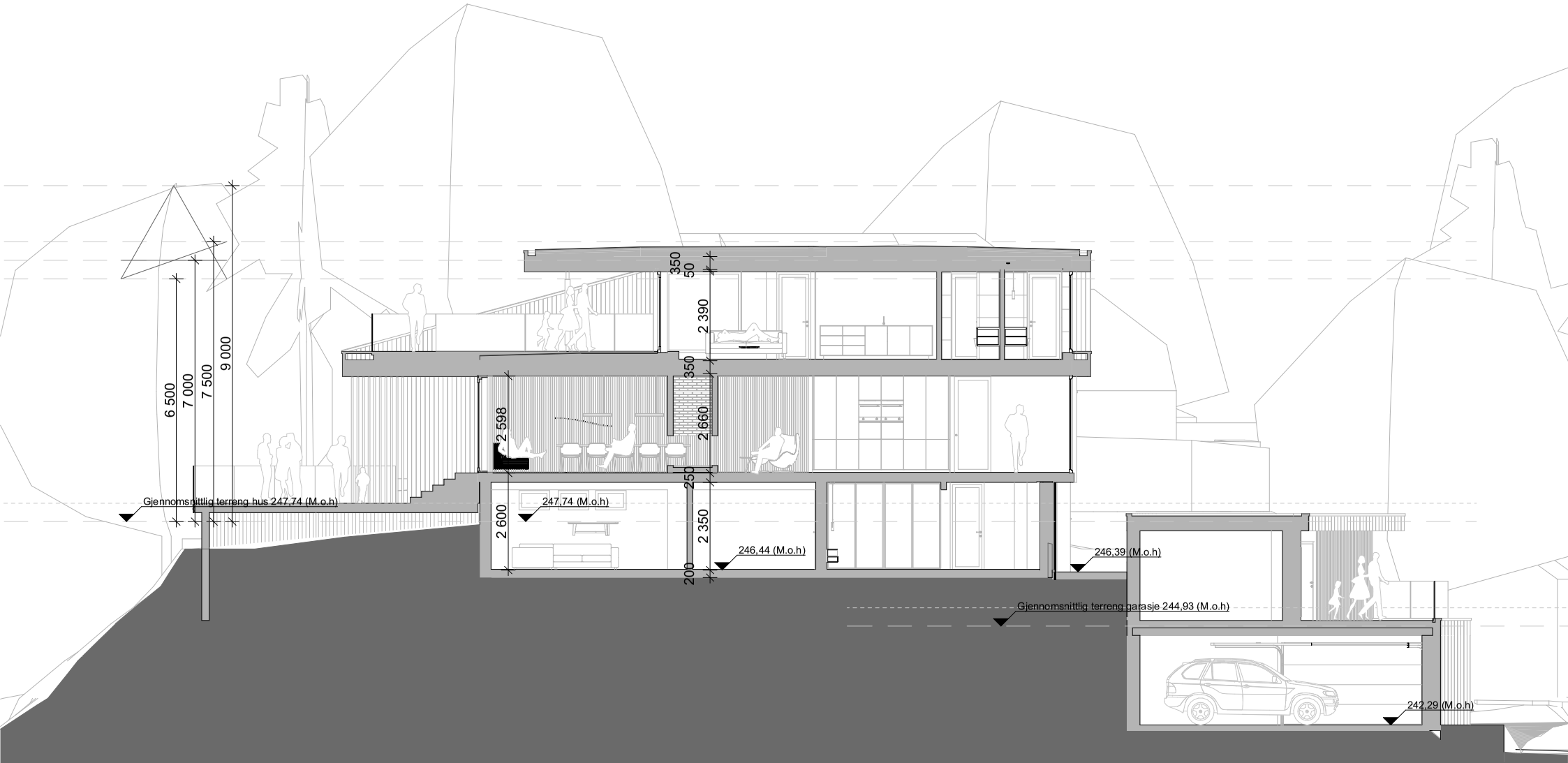
Shaping the view

©mariusegeland 2023



Perspektiv fra stue mot kjøkken // spiler som skjermer mot nabo

©mariusegeland 2023



Snitt B-B 1:100

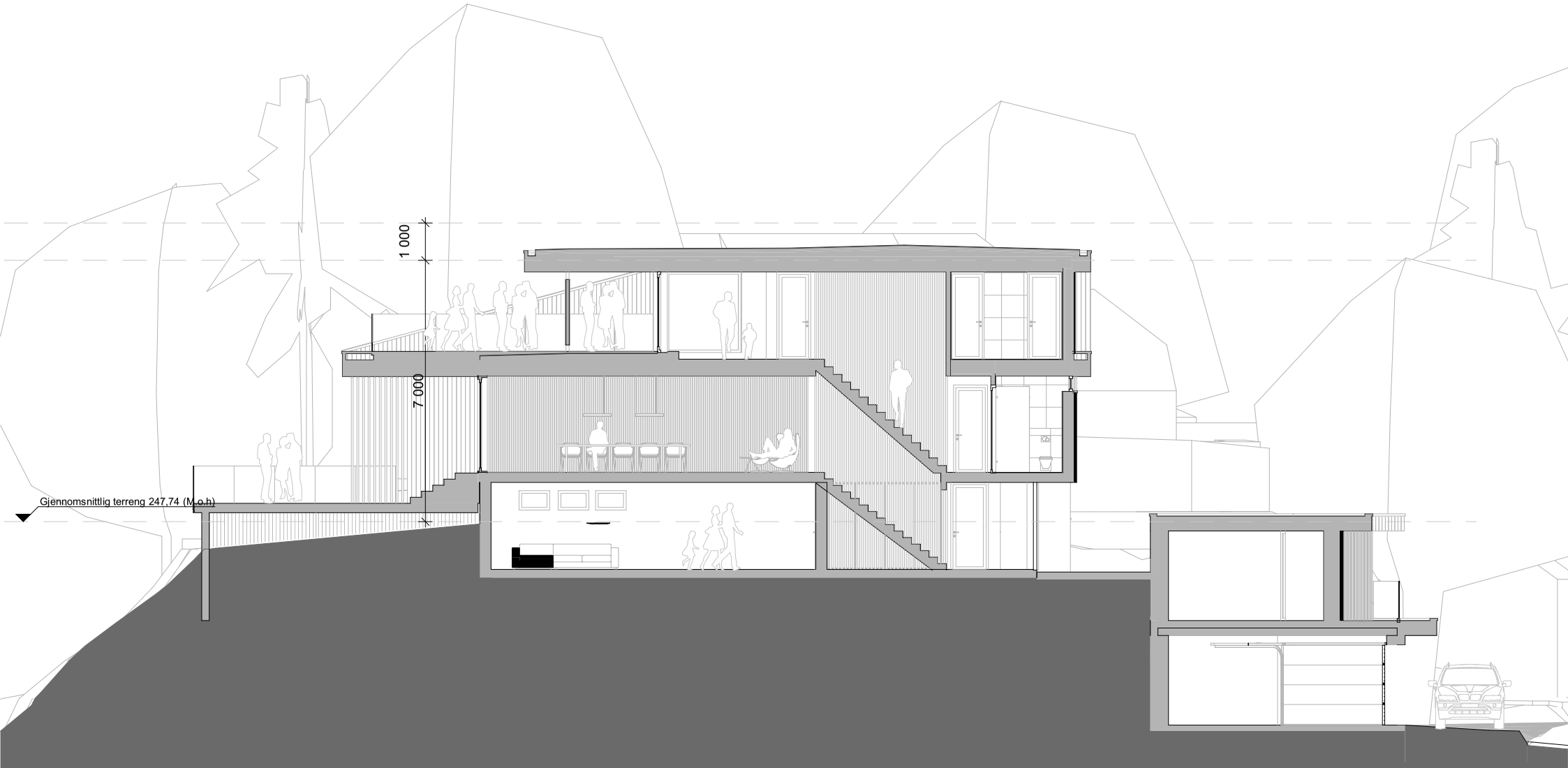
Shaping the view

©mariusegeland 2023



Perspektiv fra nordvest

©mariusegeland 2023



Snitt C-C 1:100

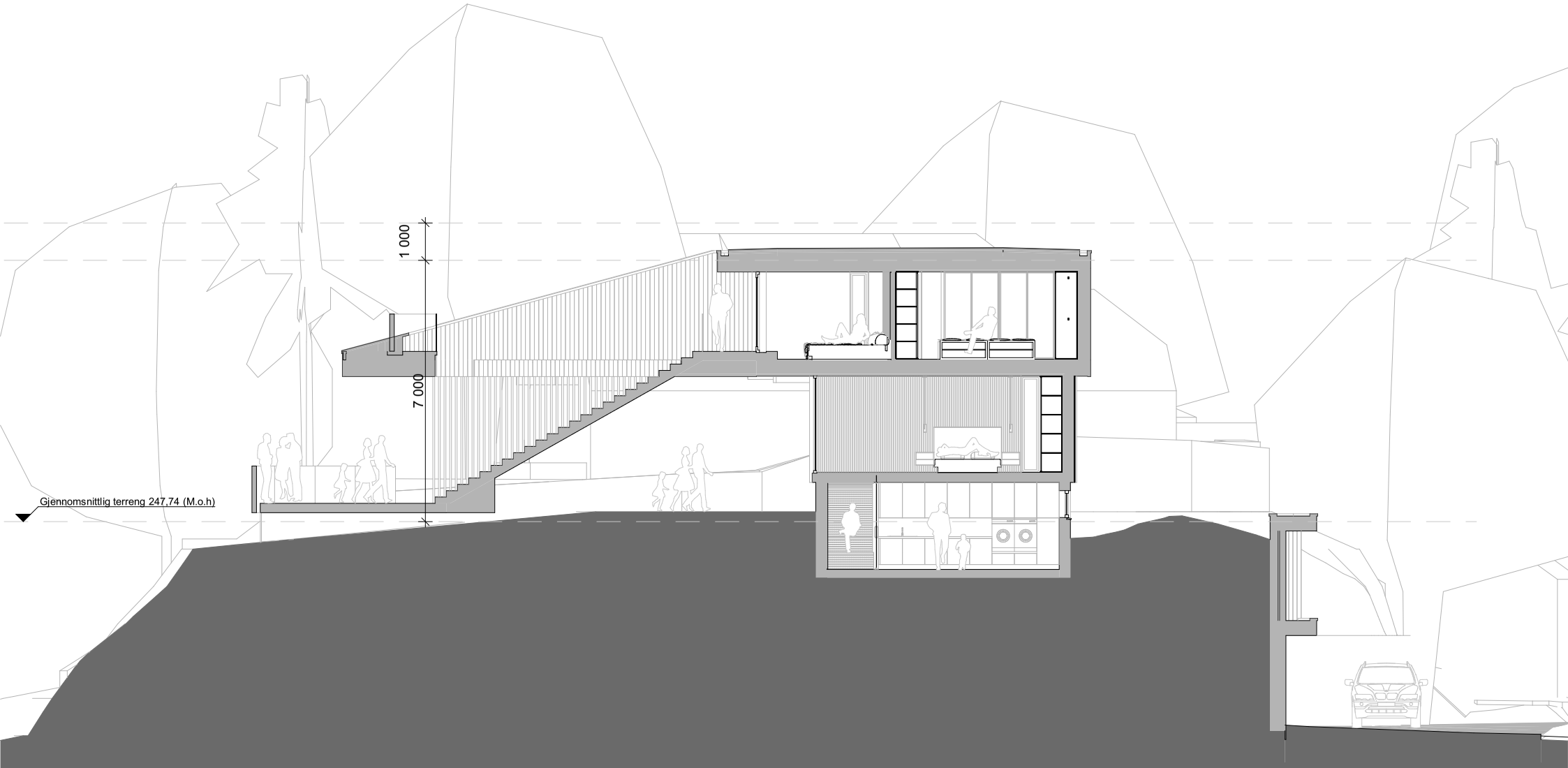
Shaping the view

©mariusegeland 2023



Perspektiv fra takterrasse

©mariusegeland 2023



Snitt D-D 1:100

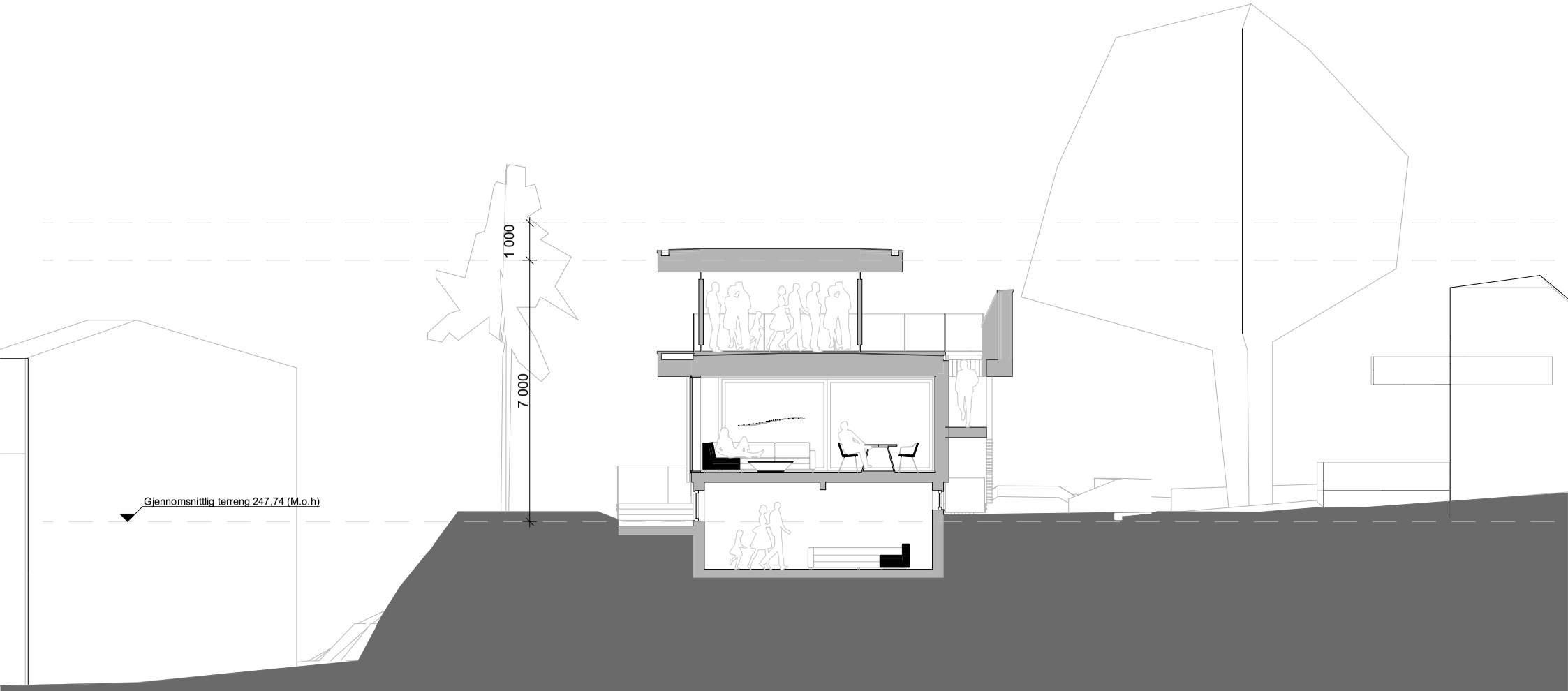
Shaping the view

©mariusegeland 2023



Loftstue med stor takterrasse

©mariusegeland 2021



Snitt E-E 1:100

Shaping the view

©mariusegeland 2023



Masterbad med hans/hennes-side

Shaping the view

©mariusegeland 2023



Shaping the view

Snitt F-F 1:100

©mariusegeland 2023



Master soverom med utgang til takterrasse

©mariusegeland 2023



Shaping the view

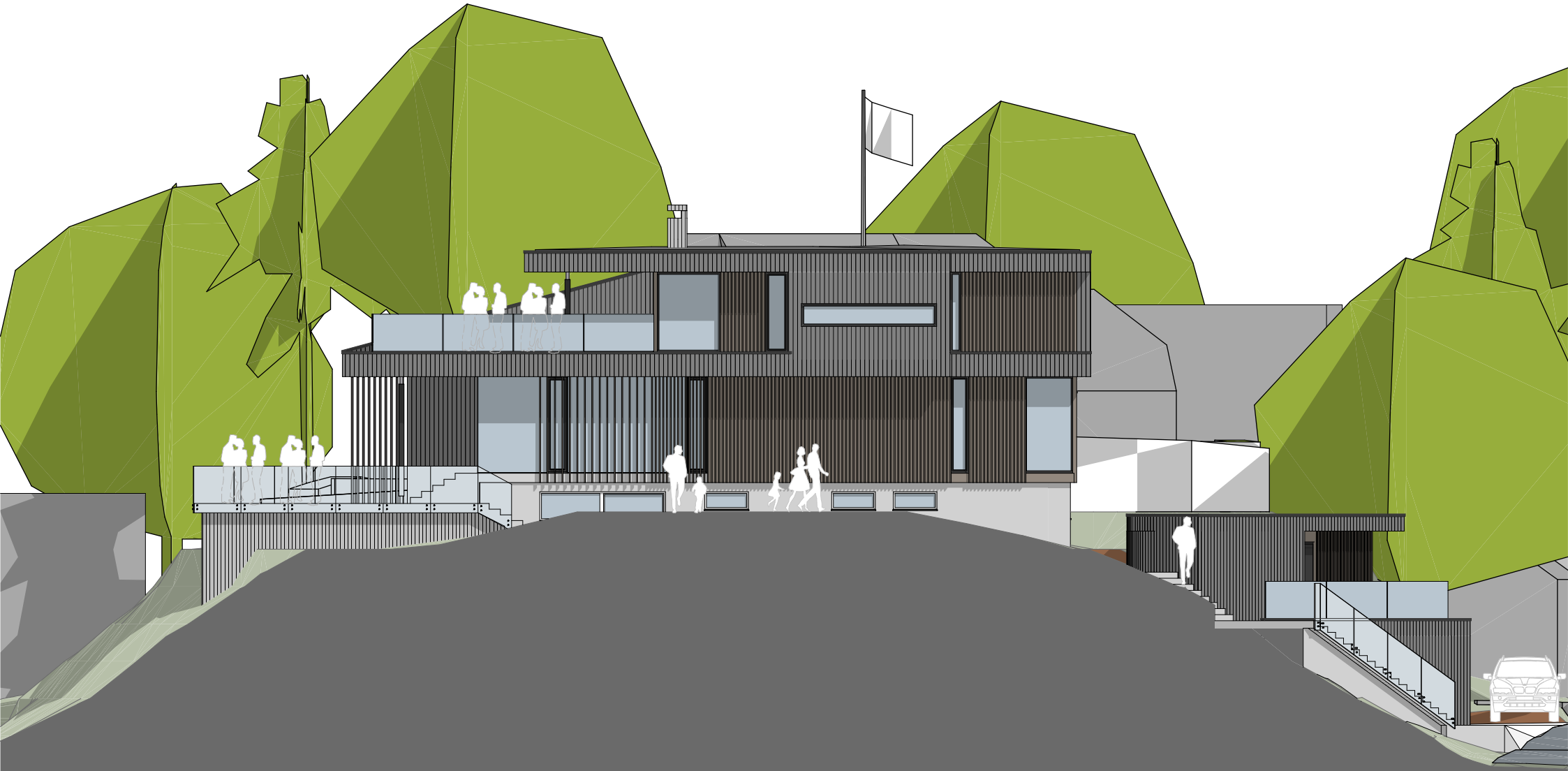
Fasade nord 1:100

©mariusegeland 2023



Peis som romdeler mellom kjøkken og stue // spiseplass på kjøkken

©mariusegeland 2023



Fasade sør 1:100

Shaping the view

©mariusegeland 2023



Uteplasser oppe og nede // trapp mellom etasjer ute og inne

Sharing the view

© marius egeland 2023



Fasade øst 1:100

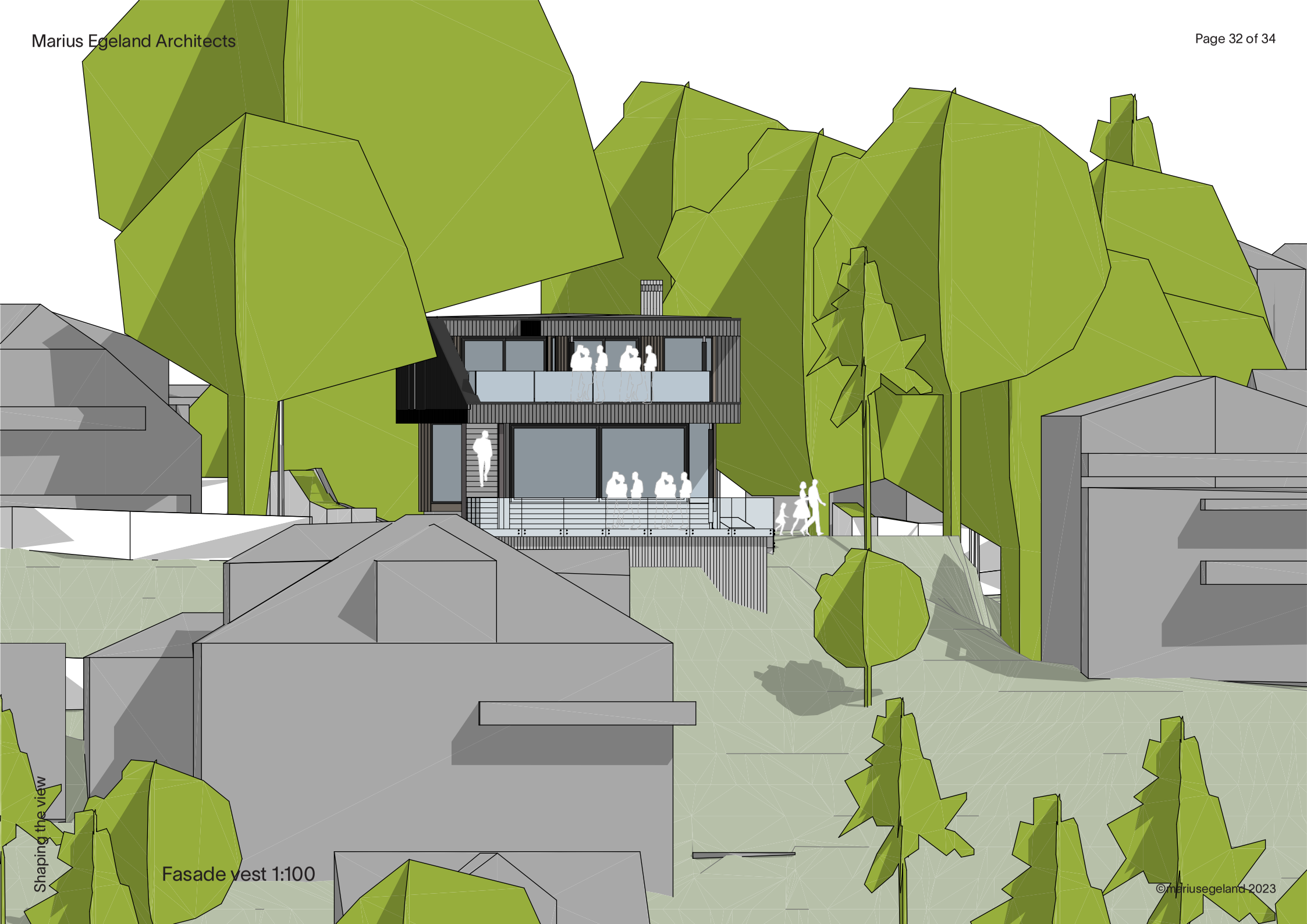
Shaping the view

©mariusegeland 2023



Overdekket uteplass - skjerming mot nabo

©mariusegeland 2023



Shaping the view

Fasade vest 1:100

©mariusegeland 2023



Shaping the view

Betong // glass // kjerneved av furu

©mariusegeland 2023

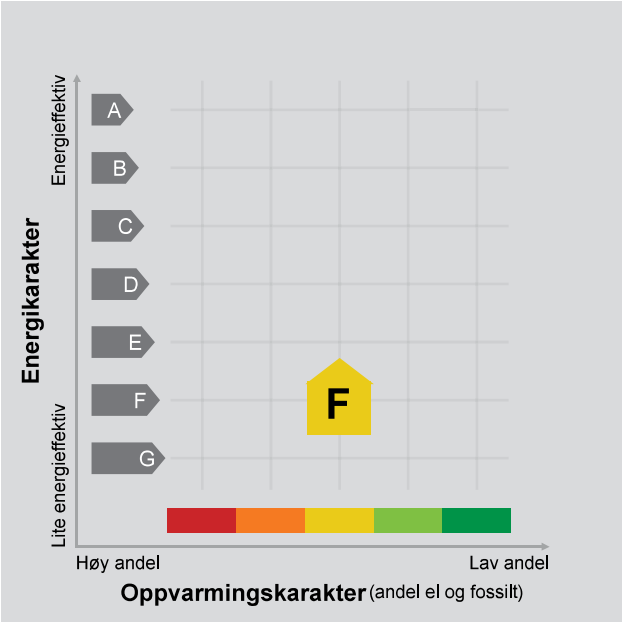


mariusegeland.com

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Lachmanns vei 28A
Postnummer	0495
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	75
Bruksnummer	996
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80692870
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-41384
Dato	21.10.2024



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

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

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

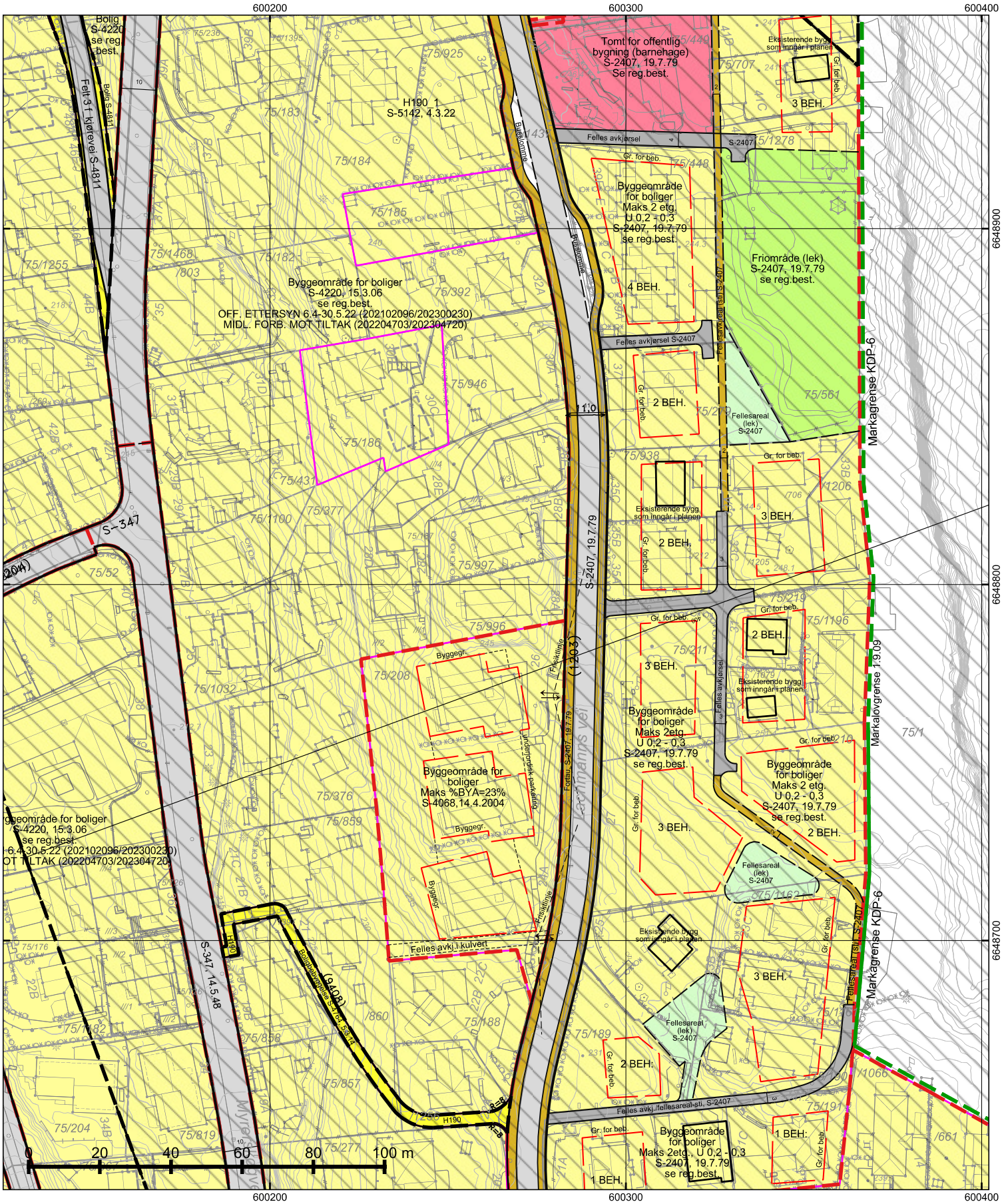
Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk 33 132 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

33 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm^3 gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	100 liter ved

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.10.2024
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
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 324842/ 86500373
Deres ref.:
Adresse: LACHMANNS VEI 28A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 75/996

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NORKART AS
LACHMANNS VEI 28A

Dato: 21.10.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86500373
920287

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.75 BNR. 996

Vi viser til bestilling av 20241021 for LACHMANNS VEI 28A.

GNR. 75 BNR. 996

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.11.1968.

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

677 m²

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

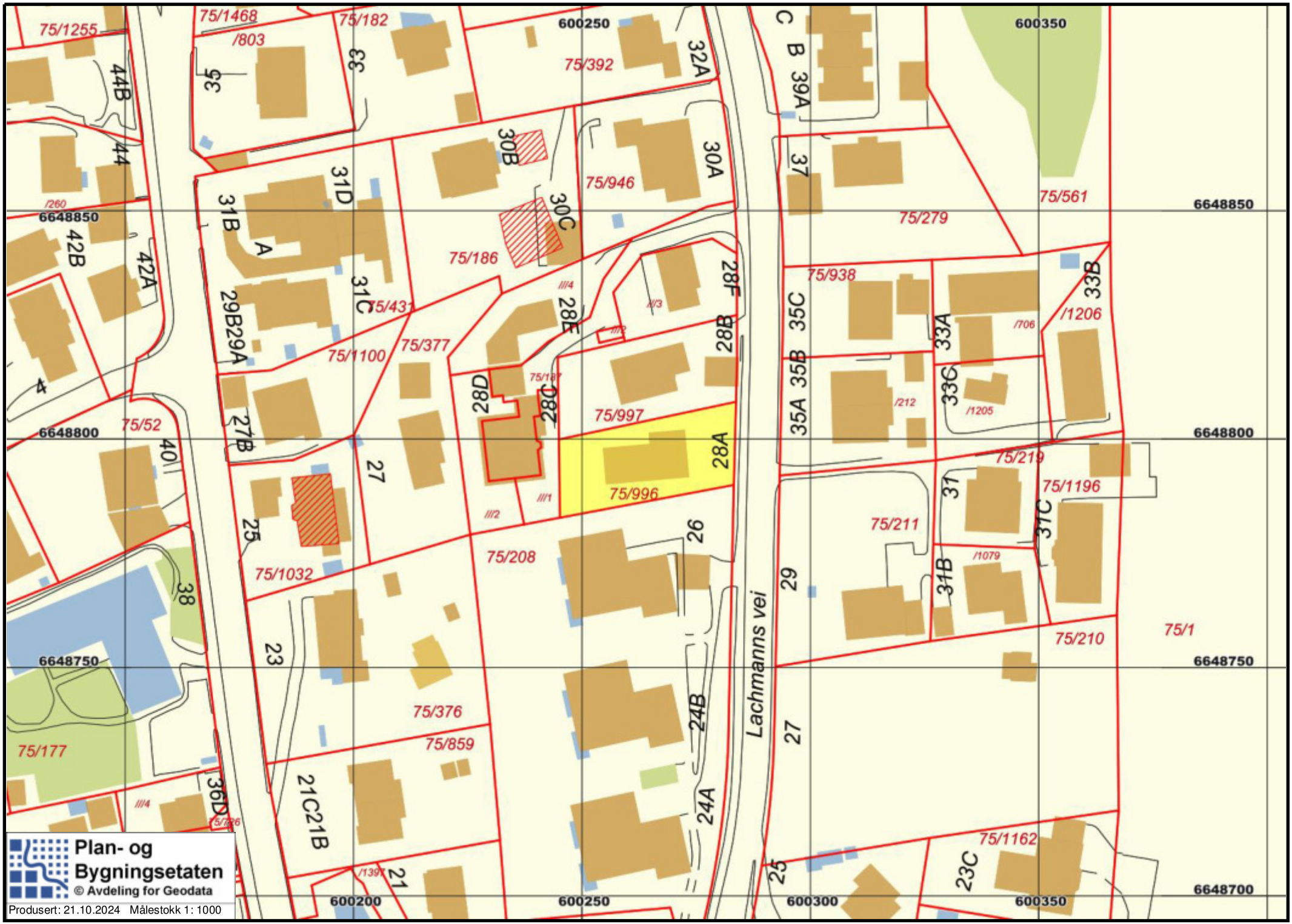
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


75/1255
75/1468
/803
75/182
600250
600350
75/392
32A
39A
C
B
44B
44
33
35
30B
30C
30A
31D
31B
A
31C
75/946
37
75/561
75/279
6648850
/260
42B
42A
29B29A
75/186
28F
28E
28B
28D
28C
75/431
75/1100
75/377
75/938
35C
35B
35A
33A
33B
/1206
/706
/212
33C
/1205
75/997
28A
75/996
6648800
75/52
40
27B
27
25
75/219
31
75/1196
31C
75/211
75/208
26
75/1032
/1079
31B
29
38
23
75/210
75/1
6648750
75/376
24B
Lachmanns vei
75/177
75/859
27
21C21B
24A
36D
75/1162
23C
25
21
/1397
600200
600250
600300
600350
6648700
Plan- og
Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 21.10.2024 Målestokk 1: 1000

LIKNINGSVERDI

Skatteetaten

Dato
21.03.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AURORA LØFBLAD
Niels Henrik Abels vei 15 H0101
0851 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 75 Bnr 996 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Lachmanns vei 28A, 0495 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 5 528 782
Som sekundærbolig:	kr 14 326 832

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

BRUKSTILLATELSE

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 20 72 10

Brukstillatelse.

Enebolig

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Lachmanns vei 28	Gnr. 75, bnr. 996	69/4021

Byggherre	Ansvarshavende
Herr Cato Rønvik Lachmanns vei 28 OSLO 4	Ingeniör Jan E. Madsen Nils Juels gate 8 OSLO 2

GN/AGH
Dato

15. mars 1971.

~~Innflytning/bruk tillates~~

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at nedennevnte mangler blir rettet snarest.

1. De hele kjelleren innredes må korrigert plantegning av kjeller innsendes.

2. Skjemategning av peis må innsendes.

3. Beregning av opplagte jernbjelker og laminerte tredragere må innsendes snarest.

4. Kjeller, utvendige trapper og terrengbehandling er uferdig.

5. Ansvarshavende må varsle oppmålingsvesenet for kontroll av beliggenheten, og resultet sendes bygningskontrollen.

Ferdigbesiktigelse vil bli avholdt senere når anmodning om dette er innkommet fra ansvarshavende.

Distriktsingeniør

Kr. Andersen

Bygningsinspektør

G. Amundsen

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

Skj. C-2. 3000. ANDVORD. 22926./70. –

TILSYNSOMSLAG

OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

75/996 69/4021
Lachmanns vei 28

Meldt SER 29/5-74. Melding 15/5-74

4

4

4

Heises inntil ist. kjører inn
f. att. innsommer 14.5.74.
17

46

Meldinger:

- [X] Brukstillatelse
- [X] Eiendoms- og skattetakstkontoret
- [X] Vannavgiftskontoret
- [ ] Oppmålingsvesenet, kartverket
- [ ]
- [ ] Gateattest
- [X] ~~Attest for~~ Melding for leggerarbeid
- [ ] Hageattest
- [ ] Heisattest
- [ ]
- [ ]
- [ ]
- [ ] STATISTISK-TEKNISK 14-5-70
- [ ]
- [ ]

Byrget er ført opp i
samsvar med tegningene
Oslo bygningskontroll 20.10.72
Dato - Signatur

Ferdigbesiktigelse

Kan ferdigattesteres

Oslo, den HENE UTEN FERDIG-ATTEST.

Ferdigattestert

Arbeidets art: Enebolig

Ansvarshavende	Byggetillatelse	Gravetillatelse
Ing Jan E. Madsen, Nils Juelsgt. 8, Oslo 2	23/1.70 § F	

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.
75	996		

Matr.nr. Lachmanns vei 28

Adresse

Byggherre ~~Cato~~ Marie Rönvik

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
D.J. nr. 04321
Mottatt 21 NOV 1969
Gnr. Bnr.
Bl. nr.

4000. Andvord. 20599/68. —

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Infinita (WM)

Oppdragsnr.
174240130

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jahn Atle Høgberg	Camilla Rie Høgberg-hoe

Gateadresse
Lachmanns vei 28A

Poststed	Postnr
Oslo	0495

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2008

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 17

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 42381543

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 174240130

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Alt skal være opplyst i tilstandsrapporten, oppfordrer til å lese denne. Deriblant et par sprekker i fuger på bad oppe og litt bom i noen fliser på vaskerommet som som er gammelt og ble bygget før vi kjøpte huset. Og som det også er nevnt har det f.eks. vært noe saltutslag på vegg i vaskerom når ting har stått inntil vegg mot terreng over lengre tid. Noe lukt en gang i blant fra sluk på vaskerom som også er gammelt. Men, har for eksempel aldri vært noe lekkasje i huset mens vi har bodd der.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Kun firmaer som har gjort arbeid på de to badene som ble totalrenovert i 2008. Etter det er det eneste som har blitt gjort et bytte av avløpsrør fra vask på vaskerom, det ble gjort av Rørlegger Tom Johansen i 2023.

Arbeid utført av: Husker ikke navn på firmaene som bygde badene med unntak av elektriker firmaet.

Filer

Kommentar til byggemelding av bad.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: På bad oppe ble det lagt sveisemembran og brukt smøremembran på vegg og begge sluk var nye. På badet nede ble det benyttet smøremembran da dette var på grunnivå og innstalert nytt sluk.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Som beskrevet ovenfor i forbindelse med våtrom, så har vi ikke funnet noe dokumentasjon fra 2008 hvor all jobb ble utført ifm oppussing.

Arbeid utført av: Med unntak av jobb utført av Rørlegger Tom Johansen husker vi ikke navnet på firmaet

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Oppfordrer til å lese tilstandsrapporten som omhandler dette. På noen steder hvor det er murvegg mot terreng har det vært noe saltutslag, også fordi det på noen steder ble benyttet maling som ikke puster. Har utbedret dette lokasjonsvis 2 -3 ganger på 16 år. I tillegg kommet inn vann gjennom lukene til pipen ved noen få anledninger ved høy nedbør.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Dårlig trekk fra åpen peis. Skal iflg feier fungere bedre hvis man forvarmer pipen med fyring med vedovnen i underetasje. Alternativt kan det være en god ide å sette inn peisinnsats der. Ved feier inspeksjon i April fikk vi også avvik på at det skal være en stige på taket for feier (nyere regler ift når huset ble bygget)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se tilstandsrapport som bl.a. beskriver noe råte på noen utstikkende bjelker. Ellers kom det gnagere i en begrenset del av bjelkelaget i 2018 og hvor konsekvensen og årsaken ble utbedret av forsikring og profesjonelle og det derav ikke har gjentatt seg siden den gang.

Document reference: 174240130

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ampere Installasjon gjorde all jobben ifm oppussing i 2008 med nytt sikringsskap og installasjon av mye nytt. Etter dette er alt utført av Kjelsås Elektro, inkludert el.kontroll nylig. Se også tilstandsrapport som beskriver dette.
Arbeid utført av	Ampere Installasjon As og Kjelsås Elektro

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kjelsås Elektro utførte en El-kontroll ihht NEK 405-2-2 i Oktober 2024. De gjorde da også noen utbedringer for at anlegget skulle være helt i henhold. Se dokumentasjon vedlagt.

Filer

Skjema2832.pdf Skjema2833.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Filer

Kommentar til Oljetank.pdf

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Terrassen ble så vidt jeg erindrer bygd i 2009 og noen år etterpå ble huset beiset og malt og samtidig ble vindskyene på taket skiftet.
Arbeid utført av	Har ikke navn på firmaene da det er mange år siden

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det disponible rommet i underetasjen på de originale tegningene var ikke innredet når vi tok over boligen. Det var kun betonggulv og murvegger. Vi fikk der lagt varmekabler og parkett og lagt ut veggene med stålstendere, isolasjon og gips. I tillegg ble det satt opp to lettvegger med dører. Denne bruksendringen er nå en del av nylig tilgitt Rammetillatelse.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 174240130

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Ikke noe annet enn det som måtte være relatert til bruksendring av disponibelt kjellerrom (men som nå er gitt i Rammetillatelsen) og det faktum at boligen har midlertidig brukstillatelse som jeg antar var normal praksis i 1971 når huset ble bygd. På Oslo kommune's sider sier de at de ikke kan gi ferdigattest for byggesaker søkt om før 1998.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Tilsstandsrapport av Taksator AS, befaring 15.10.2024

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

Document reference: 174240130

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 174240130

E-Signing validated

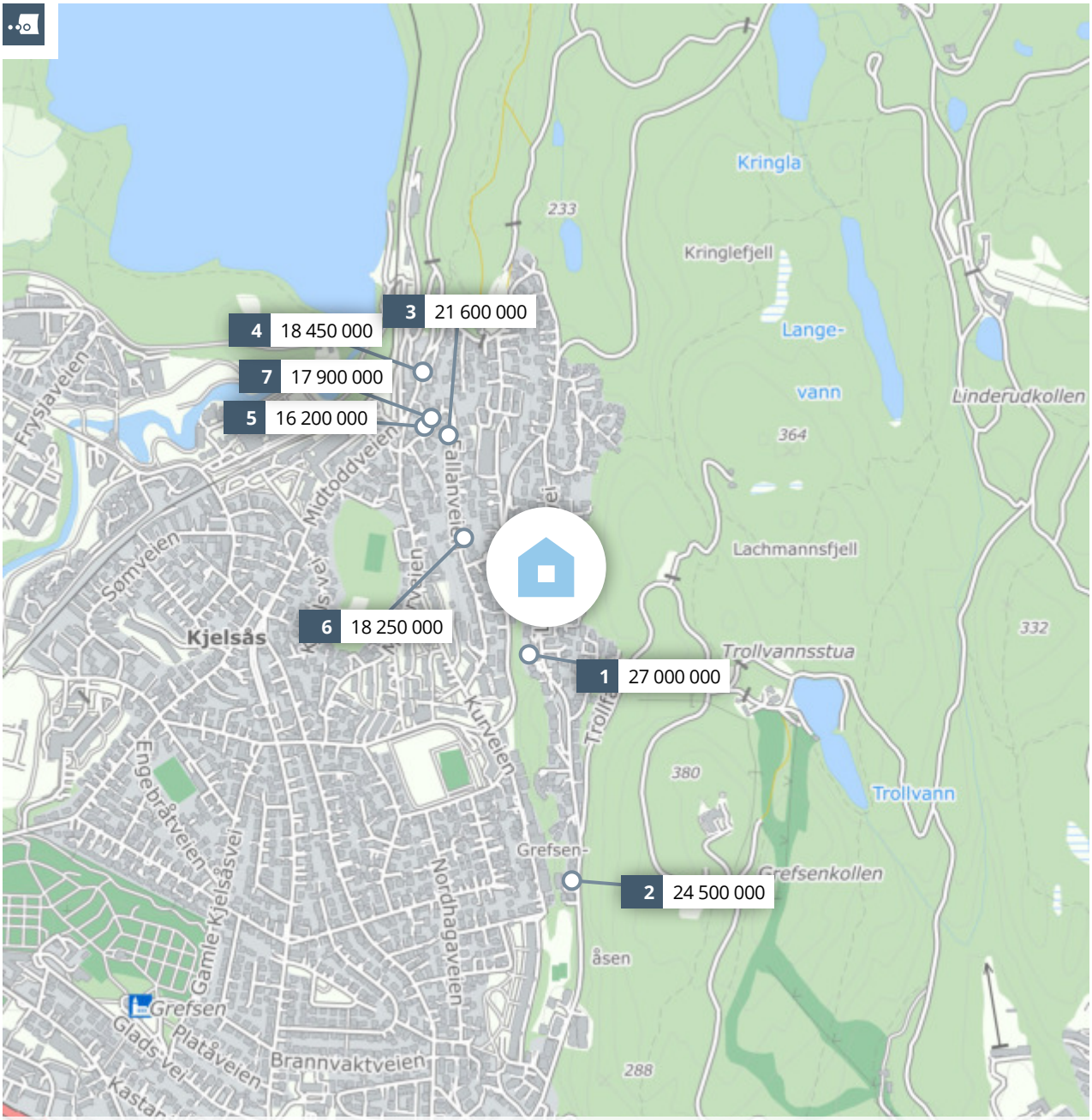
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jahn Atle Høgberg	86e91ec529ca8ee7b4fee73 1d16c124c5013765f	17.03.2025 17:20:52 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Camilla Høgberg Hoe	11f867e5c3afbeece8256441 836882999efa0d2a	17.03.2025 19:22:00 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 174240130

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

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

LACHMANNS VEI 28 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Infinita den 20.03.2025

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: Erik Ahlsrød.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Lachmanns vei 28 A, 0495 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1971

GNR 75 BNR 996 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS MYRERSKOG

Verdivurdert til

15 900 000

-	15 900 000	71 300
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	223 m²	- m²	- m²	78 m²	- m²	- m²
Tomt					677 m²	
Byggeår					1971	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	-

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Lachmanns vei 18 160 m² 1935 2 045 m² 2 sov	10.06.2024	25 000 000	**27 000 000**	0	27 000 000	**168 750**
2 Grefsenkollveien 32 356 m² 1954 541 m² 5 sov	05.09.2024	26 500 000	**24 500 000**	0	24 500 000	**68 820**
3 Fallanveien 1 310 m² 1999 598 m² 5 sov	29.04.2024	18 900 000	**21 600 000**	0	21 600 000	**69 677**
4 Midtoddveien 29 202 m² 1984 582 m² 3 sov	15.10.2024	17 800 000	**18 450 000**	0	18 450 000	**91 337**
5 Rønningveien 2 B 190 m² 1973 1 047 m² 4 sov	25.04.2024	15 950 000	**16 200 000**	0	16 200 000	**85 263**
6 Fallanveien 14 B 253 m² 1994 971 m² 3 sov	01.10.2024	19 500 000	**18 250 000**	0	18 250 000	**72 134**
7 Rønningveien 2 C 223 m² 1995 825 m² 4 sov	03.10.2024	18 000 000	**17 900 000**	0	17 900 000	**80 269**

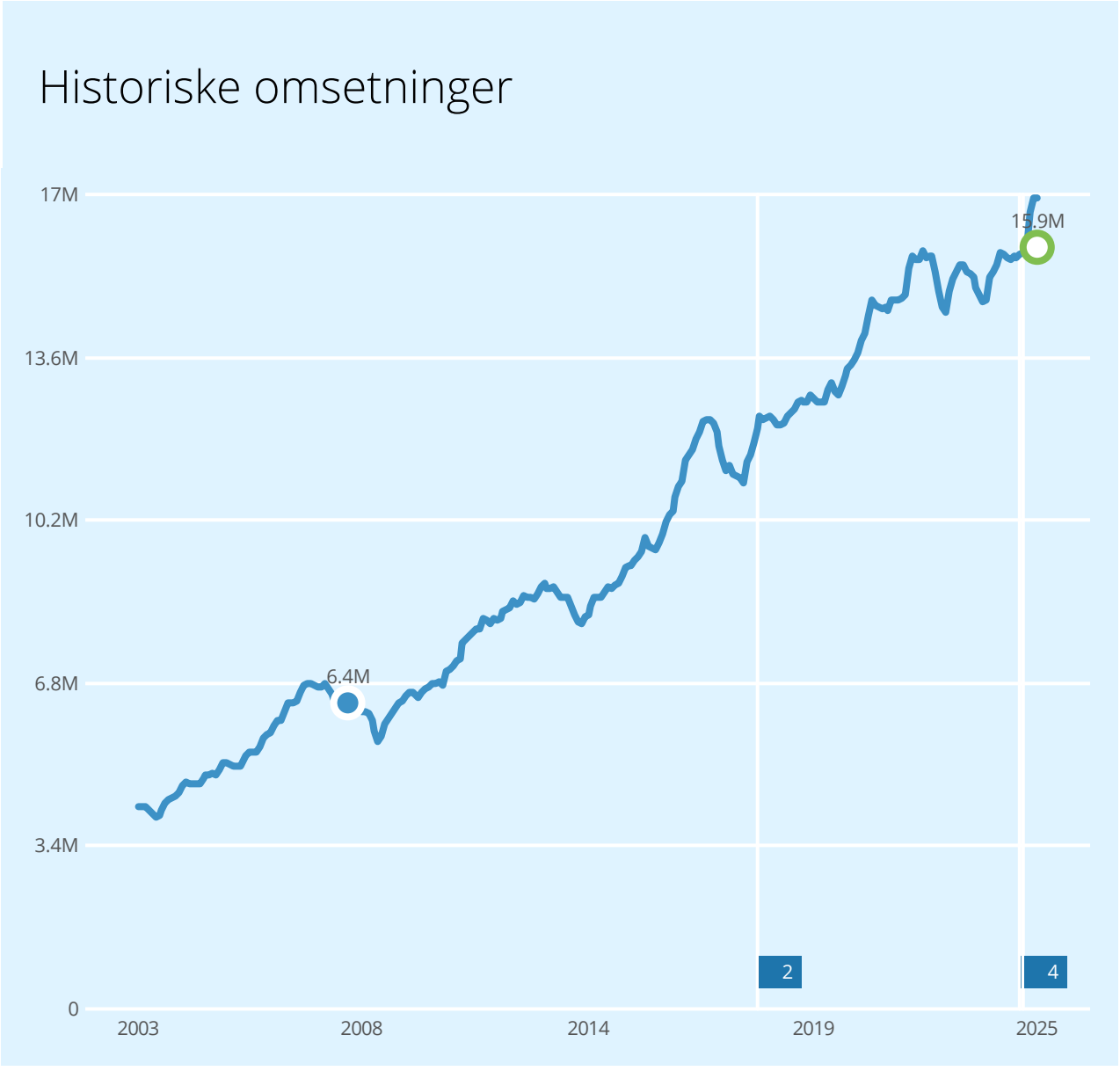
Velkommen til Lachmanns vei 28A - en stor enebolig i umiddelbar nærhet til marka!
Boligen byr på både god plass og naturskjønne omgivelser, som skreddersydd for en aktiv barnefamilie. Vidstrakt utsikt over byen kan nytes på to store terrasser og det er hage med plass til lek, grilling og avslapning. Med nærhet til marka, gode skoler, barnehager og sportsanlegg, er dette et perfekt hjem for den moderne familien.
Det foreligger rammetillatelse på oppføring av garasje, ombygging/påbygging av boligen og bruksendring av flere rom i kjelleren. Eneboligen har bad i begge etasjer og tre soverom. 2. etasjen har stue med peisovn, peis og varmepumpe, og kjøkken med integrerte hvitevarer fra Gaggenau. Videre er det en innredet kjellerstue med ildsted, vaskerom og et treningsrom i underetasjen.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er

PrivatMegleren Infinita 20.03.2025

Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig
2 Garasje, anneks
3 Garasje, anneks
4 Påbygg enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
28.02.2008	10.03.2008	18.06.2008	5 500 000	6 400 000	-	6 400 000

Eneboliger til salgs i Nordre Aker bydel nå

19
eneboliger til salgs

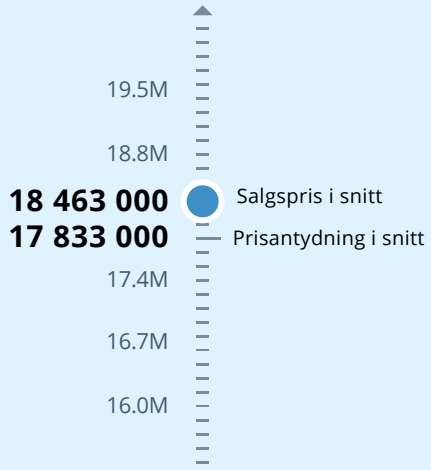


Annonsene har i snitt ligget ute i

94
dager

Eneboliger solgt i Nordre Aker bydel siste 3 mnd

16
eneboliger solgt

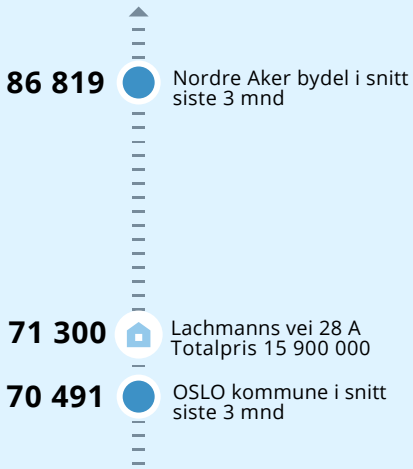


Solgt i snitt i løpet av

66
dager

for 4.2% over prisantydning

Analyse m²-priser



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:
Lachmanns vei 28A
Gnr. 75 Bnr. 996 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
174-24-0130

Meglerforetak: Infinita Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Erik Andreas Ahlsrød

Telefon / Mobil: 22 76 24 44 / 95 23 19 00

E-post: erik.ahlsrod@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