KASTELLVEIEN 13B

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport Kastellveien 13 B
Egenerklæring
Byggetegninger og attester
Delingsvedtak/ godkjenning
Reguleringskart
S-4644
Energiattest
Meglers verdivurdering
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT
KASTELLVEIEN 13 B

Tilstandsrapport

Enebolig
Kastellveien 13 B, 1170 OSLO
OSLO kommune
gnr. 182, bnr. 251

Sum areal alle bygg: BRA: 200 m² BRA-i: 188 m²



Befaringsdato: 25.03.2025 **Rapportdato:** 14.04.2025 **Oppdragsnr.:** 13372-4056 **Referansenummer:** JP2825

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kim Edvard Johansen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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.

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

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 etasjer og kjeller oppført i 1899. Ombygget fra uthus til våningshus i 1918. Tilbygget og ombygget i 1988, 1990 og 2004. Bygningen er oppført i mur-, betong- og trekonstruksjoner. Datidens byggeskikk og byggeregler ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold.

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2004: Tilbygget entré og kjøkken mot gårdsplass
2004: Nytt kjøkken og bad/wc i 1.etg
2011-2015: Utskiftning av balkong- og terrassedør
2015: Malt utvendig trekledning
2016: Rehabilitert bad/wc i 2.etg (utført av Bygg- og våtromsgruppen)
2023: Utskiftning av varmtvannsbereder
2023: Pusset opp vaskerom i kjeller
2023: Pusset opp overflater i stue i 1.etg
2025: Tilsyn av fyringsanlegg (saksnr: 25/7714)
2025: Malt flere vinduskarmer innvendig
2025: Malt himling og dørkarm på bad/wc
2025: Malt innvendig trapp og lagt trappeteppe
2025: Anticimex har utført sikringstiltak mot skadedyr
2025: Etablert ekstra biloppstillingsplass i forlengelse av eksisterende p-plass
2025: Gruslagt gårdsplass
2025: Lagt nye fliser på balkonggulv
Annet: Oppgradert sikringsskap.

Merknad: Det foreligger delingstillatelse datert 18.03.2025. Plan- og bygningsetaten har godkjent søknad om fradeling - saksnr: 2024/00998-8. Delingstillatelsen omfatter fradeling av 1 parsell på ca. 975 m² fra gnr./bnr. 182/251 til boligformål. Det nye gnr./bnr. blir 182/1475.

Enebolig - Byggeår: 1899

UTVENDIG

Gå til side

Saltak takkonstruksjon fra byggeår. Tresperrer og undertak med rupanel. Taket er tekket med skifertakstein. Takutstikk over balkong er tekket falsede metallplater (båndtekking). Takrenner, nedløpsrør og beslag i kobber og stål. Yttervegger over grunnmur i trekonstruksjon/trebindingsverk, kledd utvendig med liggende og stående trepanel fra respektive byggeår. Malte trevinduer med sprosser og koblet glass fra byggeår. Malte trevinduer med 2-lags glass fra 2001-2004. Takvindu i kjøkkenet fra tilbyggsåret (2004). Hvit profilert hovedytterdør i tre med glassfelt. Malt tofløyet balkongdør i tre med 2-lags glass datert 2011. Malt tofløyet terrassedør i tre med 2-lags glass datert 2015. Vestvendt balkong på ca. 6 m². Balkongen ligger over stue i 1.etg. Balkong i trekonstruksjon med flislagt gulv og varmekabler. Rekkverk i malt treverk. Vestvendt terrasse i trekonstruksjon på ca. 21 m². Bjelkelag og terrassebord i treverk. Tretrapp ned til hage. Rekkverk i malt treverk. Takoverbygg i treverk tekket med skiferstein. Det er montert solmarkiser og utebelysning. Terrengtrapp i betong ved vestisiden av bygget. Dukkestue i trekonstruksjon med skifertekket tak. Mursteinspipe fra byggeår. Murt skorstein med fotbeslag over tak.

INNVENDIG

Gå til side

Støpt betongsåle i kjeller. Etasjeskiller av trebjelkelag i øvrige plan. Gulv 2.etg: Lakkert tregulv i gang, gang/disp.rom, walk-in-closet og alle soverom. Gulv 1.etg: Flislagt gulv med gulvvarme i entré og kjøkken. Lakkert tregulv i hall, gang, stue og spisestue. Gulv kjeller: Flislagt gulv med gulvvarme i innredet kjellerrom. Laminat/klikkvinyl i vaskerom. Veggflater: Hovedsakelig malte trepanel, malte plater og malt tapet. Himlinger: Hovedsakelig malt trepanel og malte plater. Downlights i entré. Innvendig pusset og malt pipeløp. Plassmurt ildsted med åpen peis i stue. Dekkplate i messing e.l på gulv foran ildsted. Peis med glassdør i spisestue. Dekkplate i glass på gulv foran peis. Eldre malt tretrapp med lukkede trappetrinn og malt rekkverk i tre til 2.etg. Eldre malt tretrapp med lakkerte lukkede trappetrinn og malt rekkverk i tre til kjeller. Malte fyllingsdører av eldre/original årgang. Eldre malt skyvedør mellom stue og spisestue. Malte karmer og listverk. Walk-in-closet med diverse hyller og opphengsmuligheter.

VÅTROM

Gå til side

2.etg: Bad/wc ble rehabilitert i 2016. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett og innebygget sisterne med sealingbag (fanger opp vann ved en evt. lekkasje). Servantinnredning med hvite høyglans laminerte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur, speilskap og belysning. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, innfellbare glassdører, dusjbatteri, regndusj og håndusj. Frittstående badekar med dusjbatteri og håndusj.

1.etg: Bad/wc ble pusset opp i 2004. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Gulvmontert toalett, vegghengt porselenservant, ettgreps servantarmatur, innfliset speil og belysning. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri og håndusj.

KJØKKEN

Gå til side

HTH kjøkkeninnredning fra 2004 med hvite glatte fronter og laminerte benkeplater. Nedfelt oppvask-/skyllekum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Malt flate over kjøkkenbenk og benkebelysning. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Avsatt plass til frittstående side-by-side kjøle-/fryseskap i nisje. Integrert induksjonstopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Det er montert komfyrvakt og lekkasjevarsler.

SPESIALROM

Gå til side

Vaskerom med laminatgulv/klikkvinyl og gulvvarme, vegger med malte plater, panel og mur, samt himling med malt trepanel. Skyllekum i rustfritt stål og ettgreps blandebatteri. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel under benkeplate. Tilstøtende bod (kryprom) med varmtvannsbereder og elektrisk avtrekk. Elektrisk avtrekk og vindu. Inspeksjonsluke til hovedstoppekran. Det er montert lekkasjevarsler.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

143 liter Oso varmtvannsbereder datert 15.11.2022. Vannrør i kobber av varierende årgang, og vannrør i plast av typen rør-i-rør system tilknyttet vannfordelerskap. Fordelerskap er lokalisert på begge bad med overløp til badegulv. Inspeksjonsluke med stoppekraner på bad/wc i 2.etg. Inspeksjonsluke til hovedstoppekran i vaskerom i kjeller. Synlige avløpsrør i plast og støpejern av varierende årgang. Boligens ventilasjon er basert på termisk oppdriftsventilasjon (varm luft stiger - naturlig ventilasjon). Det er montert elektrisk avtrekk på begge bad/wc, vaskerom og i

Beskrivelse av eiendommen

bod (kryprom). I kjellerstuen er det montert Flexit romventilator med varmegjenvinner (Roomie). Denne romventilatoren gir balansert ventilasjon med varmegjenvinning i rommet den er montert i. Romventilatoren har to vifter som sørger for tilluft og avtrekk. Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme. Varmekabler på bad/wc i 2.etg, entré, kjøkken og bad/wc i 1.etg, samt i innredet kjellerrom og vaskerom. Det er varmekabler på balkong i 2.etg. 230 V systemspenning. Det elektriske anlegget er av varierende årgang med enkelte utskiftninger i senere tid. Hovedsakelig åpent montert el-anlegg. Sikringsskapet er lokalisert i trappeløp i 2.etg: 63 A hovedsikring, digital strømmåler og 20 fordelingskurser med automatsikringer/jordfeilautomater. Sikringsboks med inntakssikring og kurs for varmekabel (balkong) er lokalisert i bod i 2.etg. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er fundamentert med murverk-/betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Grunnmursbeskyttelse og drenssystem fra respektive byggeår. Synlig grunnmursplast rundt tilbygg. Øvrig drenering er av eldre årgang og er skjult i terreng. Eiendommen har skrånende terreng retning vest. Forholdvis flatt terreng ved inngangssiden (øst side). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Bygningen har offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ukjent type utvendige vann- og avløpsledninger. Utvendige vannledninger er av eldre årgang, ukjent alder.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

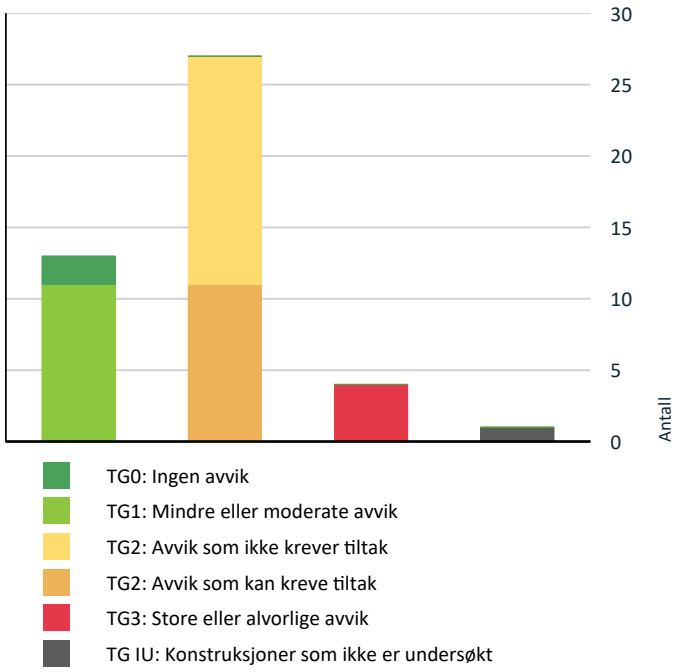
2.etg - det foreligger byggetegning datert 05.02.2003: Opprinnelig byggemeldt "soverom" er i dag hovedsoverom, walk-in-closet og gang/disp.rom.

1.etg - det foreligger byggetegning datert 05.02.2003: Opprinnelig byggemeldt "nytt wc" er i dag bad/wc. Adkomst mellom hall og spisestue er lukket/blendet.

Kjeller - det foreligger byggetegning datert 1918: Opprinnelig byggemeldt "matkjelder og vedskjul" er i dag innredet kjellerrom og vaskerom. Det er tilbygget utebod. Ingen rom i kjeller er godkjent for varig opphold. Vindu i innredet kjellerrom er for lite for dagslysflate og rømning.

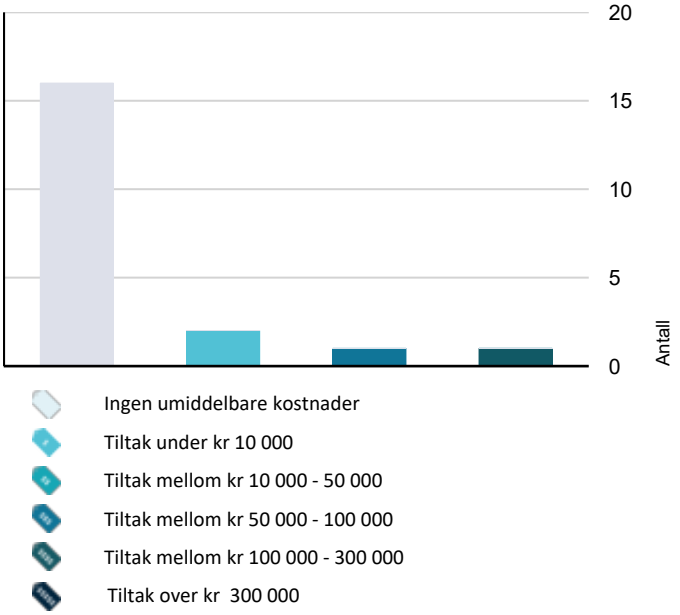
Sammendrag av boligens tilstand

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

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer. Egenerklæring er ikke mottatt før rapporten er sendt ut. Det kan derfor være avvik mellom rapporten og egenerklæring som ikke er fanget opp av takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Terrasse 1.etg Gå til side

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling Gå til side

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

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

Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

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

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1899

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Bygget har eldre standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Eldre bygning med vedlikeholdsbehov. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2004	Tilbygg	Tilbygg enebolig. Det foreligger byggetegning datert 05.02.2003.
1990	Tilbygg	Tilbygging og ombygging enebolig. Det foreligger byggetegning datert 10.05.1990.
1988	Tilbygging og ombygging	Tilbygging og ombygging enebolig. Det foreligger byggetegning datert 01.07.1988.
1918	Tilbygging og ombygging	Tilbygging og ombygging av uthus til våningshus. Det foreligger byggetegning datert 1918.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med skifertakstein. Taktekkingen er hovedsakelig fra 1970- tallet og fra 2004 ifm. tilbygg. Taket ble besiktiget fra bakkenivå og balkong. Generelt: Skifertak har lang levetid, under optimale forhold og med godt vedlikehold kan taket ligge i 100 år eller mer uten omlegging. Det forutsetter at man fører jevnlig vedlikehold og ettersyn.

Takutstikk over balkong er tekket falsede metallplater (båndtekking). Normal tid før omlegging av båndtekning, sinklegert (falsede plater) er 30 - 50 år. Normal tid før maling av båndtekning, sinklegert (falsede plater) er 10 - 20 år.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er enkelte knekte taksten.
- Det er påvist andre avvik:

Tekkingen har stedvis misfarging og mosedannelse. Enkelte knekte takstein vest side ved balkong. Vindskier og vindskibord har værslitt/oppsprukket trevirke.

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

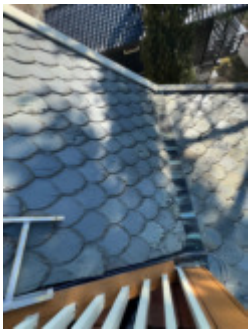
Tilstandsrapport

- Lokal utbedring må utføres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes. På generelt grunnlag anbefales det at taktekkingen kontrolleres hver vår og høst.









TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag i kobber og stål. Ukjent eksakt årstall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur i trekonstruksjon/trebindingsverk, kledd utvendig med liggende og stående trepanel fra respektive byggeår. Utvendig trekledning ble sist malt i 2015. Gavlvegg mot syd og mot sjøen ble etterisolert ca. 1990 fra utsiden. Ellers ukjent type og mengde isolasjon, antas utført iht. datidens byggeskikk. Det er etablert lufting i nedkant trekledning på tilbygg.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur i opprinnelig del. Trekledningen bærer stedvis preg av vedlikeholdsetterslep, primært syd- og vest side. Stedvis råteskadet trepanel, hjørnekasse og vannbord. Mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd. Normal tid for utskifting av trekledning er 40 - 60 år. Det må forventes at konstruksjonen ikke tilfredsstiller dagens krav til isolasjon og tetthet.

Konsekvens/tiltak
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes. Det må på sikt påregnes etterisolering, skifte av trepanel og etablering av ny damp- og vindsperre dersom man ønsker å møte dagens krav i årene som kommer.









TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon fra byggeår. Tresperrer og undertak med rupanel. Tilgang til kaldtloft via innvendig loftsluke. Takkonstruksjon ble besiktiget på loftet.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.
- Yttertaket har nedbøying.

Svak ventilering av takkonstruksjon (datidens byggeskikk). Undertaket har stedvis fuktskjolder og misfarging. Stedvis spiker gjennom bordtaket. Eldre isolasjon med redusert kvalitet.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Tilstandsrapport

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



Kaldtloft



Kaldtloft



Kaldtloft



Kaldtloft

TG 3 Vinduer

Malte trevinduer med sprosser og koblet glass fra byggeår.

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

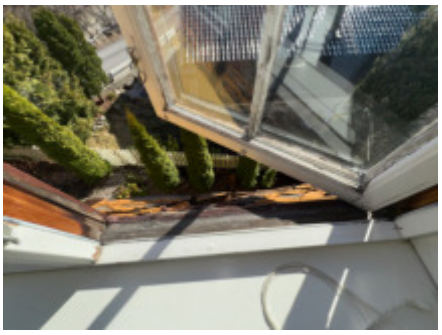
Originale trevinduer har oppnådd forventet brukstid. Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen. Vinduene har generell slitasje og stedvis råteskader utvendig. Karnappvindu i spisestue hadde tidligere fuktskade i takforing. Ved fukttsøk med pigger i treverk ble det ikke indikert forhøyede fuktverider. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Trevinduer fra byggeår



Trevinduer fra byggeår



Karnappvinduer - fuktsøk med pigger i treverk



Råteskadet treverk

TG 1 Vinduer - 2

Malte trevinduer med 2-lags glass fra 2001-2004. Takvindu i kjøkkenet fra tilbyggsåret (2004). Normal slitasjegrad alder tatt i betraktning. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

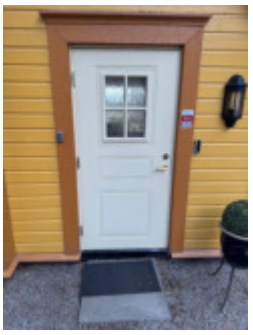
TG 1 Dører

Hvit profilert hovedytterdør i tre med glassfelt, ukjent årstall. Malt tofløyet balkongdør i tre med 2-lags glass datert 2011. Malt tofløyet terrassedør i tre med 2-lags glass datert 2015. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Tilstandsrapport



Balkongdør



Hovedytterdør



Terrassedør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt balkong på ca. 6 m². Balkongen ligger over stue i 1.etg. Balkong i trekonstruksjon med flislagt gulv og varmekabler. Rekkverk i malt treverk.

Vurdering av avvik:

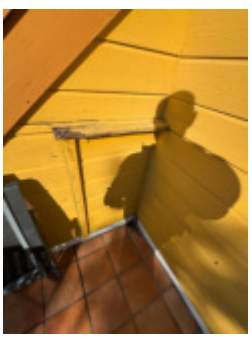
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Balkongen ligger over stue i 1.etg, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Stedvis værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Råteskadet trekledning ved bod. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,89 m. Dagens forskriftskrav gjelder - minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Konsekvens/tiltak

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

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt



Råteskadet trekledning ved bod

TG 2 Terrasse 1.etg

Vestvendt terrasse i trekonstruksjon på ca. 21 m². Støpte fundamenter. Bjelkelag og terrassebord i treverk. Tretrapp ned til hage. Rekkverk i malt treverk.

Tilstandsrapport

Deler av terrassen er takoverbygget. Takoverbygg i treverk tekket med skiferstein. Glassruter i deler av endevegg i takoverbygg. Det er montert solmarkiser og utebelysning.

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

Terrassegulv, trapp og rekkverk har stedvis værslitt/oppsprukket trevirke. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,90 m. Dagens forskriftskrav gjelder - minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Terrasse 1.etg



Terrasse 1.etg

TG 3 Utvendige trapper

Terrengtrapp i betong ved vestisiden av bygget.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Konsekvens/tiltak
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Andre tiltak:

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU Andre utvendige forhold

Dukkestue i trekonstruksjon med skifertekket tak. Ikke nærmere undersøkt/tilstandsvurdert.



Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv 2.etg: Lakkert tregulv i gang, gang/disp.rom, walk-in-closet og alle soverom. Gulv 1.etg: Flislagt gulv med gulvvarme i entré og kjøkken. Lakkert tregulv i hall, gang, stue og spisestue. Gulv kjeller: Flislagt gulv med gulvvarme i innredet kjellerrom. Laminat/klikkvinyl i vaskerom.

Veggflater: Hovedsakelig malte trepanel, malte plater og malt tapet.

Himlinger: Hovedsakelig malt trepanel og malte plater. Downlights i entré.

Normalt overflatevedlikehold etter behov iflg. eier. Stort sett normal slitasjegrad, dog avvik og bruksslitasje i enkelte rom. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Påvist knirk i flere rom med tregulv. Tregulvene har overflateriper, bruksslitasje og misfarging. Stedvis skjolder og sprekker/riss på veggflater og himlinger.

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

Normal innvendig oppgradering og overflatevedlikehold må påregnes på sikt. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongsåle i kjeller. Etasjeskiller av trebjelkelag i øvrige plan.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble foretatt stikkprøver og påvist retningsavvik og stedvis skjevheter i gulv. På tilfeldige steder ble det målt høydeforskjell på ca. 35 mm i stue og ca. 16 mm i spisestue. På tilfeldige steder ble det målt høydeforskjell på ca. 47 mm i nordvestvendt soverom, ca. 52 mm i hovedsoverom, og ca. 34 mm i nordøstvendt soverom i 2.etg. Målepunkter er tatt punktvis i hjørner, ved midtvegg og yttervegg samt midt på gulvet. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av eldre bolig må det påregnes noe skjevheter, nedbøyinger osv. Bygninger fra denne tiden har normalt skjevheter i gulv.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Radon

Bygget er ikke utført med radonsperre eller radonforebyggende tiltak. Det er opplyst at det er foretatt radonmåling i kjeller i senere tid. Årsmiddelverdi ble målt til ca. 141 Bq/m³. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhets anbefalte grenseverdi er satt til 200 Bq/m³.

TG 2 Pipe og ildsted

Mursteinspipe fra byggeår. Murt skorstein med fotbeslag over tak. Innvendig pusset og malt pipeløp. Sotluker er lokalisert på kaldtloft og i innredet kjellerrom. Plassmurt ildsted med åpen peis i stue. Dekkplate i messing e.l på gulv foran ildsted. Peis med glassdør i spisestue. Dekkplate i glass på gulv foran peis. Ildsted/peis ble ikke funksjonstestet av undertegnende på befaringsdagen. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen. Det ble utført tilsyn av fyringsanlegg i 2025 - det foreligger rapport med saksnr. 25/7714.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Stedvis overflateriss på pipen inne i huset. Skorstein over tak har stedvis avskalling/slitte mørtelfuger og sotmerker. Sotluke på kaldtloft har rustdannelse. Det er opplyst at det til tider er noe redusert trekk (avhengig av værforhold).

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må foretas lokal utbedring.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes. Lokal utbedring av pipe over tak. Det anbefales å sette inn rentbrennende peis i stue.



Sotluke på kaldtloft



Pipe



Ildsted/peis i stue



Peisovn i spisestue

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke praktisk mulig å gjennomføre. Kjeller har bygningskonstruksjoner av murverk/betong. Støpt betongsåle og grunnmur i naturstein/gråstein. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fukt/fuktskader i kjeller (overflatesøk med fuktindikator).

Tilstandsrapport



Innredet kjellerrom



Bod



Bod (kryprom)



Overflatesøk med fuktindikator i hjørnet gulv/vegg sydøst side

TG 2 Innvendige trapper

Eldre malt tretrapp med lukkede trappetrinn, trappeteppe og malt rekkverk i tre til 2.etg. Trappen ble malt og det ble lagt trappeteppe i 2025. Eldre malt tretrapp med lakkerte lukkede trappetrinn og malt rekkverk i tre til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er påvist andre avvik:

Det ble påvist knirk i trappene. Det mangler håndløper i deler av trappeløpet. Dagens forskriftskrav gjelder - Rekkverkshøyde på min. 90 cm, åpninger i mellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm, samt håndløpere på begge sider av trapp.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige dører

Malte fyllingsdører av eldre/original årgang. Eldre malt skyvedør mellom stue og spisestue. Malte karmer og listverk.

Vurdering av avvik:

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

Stedvis synlige bruksmerker på dørblader, karmer/listverk og terskler. Enkelte dører subber/tar i terskel/karm. Stedvis skjevhet og treg funksjon på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 1 Andre innvendige forhold

Walk-in-closet med diverse hyller og opphengsmuligheter.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/WC

Generell

2.etg: Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Bad/wc ble rehabilitert i 2016. Utført av Bygg- og våtromsgruppen. Det foreligger dokumentasjon.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Malt himling og dørkarm i 2025.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er påvist andre avvik:

Stedvis sprang i fliser i dusjsone. Stedvis noe misfargede fuger i dusjsone.

Konsekvens/tiltak
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 36 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Nedfliset dusjsone. Ca. 8 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser, mindre svanker/bulinger kan eksistere uten at dette blir registrert.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

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

I forskriften er det krav om at lekkasjevann skal ledes til sluk. Tilstrekkelig fall på badegulv skal være min. 25 mm fra overkant slukrist til overkant gulv v/terskel, 1:50 min. 80 cm ut fra sluk, eller fall mot sluk på hele gulvet minimum 1:100 (fallet må være jevnt fordelt i rommet). Dette er ikke tilstrekkelig ivaretatt, badet har tilnærmet flatt gulv med tendens til motfall utenfor dusjsone.

Konsekvens/tiltak
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fallforhold utbedres. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i et våtrom som dette. Dersom våtrommet en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Badet fungerer med dagens bruk - nedfliset dusjsone og glassdører, samt badekar utenfor dusjsone.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Fallforhold ca. 104 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 112 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold ca. 140 mm topp slukrist i dusjsone

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Synlig membran/mansjett under klemring i sluk. Ukjent eksakt type membran. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Ingen synlig membran bak innebygd sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett og innebygget sisterne med sealingbag (fanger opp vann ved en evt. lekkasje). Servantinnredning med hvite høyglans laminerte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur, speilskap og belysning. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, innfellbare glassdører, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Frittstående badekar med dusjbatteri og hånddusj. Skjult røranlegg og vannfordelerskap med overløp til badegulv.

Tilstandsrapport

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte, vindu (ut til kjøkken) og tilluft via luftespalte under dør.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende soverom (bak dusjsone). Det ble i tillegg åpnet inspeksjonsluke mellom toalett og dusj hvor man ser konstruksjon bak dusjsone. Det ble utført fuktsøk med pigger i treverk i inspeksjonsluke. Det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader. Det ble utført fuktsøk med pigger i bunnsvill/treverk. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Bunnsvill i treverk, isolert bindingsverk og rupanel i bakkant av badet.

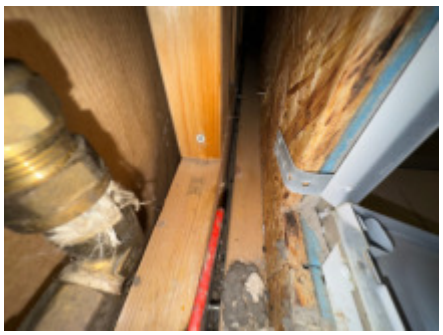
Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:
• Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Det ble registrert avføring fra rotte i vegg bak toalett. Ukjent hvor lenge dette har ligget der.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Anticimex ble engasjert og utførte kontroll kort tid etter befaringen. Det foreligger skaderapport. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.


Inspeksjonsluke mellom toalett og dusj


Hulltaking i tilstøtende soverom


Fuktsøk med pigger i treverk i inspeksjonsluke

1.ETASJE > BAD/WC

Generell

1.etg: Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Bad/wc ble pusset opp i 2004. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, membran etc.

Tilstandsrapport

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

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

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist andre avvik:

Stedvis noe slitasje på fuger grunnet alder. Himlingen har noe misfarging. Det mangler fugemasse rundt vannfordelerskap.

Konsekvens/tiltak
- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sprekk i flis bak toalett

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 27 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser, mindre svanker/bulinger kan eksistere uten at dette blir registrert.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Stedvis noe slitasje på fuger grunnet alder.

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

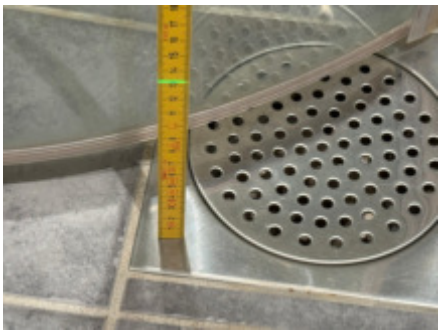
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Fallforhold ca. 106 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 133 mm topp slukrist i dusjsone

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Underliggende pvc-/banemembran. Synlig membran under klemring. Evt. oppbrett membran ved terskel er ikke mulig å se uten destruktive inngrep.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Det foreligger ingen spesifikk dokumentasjon som beskriver utførelse membran. Det gjøres spesielt oppmerksom på at baderom har begrenset levetid, normalt er dette 20 til 25 år avhengig av kvalitet og bruk.

Konsekvens/tiltak

• Installering av tett dusjkabinett anbefales.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Gulvmontert toalett, vegghengt porselenservant, ettgreps servantarmatur, innfliset speil og belysning. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri og hånddusj. Skjult røranlegg og vannfordelerskap med overløp til badegulv.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte og tilluft via luftespalte under dør.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende hall (bak dusjsone). Det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader. Det ble utført fuktsøk med pigger i bunnsvill/treverk. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Malt gipsplate, bunnsvill i treverk, isolert bindingsverk og rupanel i bakkant av badet.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger



Hulltaking i tilstøtende gang

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

HTH kjøkkeninnredning fra 2004 med hvite glatte fronter og laminerte benkeplater. Nedfelt oppvask-/skyllekum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Malt flate over kjøkkenbenk og benkebelysning. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Avsatt plass til frittstående side-by-side kjøle-/fryseskap i nisje. Integrert induksjonstopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Det er montert komfyrvakt og lekkasjevarsler. Vann- og avløpsrør i plast. Eier opplyser om at hvitevarer er byttet ut fortløpende gjennom årene.

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

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Stedvis bruksmerker/bruksslitasje på enkelte fronter, benkeplater og list ved vindu. Skade på gulvsokkel.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

SPESIALROM

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Vaskerom med laminatgulv/klikkvinyl og gulvvarme, vegger med malte plater, panel og mur, samt himling med malt trepanel. Skyllekum i rustfritt stål og ettgreps blandebatteri. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel under benkeplate. Tilstøtende bod (kryprom) med varmtvannsbereder og elektrisk avtrekk. Elektrisk avtrekk og vindu. Inspeksjonsluke til hovedstoppekran. Det er montert lekkasjevarsler. Vannrør i kobber og plast. Avløpsrør i plast og støpejern. Rommet har ikke sluk og er derfor ikke vurdert som et våtrom. Rommet ble pusset opp i 2023. Tilstandsgrad TG1 gis grunnet en helhetlig vurdering.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i kobber av varierende årgang, og vannrør i plast av typen rør-i-rør system tilknyttet vannfordelerskap. Fordelerskap er lokalisert på begge bad med overløp til badegulv. Inspeksjonsluke med stoppekraner på bad/wc i 2.etg. Inspeksjonsluke til hovedstoppekran i vaskerom i kjeller. Røranlegg til kjøkken og våtrom er delvis fornyet i perioden 2004-2016. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Vannrør i kobber har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid. hovedstoppekran er av eldre årgang og har irr-/rustdannelse. Det mangler tettemuffer i enden av varerør i kjøkkenskap og i bod (kryprom). Det bemerkes at rør-i-rør vannledninger er skjøtet flere steder i bod (kryprom).

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

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.


Inspeksjonsluke med hovedstoppekran


Vannfordelerskap 1.etg


Inspeksjonsluke med stoppekran


Vannfordelerskap 2.etg

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast og støpejern av varierende årgang. Røranlegg til kjøkken og våtrom er delvis fornyet i perioden 2004-2016. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

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

Avløpsrør i støpejern har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid. Stakepunkt ble ikke lokalisert.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Boligens ventilasjon er basert på termisk oppdriftsventilasjon (varm luft stiger - naturlig ventilasjon). Bygningsdelen er iht. til datidens krav. Naturlig avtrekk var vanlig før og mange boliger har denne løsningen enda. Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.

Det er montert elektrisk avtrekk på begge bad/wc, vaskerom og i bod (kryprom). I kjellerstuen er det montert Flexit romventilator med varmegjenvinner (Roomie). Denne romventilatoren gir balansert ventilasjon med varmegjenvinning i rommet den er montert i. Romventilatoren har to vifter som sørger for tilluft og avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Varmtvannstank

143 liter Oso varmtvannsbereder datert 15.11.2022. Berederen er plassert i bod (kryprom) innenfor vaskerom. Berederen er tilkoblet elektriske anlegget via fast installasjon. Undertegnende har begrenset kompetanse til å vurdere varmtvannsberederens eksakte tilstand. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av varmtvannsbereder, elektrisk er mellom 15 og 25 år.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme. Varmekabler på bad/wc i 2.etg, entré, kjøkken og bad/wc i 1.etg, samt i innredet kjellerrom og vaskerom. Det er varmekabler på balkong i 2.etg.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen. Merknad: Varmepumpen er av eldre årgang, men fungerer normalt iflg. eier.

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.

Tilstandsrapport

230 V systemspenning. Det elektriske anlegget er av varierende årgang med enkelte utskiftninger i senere tid. Hovedsakelig åpent montert el-anlegg. Sikringsskapet er lokalisert i trappeløp i 2.etg: 63 A hovedsikring, digital strømmåler og 20 fordelingskurser med automatsikringer/jordfeilautomater. Sikringsboks med inntakssikring og kurs for varmekabel (balkong) er lokalisert i bod i 2.etg. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør. Som følger av manglende tilsyn i senere tid og manglende samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999, er TG2 satt iht. NS 3600.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent sist gang det elektriske anlegget ble totalt rehabilitert.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Iflg. eier.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   2004: Noe oppgradering av elektriske anlegget og sikringsskap ifm. tilbygg. Det foreligger samsvarserklæring datert 22.10.2004 utarbeidet av Schneider Electric Norge AS.
   2016: Elektriske arbeider ifm. våtromsrehabilitering. Det foreligger ingen dokumentasjon.
   2023: Elektriske arbeider ifm. oppussing av vaskerom og kjeller. Det foreligger ingen dokumentasjon.

   Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget montert etter 1999. Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ukjent

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør. Som følger av manglende tilsyn i senere tid og manglende samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999, er TG2 satt iht. NS 3600.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sikringsskap



Kursoversikt



Sikringsboks i bod i 2.etg



Sikringsboks i bod i 2.etg

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygningen er fundamentert med murverk-/betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Grunnmursbeskyttelse og drenssystem fra respektive byggeår. Synlig grunnmursplast rundt tilbygg. Øvrig drenering er av eldre årgang og er skjult i terreng. Ukjent drenering rundt opprinnelig del. Grunnet skjult i grunnen er materialvalg vanskelig å konstatere. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Drenering ved tilbygg mangler klemlist/topplist. Eier opplyser at ved ekstremvær/nedbør har det tidligere vært noe innsig av vann i kjeller.

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.



Drenering tilbygg



Drenering tilbygg

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt betongsåle på mark. Grunnmur i naturstein/gråstein i opprinnelig del og betong i tilbygg.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Stedvis oppsprekk og løse mørtelfuger i grunnmur utvendig.

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

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Stedvis oppsprekk og løse mørtelfuger i grunnmur utvendig.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur i naturstein (stablemur) ved husets syøst side.

Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen har skrånende terreng retning vest. Forholdvis flatt terreng ved inngangssiden (øst side). Generelt: Det er viktig med tilfredsstillende hellingsgrad ut fra husvegg/grunnmuren slik at overflatevann hurtigst mulig trekker vekk, og man unngår unødvendig fuktbelastning. Ideelt bør det være et markert fall ut fra grunnmuren - minimum 1:50 over en bredde på 3 m ut fra muren.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det bør være et markert fall ut fra grunnmuren, minimum 1:50 over en bredde på 3 m ut fra muren. Dette er ikke tilstrekkelig ivaretatt rundt hele huset.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Terreng ved inngangssiden

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Bygningen har offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ukjent type utvendige vann- og avløpsledninger. Utvendige vannledninger er av eldre årgang, ukjent alder. Ingen informasjon om utskiftninger i senere tid. Det ble ikke opplyst om svekket effekt, trykkfall eller lignende.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

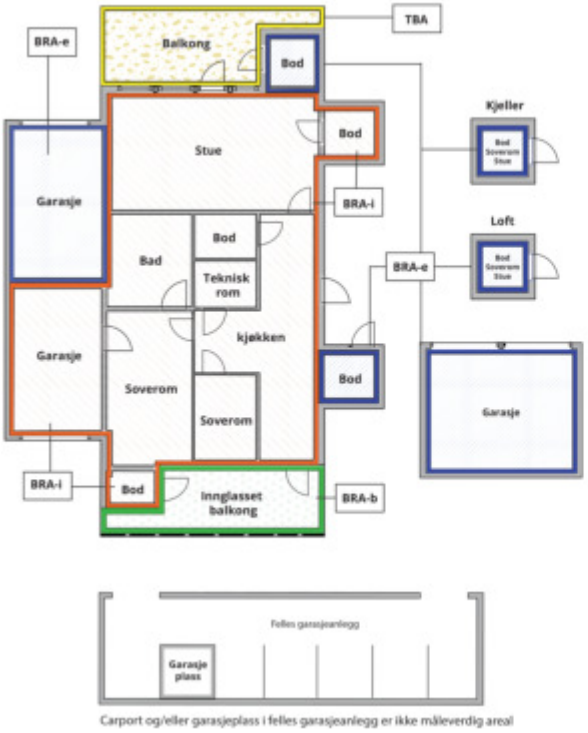
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2.Etasje	62			62	6	7	69
1.Etasje	101			101	21		101
Kjeller	25	12		37		8	45
SUM	**188**	**12**			**27**	**15**	**215**
SUM BRA	**200**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Gang, Gang/disp.rom, Bad/wc, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Walk-in closet		
1.Etasje	Entré, Hall, Gang, Bad/wc, Kjøkken, Spisestue, Stue		
Kjeller	Innredet kjellerrom, Vaskerom	Utebod	

Kommentar

Kaldtloft: Tilgang til kaldtloft via innvendig loftsluke (lagringsplass, ikke måleverdig areal).

2.Etasje: Gang, bad/wc, gang/disp.rom, walk-in-closet og 3 soverom. Utgang fra hovedsoverom til balkong på ca. 6 m² (TBA). Takhøyde i hovedsoverom ble målt til ca. 2,70 m. Etasjen har i tillegg bod og kott med skråtak og gulvareal på til sammen ca. 7,4 m² (ALH), samt utebod v/balkong med skråtak og gulvareal på ca. 4 m² (ikke måleverdig areal).

1.Etasje: Entré, hall, gang, bad/wc, kjøkken, spisestue og stue med utgang til terrasse på ca. 21 m² (TBA). Terrassen er delvis takoverbygget.

Kjeller: Innredet kjellerrom og vaskerom. Takhøyde i innredet kjellerrom ble målt til ca. 1,95 m. Kjelleretasjen har i tillegg kaldbod (vinrom) og bod (kryprom) med lav takhøyde og gulvareal på til sammen ca. 8 m² (ALH). 1 utebod på ca. 12 m² (BRA-e).

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Arealet i 2.etg og kjeller er vanskelig å måle opp helt nøyaktig på grunn av skråtak og utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner, samt ujevne/tykke kjellervegger/grunnmur. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 2.etg - det foreligger byggetegning datert 05.02.2003: Opprinnelig byggemeldt "soverom" er i dag hovedsoverom, walk-in-closet og gang/disp.rom.

1.etg - det foreligger byggetegning datert 05.02.2003: Opprinnelig byggemeldt "nytt wc" er i dag bad/wc. Adkomst mellom hall og spisestue er lukket/blendet.

Kjeller - det foreligger byggetegning datert 1918: Opprinnelig byggemeldt "matkjelder og vedskjul" er i dag innredet kjellerrom og vaskerom. Det er tilbygget utebod. Ingen rom i kjeller er godkjent for varig opphold. Vindu i innredet kjellerrom er for lite for dagslysflate og rømning.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Vindu i innredet kjellerrom er for lite for dagslysflate og rømning.

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	188	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2025	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Ole Brandtzæg Gundem	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	182	251		0	2982.5 m²	Arealkilde iflg. Norges Eiendommer og Infoland.	Eiet

Adresse
Kastellveien 13 B

Hjemmelshaver
Ole Brandtzæg Gundem og Martin Brandtzæg Gundem

Kommentar
Felles tomteareal for sameiet

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt og veletablert villaområde på Nordstrand i Oslo kommune. Boligen ligger i skrånende terreng med utsikt mot deler av Oslofjorden. Kort avstand til daglige servicetilbud, skoler og offentlig kommunikasjon. Kort avstand til dagligvareforretningene Jacobs på Holtet, Spar på Kastellet og Matkroken. Kort vei til handelssenter på Sæter og Lambertseter senter med et godt utvalg av forretninger, fasiliteter og servicetilbud. Kort vei til gode tur- og rekreasjonsmuligheter ved bla. Ekebergsletta, Brannfjell, Østensjøvannet, ved Oslofjorden med flere fine badeplasser og i Østmarka forøvrig. I nærområdet ligger Nordstrand idrettsplass og Nordstrandhallen, samt lekeplass, tennisanlegg, svømmehall og treningssenter m.m. Ca. 12 min. med bil til Oslo sentrum og 35 min. til Oslo lufthavn Gardermoen.

Adkomstvei

Offentlig adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Private stikkledninger ut til offentlig nett.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse og spesialområde bevaring bolig S-4644.

Om tomten

Felles eiet tomt for eiendommen på ca. 2.982 m² opparbeidet med gressplen, beplantning, prydbusker og trær. Gruslagt innkjørsel og gårdsplass. Tomten er inngjerdet med adkomst og port fra Kastellveien. Tomten er skrånende mot vest. Det medfølger uthus i hagen.

Det foreligger delingstillatelse datert 18.03.2025. Nytt tomteareal vil utgjøre ca. 975 m². Plan- og bygningsetaten har godkjent søknad om fradeling - saksnr: 2024/00998-8. Delingstillatelsen omfatter fradeling av 1 parsell på ca. 975 m² fra gnr./bnr. 182/251 til boligformål. Det nye gnr./bnr. blir 182/1475.

Tinglyste/andre forhold

Parkering: Det medfølger 2 biloppstillingsplasser på gårdsplass utenfor huset. Ellers gateparkering etter områdets bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av småhus- og villabebyggelse. Bebyggelsen på eiendommen består av flermannsbolig over 3 etasjer, kjeller og loft (hovedhus med 3 leiligheter), gjeldende enebolig over 2 etasjer og kjeller, samt garasjebygning og carport.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Huseierforsikring, innboforsikring må tegnes av den enkelte boligeier

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egne observasjoner	25.03.2025	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	09.04.2025	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Eier	25.03.2025	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Fremvist		Nei

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.04.2025	
2	06.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

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.

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

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/JP2825

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

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Panorama (WM)

Oppdragsnr.
38250272

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ole Brandtzæg Gundem	Martin Brandtzæg Gundem

Gateadresse
Kastellveien 13B

Poststed	Postnr
Oslo	1170

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: 1991

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 34

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 4071919

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Skal visstnok være en mindre holdningsfeils under el ved badekaret på badet i 2 etg

Document reference: 38250272

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Fulllstendig ytt bad i 2 etg i 2016 etabler bad i 1 etg i 2004
Arbeid utført av	Bygg og våtromsgruppen AS mfl

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Se takstrabbort

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Antatt ijkke nødt for 2 etg for 1 etg vet jeg ikke kfr evnt takstrapport

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	Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Høy luftfuktighet i kjeller før rehabilterring 2023 med bla innsettelse av vifte og lufteluker. Utf Av Braatens Byggfornyelse AS

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	ingen kjente probl bortsett atdetved nylig ble påvuiost at feieluke i kjeller luket dårlig Dette er fikset

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	skjeve gulv, se for øvrig takstrapport

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Takstmann påviste ved kontroll i insp luke på bad i 2 etf avføring i i melllomrommet til sover mot Kastellveien. Anticimex engasjert og anbef tetting av aølle mulige innganger i bygn. kroppen og etablering av stor insp luke i det tilliggende rm utsettelse av rottefelle . Alle tiltak gjennomfør , men det er ikke lykke å fange noe i fella. Evt dyr antas derfor å ha forlatt huset

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	løpende utskiftning og vedlikehold
Arbeid utført av	T -elekto As m fl

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

Document reference: 38250272

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Bygging av terasse i 1 etg + varme og flis på verande i 2 etg Sistnevnte fliser er skiftet av eier selv i inneværende måned
Arbeid utført av	Div firmaer

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

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

Beskrivelse	Eiendommen er underlagt den særskilte regulering som gjelder for "Nordstrandsskråningen" samt er på Buyntikvarens "gule liste" s Se for øvrig salgsoppgave om dette

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Se takstrapport mht mangende ferdigatt for enkelte tiltak Se også branntilstynsrapp vedr luke og brannslukninggs app

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	i 2023 og verdier var innenfo

21.1 Radonmåling

År	2023
Verdi	husker ikke. Har ingen dok

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	se ovenfor + takstrapport

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	rapport fra Anticimex i mar 2025

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

Beskrivelse	Gammel eiendom som ikke tilfredsstiller dagens tekn krav bla til lyd , isolasjon ,og brannteknisk krav. Se evt takstrapport og forøvrig medfører økt risiko or skultd feil og mangler Terreng mur sør for huset i ferd med å rase ut Kun den ene selger, dvs Ole, har bebodd eiendommen siste året

Document reference: 38250272

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: 38250272

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole Brandtzaeg Gundem	a3735ecc8b198663eaf2851af04b28b7ca79a7fa	07.05.2025 18:16:43 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martin Brandtzæg Gundem	f58df7ee9349fc227854a71c2c7ccca31acdb521	07.05.2025 22:16:23 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 38250272

- 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

Expn 11/9 98

Jur A 57/98 Bygningsanmeldelse fra Ivar Cock for Trælasthandler Gulbrandsen vedrørende Akers Søndre kommunes bevilling til Udstedelse. I Tegningen vedlegges.

Bokmelagt 17/9 98 ——
Th. Thomsen

IVAR COCK
Architekt
Christiania

Jur A 57/98

Til østre Akers Bygningskommision.

Undertegnede ansøger herved for Hr Trælasthandler Gulbrandsen den aarede Bygningskommision om Tilladelse paa hans Eiendom ved Nordstrand, Gaardsnummer 182, Brugsnummer 251, at opføre et Beboelseshus samt Stald med Privetter efter vedlagte Tegninger.

Hovedbygningens Areal = 232,80 □M.
Stald og Privetbygning = 32,00
Bygnens Kubikindhold = 2,90 M.

Bygningen agtes udført af Rissrank 3" Planker med 2 Gange Pap og 2 Gange Panel. Tagt Taktes med Skifer.

Stalden udføres som Lavbefæk med vandtæt Gulv af Beton eller Mursten i Cement med Afløb til Bingen. Staldens Kubikindhold 37,75 M.

Privetterne udføres med vandtæt Underlag af Beton for Bøtterne. Privet og Stald forsynes med Luftpiber.

Kristiania d. 24de Aug. 1898. Arkitekt
Stock
Akersgaden 20.

BYGGETEGNINGER OG ATTESTER

BYGNINGSCHEFEN I AKER. G. A. B. 51. 1918 Vaaningshus, staldbygning.

J.-nr. B. 1918

Bilag 1

182/251

Disp. ands.

Ekspeditions-Dokument

angaaende tilbygning samt forandring av eldre del vaaningshus

paa gr.-nr. 182 br.-nr. 251 "Lundvangen" Nordstrand

tomt nr. ..... til gate nr. .....

Eier: Arvingene Jacob Hirt

Ansvarshavende: Tømrerm Chr. Hansen, Nordstrand.

Indlevert 5 januar 1918 Attestert 2/2 18

REGULERINGSCHEFEN
5 -B- 1918
AKER

Oversendes hr. overingeniøren med anmodning om at oplyse om hvorvidt der er noget at bemerke med hensyn til grundens nummer, grænser og naboforhold, reguleringsbestemmelser paahvilende servituter o. s. v.

Akers bygningschefs kontor den 7 januar 1918

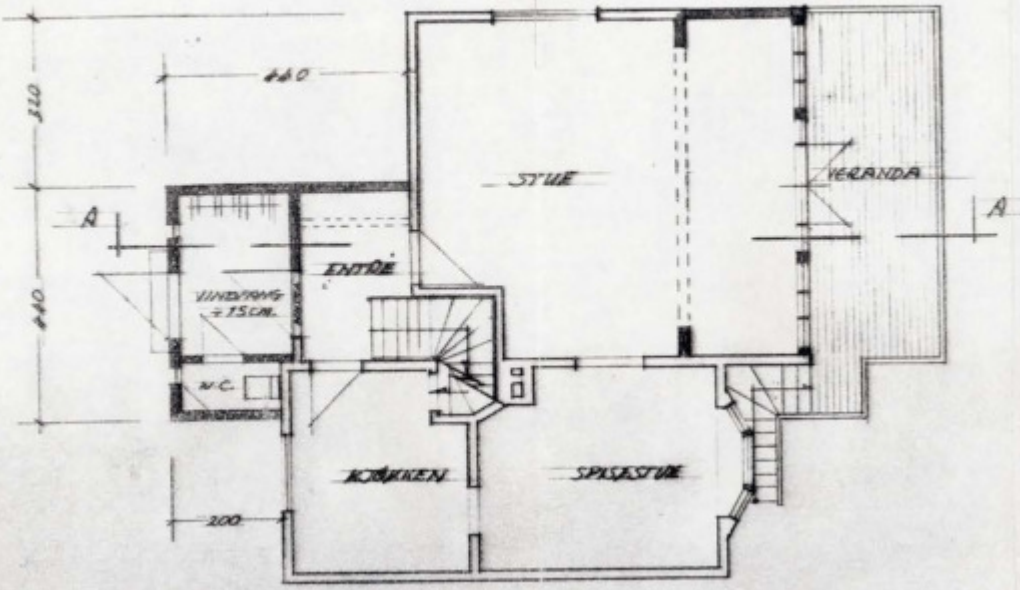
for bygningschefen

R. Schiøtz

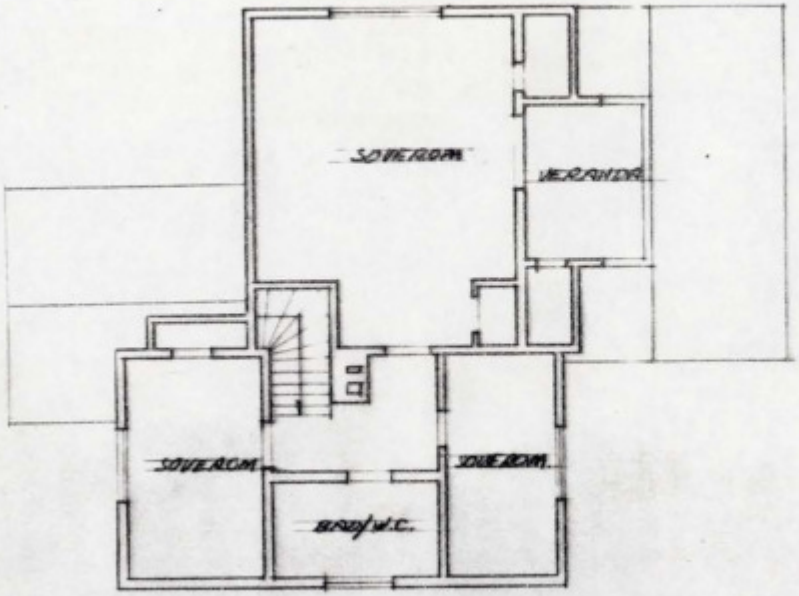
5 B.-1918, 2417 R-1917, Sak no. 8053, 28 R-1918

Tilbakesendes tit hr. bygningsche fen idet erklæres skriftlig av 20 december 1917 fra arkitekt Borgild Sygnes (med kartskiag) samt skriftlig av 5 januar 1918 fra arkitekten med skriftlig av 4 januar 1918 fra A. Hallingstad, der paa eier av gnr 182, bnr 280 intet har at bemerke tit den anmeldte tilbygning.

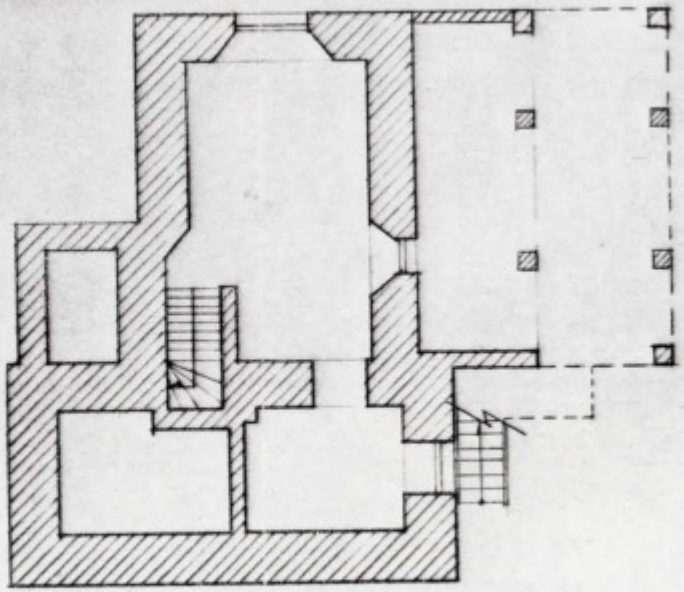
Reguleringskommisionen fandt i møte 14/1 1918 ikke at burde motsette sig at omhandlede bygningsarbeide tillates opført i



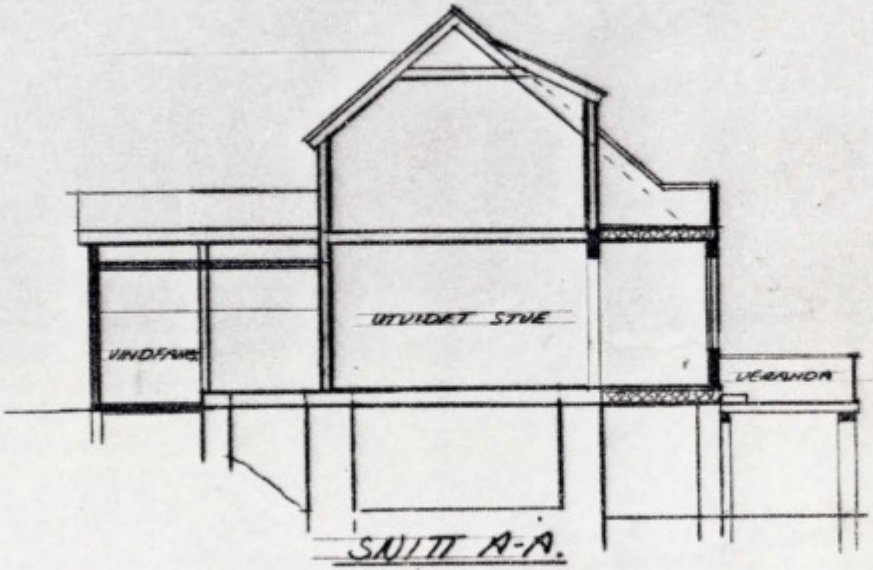
1. ETASJE.



2. ETASJE.



UNDERETASJE.



SNITT A-A.

KASTELLVEIEN 13. TILBYGG TIL KARBONG. 1:100
~~BESKRIVELSE~~. 1.7.88. GRUND. 3

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT

ARB.STED	Kastellveien 13				JOUR.NR.	88/103962
ARB.'S ART	Tilbygg - Ombygging				GNR./BNR	182/0251
BYGGHERRE	Thorleif Gundem				BYGN.ENH.NR	80431392
SAKENS STILLING	AVSLÅTT	APPROBERT	BYGGETILL	BRUKSTILL	FERD.BESIKT.	FERD.ATTEST
		02.11.88				

Det er opprettet tilsynsomslag, da dette ikke lå i saksmappa.

Byggeanmelding innkom 29.8.88.
Ved besiktigelse ble konstantert at tilbygget - ombyggingen i hovedtrekk var utført i samsvar med approbasjon / kart. Imidlertid var østfasaden på appr. tegn.nr.2 noe avvikende fra nåværende forhold på stedet. Det var inntegnet vindu på hver side av inngangsdøren, samt at inngangspartiet var noe mere uthevet.

Av mappa fremgikk at byggherre hadde sendt inn korrigert tegning av østfasaden, som var blitt liggende i saken uten å tilleggsapprobere den.
For at tegningen skal være i samsvar med faktiske forhold, er tegningen limt på approberte tegn. 2.

Henlegges uten ferdigattest.

Oslo, 5.august 1994

Tove Haukeli

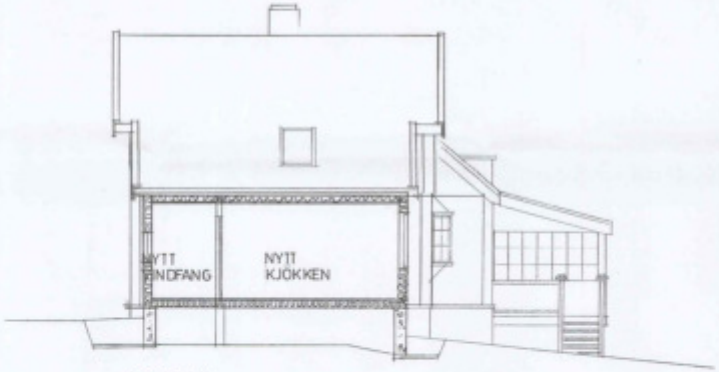
Tove Haukeli

Att: 9/8-94

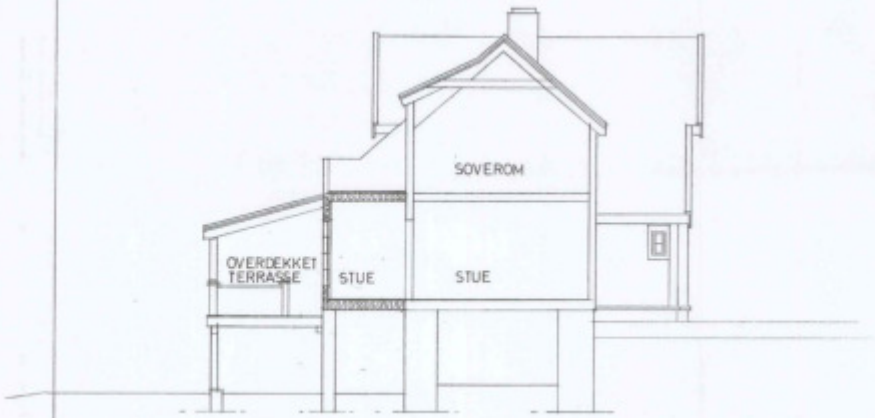
Jan Otto Strøm, Prosjektleder

REG/MELD	GAB	SKATTETAKST	UNIQUE	KONTROLL	BESIKTIG.	BESIKTIG.
V/E.PROSJ.	X		X		X	TH

ETTERSLEPSPROSJEKTETS KONKLUSJON:	FORELØPIG BEHANDLING		FERDIGBEHANDLING	
	DATO	SIGN	DATO	SIGN
SENDES AVDELINGEN FOR BEHANDLING				
FERDIGATTESTERES				
HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST			05.08.94	TH
SAKEN UTGÅR: MAKULERES				
SANERES / SENDES FILMARKIV			05.08.94	TH
SAKEN FORFØLGES I FASE 2				



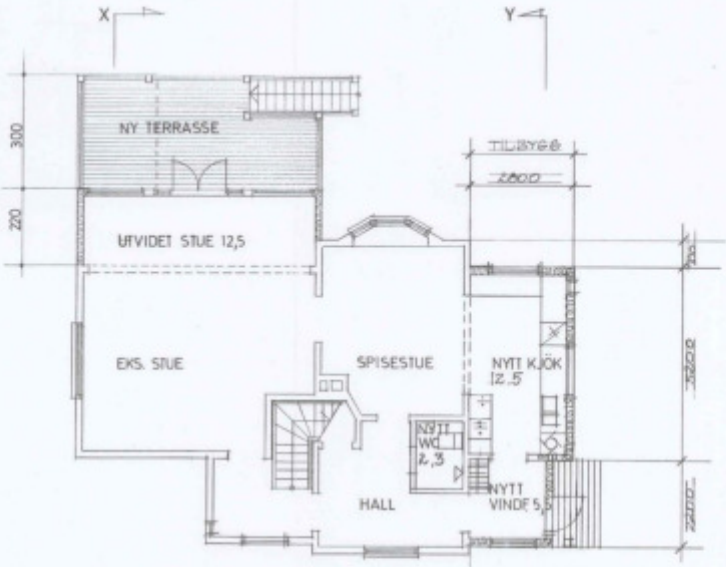
SNITT YY



SNITT XX



PLAN 2. ETG.



PLAN 1. ETG.

1

KASTELLVEIEN 13 GNR. 181 BNR. 251	MÅL: 1 : 100	ANNE GRETE SOLSTAD ARKITEKT MNAL
TILBYGG TIL KÅRBOLIG	DATO 10 5 90	SAGVEIEN 23 C, 0458 OSLO 4 T. 38
PLANER OG SNITT VOM. OMBYGGET	T. NR. 9004-04 B	

B 27.01.03 KORR.
A 2.08.91 KORR.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 11-11-2010**
Fra:
Saksbehandler: Ramadan Sulejman **Saksnr: 200301241 - 9**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER – HENLEGGELSE

Kastellveien 13 B

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
X	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til:
Fra:
Saksbehandler: Lise Tell

Dato: 05.10.2015

Saksnr: 199001154-2

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
Kastellveien 13 B

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år
X	Approbasjon – **Tiltaket er oppført. Se kommentar i Doculive.**

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.oslo.kommune.no/pbe

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

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

HJELPEMIDDEL

Blankett nr.

SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og MELDINGER §§85, 86

1. Melding etter §§85,86

- [ ] Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- [ ] Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- [ ] Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- [ ] Saner etter rutine 18-60

- [ ] Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- [ ] Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- [ ] Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- [ ] Saner etter rutine 18-60

2. Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse

- [ ] Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto/skråbilde,
- [ ] Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
- [ ] Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
- [ ] Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

- [ ] Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto /skråbilde Vanskelig å se i VG-innsyn
- [x] Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- [x] Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- [ ] Påse at klagen blir behandlet av jurist
- [x] Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
- [x] Saner etter rutine 18-60

3. Byggesaken har fått brukstillatelse

- [ ] Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- [ ] Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- [ ] Påse at klagen blir behandlet av jurist
- [ ] Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
- [ ] Saner etter rutine 18-60

DELINGSVEDTAK/ GODKJENNING

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2024/00998-8	Sina Marie Haave	18.03.2025

Adresse: KASTELLVEIEN 13 A-B
Eiendom: 182/251, 182/251, 182/251
Innsender: AKSENT ARKITEKTER AS

Delingstillatelse

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om fradeling, mottatt 10.11.2023.

Delingstillatelsen omfatter fradeling av 1 parsell på ca. 975 m² fra gnr./bnr. 182/251 til boligformål.

Nye eiendomsgrenser er vist på det vedlagte vedtakskartet.

Det nye gnr./bnr. blir 182/1475.

Delingstillatelsen er gitt med betingelser. Disse må være oppfylte før vi kan gjennomføre oppmålingsforretning og/eller matrikkelføring og ferdigbehandle fradelingen. Betingelsene finner dere på side 5.

Opplysninger om delesaken

Kort beskrivelse av søknaden:

Dere har søkt om å fradele en boligeiendom på 976,5 m² fra gnr. 182 bnr. 251. Både den nye eiendommen og den gjenværende eiendommen er bebygd. Delingen innebærer ikke endring av avkjørsel. Dere har søkt om dispensasjon fra §§ 3.1 og 3.2 i reguleringsplan S-4644. Disse dispensasjonene er ikke nødvendige, vi har derfor ikke vurdert dem.

Dere har opplyst at gjenværende eiendom er bebygget med en tremannsbolig og ny eiendom er bebygget med en enebolig. Vi har lagt dette til grunn ved vurdering av pbl. § 26-1, herunder blant annet uteoppholdsarealer og parkeringsareal. Vi understreker at delingstillatelsen ikke innebærer noen form for godkjenning av boenheter.

Det har ikke kommet inn nabomerknader.

Plangrunnlaget for eiendommen

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

Eiendommen er regulert til *spesialområde bevaring bolig* i reguleringsplan for Nordstrandskråningen, S-4644, vedtatt 11.06.2012.

Temakart og hensynssoner

Eiendommen befinner seg i et område med gul og rød støysone jf. kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T1 for støy (datert 04.03.2015).

I kommuneplanens arealdels temakart T5 for kulturminnevern (datert 04.03.2015) markeres områder med bevaringsverdi eller kulturminneinteresser. På dette kartet er det markert at eiendommen er regulert til bevaring. Kartet viser også at eiendommen er innenfor et område med verneverdi i ytre by, kategori 2.

Bygningene på eiendommen og eiendommen som helhet er oppført på Byantikvarens «Gule liste» over kulturminner.

Eiendommen ligger innenfor et område hvor Byantikvaren har vurdert at det er relativt lavt funnpotensial for automatisk fredete kulturminner, og hvor undersøkelsesplikten jf. kulturminneloven § 9 derfor anses som oppfylt.

Vi minner imidlertid om at kulturminnelovens aktsomhetsbestemmelse, § 8 annet ledd, gjelder generelt. Dersom man i forbindelse med arbeid på eiendommen blir oppmerksom på mulige automatisk fredete kulturminner skal arbeid som berører disse stanses og Byantikvaren kontaktes.

Uttalelser til søknaden

Uttalelse fra annen myndighet

Byantikvaren har uttalt seg om delingen i samrådsmøte den 06.11.2024 og har opplyst følgende:

«Delingen får i seg selv ikke betydning for kulturminneverdiene til anlegget, men endringer som kommer som konsekvens av delingen kan påvirke den kulturhistoriske sammenhengen negativt. Byantikvaren fraråder at det settes opp skiller mellom Kastellveien 13 A og 13 B som forvansker den opprinnelige sammenhengen mellom husene og helheten i hovedhusets (Kastellveien 13 A) hage og som er i strid med bevaringsreguleringen. Forutsatt ingen slike endringer har Byantikvaren ingen merknader til delingen.»

Plan- og bygningsetatens vurdering

Plan- og bygningsetatens vurdering av eiendommene

Vurdering av kravet om reguleringsplan etter kommuneplanen

Vi har vurdert at delingen ikke medfører krav om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2.

Eiendommene tilfredsstiller kravene til selvstendige byggetomter

Det er usikre grenser sør på dagens eiendom, derfor kan de oppgitte eiendomsstørrelsene bli noe endret ved kvalitetsheving av eiendomsgrenser i forbindelse med oppmåling av fradelingen.

Den fradelte eiendommen får gnr./bnr. 182/1475. Eiendommen vil ha et areal på ca. 975 m², der alt areal er regulert til spesialområde bevaring bolig. Eiendommen er bebygd med en enebolig og et uthus. Dersom man legger til grunn søkers opplysninger om at bebygd areal på eiendommen er 165 m², vil eiendommen ha ca. 16,89 %-BYA. To parkeringsplasser på terreng er med i denne beregningen.

Den gjenværende eiendommen, gnr./bnr. 182/251, vil ha et areal på ca. 2005 m², der alt areal er regulert til spesialområde bevaring bolig. Eiendommen er bebygd med en tremannsbolig og en garasje. Dersom man legger til grunn søkers opplysninger om bebygd areal: 339 m², vil eiendommen ha ca. 16,89 %-BYA. To parkeringsplasser på terreng er med i denne beregningen.

Vi godkjenner grense nærmere byggverk enn 4 meter

Den nye grensen legges i flukt med en støttemur, på nedsiden av støttemuren, et lite stykke. Vi godkjenner grense i flukt med støttemuren jf. pbl. § 29-4 tredje ledd bokstav a. Hjemmelshavers underskrift på søknaden er å regne som skriftlig samtykke til denne plasseringen. I tråd med kan-skjønnet til kommunen, må vi vurdere om grensen er hensiktsmessig plassert, og hvorvidt formålet med pbl. § 29-4 hensyntas eller ikke. Formålet med pbl. § 29-4 er blant annet brannvernhensyn og behovet for å sikre lys og luft mellom bygg og en viss avstand mellom nabobebyggelse, samt hensyn til terreng og omgivelsestilpasning. Kommunen skal anvende bestemmelsen slik at man oppnår en arealdisponering som på en god måte ivaretar både utbyggers interesser og ønsker, offentlige interesser samt hensyn til naboer slik at de beholder / kan få tilsvarende kvaliteter.

For denne konkrete støttemuren, er ikke brannvernhensyn, lys og luft mellom bygg og avstand mellom nabobebyggelse relevant. Hva gjelder hensynene til terreng og omgivelsestilpasning, mener vi at grensen er tilpasset terrenget, på grunn av den tiltenkte bruken av hagen. Støttemuren er en del av et bevaringsverdig utomhusanlegg, og måten støttemuren deler opp hagen er et etablert forhold, det er derfor hensiktsmessig å legge eiendomsgrensen i flukt med støttemuren slik bruken av hagen allerede er delt opp. Med grensen i flukt med støttemuren, blir arealet på hver side av støttemuren del av et større uteoppholdsareal og mer brukbart som uteoppholdsareal. Vi vurderer derfor at grensen fører til god arealdisponering.

For at nåværende og fremtidige hjemmelshavere på eiendommene skal kunne utføre eventuelt nødvendig vedlikehold av støttemuren, krever vi at det tinglyses gjensidig rett til bruk av annen manns grunn for vedlikehold av støttemuren.

Atkomst, avkjørsel, snuplass og parkering

Plan- og bygningsetaten har vurdert om hver enkelt eiendom har tilstrekkelig areal til parkering etter pbl. § 28-7 og kommuneplanens § 6.7.

Eiendommene er regulert til spesialområde bevaring bolig. Spesialområde bevaring bolig er regulert i reguleringsplanens § 7, denne paragrafen har ingen egne bestemmelser om parkering. Ved gjenoppføring, ny bebyggelse eller lignende, vil imidlertid kravene i reguleringsplanens § 3 komme til anvendelse. Det er derfor nærliggende å se hen til parkeringskravene i § 3 også ved

fradeling, fordi dette sier noe om ønsket parkering for boligbebyggelse i reguleringsområdet. Etter § 3 i reguleringsplanen, er kravet 2 parkeringsplasser per boenhet.

Søker opplyser at det er en tremannsbolig på gjenværende eiendom, kravet etter § 3 ville vært 6 parkeringsplasser. Det er 4 parkeringsplasser i garasjen og det ser ut til å være plass til 2 parkeringsplasser på terreng. I og med at reguleringsplanen ikke har konkrete krav til parkering, har vi ikke etterspurt ytterligere redegjørelse for parkeringsplassene på gjenværende eiendom, og vurdert at eiendommen ser ut til å ha et tilstrekkelig antall parkeringsplasser. Ny eiendom er bebygget med én enebolig og kravet etter § 3 ville derfor vært 2 parkeringsplasser. Søker har vist at det er 2 parkeringsplasser på terreng på ny eiendom, vi vurderer dette til å være tilstrekkelig.

Den eksisterende avkjørselen går direkte fra eiendommen og ut i offentlig vei. Denne avkjørselen vil gå delvis over den nye og delvis over den gjenværende eiendommen, og det må tinglyses erklæring om bruksrett til atkomstvei og nødvendige snuarealer.

Uteoppholdsareal
Plan- og bygningsetaten har vurdert om hver enkelt eiendom har tilstrekkelige uteoppholdsarealer etter pbl. § 28-7 og kommuneplanens § 6.4.

Kommuneplanens § 6.4 sier at det ved regulering og søknad om tiltak skal sikres og dokumenteres tilstrekkelig, gode og solfylte leke- og oppholdsareal egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper. Terreng og vegetasjon som skaper identitet og/eller tilfører kvaliteter og variasjon i leke- og oppholdsarealene skal søkes bevart.

Vi har vurdert eiendommenes uteoppholdsarealer opp mot kravene i reguleringsplanens § 3, selv om disse kravene heller ikke kommer direkte til anvendelse. Kravet for eneboliger er minst 200 m², ny eiendom oppfyller dette kravet. Kravet for tremannsboliger er enten 150 m² eller 300 m², avhengig av boenhetenes BRA. Gjenværende eiendom har mer enn 300 m² og vil derfor oppfylle kravet uavhengig av boenhetenes BRA. Vi har derfor ikke etterspurt beregning av BRA.

Naturmangfold
Naturmangfoldloven (nml.) § 7 fastslår at prinsippene i §§ 8–12 skal være retningsgivende når vi behandler delesøknader. Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i nml. §§ 8–12 er dermed ivaretatt.

Plan- og bygningsetatens konklusjon
Fradelingen tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden. Delingstillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 20-1 første ledd bokstav m) og 26-1. Godkjent grenseforløp er vist på det vedlagte vedtakskartet datert 31.10.2024.

Betingelser og informasjon om den videre saksbehandlingen

Delingstillatelsen er gitt på følgende betingelser

- Oppmålingsforretning må rekvireres.
- Rettighetserklæringen må tinglyses.

For å oppfylle betingelsene må dere gjøre følgende:

1. **Dere må sende oss skjema for rekvisisjon av oppmålingsforretning**
   Rekvisisjonen skal ha en form som er godkjent av Statens kartverk. Dere skal bruke skjemaet «Rekvisisjon av oppmålingsforretning og matrikkelføring for søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven og annet tilsvarende lovverk». Rekvisisjonen må være underskrevet og sendt til Plan- og bygningsetaten, men behøver ikke oversendes med originale signaturer. Scannet kopi kan sendes på e-post.

2. **Dere må sende oss rettighetserklæringen**
   Den vedlagte rettighetserklæringen må være underskrevet og returnert til Plan- og bygningsetaten med originale signaturer (sendes per post eller leveres i resepsjonen vår). Vi sørger for å tinglyse erklæringen samtidig med fradelingen av den nye tomten. Tinglysing av rettighetserklæringen er en betingelse for delingstillatelsen.

Delingstillatelsens varighet og klageadgang

Delingstillatelsen gjelder i 3 år

Delingstillatelsen faller bort dersom det ikke er rekvirert oppmålingsforretning etter lov om eigedomsregistrering innen 3 år etter at vi har gitt tillatelsen, eller dersom matrikkelføringen vil være i strid med lov om eigedomsregistrering. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges. Dersom noen klager på vedtaket, er fristen 3 år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klagefristen er 3 uker

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

Gebyrer og videre behandling

Vi sender ut gebyret for saksbehandlingen separat. I tillegg fakturerer vi gebyret for oppmålingen når saken er ferdigbehandlet.

Når punkt 1 og 2 under betingelser er oppfylt, går saken til en eiendomslandmåler. Vi vil særskilt varsle grunneier og naboer om oppmålingsforretningen. Vi har en lovpålagt frist på 16 uker for å gjennomføre oppmålingsforretningen.

Vennlig hilsen

Sina Marie Haave
saksbehandler
enhet eiendomssaker indre by

Sofie Søiland
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Kastellveien 13 - vedtakskart
Rettighetserklæring
Orientering om erklæring

Mottakere:
AKSENT ARKITEKTER AS, Erick Allende

Kopi til:
Ole Brandtzæg Gundem
Byantikvaren
Martin Brandtzæg Gundem

[redacted]

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Org.nr.: 971 040 823

Saksnr. 2024/00998-8

Rettighetserklæring

Vedrørende følgende gnr./bnr.: 182/251,1475

1. Atkomstvei

Gnr./bnr. 182/251 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei fra Kastellveien over gnr./bnr. 182/1475 langs denne eiendoms nordøstre grense som vist med blå farge på kart.

2. Atkomstvei

Gnr./bnr. 182/1475 skal ha bruksrett til snuareal og kjørbar atkomstvei fra Kastellveien over gnr./bnr. 182/251 langs denne eiendoms sørøstre grense som vist med grønn farge på kart.

3. Reparasjoner og vedlikehold

Gnr./bnr. 182/251 og 182/1475 skal ha rett til bruk av nødvendig grunn på hverandres eiendom for reparasjon og vedlikehold av støttemuren som ligger i eiendomsgrensen mellom de to eiendommene.

4. Vann- og avløpsanlegg: Stikkledning gjennom annen eiers grunn

Gnr./bnr. 182/251 og 182/1475 (ledningseiere) gis rett til å ha liggende felles stikkledninger for vann med nødvendige kummer gjennom gnr./bnr. 182/251 og 182/1475 (grunneiere) frem til hovedledninger i Kastellveien.

Gnr./bnr. 182/251 (ledningseier) gis rett til å ha liggende stikkledninger for avløp med nødvendige kummer gjennom gnr./bnr. 182/1475 (grunneier) frem til påkoblingspunkt for felles stikkledninger på gnr./bnr. 182/1475. Gnr./bnr. 182/251 gis også rett til å ha liggende felles stikkledninger for avløp med nødvendige kummer gjennom gnr./bnr. 182/1475 fra påkoblingspunktet og ut til grensen til 182/1475.

Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

5. Vann- og avløpsanlegg: Felles stikkledning

Gnr./bnr. 182/251 og 182/1475 (ledningseiere) har liggende felles stikkledninger for vann fra hovedledninger i Kastellveien og inn til felles påkoblingspunkt ved eiendomsgrensen mellom de to eiendommene.

Gnr./bnr. 182/251 og 182/1475 (ledningseiere) har liggende felles stikkledninger for avløp fra hovedledninger vest for Vingolfveien og frem til påkoblingspunkt på gnr./bnr. 182/1475.

Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.

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

Gårdsnummer	Bruksnummer
182	251,1475

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

Underskrifter:

For eiend. 182/251,1475: Oslo 20/3 25 [redacted]

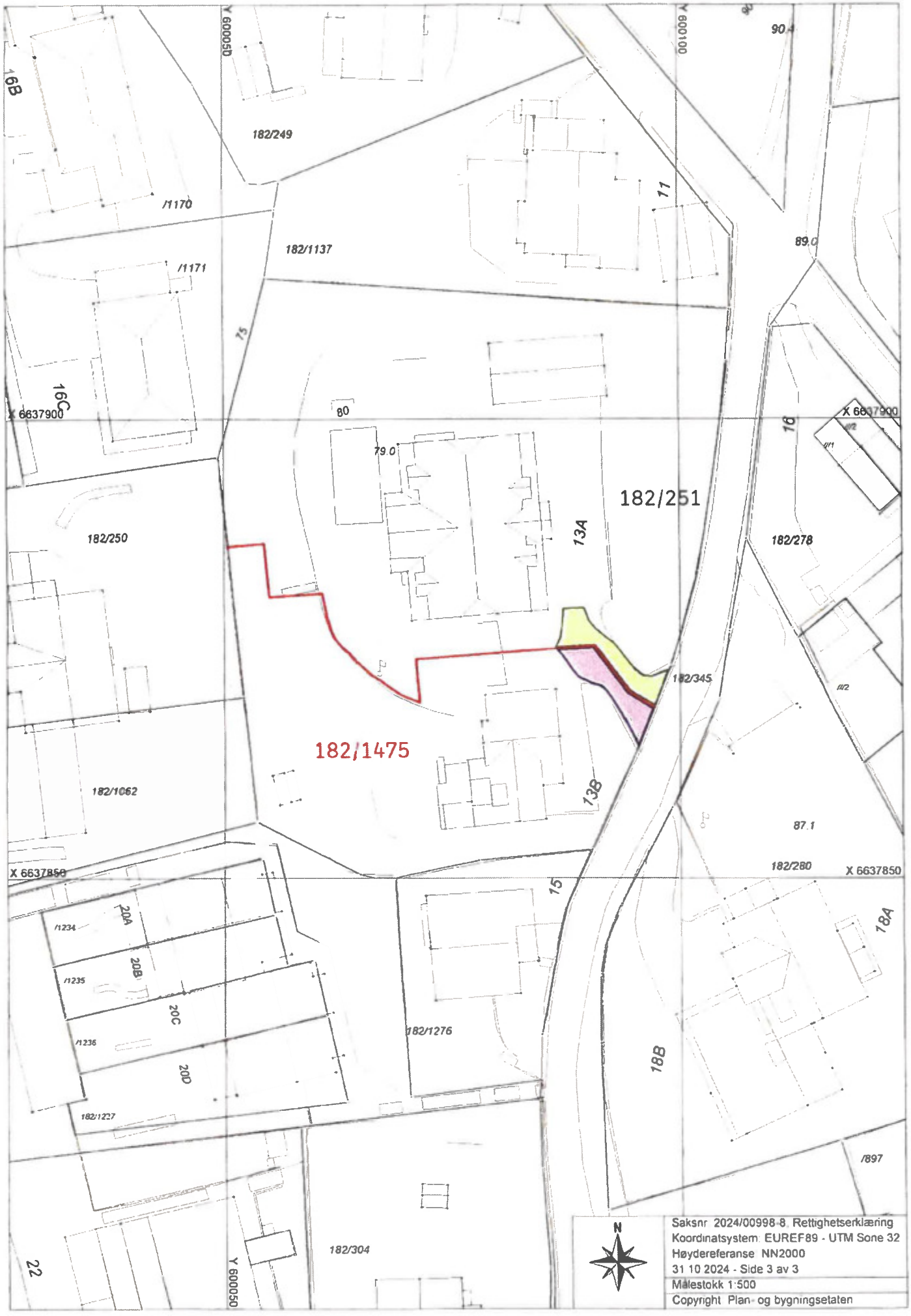
Sted Dato Ole Brandtzæg Gundem Fødselsnr. 11 siffer

Hjemmelshaver

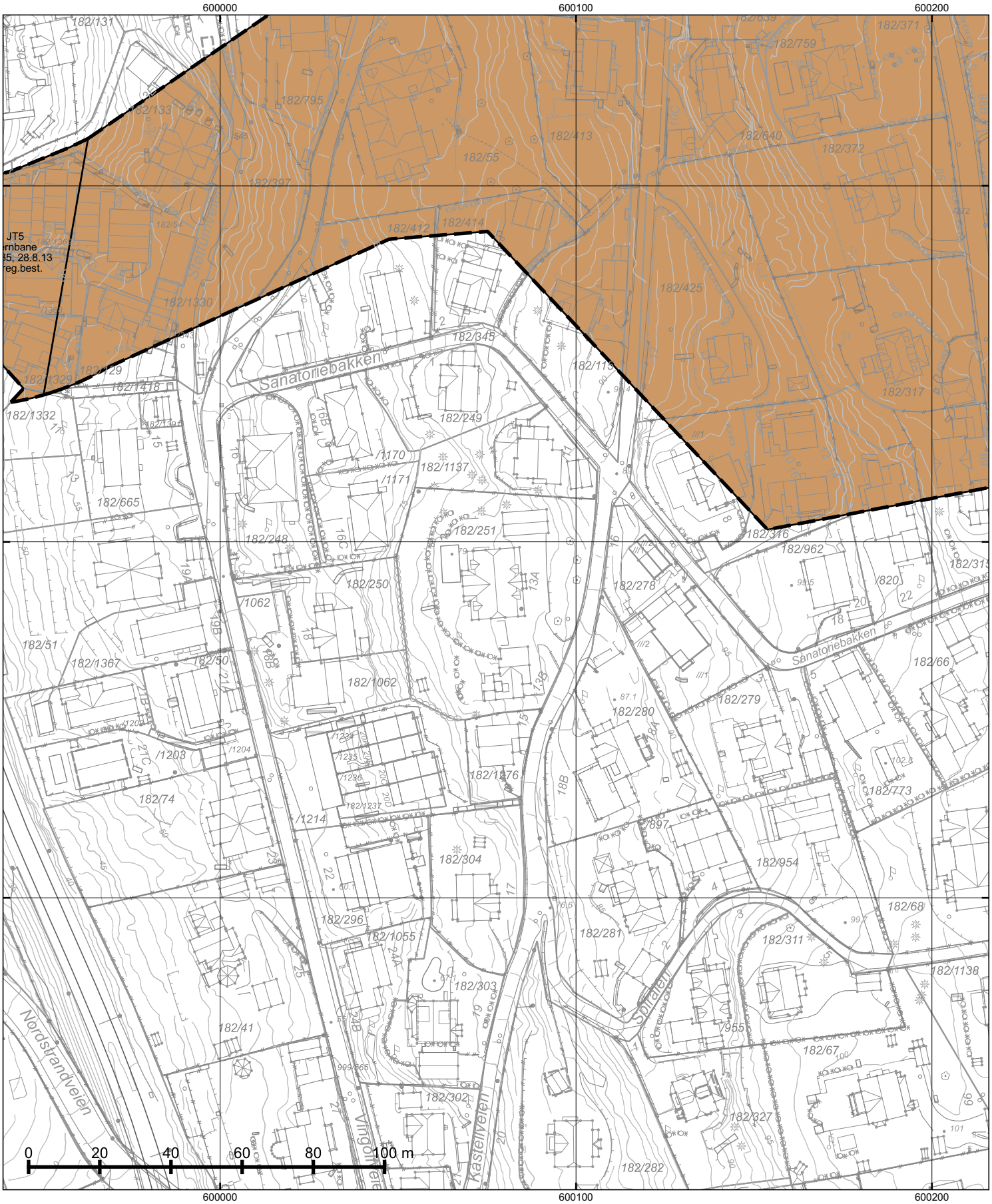
For eiend. 182/251,1475: Oslo 20/3-25 [redacted]

Sted Dato Martin Brandtzæg Gundem Fødselsnr. 11 siffer

Hjemmelshaver


182/1475
182/251
182/249
182/1137
182/250
182/1062
182/278
182/345
182/280
182/1276
182/1227
182/304
/1170
/1171
/1234
/1235
/1236
/897
16B
16C
13A
13B
15
16
18A
18B
20A
20B
20C
20D
22
X 6637900
X 6637850
Y 600050
Y 600100
79.0
80
89.0
90.4
87.1
N
Saksnr 2024/00998-8. Rettighetserklæring
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse NN2000
31 10 2024 - Side 3 av 3
Målestokk 1:500
Copyright Plan- og bygningsetaten

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

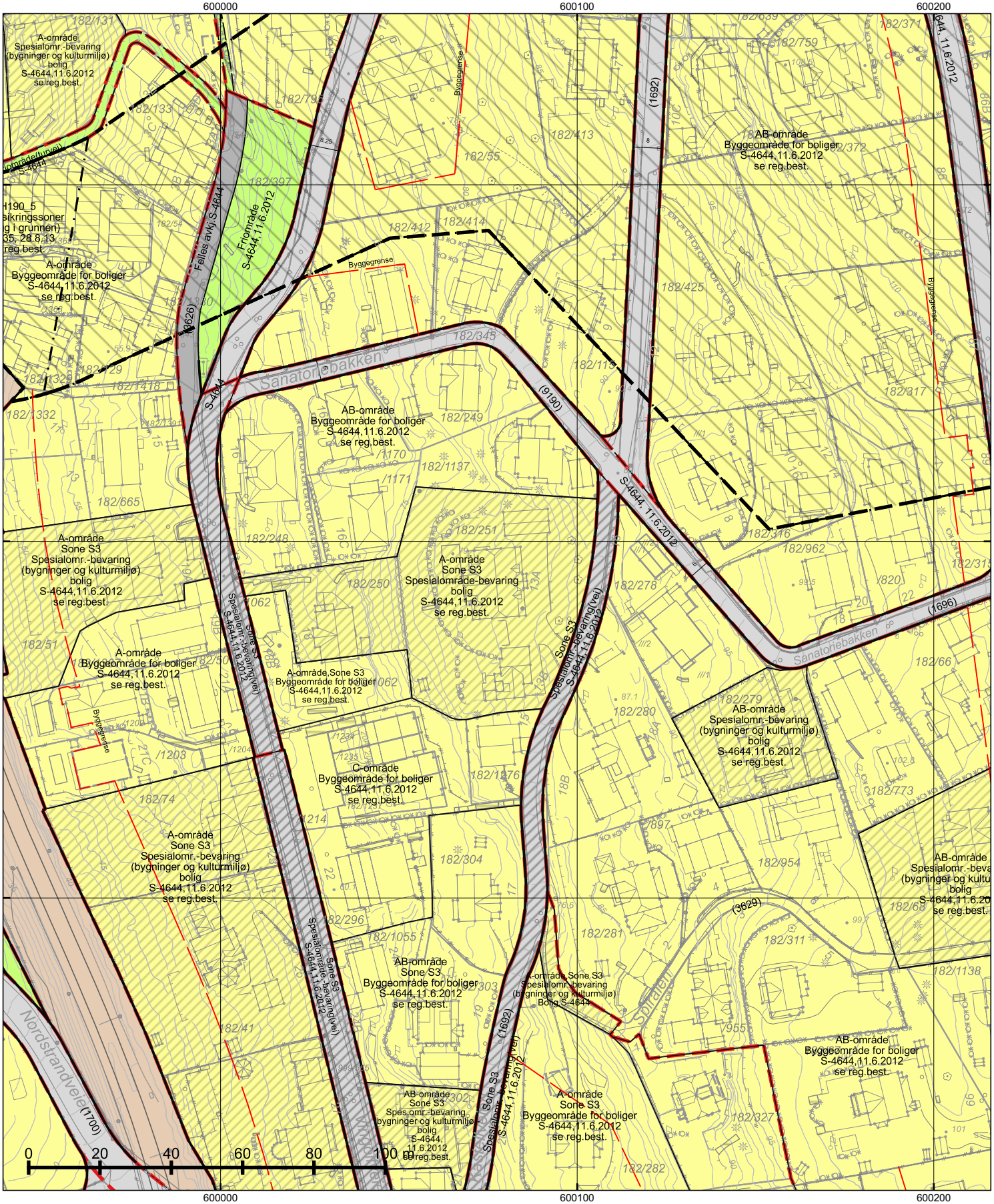
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 141297/ 86509950
Deres ref.: 18864/ WM120_3000034_3003914
Adresse: KASTELLVEIEN 13A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 182/251

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.04.2025

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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 141297/ 86509950

Deres ref.: 18864/ WM120_3000034_3003914

Adresse: KASTELLVEIEN 13A

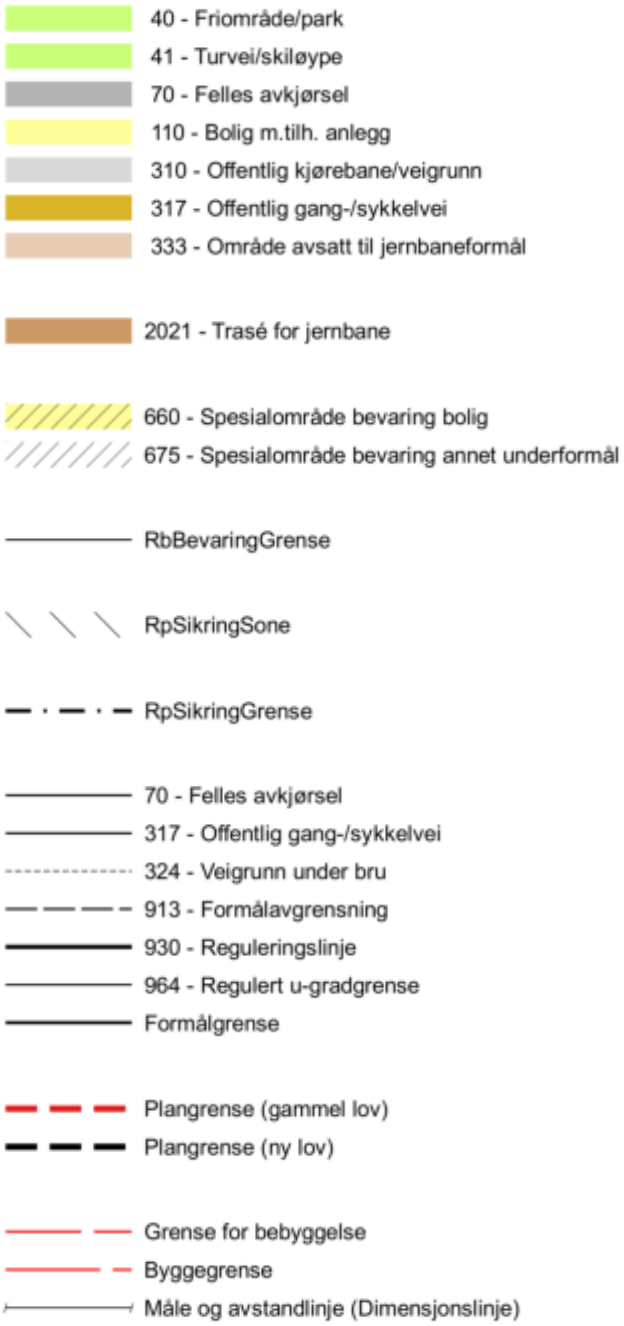
Kommentar:

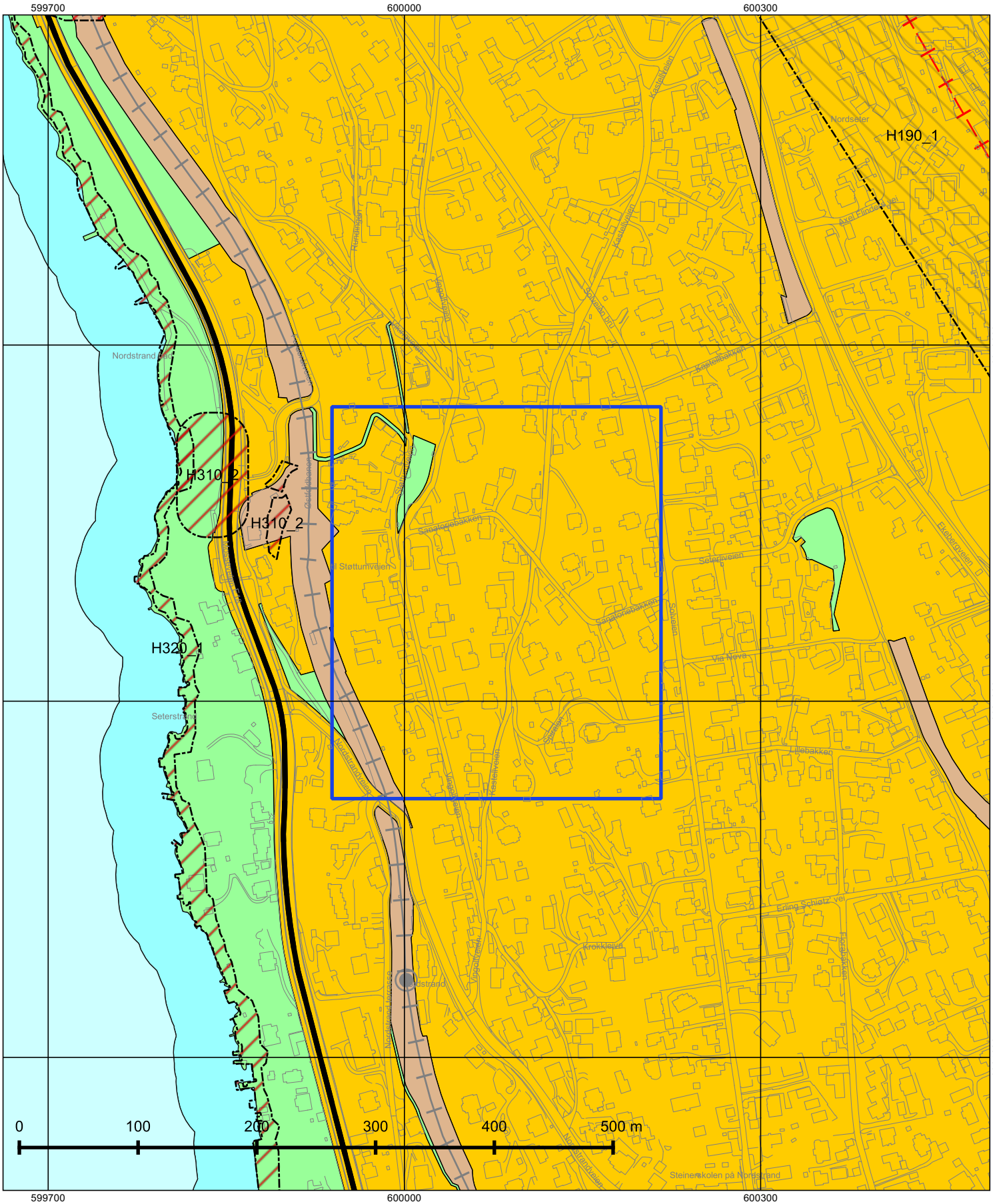
Gnr/Bnr: 182/251

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 141297/86509950
Deres ref.: 18864/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



S-4644

Oslo

S-4644

NORDSTRANDSKRÅNINGEN, delområde Nordstrand - Bekkelaget - Ljan. Småhusområde med særlig hensyn til landskaps- og vegetasjonsvern. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 11.06.2012
Vedtatt av: Bystyret
Vedtaksdokumenter: 200900490
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200900490

Dokumentet består av 8 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR NORDSTRANDSKRÅNINGEN, DELOMRÅDE LJAN – BEKKELAGET. SMÅHUSOMRÅDE MED SÆRLIGE HENSYN TIL LANDSKAP OG VEGETASJONSVERN

Hovedhensikten med reguleringsplanen er å ivareta Nordstrandskråningens betydning for det overordnede bylandskapet som fjordens og byens grønne østvegg.

§ 1. Planens begrensning

Bestemmelsene gjelder for områdene vist på plankart merket tegning nr. BO1 – 200900490, datert 20.06.2009 og revidert 03.12.2009.

§ 2. Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål:
Byggeområder:
Boliger, bolig/kontor industri, allmennyttig formål (barnehage)

Offentlig trafikkområder:
Vei, gangvei, fortau, jernbane, parkering, annet veiareal

Friområder:
Friområde, turvei/gangsti

Spesialområder:
Bevaring (bygninger og kulturmiljø)- bolig, bolig/kontor/industri, kontor/jernbane, vei, gangvei, felles avkjørsel,
Naturvernområde

Fellesområder:
Felles avkjørsel, felles gangvei

§ 3. Byggeområde boliger

Det kan kreves bebyggelsesplan for tiltak med 5 eller flere nye boenheter innenfor A, AB og B-områdene, og for 7 eller flere boenheter innenfor C-områdene.

Innenfor planområdet tillates kun ene-, tomanns- og tremannsboliger.

§ 3.1. Tillatt utnyttelse

Følgende utnyttelse % BYA tillates:

A-områder	14 %
AB-områder	14 %
B-områder	15 %
C-områder	24 %

Parkeringsplasser på terreng skal medregnes i BYA med 15 m² pr. plass. Minimum 25 % av parkeringskravet pr tiltak, dog minst en plass, skal ligge på terreng.

Bebyggelse under terreng tillates ikke utover en avgrensning som tilsvarer bebygd areal over terreng på 15 % BYA i planens A-områder og 18 % BYA i planens AB- og B-områder, og 24 % i planens C-områder.

Innenfor områdene angitt som A, AB og B tillates bebyggelse oppført med inntil 6,0 m gesimshøyde og 8,5 m mønehøyde. Bebyggelse med flate tak skal ha tilbaketrukket toppetasje med maks 70 % av underliggende etasjes areal og med avtrapping tilsvarende terrengets fall.

Maksimum gesims- og mønehøyde tillates kun dersom følgende krav er innfridd:
- Tiltakets totale høyde (HT) overstiger ikke 9,5 m.
- Planert terreng avviker ikke på noe punkt langs fasadene mer enn 1,5 m fra høyden på eksisterende terreng.

Innenfor områdene angitt som C tillates bebyggelse oppført med inntil 6,0 m gesimshøyde og 8,5 m mønehøyde.

Tiltaket totale høyde (HT) er samlet høyde på bygning, støttemurer, skjæringer og fyllinger, og måles ved normalprojeksjon som vist på figur 1 og 2.

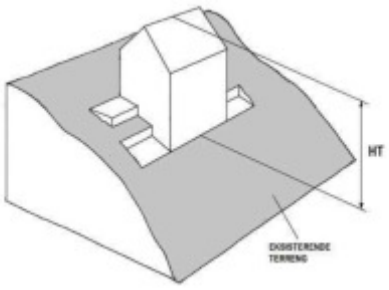


Fig. 1

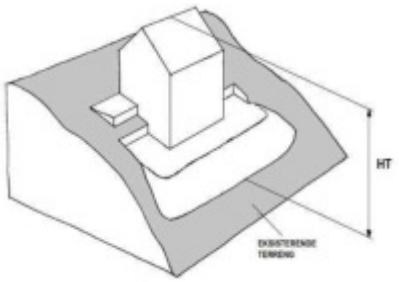


Fig. 2

§ 3.2. Plassering av bebyggelse og hensyntagen til terreng og vegetasjon

Ved gjennomføring av alle typer tiltak skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Ny bebyggelse, veier, murer og terrasser skal plasseres på en måte som i særlig grad tar hensyn til tiltakets fjernvirkning. Inngrepene, i forbindelse med det enkelte tiltak, skal konsentreres slik at de kan gjennomføres med minimale terrenginngrep og ved mest mulig bevaring av eksisterende vegetasjon.

1. I A-, AB- og B-områdene skal avstand mellom bygninger være minimum 12 m, med unntak for garasjer og uthus med BRA inntil 40 m². Der det ikke er angitt byggegrense mot nabogrense skal avstand til nabogrense være minimum 6 m. Garasje med BRA inntil 40 m² med tilhørende atkomstvei og biloppstilling tillates utenfor byggegrense dersom det dokumenteres at en slik løsning er mest skånsom i forhold til vegetasjons- og terrenginngrep.

2. Fjerning av større trær tillates ikke, dersom dette ikke inngår som del av godkjent søknad om tiltak. Dette gjelder ikke for fjerning av syke eller døde trær. Større trær er i denne sammenheng trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 m over terreng. Dersom et byggetiltak medfører at trær med stammeomkrets over 90 cm må fjernes, skal disse erstattes av tilsvarende antall stedegne trær. Det samme gjelder dersom trær fjernes fordi de er syke eller døde.
   Der det i forbindelse med gjennomføring av tiltak utføres skjæring og fylling på terreng, skal gjennomføres på en slik måte at det ikke blir påført skade på trærs røtter, stamme eller krone. Det skal heller ikke foretas andre inngrep som gir dårlige vekstvilkår. Treets rotsone regnes som minst like stor som treets krone. Tiltak innenfor denne sonen tillates ikke.

3. Eksisterende terreng rundt bebyggelsen skal i størst mulig grad opprettholdes. Ved planering av byggegropa, i forbindelse med ferdigstilling av byggetiltak, skal opprinnelig nivå på terrenget gjenskapes. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse eller annen plassering av bygninger enn tomtens eksisterende topografi legger til rette for, tillates ikke.

4. Nye støttemurer, skjæringer og fyllinger som ligger åpent i terrenget skal ikke være høyere en 1,5 m. Avvik fra denne høydebegrensningen kan tillates i forbindelse med adkomst til tomten og for nedkjøringsrampe til parkeringsanlegg.
   Dersom terrenget terrasseres med støttemurer skal innbyrdes avstand mellom murene minimum være på 6 m. Støttemurer skal utformes i stedegen naturstein.
   Terrengmessig overgang til nabotomter skal gis en naturlig utforming. Støttemurer, skjæringer og fyllinger skal ikke være nærmere enn 4 m fra nabogrense.
   Nye gjerder som har høyde over 1,2 m og som ikke fremstår som transparente, er ikke tillatt.

§ 3.3. Utforming av bebyggelsen

Bebyggelse skal, spesielt innenfor områdene merket som A, AB og B utformes slik at preget av frittstående småhus i grønn skråning opprettholdes. I områder med enhetlig bebyggelsesmønster skal ny bebyggelse videreføre denne ved vektlegging av avstand og orientering i forhold til veg/adkomst.

Bygningsmyndighetene kan kreve bruk av mørke farger på fasader, takflater og gjerder for å dempe uheldig fjernvirkning.
I områder merket A, AB og B skal fasadelengde maksimalt være 14 m. I områdene merket C skal fasadelengden maksimalt være 16 m. Fasadelengden måles som bygningens samlede lengde/bredde. Der bygningen er sammensatt av flere volum, måles samlet lengde av alle volumene. Dersom bygningen har balkonger eller verandaer, skal disse medregnes i fasadelengden.
Tiltakets totale lengde/bredde (LT) mot sjøen skal for A-, AB- og B-områdene være maksimal 17 m, dog maksimalt 1,5 x bygningens fasadelengde. Tiltakets totale lengde/bredde måles ved normalprojeksjon av samlet lengde/bredde på tiltaket sett fra fjorden, og omfatter bygning, støttemurer, skjæringer og fyllinger som vist i figur 3 og 4.

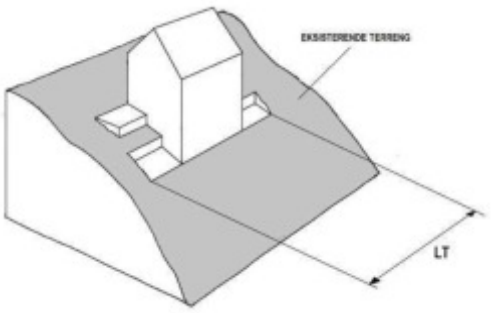


Fig. 3

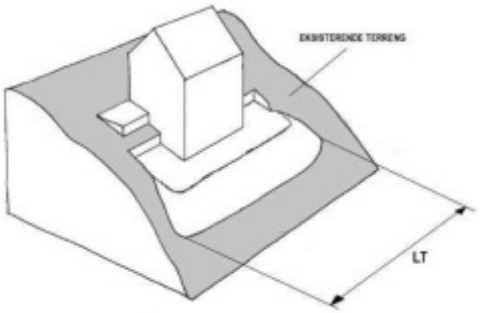


Fig. 4

Takparkering tillates kun hvis parkeringsflaten, ved bruk av pergola, lett-tak eller lignende, gis en skjerming i forhold til nabobebyggelse og øvrige omgivelser.

§ 3.4. Tilpasning til spesialområde bevaring
I kulturmiljøsonene betegnet S-S6 på plankartet skal det legges særlig vekt på at nybygg, tilbygg og påbygg viderefører områdets tradisjonelle og typiske kvaliteter og tilpasser seg de bevaringsverdige bygningene med hensyn til målestokk, utforming, takform, materialbruk og farge. Alle søknader om tiltak innenfor sonen skal forelegges Byantikvaren til uttalelse før godkjennelse.
På øvrige naboeiendommer til eiendommer regulert til spesialområde bevaring skal det legges særlig vekt på at nybygg, tilbygg og påbygg tilpasses de bevaringsverdige bygningene med hensyn til målestokk og utforming.

§ 3.5. Minste uteoppholdsareal (MUA)
Minimum halvparten av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Arealer brattere enn 1:3 og nødvendig areal for kjøreadkomst og biloppstilling skal ikke regnes med i uteoppholdsarealet. For at områdets naturgitte kvaliteter skal opprettholdes, skal boligens utoppholdsarealer utformes slik at mest mulig av eksisterende terreng bevares.

For hver boenhet skal det settes av uteoppholdsarealer etter følgende norm:
- minimum 200 m² for eneboliger
- minimum 300 m² for tomannsboliger
- minimum 100 m² for boliger med BRA lik eller større enn 100 m² i annen boligbebyggelse
- minimum 50 m² for boliger med BRA mindre enn 100 m² i annen boligbebyggelse

Ved planer for flere boliger skal 1/3 av uteoppholdsarealet være felles lekeareal på terreng og ha en minste bredde på 8 m.

Opparbeidelse i samsvar med godkjent utomhusplan skal være gjennomført før det gis midlertidig brukstillatelse. Deler av utomhusanlegget kan opparbeides i påfølgende sommerhalvår, dersom dette er avtalt med bygningsmyndighetene.

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

§ 3.7. Minste tomtestørrelse ved utskilling av tomt
Fradeling av tomt tillates kun dersom det foreligger godkjent søknad om tiltak. Minste tomtestørrelse for

fradeling av tomt innenfor planområdet er 900 m². Dersom søknad om deling gjelder for tomt med eksisterende bygninger, kan mindre tomt godkjennes dersom kravene i plan- og bygningsloven og bestemmelsene i denne planen er oppfylt.

§ 3.8. Krav til dokumentasjon

Søknad skal redegjøre for hvordan reguleringsplanens intensjoner oppnås. Punkt 1-7 skal godkjennes sammen med rammetillatelsen. Utover de krav som stilles i "forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker", kap. VI, skal søknad for ny bebyggelse/tiltak inneholde følgende dokumentasjon (i målestokk 1:200):

1. Kart med registrering av eksisterende terreng, trær, markdekke og annen vegetasjon, sammen med fotodokumentasjon som viser eksisterende forhold på tomten. Kart skal vise trærs art, tilstand, krone, stammeomkrets og størrelse.

2. Analyse og beskrivelse av nærområdets vegetasjons-, terreng- og bebyggelsesstruktur og hvordan tiltaket forholder seg til disse strukturene.

3. Utomhusplan skal vise:
   - Eksisterende og planlagt bebyggelse, uteoppholdsareal, adkomst og parkering.
   - Eksisterende terreng og terrengendringer, inklusive støttemurer, skjæringer og fyllinger, vist med halvmeterskoter.
   - Eksisterende vegetasjon som beholdes og planlagt ny vegetasjon. Vegetasjonens artssammensetning skal angis.

4. Fotomontasje og fasadeoppriss som viser eksisterende og fremtidig situasjon for egen og tilgrensende tomter, herunder på motsatt side av vei, som viser:
   - Bebyggelse.
   - Terreng, inklusive utstrekning og høyde på samtlige skjæringer, fyllinger og støttemurer.
   - Vegetasjon.

5. Snitt gjennom tomt og tilgrensende tomter. Eksisterende og nytt terreng**,** inklusive utstrekning og høyde på skjæringer, fyllinger og støttemurer**,** samt gesims- og mønehøyder skal vises og angis med kotetall.

6. Marksikringsplan skal vise utstrekning av tiltakets byggegrop, kabelgrøfter og andre (grave)arbeider som vil medføre inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon. Grense for urørt terreng skal angis. Det skal redegjøres for hvordan bevaring av terreng og vegetasjon skal følges opp, samt hvilke sikringstiltak som skal gjennomføres i byggeperioden for å ta vare på slike elementer.

7. Overvannshåndtering
   Ved søknad om tillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann; takvann, overflatevann og drensvann. Nedbør skal fortrinnsvis ledes vekk gjennom infiltrasjon i grunnen og i åpne vannveier. Søknad skal i nødvendig utstrekning angi tiltak og vise hvordan arealer for lokal overvannshåndtering sikres.

8. Sol og skyggediagram for egen og tilgrensende tomter for 1. mai kl. 15:00.

9. Fotodokumentasjon av trær, markdekke og annen vegetasjon etter at omsøkte tiltak er gjennomført, skal innsendes samtidig med anmodning om ferdigattest.
   Bygningsmyndighetene kan kreve ytterligere dokumentasjon i form av modell, perspektivskisser eller lignende. Plassering av garasje(r) og biloppstillingsplasser i samsvar med norm skal medtas på tegninger. For mindre byggetiltak (pbl. § 86a) og for andre mindre anlegg (gjerder, forstøtningsmurer osv.) kan bygningsmyndighetene fravike dokumentasjonskravene.

§ 3.9. Strøkstjenelig virksomhet

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

§ 4. Byggeområder boliger/kontor/industri

Bekkelagsveien 2, 3 og 5 samt øverste etasje av bygningene i Mosseveien 144 og 146 kan benyttes til bolig.

Det tillates ikke nybygg eller til-/påbygg av eksisterende bygninger. Dersom bebyggelsen på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering, grunnflate og volum som eksisterende bygg.

§ 5. Offentlige trafikkområder

§ 5.1. Opparbeidelse

Ved eventuelle tiltak skal eksisterende terreng, vegetasjon og murer søkes bevart så langt mulig. Nye murer skal så langt som mulig unngås. Alternativt skal hver enkelt mur, inkl forblending og fargevalg, godkjennes særskilt i byggesøknad.

§ 5.2. Gangveier

Kjørbar gangvei i Kneika og Vestagløttveien skal gi adkomst til eiendommene Gnr. 194, Bnr. 7, 9, 15, 18, 640, 816, 855, 859 og 902.

Kjørbar gangvei i Nielsenbakken skal gi adkomst til eiendommene Gnr. 194, Bnr. 36, 39, 60, 62, 99, 460, 487, 556 og 857.

Kjørbar gangvei fra Mosseveien til Mosseveien 226 m.fl. skal gi adkomst fra Mosseveien til Gnr. 182, Bnr. 73, 116, 179, 765, 949, 1046 og 1209.

Kjørbar gangvei langs Mosseveien mellom Nordstrandveien og Furubråtveien skal gi adkomst til Gnr. 182, Bnr. 21, 46, og 950.

Adkomstrett gjelder også eventuelle senere utskilte eiendommer av de nevnte.

Kjørbar gangvei fra Mosseveien 226 skal fortsatt ha gangveiforbindelse under Østfoldbanen til Breidablikkveien.

§ 5.3. Parkering

Parkeringsareal på eiendommene Gnr./Bnr. 156/199 og 182/216 kan benyttes av besøkende til Nordstrand Bad.

§ 6. Friområder

§ 6.1. Friområde

Det kan tillates parkering for inntil 5 biler på den delen av Gnr. 182, Bnr. 397 som grenser mot Støttumveien. Det tillates ikke etablert garasjer eller utført andre inngrep for utvidelse av eksisterende terrengparkering.

§ 6.2. Turvei

Kjørbar del av turvei mellom Solveien og Birgitte Hammers vei skal gi adkomst fra Birgitte Hammers vei til Gnr. 182, Bnr. 418, 419, 762 og 1421 og fra Solveien til Gnr. 182, Bnr. 118, 422, 755, 1074, 1120 og 1432.

Kjørbar turvei skal gi adkomst fra Grottenveien til eiendommene Gnr. 197, Bnr. 320 og 444.

Kjørbar del av turvei mellom Vikingveien og Støttumveien skal gi adkomst fra Vikingveien til eiendom Gnr. 156, Bnr. 104.

Adkomstrett gjelder også eventuelle senere utskilte eiendommer av de nevnte.

Gangbroforbindelse over Østfoldbanen fra eiendommen 197/321 reetableres.

§ 6.3. Gangsti

Gangstien skal opparbeides i en bredde på min. 1,5 m. Hvor det på grunn av stigningsforholdene er påkrevet kan enkelte strekninger av gangstien utformes med trapper. Gangsti med trapper skal tilpasses terrenget på best mulig måte. Tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven gjøres gjeldende for planområdet så langt det passer.

Lengdeprofil vist på tegning merket ØIP 9911'P, datert 25.03.1999, skal legges til grunn for opparbeidelse av gangstien.

§ 7. Spesialområde bevaring (bygninger og kulturmiljø)

§ 7.1. Generelt

Alle søknadspliktige og meldepliktige utvendige tiltak skal forelegges Byantikvaren til uttalelse før godkjennelse.

§ 7.2. Bevaring av eksisterende bebyggelse
Eksisterende bygning(er) skal bevares og tillates ikke revet eller fjernet med mindre fravær av verneverdier dokumenteres.

§ 7.3. Gjenoppføring
Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes, tillates det oppført bebyggelse i samsvar med reguleringsbestemmelsene for byggeområdene i §§ 3 og 4. Bygningsmyndighetene kan sette som vilkår at nybygg skal gjenoppføres på samme sted, med samme kotehøyde på gulv- gesims- og mønehøyde, takvinkel og møneretning som det opprinnelige bygg.

§ 7.4. Ny bebyggelse
Forbud mot nybygg:
Bjerkelia 17, Gnr./Bnr. 182/284, tillates ikke fradelt eller fortettet med frittstående nybygg.
Paviljong/hagehus/frittstående garasje:
For øvrige eiendommer tillates frittstående nybygg (paviljong/hagehus) med inntil 75 m^2 BYA med gesimshøyde inntil 5,5 m og mønehøyde inntil 8 m. Frittstående garasje tillates med gesimshøyde inntil 2,5 m og mønehøyde inntil 5 m.
Forutsetning er at tiltaket plasseres med tanke på å bevare helheten av hus og hage og det antikvariske miljø, og tilpasses eksisterende bygninger med hensyn til målestokk, utforming, takform, materialbruk og farge. For øvrig gjelder bestemmelsene §§ 3 og 4.

§ 7.5. Tilbygg og påbygg
Det tillates tilbygg og påbygg under samme forutsetning som angitt i § 7.4.

§ 7.6. Ombygging, istandsetting og vedlikehold
Bestående bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges forutsatt at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført til mer opprinnelig dokumentert utseende. Ved utbedring av eksisterende bygninger og anlegg skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng.

§ 7.7. Utomhusanlegg og kulturlandskap
Gråsteinsmurer, forstøtningsmurer, trær og vegetasjon som inngår som en del av viktige hageanlegg, skal bevares. Ved inngjerding av tomt skal gjerdet tilpasses det omkringliggende miljø i utførelse og farge. Terrasser mer enn 30 cm over bakken skal forblendes med stedegen naturstein.

§ 7.8. Offentlige og private veier
Eksisterende veier og adkomster som er skravert som spesialområde på kartet skal bevares med nåværende gateutforming, og tillates ikke utvidet.

§ 7.9. Nordstrand Stasjon
Det tillates ikke frittstående nybygg eller til-/påbygg av eksisterende bygninger. Dersom bebyggelsen på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering, grunnflate og volum som eksisterende bygg.
Eksisterende bygninger og anlegg kan benyttes til strøkstjenlig virksomhet utenfor formålet, så fremt kommunen finner at virksomheten åpenbart vil tjene boligstrøket.

§ 7.10. Felles avkjørsel
Felles avkjørsel for Axel Huitfeldts vei 10 og 12 m.fl. skal gi adkomst til Gnr. 156, Bnr. 10, 34, 40, 43, 289, 310, 313, 327 og eventuelle senere utskilte eiendommer av disse.

§ 8. Spesialområde naturvernområde
Jettegryta med tilgrensende område innenfor 10 meters radius skal bevares. Tiltak eller endringer innenfor øvrig del av naturvernområdet kan bare skje i samråd med Friluftsetaten.

§ 9. Fellesområder
§ 9.1. Felles avkjørsel
Felles avkjørsel for Solveien 142 A m.fl. skal gi adkomst til Gnr. 182, Bnr. 573, 747, 1304, 1305, 1306, 1323, 1324, 1325, 1326 og eventuelle senere utskilte eiendommer av disse.
Felles avkjørsel for Støttumveien 1A-G m. m.fl. skal gi adkomst til Gnr. 182, Bnr. 54, 129, 132, 133, 665, 397, 1329, 1330, 1331, 1332, 1368, 1369, 1391 og eventuelle senere utskilte eiendommer av

disse.

§ 9.2. Felles gangvei

Felles gangvei mellom Kongsveien og avkjørsel til Heiasvingen skal gi gangadkomst til Gnr. 197, Bnr. 135, 173, 174, 190, 489, 629, 673, 678, 696 og eventuelle senere utskilte eiendommer av disse.

§ 10. Støy og luftforurensning

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

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

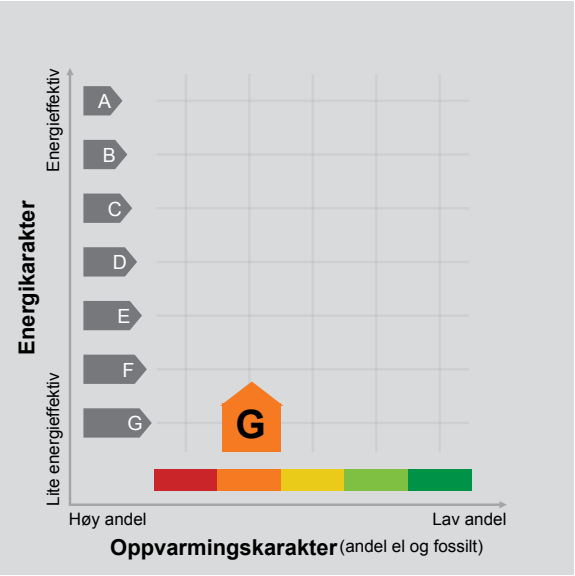
§ 11. Jordforurensning

Ved prosjektering av tiltak på en eiendom skal risiko for forurensning vurderes. Arealer med forurenset grunn kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Kastellveien 13B
Postnummer	1170
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	182
Bruksnummer	251
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80431392
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-120395
Dato	14.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 41 325 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:

40 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 000 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Fyr riktig med ved
- Isolere loftsluke
- Etterisolering av yttertak / loft
- Redusér innetemperaturen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1899
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	200
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 13: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 14: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Montering av peisinnsats i åpen peis

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 25: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 26: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

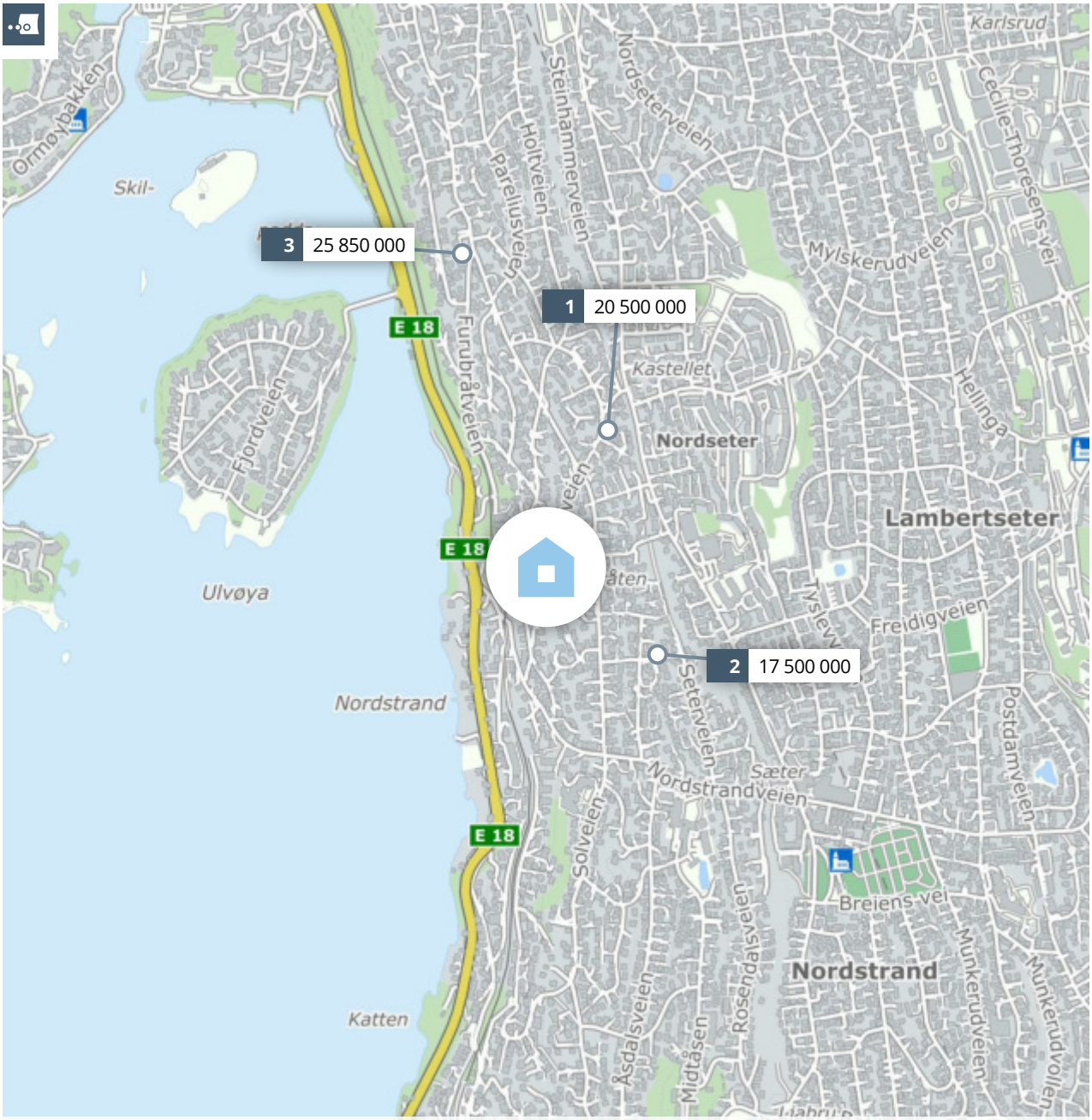
Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 27: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

KASTELLVEIEN 13 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 14.05.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kastellveien 13 B, 1170 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1899

GNR 182 BNR 251 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS NEDRE NORDSTRAND

Verdivurdert til

20 000 000

-	20 000 000	106 383
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	188 m²	12 m²	0 m²	27 m²	- m²	- m²
Tomt						975 m²
Byggeår						1899

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	4

Parkering Peis Innredet kjeller Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Kastellveien 4 A 228 m² 1932 645 m² 6 sov	30.08.2023	21 300 000	**20 500 000**	0	20 500 000	**89 912**
2 Erling Schiøtz' vei 8 235 m² 1989 838 m² 3 sov	09.12.2024	17 900 000	**17 500 000**	0	17 500 000	**74 468**
3 Solveien 53 B 227 m² 1964 1 350 m² 4 sov	18.03.2025	25 000 000	**25 850 000**	0	25 850 000	**113 877**

Kastellveien 13B er en vakker, solrik villaeiendom med praktfull fjordutsikt og ettertraktet beliggenhet på Nordstrand. Eiendommen er bebygd med en tidstypisk, sjelfull villa der uhindret fjordutsikt kan nytes via store vindusflater og vestvendte terrasser. I front har eiendommen en idyllisk hage som er ryddig og pent opparbeidet etter nivåforskjellene i terrenget. Velkommen til en sjelden anledning i et av Nordstrands absolutt flotteste utsiktsområder.

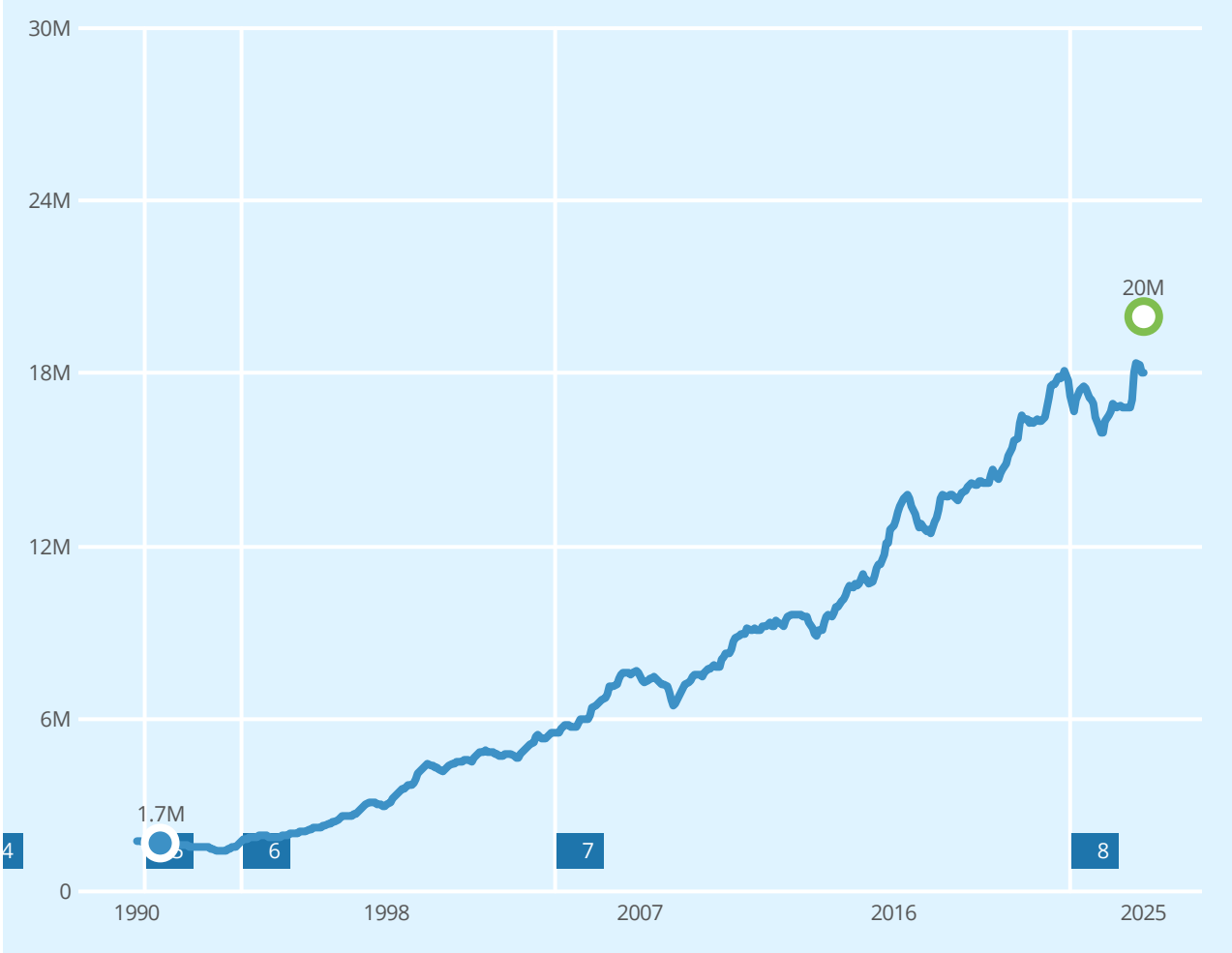
• Innholdsrik villa med familievennlig planløsning
• Uhindret fjordutsikt og sol fra morgen til kveld
• Stor hage med gressplen, beplantninger og frukttrær
• Mastersoverom med walk-in, balkong og fantastisk utsikt
• God lagring i utebod, kjeller og kaldloft
• 600 m til Kastellet trikkeholdeplass
• 900 m til Nordstrand skole

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Tilbygg enebolig
2 Garasje, anneks
3 Tilbygg garasje, anneks
4 Tilbygg enebolig
5 Tilbygg enebolig
6 Garasje, anneks
7 Tilbygg enebolig
+1 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
11.01.1991		11.01.1991	-	1 700 000	-	1 700 000	9

9 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg. Familiært utkjøp.

Eneboliger til salgs i Nordstrand bydel nå

36
eneboliger til salgs

19.2M
18.7M
18 034 000 Prisantydning i snitt
17.7M
17.2M
16.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i

52
dager

Eneboliger solgt i Nordstrand bydel siste 3 mnd

46
eneboliger solgt

15.2M
14 964 000 Prisantydning i snitt
14 840 000 Salgspris i snitt
14.6M

Solgt i snitt i løpet av

27
dager

for 0.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

106 383 Kastellveien 13 B Totalpris 20 000 000

76 282 Nordstrand bydel i snitt siste 3 mnd

69 794 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Kastellveien 13B
Gnr. 182 Bnr. 251 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
38-25-0272

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Magnus Dahl

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 99 64 79 30

E-post: magnus.dahl@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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

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

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

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

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater