PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

EKELYVEIEN 8 B

Vedlegg

Dokumenter Ekelyveien 8B

Dokumenter for tomten på Ekelyveien 8C

Løsøre og tilbehør

Bud og budgiving

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgiving

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159260246

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kjell Hauge	Vera Grønneberg

Gateadresse
Ekelyveien 8 B

Poststed	Postnr
OSLO	0374

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: 1983

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 42

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.: 5432308

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 159260246

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: En vannledning ifm. badet på loftet sprang lekk i mars 2008. Det skjedde om natten og medførte fukt- og vannskader på rommene på nordsiden av boligen. Omfattende restaurering med tørking gjennom flere uker/måneder, skifte tepper og takhimlinger som var skadet og elektrisk sikringsskap i kjeller. Rørene til badet på loftet ble omlagt til rør-i-rør. Det ble bygget nytt toalett i 1. etasje og gulvet i kjøkkenet ble flislagt med varmekabel på kjøkken og i gangen i 1. etasje. Dette ble en forsikringssak (Gjensidige), som stod for oppfølging av arbeidet og styring av håndverkere.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Vaskerom i 2. etasje ble etablert. Ca 1m av gulvet mot gårdsplass ble tatt opp og det ble lagt inn sluk og avrenning til soilrør i hjørnet. Deretter støpt en ca 20 cm tykk betongplate for å tåle vibrasjoner fra vaskemaskin. Det ble lagt varmekabler i gulvet og flislagt. Arbeid utført av RJ Byggervice. Oppussing av bad i 2. etasje ble gjort i 1992. Ansvarlig for arbeidet var Murmester Jan Johansen. Oppussing av bad i kjeller i 1987, med varmekabler i gulv. Husker ikke hvem som utførte arbeidet.

Arbeid utført av: RJ Byggservive bygget bad på loftet i 2005. Gjensidige Forsikring administrerte rehabilitering etter vannskade i 2008.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Etter det jeg vet - JA.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I 2021 var det tilbakeslag av avløpsvann i kjeller hos oss og naboen i 8A. RDet ble gjennomført omfattende rensing og rørfornying av bunnledning/soilrør fra plastrør utenfor huset i Ekelyveien til stakeluker og sluk i kjeller. Stammer ble kappet og stakeluker skiftet. Rørfornying med «proline»-metoden.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Proline Norge dokumenterte med videofilm av rørene etter utført arbeid.

Arbeid utført av: Arbeidet utført av Proline Norge AS.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Høsten 1995 ble det oppdaget vann i kjelleren etter kraftig langvarig regnfall. Gammel drenering rundt hele huset ble gravd opp, nye matter og membran langs veggene ble lagt, kulting og legging av ny drenering og kulting til terreng. Utført av Mask.entr. Svein Fjellstad vinteren 1996.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noe isdannelser i takrenne over terrasse i 2. etasje. Det ble lagt inn varmekabel i takrennen. På baksiden av garasjetaket mot naboen var det noe fukt/råte som følge av knust takstein. I 2021 ble det gjennomført omlegging av tak på 8A & 8B, med ny papp, sløyfer, lekter, takstein, stige til pipeinspeksjon og snøfangere. Nytt tak med takstein på garasjen. Arbeidet ble utført av Dan Blikk AS.

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Gulvet i gangen i 2. etasje er noe skjevt. Det "henger" i pipa. Det har vært slik siden vi flyttet inn i 1983, og har ikke endret seg.

Document reference: 159260246

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: En gang for flere år siden var det på ettersommeren en samling av maur ved døren inn til badet i kjelleren. Påføring av maurmiddel og sprøyting av maurkverk, samt utsetting av maurmiddel-"eske" fjernet dette. Vi har ikke oppdaget noe liknende siden.

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: Ved ombygging av loftet i 2005 ble det lagt nytt sikringsskap for loftet og 2. etasje. Ansvarlig for arbeidet var RJ Byggervice. På gårdsplassen er det nedgravd 1200 liter tank for bioparafin til parafinbrenneren i kjellergangen. Husker ikke hvem som utførte arbeidet.

Arbeid utført av: Ifm. med vannskadene i 2008 ble sikringsskapet i kjelleren oppgradert. Arbeidet ble administrert av Gjensidige forsikring.

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Forsikringsselkapet har hatt gjennomgang/inspeksjon av EL-anlegg. Og Gjensidige hadde gjennomgang etter vannlekasjen og påfølgende skader i 2008.

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, kun av faglært

Beskrivelse: Taket på huset (8A & 8B) samt garasjene ble lagt om i 2021 (Dan Blikk AS). Verandaen i 2.etasje måtte renoveres i 2025 pga. råte i bærebjelke etter slitasjeskade i blikkmembran. Hele verandaen ble gjenoppbygget og ny membran lagt. Ny markise ble anskaffet. Jobben utført av Perfect Garden AS.

Arbeid utført av: Dan Blikk AS og Perfect Garden AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ifm. utskifting av alle vinduene og omlegging av utvendig panel i 8B i 2005, ble det bygget nytt karnapp i stuen i 1. etasje, med fliser og varmekabel i gulvet og vinduer fra gulv til tak. Arbeidet ble utført av RJ Byggservice.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Etter det jeg vet ble dette gjort, men jeg er ukjent med om det var påkrevet. RJ Byggservice stod for all gjennomføring.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159260246

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159260246

Tilleggskommentar

Kranen i kjellerrommet for utevannet drypper no (noen ganger). Denne stenges hver vinter og ved åpning om våren kan den dryppe noe. Vi har alltid hatt en bøtte under kranen. Peisen i kjellerstuen trekker dårlig. Og har ikke vært brukt av oss. Gulvvarmen i kjellerstuen er defekt, og siden vi ikke benytter det som oppholdsrom har vi kke gjort noe med det. Avløpet fra bad i 2. etasje lager noen "klukkelyder" etter utslag av vann.

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: 159260246

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjell Hauge	999780cc3c2ea1d9cc42f 635782df2c07dba17dc	27.04.2026 09:43:07 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vera Grønneberg	338ed4d48cb4b7aea9f5 091d5d7c09e43c98f84c	27.04.2026 09:53:46 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 159260246

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Ekelyveien 8 B, 0374 OSLO

OSLO kommune

gnr. 35,35, bnr. 307,993, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 381 m² BRA-i: 344 m²



Befaringsdato: 22.04.2026 **Rapportdato:** 08.05.2026 **Oppdragsnr.:** 15289-1689 **Eiendomsverdi ref nr:** ES7755

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

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.

Hans Petter Tangen

Storoslo Takst

Rapportansvarlig



Hans Petter Tangen

Uavhengig Takstingeniør

hpt@storoslotakst.no

906 83 223

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Huset er oppført i 1920 med grunnmur i betong, yttervegger i bindingsverk med stående utvendig kledning. Yttertak i saltakskonstruksjon, tekket med glasert takstein. Huset er bygget opp etter en større brannskade, som inntraff i 1964. Rammetillatelse for gjenoppbygging ble gitt den 30.03.1965. Brukstillatelse den 28.07.1965 og ferdigattest den 25.11.1968. Skadens omfang fremgår ikke av de dokumenter som er tilgjengelig elektronisk, men det fremgår av tillatelsen for gjenoppbygging at det forutsettes fra kommunens side at huset skal fremstå med opprinnelig uttrykk etter utført utbedring. Det er stor sannsynlighet for at etasjeskiller, yttervegger og yttertak hovedsakelig er fra 1960- tallet. Dette kan også gjelde for husets infrastruktur med elektrisk anlegg, vann- og avløpsinstallasjoner. Huset er sannsynligvis også isolert med mineralull på denne tiden, men det er ikke bekreftet.
Større vedlikeholdsoppgaver er utført i regi av dagens eiere i de senere år. Yttertaket er lagt om i 2021 med nytt takbelegg og ny glasert takstein. Nye vinduer er montert i huset i 2005, bortsett fra i del av kjeller. I 2005 er også nytt karnapp etablert i stue. Veranda i 2. etasje er bygget opp på nytt i 2025 etter fukt- og råteskader i bærekonstruksjon. Ny membran ble lagt og ny markise montert. Utvidelse av veranda i 1. etasje er omsøkt i 1986. Søknad med tegninger er innsendt av arkitekt MNAL. J. Kiehl. Verandaen er utvidet med 10 kvm. Det opplyses at rensing av avløpsledninger/bunnledninger er utført fra huset til kommunal tilknytning i 2021. Huset er malt utvendig av foretaket Bygg & anlegg i 2025. Brann- og innbruddsalarm er installert i 1988. På/av bryter er hovednøkkel i kjøkkendør. Bevegelsesdetektor er montert i spisestue, 2. etasje og loft.
Flat til svakt skrånende tomtegrunn, opparbeidet med steinbelagt gårdsplass, plenarealer og beplantning. Dobbel garasje på 37 kvm med adkomst fra enden av gårdsplass. Gårdsplassen er oppgradert med ny steinsetting i 1997. Drensledninger er i den forbindelse lagt fra garasje og fram til Ekelyveien. Plenarealer, trær og annen beplantning på eiendommen, som er avgrenset med hekk og gjerde.
Eiere av eiendommen har også hjemmel til gnr. 35 bnr 993 med tomteareal på 1000 kvm. Denne eiendommen har adresse Ekelyveien 6 C, og har adkomst fra stikkvei til Ekelyveien.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig

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

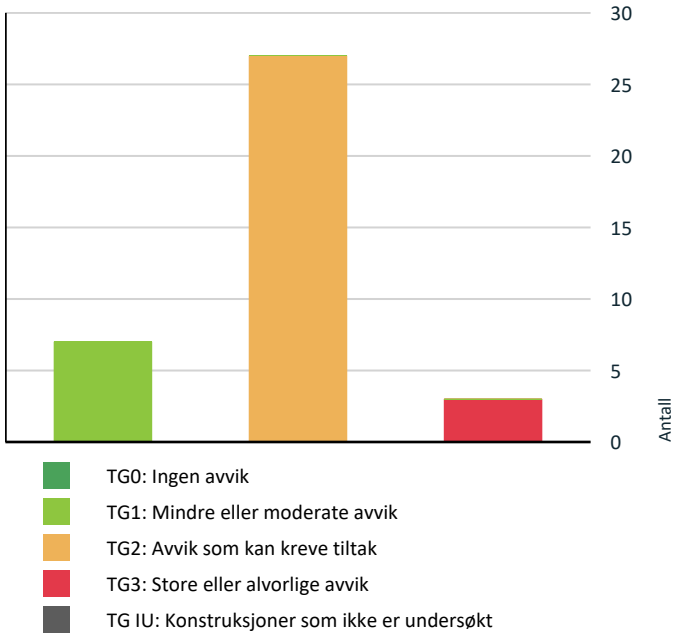
Eksisterende planløsninger er hovedsakelig i samsvar med godkjente tegninger fra gjenoppbygging etter brann i 1965.
Innredning av areal på loft fremgår ikke av tegningsgrunnlaget.
Ifølge opplysninger oppgitt av eiere er loftet oppgradert i 2005.
I den forbindelse er takkonstruksjonen noe endret på innsiden.
Loftstrappen er pusset opp. To overlysvinduer er montert.
Arealet er inndelt i to rom og det er etablert et våtrom (bad/wc).
Godkjente tegninger fra 1965, som ble innlevert i forbindelse med utbedring etter brann viser at det er to vinduer i gavlveggen på loftet, men viser ikke plantegning av loftet.
Det opplyses av eiere at loftet var innredet før 1983 da dagens eiere overtok eiendommen. Endring som ble gjennomført i 2005 var etablering av et våtrom og innsetting av ett nytt takvindu. Ett takvindu var montert i regi av tidligere eiere. Takplater ble fjernet i det ene rommet slik at takkonstruksjonen ble synliggjort. Det fremgår ingen konkret informasjon i plan og bygningsetatens om loftets status, men Inntrykket er at loftet ikke er bruksendret til boligformål. I prinsippet stilles det krav til to godkjente rømningsveier fra loftet. Formell godkjenning kan prøves ved henvendelse til plan og bygningsetaten.

Den åpne delen av verandaen med utgang fra stue i 1. etasje er utvidet i 1986.
Søknad om fasadeendring med tegninger er innlevert av arkitekt MNAL J. Kiehl.
Saken er avsluttet fra kommunens side.
Utvidelsen er utført med impregnerte materialer, og er opplagret på nedstøpte punkter i betong.
I plan og bygningsetatens informasjon om eiendommen fremgår det ikke at det er søkt om ferdigattest etter at tiltaket er gjennomført.
Saken er avsluttet fra kommunens side, antagelig med den oppfatning at tiltaket ikke er utført.

Det opplyses at nytt karnapp i stue er etablert i 2005. Dersom tiltaket gjelder oppussing av en allerede utført konstruksjon og plassering av vinduer er som før er tiltaket ikke søknadspliktig.
Dersom karnappet er en ny konstruksjon er tiltaket å regne for fasadeendring og er søknadspliktig.
Tiltak som allerede er utført, men som ikke er omsøkt kan søkes godkjent i ettertid.

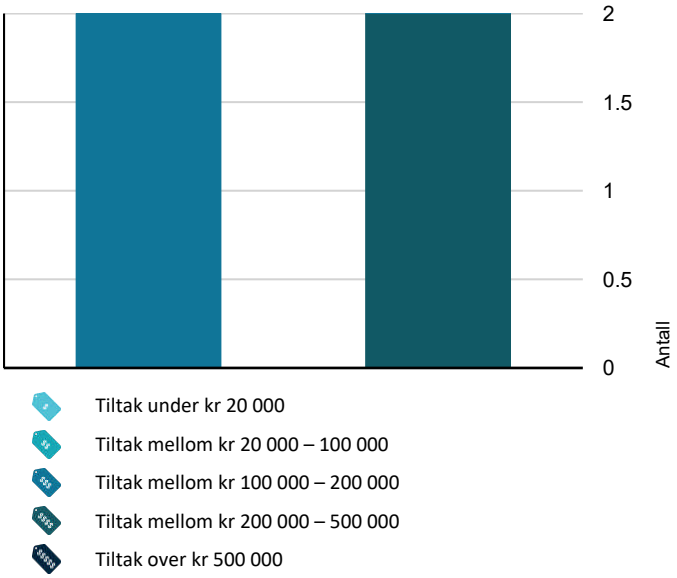
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsrapporten er utformet i.h.t. forskrifter til avhendingsloven og Norsk Standard NS.3600. Rapporten er basert på en visuell befaring av objektet, uten inngrep i konstruksjoner. Tilstandsgradene angis i forhold til et definert referansenivå. Huset er oppført i år 1920, i en tid der formaliserte regler og forskrifter for oppføring av byggverk enda ikke var innført. Bebyggelse fra tiden mellom ca. 1890 og ca. 1925 har imidlertid klare fellestrekk. Byggeskikk fra denne tidsepoken ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold, og utgjør referansenivået for valg av tilstandsgrad med hensyn til grunnleggende forhold, justert for krav som er innført senere med tilbakevirkende kraft slik tilfelle er med bestemmelser i Norsk Standard NS.3600. Forskjellen i kvalitet mellom byggeårets konstruksjoner og moderne konstruksjoner reflekteres nødvendigvis ikke ved valg av tilstandsgrad. Slitasje relatert til alder er imidlertid utslagsgivende for valg av tilstandsgrad. Huset er bygget opp etter brann i 1965. Det fremgår av plan og bygningsetatens informasjon om eiendommen at det skulle legges vekt på å etablere samsvar med den originale konstruksjonen ved oppbygging av huset. Når utførte tiltak og bygningsdeler fremstår i samsvar med den byggeskikk eller de forskrifter de er utformet i henhold til, blir de allikevel gjerne karakterisert med lavere tilstandsgrad enn tilstandsgrad 1, som samsvaret skulle tilsi, fordi alder også er en indikasjon på tilstand. Slitasje relatert til alder påvirker med andre ord valg av tilstandsgrad. Erfaring viser at når en installasjon har vært i bruk i et visst antall år, vil sannsynligheten for funksjonssvikt øke i større eller mindre grad. På generell basis må man derfor være forberedt på at slitasje på bygningsdeler og tekniske installasjoner kan inntreffe av aldersrelaterte årsaker. Dersom symptomer på feilaktig konstruksjon eller skader påvises vil dette bli kommentert med anbefaling om å foreta ytterligere undersøkelser.
Beskrivelser og karakteristikk i denne rapporten er basert på egne observasjoner på befaring, og bruk av måleinstrumenter, samt opplysninger mottatt fra eiere. Undertegnede kan ikke svare for mulige skjulte feil eller mangler, som han ikke kan ha oppdaget etter å ha undersøkt huset slik god skikk tilsier.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/wc > Generell	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad/wc > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad/wc > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad/wc > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1920

Kommentar
Byggeår i.h.t. elektronisk grunnbok.
Huset er bygget opp etter brann i 1965

Standard
Boligen holder normalt god standard.

Vedlikehold
Huset fremstår med normalt godt vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med glasert takstein i tegl.
Det opplyses av eiere at taket er tekket om i 2021.
Tidligere tekking inkluder takpapp, takstein og underliggende feste for stein er fjernet.
Nytt takbelegg er lagt, nye sløyfer og lekter er montert og ny glasert takstein er lagt.
Stige til pipe-inspeksjon og snøfangere er montert.

Arbeidet er utført av foretaket Dan Blikk AS.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Renner og nedløp i metall.

Renner og tak-nedløp, pipebeslag, rennebeslag, og beslag på vindskienes vannbord er i sort metall.
Avvik er ikke observert fra bakkeplan og fra veranda i 2. etasje og inntrykket er at tilstanden er normalt god.
Snøfangere er montert. I 2011 er varmekabel lagt i takrenne over veranda i 2. etasje.
Generelt om rennesystem:
Takrennesystem for avrenning og nedløp fra skrå tak består av takrenne med oppheng og endestykke og nedløpsrør med rørklammer, bend og utkast.
Festemidler til rennekroker og nedløpsrør må være korrosjons-beskyttet, for eksempel varmforsinket eller av rustfritt stål. For å unngå korrosjon må festemidlene tilpasses materialet som skal festes. Eksempelvis må rennekroker av kobber festes med festemidler av kobber, messing eller rustfritt stål.
Som regel dimensjonerer man ikke renner og nedløp for de kraftigste, kortvarige regnbygene, og det aksepteres at systemet blir overbelastet fra tid til annen. I praksis vil det ofte være løv og/eller andre forurensninger i rennen som begrenser vannføringen og forårsaker oversvømmelse. Renner bør derfor renses regelmessig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke observert vesentlig feil eller mangler ved takrenner, nedløp og beslag, men nedløpsrør er ledet til terreng ved grunnmur. Takvannet bør ledes vekk fra huset slik at grunnmuren i minst mulig grad eksponeres for direkte vannpåkjenning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fuktpåkjenninger mot grunnmurer skyldes i hovedsak overvann. Med overvann menes regnvann eller smeltevann på terreng og fra taknedløp.
Tiltak for fuktsikring av konstruksjoner mot grunnen dreier seg i stor grad om å begrense tilførselen av overvann, lede dette bort fra bygningen, og etablere en mest mulig selvdrenerende byggegrunn ved bruk av drenerende masser og grunnmursplater mot grunnmur.
Terrenget rundt husets grunnmur bør tilrettelegges med fall ut fra muren slik at minst mulig vann infiltreres i grunnen nær grunnmur.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger i bindingsverk med stående malt utvendig kledning.
Malte vannbord i overgang mellom grunnmur og kledning.
Maling av utvendig kledning er utført i mai/juni 2025.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket er relatert til alder.
Da dette huset ble oppført ble kledningsbord vanligvis produsert av kjerneved i rettvokst og senvokst materiale med tette årringer. Slikt treverk er motstandsdyktig, med lang sannsynlig levetid. Veggen bak kledningen er belagt med veggpapp, som var ment å beskytte mot trekk i konstruksjonen. Gjennom årene forvitres pappen mot veggkonstruksjonen og taper mye av den tiltenkte funksjonen. Den utvendige kledningens evne til opptørking etter kraftig regnvær er avhengig av at det er en viss avstand mellom veggen og kledningens bakside. Det er også fordelaktig at det finnes en viss trekk (utetthet i veggkonstruksjonen). Det er ikke mulig å ha full oversikt over kledningens tilstand. Visuelt virker kledningen i normalt god stand, men skader kan stedvis forekomme på kledningens bakside.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Først ved åpning av konstruksjonen kan tilstanden avdekkes. Ved ønske om yttervegger med moderne isolering må utbedringstiltaket utføres fra utsiden. Ved innvendig isolering vil veggkonstruksjon gi en større påkjenning på eksisterende kledning enn i dag, da konstruksjonens evne til opptørking etter fuktbelastning fra nedbør da vil bli vesentlig redusert. Den fuktbelastning som ytterveggenes nåværende konstruksjon blir utsatt for vil til en viss grad dreneres bort som følge av trekk og utettheter i konstruksjonen og at isolasjonsmengdene ikke er spesielt store. Varmen fra innvendig oppvarming vil da være en bidragsyter til opptørking av kledningen etter regnvær. Vindsperrer forvitres ved alder, og gir trekk inn i konstruksjonen. En tett og bedre isolert vegg krever moderne vindtetting og en kledning som er lektet ut fra bakveggen slik at spalten man da får fremstår som drenering og sørger for hurtig opptørking av kledningen etter kraftige regnskyll.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Saltak i trekonstruksjon.
Taket er observerbart fra loft der det er registrert at arealet er innredet til boligformål.
Det opplyses av eiere at loftet er bygget om i 2005. Takkonstruksjonen er endret og to nye takvinduer er montert mot syd.
Konstruksjonen er i hovedsak skjult uten mulighet for å kunne konstatere hvordan oppbyggingen er foretatt.
Det foreligger ingen søknad om bruksendring av loft til boligformål.
Innredede rom har boligstandard og er oppvarmet.
Taket må nødvendigvis være isolert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket går ut på at det ikke er søkt om bruksendring av loft til boligformål,
og til manglende dokumentasjon på hvordan konstruksjonen er isolert og ventilert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dokumentasjon med nærmere beskrivelser av hvordan innredningsarbeidene er utført er ikke tilgjengelig.
Man må gå ut fra at takkonstruksjonen er normalt godt isolert og luftet.
Konstruksjonen skal være utført på følgende vis:

Skrå tak med isolerte takflater og luftet tekking utføres med isolasjon mellom taksperrer, som er utlagt med senteravstand på 60 cm. Konstruksjonen har et ventilert luftesjikt mellom varmeisolasjonen og tekkingen. Luftesjiktet sørger for en mest mulig kald takoverflate, som sikrer at snø ikke omdannes til is som tetter nedløp og forårsaker isdannelser i og utenfor takrenner med den risiko dette innebærer. Luftesjiktet vil også fjerne fukt fra taket, og i noen grad fjerne fukt fra mulige innvendige luftlekkasjer gjennom taket. Som isolasjon mellom taksperrer brukes lett mineralullisolasjon av Glava eller Rockwool. En luftespalte over isolasjonen er alltid en forutsetning for å unngå isdannelser i den kalde årstiden. Vindsperre over isolasjonen utgjør spaltens underside. Bordtaket utgjør oversiden. Luftespalten må minst være 5 cm høy. Spalten må rekke fra takfot til møne på begge sider, og det må sikres at det er sirkulasjon i spalten.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i malt tre med tolags isolerglass. Spalteventiler i vinduene.
Det opplyses av eiere at nye vinduer ble montert i alle etasjer i 2005, bortsett fra i del av kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene er ca. 21 år gamle, og til tross for at standarden er normalt god på de fleste vinduene er aldersrelatert slitasje også observert. Det er registrert noe redusert klaring mellom karm og ramme på enkelte vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved å sørge for fortsatt regelmessig utvendig overflatebehandling fremover kan vinduene vare i mange år framover,
Med regelmessig overflatebehandling reduseres fuktopptaket og treverket blir mindre eksponert for svelling og sprekkdannelser. Når fuktinnholdet i trevirket forandrer seg, utsettes det for dimensjonsendringer. Derfor må trevirket gis overflatebehandling som hindrer større fuktopptak, og samtidig gir mulighet for uttørking av fukt. Det er viktig å velge riktig type maling. Dimensjonsendringer fører til at rammen over tid ikke lenger passer godt i karmen som før og når slike endringer har skjedd er det ofte ikke mulig å gjenopprette den opprinnelige tilstanden.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Profilert hvitmalt ytterdør til hovedinngang.
Tilsvarende dør til kjøkkeninngang.
Verandadør i stue i malt tre med tolags isolerglass.
To-fløyet verandadør i malt tre med tolags isolerglass i hoved-soverom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørene fremstår i relativt god stand, men har også slitasjesymptomer relatert til tetningsdetaljer og åpne/lukkemekanismer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørene har fremdeles relativt gode funksjoner.
Nye dører er vesentlig bedre isolert både med hensyn til lyd og varme, og utskifting vil gi bedre komfort og mindre varmetap.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda med utgang fra stue i 1. etasje, ca. 20 kvm.
Halvparten av terrassen (2 m x 5 m) er overbygget med overliggende veranda.
Den originale delen av konstruksjonen, som er overbygget er opplagret på grunnmur.
Utvidelsen utenfor som ble utført i 1986 er punkt-fundamentert med betongsøyler.
Terrassedekke i tre-bjelkelag med malte bord på overflate.
Rekkverk i malt tre med høyde på 90 cm.

Overbygget del av verandaen er avgrenset med vegger med utvendig malt kledning.
Bærebjelke for veranda i 2. etasje ble montert i 1986.
Glassrute i vegg mot hage. Himling i malt panel.
Dobbelt kontaktpunkt og to belysningspunkter på vegg.
To varmelamper er montert.
Manuell markise.

Den åpne delen av verandaen er utvidet i 1986.
Søknad om fasadeendring med tegninger er innlevert av arkitekt MNAL J. Kiehl.
Saken er avsluttet fra kommunens side.
Utvidelsen er utført med impregnerte materialer, opplagret på nedstøpte punkter i betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal dagens forskriftskrav legges til grunn for enkelte forhold. Blant annet gjelder dette krav til rekkverkshøyde på balkonger og verandaer/terrasser. Kravet til rekkverkshøyde er 1 m der avstanden til terreng er under mellom 0,5 m og 10 meter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rekkverket er stabilt og i normalt god stand. Det foreligger ikke krav til endring.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Veranda med utgang fra hoved-soverom i 2. etasje, 10 kvm.
Det opplyses av eiere at konstruksjonen er bygget opp på nytt i mai/juni 2025.
Råteskadet bærebjelke er skiftet. Sveiset foliemembran er lagt på dekke, trukket opp på vegg med omlegg bak utvendig kledning.
Verandadekke er konstruert med markant fall mot front slik at overflatevann renner direkte til takrenne.
Rekkverk i malt tre med høyde på 95 cm.
Kravet til rekkverkshøyde er 1 m
Ny markise er montert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket går ut på at rekkverket er noe under kravet på 1 m.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rekkverket er stabilt og i god stand.
Det foreligger ikke krav til endring.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i tre mellom veranda i 1. etasje og terreng.
Inntrinn med grårmalte glattkant bord.
Trapp i skiferbelagt betong mellom terreng og dør til hovedinngang.
Tilsvarende tapp til kjøkkeninngang.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket går ut på at det ikke er montert rekkverk på begge sider i trappene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ifølge Norsk standard NS.3600 skal rekkverk monteres på begge sider i trapp der avstand til terreng er 0,5 m eller høyere. Åpninger i rekkverk og mellom trinn skal ikke være større enn 10 cm. Rekkverkshøyden skal være minst 90 cm målt fra kant av trappens inntrinn.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

GULVFLATER:
Kjeller:
Røde fliser (terracotta- fliser) i dimensjon 25 cm x 25 cm i gang med trapp. Blå fliser i dimensjon 20 cm x 20 cm i bad/wc. Tre-stavs eikeparkett i peisestue. Betong og malt betong for øvrig.

1. etasje:
Skifer er lagt i vindfang og i karnapp i stue. Heldekkende teppe med gulvvarme i entré. Lyse fiser i dimensjon 30 cm x 30 cm med gullvarme i kjøkken. Gulvbord i stue og spisestue. Gulv i kjøkken og gang er flislagt med varmekabler i 2005.

2. etasje:
Gulvbord i eik i hoved-soverom og i soverom 2. Gulvbord i furu i soverom 3. Gulvbord i kott under trapp. Heldekkende teppe i i gang.
Sorte og hvite fliser i dimensjon 10 cm x 10 cm i bad/wc.
Lyse fliser i bruksrom med opplegg for vaskemaskin.

Loft:
Parkett i eik i begge rom. Sorte fliser i dimensjon 20 cm x 20 cm i bad/wc.

VEGGFLATER:
Kjeller:
Våtromsplater i bad/wc. Hovedsakelig pusset og malt mur for øvrig.

1. etasje:
Malte plater i vindfang, gang med trapp, gang med utgang terreng og spisestue. Stående malt rupanel på tre vegger i stue. Fast montert hylleinnredning på vegg mot entré. Tapet i kjøkken.

2. etasje:
Malte plater i gang med trapp. Hvite fliser i dimensjon 20 m x 20 cm i bad/wc. Malte plater i soverom. Plater med malt glassfiberstrie i bruksrom.

Loft:
Våtromsplater i bad/wc. Glatt ubehandlet panel og malte plater for øvrig.

HIMLINGER:
Kjeller:
Malt panel, malte plater og malt rabbitz-puss.

1. etasje:
Malte plater i vindfang, entre, wc og gang med utgang terreng. Malte pyntebjelker og malte plater mellom bjelker i stue og kjøkken. Malt panel i spisestue.

2. etasje:
Malte plater med downlights i bad/wc. Malte plater for øvrig.

Loft:
Skrå himling med panel i rom med trapp. Malte plater i skrå og horisontal himling i rom 2. Horisontal himling med malte plater i bad/wc.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvis registrert knirk i gulvflatene.
Til tross for at overflatene bærer preg av utført vedlikehold gjennom årene er det også registrert slitasje, noe sprekker mellom plateskjøter etc.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Diverse oppgraderinger stedvis må utføres for å bringe overflatene opp på nivå med karakteristikken TG 1.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i tre-bjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Høydeforskjeller gjennom rommene er stedvis mer enn 3 cm.
I gang i 2. etasje er det høydeforskjell på ca. 3,5 fra side til side i gangen.
På loft er høydeforskjeller fra 1,5 cm til 3 cm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Inntrykket er at de skjevheter som er registrert ikke er spesielt sjenerende de fleste steder.
Det kan være krevende å oppnå samsvar med dagens forskriftskrav til plane gulv uten at andre hensyn påvirkes. I hus med større eller mindre skjevheter i gulvflater er det ikke alltid hensiktsmessig å avrette overflatene til vaterlinje. Full avretting vil medføre behov for heving av dører, montering av nye gulvlister og nyt listverk rundt dører. Dersom man velger oppretting i hvert enkelt rom vil man få noe nivåforskjeller mellom rommene. En god løsning kan være å utjevne skjevhetene til en viss grad der de er mest fremtredende.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pusset og malt teglsteinspipe.
To feieluker på loft.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket er relatert til alder. Aldersrelatert slitasje i teglsteinspiper medfører risiko for oppsprekking av mørtel i fuger mellom stein. Luftlekkasjer kan derved inntreffe. Bindemidler i mørtel hadde mindre effektive heftegenskaper da denne bygningen ble oppført enn senere på 1900- tallet. Risiko for luftlekkasjer foreligger generelt sett i eldre teglsteinspiper.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skorsteinens tilstand kan avdekkes ved innvendig fotografering av røykløpet. Slike undersøkelser utføres av spesialfirmaer.
Aktuelle tiltak til utbedring av eldre teglsteinspiper er glidestøp, eller nye ildfaste rør i røykløpet. (Enten i keramikk eller stål). Glidestøp gir et lag med støp på 1 til 2 cm i røykløpets innside. Uregelmessigheter fylles på forhånd. Metoden påvirker tverrsnittet og derved kapasiteten i liten grad. Fuger blir fylt opp og pipen stabilisert. Nye ildfaste rør i røykløpet er en tradisjonell og sikker metode, og den mest vanlige metoden for rehabilitering av teglsteinspiper. Metoden reduserer røykløpets tverrsnitt og kapasitet til en viss grad. Valg av metode bør evalueres i hvert enkelt tilfelle, og antallet ildsteder tilknyttet røykløpet kan ha betydning for valget.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv på grunn i betong. Gulvflatene er flislagt i gang med trapp og i våtrom. I boder er gulvene i betong. Tre-stavs eikeparkett i kjellerstue. Grunnmuren er i hovedsak åpen og tilgjengelig for besiktigelse og bruk av måleutstyr.
Hulltaking er er derfor unødvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved bruk av fuktindikator er det registrert svake indikasjoner på fukt nederst på veggflater nær overgang til betonggulv og i betonggulv på grunn. Slike symptomer er normalt og skyldes kapillært oppsug av fukt fra fundamenter og fra gulv på grunn. Da huset ble oppført ble fundamenter og grunnmurer ikke oppført på trykkfast og kapillærbrytende isolasjon slik tilfelle er i dag. Oppsug av fukt fra grunnen vil da forekomme i større eller mindre grad, avhengig av de fuktforekomster som til enhver tid befinner seg i grunnen under huset. I perioder med mye nedbør og snøsmelting vil grunnen under huset være fuktigere enn i tørre perioder, og fukt vil trekke opp i konstruksjoner under terreng, for så å tørke opp i tørre perioder. Selv med ny drenering vil man ikke unngå fuktproblematikk fullt og helt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved å sørge for at terrenget faller fra grunnmuren rundt hele huset vil overvann i mindre grad ledes til husets grunnmur med mindre grad av fuktforekomster under huset som resultat. Terrenget bør derfor justeres med nye masser stedvis. Blomsterbed mot grunnmur bør unngås. Vann fra takets nedløpsrør bør ledes i god avstand vekk fra grunnmuren Det er et grunnleggende hensyn at fukt fra overvann og nedbør ikke skal trenge inn i konstruksjoner under terreng. Overflatevann må derfor ledes bort fra bygningen så langt det er mulig slik at konstruksjonene i størst mulig grad skal kunne motstå fuktpåkjenningen fra vann som finner veien ned i grunnen.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i tre mellom 1. og 2. etasje med malte sidevanger og malt rekkverk. Teppebelagte trinn og teppebelagt repos.
Trapp til loft med malte sidevanger. Trinn og opptrinn i eik. Håndløper på venstre side i trappeløpet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket går ut på at det ikke er rekkverk/håndløpere på begge sider i trappeløpene.
Trapp mellom kjeller og 1. etasje mangler godkjent rekkverk. i tillegg mangler trappen håndløper mot vegg.

KRAV TIL INTERNTRAPP I BOLIG NÅR TRAPPEN OGSÅ ER DEL AV RØMNINGSVEI:
Trapper som er rømningsvei internt i en bolig skal oppfylle kravene til fri bredde i rømningsveien. Hovedregelen er at bredden ikke skal være mindre enn 86 cm. (minstekravet). Håndløpere kan stikke inntil 10 cm inn i rømningsveiens bredde uten å bli regnet med. Trapperommet til loftet er 85 cm bredt, og oppfyller på det nærmeste kravet til trapp som rømningsvei.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Ifølge Norsk Standard NS.3600 skal dagens forskriftskrav legges til grunn for valg av tilstandsgrad med hensyn til enkelte forhold. Det gjelder blant annet krav til utforming av trapper.
Kravet går ut på at rekkverkshøyden skal være minst 90 cm. og at åpninger i rekkverket ikke skal være større enn 10 cm. Det er også krav til at håndløpere skal være montert på vegg i trappeløpet. Rekkverk og håndløpere skal være montert med en høyde på 90 cm målt fra forkant av trappens inntrinn. Rekkverk mot et trappeløp skal ha høyde på 1 m.
I tillegg til rekkverkshøyde på 90 cm skal åpninger i rekkverk ikke være større enn 10 cm.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte malte innvendige dører.
Fasettslipt glass i dør mellom entré og stue.
Dør med fasettslipt glass og to sidefelt med tilsvarende glass mellom vindfang og entré
Profilerte hvitmalte skyvedører mellom stue og spisestue.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Enkelte dører har liten eller ingen klaring mot karm eller treskel.
Dørene er stedvis noe vindskjeve, og det er slitasje på åpne og lukkemekanismer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ved ønske om dører der dørbladet omslutter trerammen presist er løsningen å montere nye dører.
Alder tatt i betraktning er dørene relativt gode og ved ønske om å beholde de kan enkelte justeringer utføres. Åpne/lukke mekanismer kan erstattes med nye mekanismer. Slike kan være tilgjengelige i spesialforretninger.

Andre innvendige forhold - 1

Beskrivelse

BRUKSROM:
Rommet er i bruk til vask av tøy med opplegg for vaskemaskin og sluk i gulv.
Rommet er ikke utformet som et våtrom, og er derfor ikke betegnet som vaskerom. Et vaskerom er pr. definisjon et våtrom.

Gulvflaten er belagt med fliser i dimensjon 30 cm x 30 cm. Varmekabel i gulvet. Platekledning med malt glassfiberstrie på vegg- og himlingsflater. Fast innredning er montert med benkeskap med glatte hvite fronter og benkeplate i massivt tre med nedfelt kum i rustfritt stål. Vanntilførsel med vannrør i kobber. Opplegg for vaskemaskin i rommet.

Ca 1 m av gulvet mot gårdsplassen ble tatt opp i 1997. Sluk ble installert med avrenning til soilrør i hjørne.
En ca. 20 cm betongplate ble støpt for å tåle vibrasjoner fra vaskemaskin.

VÅTROM

KJELLER > BAD/WC

TG 3 Generell

Beskrivelse

OVERFLATER:
Blå fliser i dimensjon 20 cm x 20 cm på gulv.
Våtroms-plater på veggflater.
Malte plater i himling.

SLUK, MEMBRAN OG TETTESJIKT:
Sluk i plast. Ukjent membranløsning/tettesjikt.

SANITÆRUTSTYR OG INNREDNING:
Gulv-montert klosett.
Hvit servant med to-greps blandebatteri.
Dusj med ettgreps blandebatteri.

VENTILASJON:
Avtrekksventil i grunnmur.
Hull i dørblad for tilførsel av luft til rommet.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Årsaken til at våtrommet er karakterisert med TG 3 er først og fremst fordi det er utformet i henhold til forskrifter som var gjeldende før forskrifter av 1997 ble innført. I forbindelse med nye byggeforskrifter gjeldende fra 01.07.1997 ble vannrør i plast (rør i rør system) pålagt i nye bygninger der vannrør ble montert skjult i bygnings-konstruksjoner. Før 1997 ble skjulte vannrør installert med kobberrør. Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal våtrom som er utformet i.h.t byggeforskrifter som var gjeldende før 1997 karakteriseres med TG 3.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Våtrommet har høy alder Det er ikke mulig å ha en kvalifisert oppfatning om sannsynlig restlevetid, og rehabilitering er påregnelig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Omsluttende vegger er hovedsakelig i mur. Våtrommet er svært lite i bruk og overflatene er derfor ikke utsatt for vesentlig vannpåkjenning. Hulltaking er derfor ikke utført.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

OVERFLATER:
Sorte og hvite fliser i dimensjon 10 cm x 10 cm på gulv.
Nedstøpt varmekabel.
Hvite fliser i dimensjon 20 cm x 20 cm på veggflater.
Malte plater med downlights i himling.

SLUK, MEMBRAN OG TETTESJIKT::
Eldre sluk i støpejern. Ukjent membranløsning.
Støpejernsluket er ikke utstyrt med klemring for membran.

SANITÆRUTSTYR OG INNREDNING:
Badekar med flislagte sider og integrert blandebatteri. Integrert dusj-hode. Håndholdt dusj. Dusjvegg i herdet glass. Gulv-montert klosett. Skapinnredning i hvit høyglans med heldekkende hvit servant. Speil i nisje på vegg over servant. Nisje med glasshylle over badekar. Blandebatteri til badekar er utbedret i 2019.
VENTILASJON:
Naturlig ventilasjon. Avtrekk på ventilasjonsløp i skorstein.
Behovet for tilførsel av luft er ivaretatt med flat dørterskel.

OPPUSSING:
Våtrommet er pusset opp i 1992. Nytt badekar og nye servanter ble montert. Varmekabel ble nedstøpt. Nye gulv- og veggfliser ble lagt.

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

Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) i gulv og bak veggfliser har passert anbefalt brukstid og rehabilitering er påregnelig.

Årsaken til at våtrommet er karakterisert med TG 3 er først og fremst fordi det er utformet i henhold til forskrifter som var aktive før forskrifter av 1997 ble innført. I forbindelse med nye byggeforskrifter gjeldende fra 01.07.1997 ble vannrør i plast (rør i rør system) pålagt i nye bygninger der vannrør ble montert skjult i bygnings-konstruksjoner. Før 1997 ble skjulte vannrør installert med kobberrør. Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal våtrom som er utformet i.h.t byggeforskrifter som var gjeldende før 1997 karakteriseres med TG 3.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

I tillegg til at våtrommet har høy alder ble det stilt andre krav til bruken av et våtrom tidligere enn tilfelle er i dag. Etter hvert som våtrommets installasjoner har blitt eldre har også bruken av våtrom generelt sett endret seg. Mer damp og bruk av vann fører til at tekniske løsninger som var akseptable tidligere ikke lenger er tilstrekkelige. Hevet standard omfatter gjerne også flere funksjoner. Teknisk standard-hevning omfatter utskifting av alle forhold med hensyn til tettesjikt, vann- og avløpsinstallasjoner, overflater og utstyr. I forbindelse med framtidig rehabilitering bør felles avløpsstamme (soilrør) gjennom våtrommet også skiftes. Det optimale er å skifte soilrøret gjennom alle etasjer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da omsluttende vegger hovedsakelig er i mur. Ved bruk av fuktindikator mot flislagte veggflater i dusj-sone der vannpåkjenningen er størst er det ikke registrert indikasjoner på fukt bak overflatene. Våtrommet bærer preg av forsiktig bruk gjennom årene.

LOFT > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

OVERFLATER:
Sorte fliser i dimensjon 20 cm x 20 cm på gulv.
SLUK, MEMBRAN OG TETTESJIKT:
Sluk i plast, montert i dusj-sone. Ukjent membranløsning.

SANITÆRUTSTYR OG INNREDNING:
Dusjhjørne med dørfront og to faste felt i glass. Foliert benkeplate med rund hvit servant Blandebatteri er montert på benkeplate. Gulv-montert klosett. Åpne vannrør i stål til servant. Skjulte vannrør til dusj. Avløpsrør i hvit plast til servant.
Dusj-hjørne har en skinne mot gulv, som kan virke hindrende for eventuelt lekkasjevann fra utstyret utenfor dusj.-sone å renne direkte til sluk.

VENTILASJON:
Naturlig ventilasjon. Avtrekksventil i himling.
Behovet for tilførsel av luft til et våtrom ivaretas vanligvis med flate dørterskler som gir en spalte for tilførsel av luft til rommet når døren er lukket. Dør til rommet har vanlig dørterskel.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

LOFT > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Mosaikkfliser på vegg og knevegg.
Malte plater med downlights og avtrekksventil i himling.
Ved bruk av fuktindikator mot flislagte veggflater er det ikke registrert indikasjoner på fukt bak overflatene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket er relatert til alder, og manglende kjennskap til materialvalg og utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Våtrommets alder på ca. 20 år tilsier sannsynlighet for aldersrelatert slitasje. På noen års sikt vil behovet for rehabilitering inntreffe.
Det er vanskelig å beregne forventet teknisk levetid for et våtrom på basis av tilstandsregistrering på nivå 1, som er tilstandsanalyse uten inngrep i konstruksjoner. Det er mange faktorer som må vurderes for at man skal kunne si noe om levetid. Viktige faktorer er byggeår, eventuelt moderniseringstidspunkt, bruksintensitet, materialer som er anvendt og løsninger som er benyttet. Hvordan rommet er ventilert og vedlikeholdt har stor betydning. Etter alder på 20 til 25 år øker sannsynligheten for at rehabilitering bør utføres.

LOFT > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Sorte fliser i dimensjon 20 cm x 20 cm på gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Høydeforskjell fra flislagt gulv ved dørterskel til topp slukrist er under kravet på 25 mm.
Dusj-hjørne har en skinne mot gulv, som kan virke hindrende for eventuelt lekkasjevann fra utstyret utenfor dusj.-sone til å renne direkte til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Våtrommet fungerer med dagens situasjon.
Ved neste rehabilitering bør det sørges for at fallforhold på gulvflaten bringes i samsvar med dagens forskriftskrav.
Fall på gulvflaten skal være 1:100 utenfor dusj-sone, og 1:50 i dusj-sone.

LOFT > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plast. Ukjent tettesjikt.
Røropplegg i rommet er utbedret etter lekkasje i 2008.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket er relater til alder på ca. 20 år og manglende dokumentasjon for materialbruk og utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Våtrommet er ca. 20 år gammelt. Sannsynlig restlevetid er det ikke mulig å ha en klar oppfatning om.
Behov for rehabilitering kan inntreffe på ukjent tidspunkt.

LOFT > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjhjørne med dørfront og to faste felt i glass. Foliert benkeplate med rund hvit servant. Blandebatteri er montert på benkeplate. Gulv-montert klosett. Åpne vannrør i stål til servant. Skjulte vannrør til dusj. Avløpsrør i hvit plast til servant.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket er relatert til alder og sannsynlig slitasje.
Levetiden til sanitærutstyr varierer med materialkvalitet, bruksfrekvens og vannkvalitet. Utstyr som er i kontinuerlig bruk har sannsynlig levetid på omtrent 25 år eller noe mer. Levetiden kan forlenges ved å skifte komponenter med funksjonssvikt etter hvert som slitasje materialiseres. Når installasjoner har vært i bruk et visst antall år vil sannsynligheten for funksjonssvikt og lekkasjer imidlertid øke markert.
Dusj-hjørne har en skinne mot gulv, som kan virke hindrende for eventuelt lekkasjevann fra utstyret utenfor dusj.-sone å renne direkte til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utstyret er ca. 20 år gammelt og aldersrelatert slitasje vil foreligge. Erfaring viser at risiko for at svikt med behov for utskifting kan inntreffe øker markant ved alder. Behov for utskifting av utstyret eller deler av det kan inntreffe på ukjent tidspunkt.

LOFT > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon med avtrekksventil i himling, antagelig tilknyttet ventilasjonsløp i skorstein på motsatt side. Behovet for tilførsel av luft er ivaretatt med åpning dekket med rist nederst på dør til rommet.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avviket kan lukkes ved montering av elektrisk vifte til avtrekket.

LOFT > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Ved bruk av fuktindikator mot veggflater i dusj-sone er det ikke registrert indikasjoner på fukt bak overflatene.
Inntrykket er at våtrommet kun sjelden er i bruk. Hulltaking er derfor ikke utført.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 1989 med profilerte blå fronter. Hvite fliser på vegg over benkeskap. Belysning under overskap. Benkeplate i sten i hjørne rundt koketopp. Benkeplater i massivt tre med nedfelt kum i rustfritt stål. Koketopp med induksjon, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap er integrert i innredningen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket er relatert til alder og generell slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innredningen fungerer normalt godt slik den fremstår.
Ved ønske om en innredning med tidsmessig standard må ny innredning monteres.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med avtrekk gjennom yttervegg.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

OVERFLATER:
Parkett på gulv. Malte plater på vegg og i himling.
Vegg- montert klosett og servant.
Det opplyses at rommet er pusset opp i 2008, og at utstyret er fra 2008.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avviket gjelder fravær av en elektrisk vifte tilknyttet avtrekket, og at det ikke er en spalte for tilførsel av luft i tilknytning til døren inn til rommet. Videre er det et avvik at innebygget cisterne for klosett ikke er lekkasjesikret.

Generelt:
Det stilles krav til avtrekk i et sanitærrom (toalettrom, bad og vaskerom). Forsert avtrekk med f. eks en elektrisk vifte tilknyttet avtrekksventilen er påkrevet. Det er viktig at rommet også får tilført ventilasjonsluft fra et tilstøtende rom gjennom en spalte i eller ved døren inn til rommet. Tilførsel av luft gir sirkulasjon, og er nødvendig for at avtrekket skal kunne fungere optimalt, og dette behovet ivaretas vanligvis med en flat dørterskel, som gir en spalte mellom terskel og dørblad når døren er lukket. I dette våtrommet er behovet ivaretatt med åpning i dørblad.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Avviket med hensyn til ventilasjonen kan lukkes ved å tilrettelegge for tilførsel av luft til rommet, og ved å tilknytte en elektrisk vifte til avtrekket. Krav til lekkasjesikring av innebyggede cisterner for vegg-monterte klosett i rom uten sluk kan ivaretas ved montering av elektroniske vannstopper. Lekkasjestoppere fungerer slik at dersom det skjer uforutsett lekkasje på ledningsnettet vil vanntilførselen automatisk bli avstengt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vanntilførsel til rom med vanninstallasjoner og mellom etasjer er installert med vannrør i kobber, dels montert åpent og dels montert skjult i konstruksjonene. Åpne vannrør i bad på loft er installert med rør i rustfritt stål. Lekkasjer eller annen svikt er ikke registrert på befaring. Vannrør i kobber har vært det dominerende rørmaterialet fram til siste halvdel av 1990- tallet, da rør i rør systemer i plast ble tatt i bruk. Fra og med bygg-teknisk forskrift av 1997 har det vært krav om at sanitærinstallasjoner skal være lette å skifte ut, og lekkasjer skal kunne oppdages raskt og ikke føre til unødig skade på andre installasjoner eller bygningsdeler. Rør-i-rør-systemer ble utviklet som en konsekvens av dette kravet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avviket er relatert til alder og sannsynlig slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kobberrør montert i stabilt miljø har generelt sett god korrosjonsbestandighet, men det er likevel ikke til å unngå at kobber korroderer fra innsiden ved alder. Korrosjon er ikke synlig på rørenes utside før gjennomrusting er nært forestående.
Kobber er i aktivt bruk også i moderne rørsystemer og inngår som komponenter i rør i rør systemer, blant annet til fordelere.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er registrert at soilrør (avløpsstammer) er installert med avløpsrør i støpejern.
Da huset ble oppført ble avløpsrør utelukkende installert med rør i støpejern. Både avløpsstammer (soilrør) sluk og avløpsrør internt i våtrom ble installert med støpejernprodukter på denne tiden. I første halvdel av 1960- tallet ble det fremdeles brukt avløpsrør i støpejern. Deler av avløpssystemet kan være skiftet i 1964/65 da huset ble utbedret etter brann. Våtrom på loft ble ifølge mottatt informasjon fra eiere etablert i 2005. Sluk og interne avløpsrør i dette våtrommet er installert med plastprodukter. Soilrør til kjøkken er et plastrør.

Årstall: 1965

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

STØPEJERN- PRODUKTER:
Avviket er relatert til alder.
Korrosjon og rustdannelser i støpejerns-installasjoner utvikles fra innsiden, og tykkelsen på godset i rør og sluk reduseres ved alder. Avleiringer fester seg til rørveggenes innside ved alder da korrosjon fører til at overflatene innvendig blir mindre glatte. Slike forhold påvirker funksjonen og den sannsynlige levetiden. Lekkasjer i støpejerns-rør forekommer ofte etter 60 til 70 års bruk. Rør som er montert horisontalt under betonggulv i kjeller fra utvendig tilknytning til oppstikk for soilrør er i større grad utsatt for slitasje enn vertikalt monterte rør.

PLASTPRODUKTER:
Avviket er relatert til alder og sannsynlig slitasje. Plastrørene er for det meste lagt skjult i vegg eller nedstøpt i betong. Den tekniske tilstanden til skjulte rør er vanskelig å kontrollere uten bruk av spesialinstrumenter, og det er derfor funksjonen i kombinasjon med alder som ligger til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Husets avløpsinstallasjoner i støpejern har høy alder og utskifting er påregnelig.
Husets avløpsinstallasjoner med soilrør, sluk og avløpsrør til utstyr i våtrom har relativt høy alder. Vesentlige feil eller mangler er ikke observert. Ved fremtidig rehabilitering av våtrom vil utskifting av sluk og avløpsrør til sanitærutstyr inngå som nødvendig del av tiltaket.

Husets avløpsinstallasjoner i plast har oppnådd omtrent halvparten av sannsynlig levetid og aldersrelatert slitasje vil foreligge.
Erfaring viser at når en installasjon har vært i bruk i et visst antall år vil det foreligge risiko for at funksjonssvikt kan inntreffe.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Eldre bygninger har naturlig ventilasjon, basert på oppdrift. Varm luft stiger opp via ventilasjonsløp i skorsteiner eller kanaler, og frisk luft tilføres gjennom spalteventiler i vinduer, og/eller ved vanlig lufting. Naturlig avtrekksventilasjon fungerer best i den kalde årstiden da differanse mellom innvendig og utvendig temperatur er størst. Ukontrollerte luftlekkasjer i vinduer og fasader var en bidragsyter til ventilasjon da bygget ble oppført, og er det til en viss grad fremdeles. Ved utskifting av vinduer blir veggene tettere, Nye og energieffektive vinduer reduserer trekk og begrenser følgelig tilførsel av luft til boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal ventilasjon karakteriseres med TG 2 dersom det kun er naturlig oppdriftsventilasjon i bygningen. Det er tidvis behov for rensing av kanaler, og det er ikke kjent om slike behov foreligger i dag.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ventilasjon basert på naturlig oppdrift er typisk for hus som er oppført på 1900- tallet fram til 1970/1980 da mekanisk ventilasjon ble installert i en del nye bygninger. Først i 2010 ble balansert ventilasjon pålagt ved forskrift i nye bygninger. Etablering av mekanisk ventilasjon i huset forutsetter separate ventilasjonskanaler fra toalettrom og våtrom med avtrekk via et aggregat, som kan installeres på loft med videre avtrekk over yttertak. Avtrekk fra ventilator i kjøkken kan ledes gjennom yttervegg slik som i dag. Rom med avtrekk tilføres luft fra tilstøtende rom. Frisk luft tilføres boligen med spalteventiler i vinduer og/eller ventiler i yttervegger. Regelmessig rensing av kanaler og service på mekaniske enheter er nødvendig. For å oppnå TG 1 er det Ifølge NS.3600 tilstrekkelig med avtrekk gjennom grunnmurer/yttervegger dersom avtrekk er tilknyttet elektriske vifter. I tillegg må tilførsel av luft til rom med avtrekk og til bygget generelt besørges.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme.
Det er installert en nedgravd tank på 1200 liter i 1986. Tanken var tidligere i bruk til parafin, men er i dag fylt med bio-olje, etter at forbud mot bruk av oljebaserte produkter ble innført i 2020. Tidligere parafinbrenner er omgjort til bruk av bio-olje.

Grundig besiktigelse av varmekilder med analyser basert på bruk av måleinstrumenter er ikke gjennomført i forbindelse med denne rapporten. Skjulte slitasjepunkter kan forekomme..
Generelt om nedstøpte varmekabler:
Levealder for varmekabel nedstøpt i betonggulv er i større grad avhengig av den massen den er nedstøpt i enn det antall år den har vært i bruk. Dersom kabelen er omsluttet av en godt herdet støpe-masse med gode blandingsforhold, som også er tilført tilstrekkelig med vann under herdeprosessen, så er levetiden svært lang. Dersom støpe-massen ikke er godt herdet, og det av den grunn er luftlommer i den, vil kabelens arbeidstemperatur bli for høy, og kabelbrudd vil kunne inntreffe. Dersom kabelbrudd med behov for utbedring/skjøting ikke er inntruffet et års tid etter at kabelen er installert kan det i de fleste tilfeller konstateres at betonggulvet kabelen ligger i er korrekt utført.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereder med volum på ca. 300 liter er montert i kjeller, i rom mot våtrom med adkomst fra gang. Sluk i rommet.
Blandeventil på varmtvannsbereder er skiftet og justert i 2019.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sannsynlig levetid for en bereder er ca. 20 år. Varmeelementet har vanligvis kortere levetid enn selve beholderen.
Inntrykker et at alderen er relativt høy og at berederen er ca. 20 år eller eldre.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Varmtvannsberedere med tilhørende vanntilkoblingspunkter utgjør en lekkasjerisiko. Lekkasjer fra beredere skyldes vanligvis forskjellige former for korrosjon på innertanken. I tillegg oppstår det ofte lekkasjer i forbindelse med elektriske varmeelementer. For å unngå vannskader bør man plassere beredere i rom med sluk, slik tilfelle er her. Varmtvannsberederens levetid og motstand mot korrosjon avhenger blant annet av parametere som vannets surhetsgrad, hardhet og innhold av klorid og sulfat. Integrerte ekspansjonskar og varmeelementer har som nevnt kortere levetid enn selve berederen.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Strømtavle i kjeller:
Hovedbryter på 63 ampere.
Fordelingskurser er installert med jordfeilautomater.
Strømtavler er også installert 1. 2. etasje og på loft.
Strømtavle på loft:
Hovedbryter/overspenningsvern, 63 ampere. Fire kurser på 16 ampere og 7 kurser på 13 ampere.

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.
   Det er ikke kjent når anlegget fullt ut er skiftet.
   Inntrykket er at installasjonsarbeider er utført ved behov gjennom årene.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Det er ikke opplyst om annet enn at elektriske installasjoner er utført av registrerte foretak

Tilstandsrapport

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

Diverse installasjonsarbeider er utført etter 1999.
Blant annet er fordelingskurser i sikringstavle i kjeller vesentlig nyere.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Det er ikke informert om slike forhold.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Det er ikke opplyst om at varmgang eller annen svikt ved boligens elektriske anlegg har inntruffet.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Skjulte feil og mangler kan tidvis inntreffe på elektriske svakstrøms-anlegg, og på generelt grunnlag anbefales en gjennomgang av en autorisert installatør.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ikke kjent, men inntrykket er at grunnen er fast leire.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det opplyses av eiere at dreneringsarbeider er utført i 1996. Arbeidet er utført av maskin-entreprenør Svein Fjellstad.
Gammel drenering rundt huset er fjernet, og nye drensrør er lagt, Nye grunnmurplater og utvendige isolasjonsmatter er lagt mot muren. Drensgrøft er fylt med nye drenerende masser.

Vurdering av avvik:

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

Dreneringen er 30 år gammel, og avviket er relatert til alder og sannsynlig slitasje.
Mer enn halvparten av sannsynlig levetid er tilbakelagt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ved besiktigelse i kjeller er det konstatert at klimaet er godt og kun svake indikasjoner på fukt er registrert ved bruk av måleutstyr.

Gjennom årene har tilbake-fyllingsmasser rundt grunnmuren stabilisert seg slik at terrenget stedvis mangler markert fall fra husets yttervegger. Det anbefales derfor å gjenopprette et minimums-fall med nye masser. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1: 50 over en avstand på minst 3 m ut fra veggen. Fuktpåkjenninger mot grunnmurer skyldes i hovedsak overvann. Med overvann menes regnvann eller smeltevann på terreng og fra tak-nedløp. Tiltak for fuktsikring av grunnmurer dreier seg i stor grad om å begrense tilførselen av overvann, og lede overvann bort fra bygningen. Bearbeidelse av terrenget med bortleding av overvann og bortleding av vann fra takets nedløpsrør er ofte minst like viktig som å skifte drenering. Ved neste utskifting av drenering bør muren samtidig isoleres utvendig. Utvendig isolering utføres i dag vanligvis med XPS, eller eventuelt et tilsvarende plastprodukt.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er støpt i 20 cm betong, og påført 10 cm lettbetong på innside.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Fundamenter ble ikke støpt på trykkfast isolasjon da dette huset ble oppført, og man kan ikke se bort fra at det til tider vil «stå» noe vann i grunnmuren og i gulv på grunn. Fukt trekker opp i uisolerte fundamenter, i grunnmurer og i gulv på grunn ved kapillært oppsug. Det er registrert relativt svake indikasjoner på fukt i betonggulvet der betonggulvet er åpent eller flislagt. Der betonggulv på grunn ikke er støpt på trykkfast isolasjon vil den fukt som til enhver tid befinner seg i grunnen under huset uhindret kunne trekke kapillært opp i betonggulvet og i grunnmurens fundamenter. Slik er situasjonen i alle hus der fundamenter og betonggulv på grunn ikke er støpt på trykkfast isolasjon. Forekomster av vann i grunnen under huset vil variere med klimatiske forhold til enhver tid. I perioder med mye regn eller snøsmelting vil grunnen være relativt fuktig, og i tørre perioder nærmest tørt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Den relativt gode situasjonen i dette husets konstruksjoner under terreng kan skyldes den gunstige beliggenheten i terrenget med nærmest flat grunn rundt huset. En bidragsyter kan også være at det i forbindelse med oppføring av huset er sørget for en relativt omfattende steinfylling under huset som gir god infiltrasjon av overvann i grunnen. Forbedring kan utføres ved å justere grunnen rundt huset med nye masser.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Flat til svakt skrånende tomtegrunn, opparbeidet med steinbelagt gårdsplass, plenarealer og beplantning.
Gårdsplassen er opparbeidet med ny steinsetting i 1997. Drensledninger er lagt fra garasje og fram til Ekelyveien.
Rundt huset er grunnen nærmest flat.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Inntrykket er at utført opparbeidelse av grunnen gir god overvannshåndtering på tomten. Det er imidlertid lang tid siden terrenget rundt huset ble bearbeidet, og tilbake-fyllings-massene har stabilisert seg slik at terrenget stedvis mangler markert fall fra bygningens yttervegger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å gjenopprette et minimums-fall med nye masser. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Takvannet bør lede vekk fra grunnmur og infiltreres i grunnen godt utenfor husets konstruksjoner under terreng.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vann- og avløpsledninger er tilknyttet offentlig vann og avløp med private stikkledninger.
Vanntilførsel og avløpsnett fungerer normalt godt.
VANNLEDNING:
Eksakt alder på vannledning er ikke kjent.
Risiko for brudd eller annen svikt med behov for tiltak foreligger ved alder, og behov for utføring av tiltak kan inntreffe på ubestemt tidspunkt.

AVLØPSLEDNING:
I 2021 inntraff tilbakeslag av avløpsvann i kjeller i 8A og 8 B. Det ble gjennomført omfattende rensing og rørfornying av bunnledning/soilrør fra plastrør utenfor huset i Ekelyveien til stakeluker og sluk i kjeller. Stammer ble kappet og stakeluker skiftet. Foretaket Proline dokumenterte med videofilm av rørene etter utført arbeid. Undertegnede har ikke sett dokumentasjonen, men opplysningen tilsier at avløpsledning i grunnen fra huset til offentlig tilknytning er fornyet i 2021. Arbeidet ble utført av Proline Norge AS.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS er et samlebegrep for lover og bestemmelser som handler om helse, miljø og sikkerhet.
I boliger dreier dette seg hovedsakelig om sikring av trapper med rekkverk og håndløpere i henhold til forskriftskrav, Sikring av terrasser og balkonger med rekkverk i samsvar med forskriftskrav og branntekniske forhold med rømningsveier, brannvarslingsanlegg/røykvarslere og brannslukningsapparater i samsvar med forskriftskrav. Opplysninger om radonstråling og beskrivelse av eventuelle tiltak til begrensning av eventuelle radonforekomster over tiltaksgrense

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Ifølge oversiktskart fra statens strålevern ligger eiendommen i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad.
Radonforekomster i bygninger skyldes hovedsakelig at radonholdig luft strømmer inn fra grunnen gjennom utettheter i gulv og vegger/grunnmurer mot terreng. Radioaktive stoffer finnes overalt i naturen. Ett av stoffene er uran. Når uran brytes ned, dannes en kjede av radioaktive stoffer, og i denne kjeden finner man radium og radon. Radon er en usynlig og luktfri edelgass med liten evne til å binde seg til faste stoffer. Radon kan derfor lett frigjøres til luft.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmålinger vil avdekke om radonstråling er under eller over tiltaksgrense.
Radonkonsentrasjonen måles i Bq/m3, det vil si aktiviteten av radon i en kubikkmeter luft.
Statens strålevern anbefaler at man utfører tiltak når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m³. Tiltak kan gjerne utføres også ved radoninnhold under 100 Bq/m³ hvis man enkelt kan senke nivået.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1966

Kommentar
Byggeår i.h.t. elektronisk grunnbok

Standard
Bygget holder normalt god standard.

Vedlikehold
Garasjen fremstår med normalt godt vedlikehold.

Beskrivelse
Grunnmur i betong med høyde på ca. 50 cm. Yttervegger i bindingsverk med stående malt utvendig kledning. Yttertak i saltakskonstruksjon. Taksperrer, avstivet med bjelker. Undertak med bord. Taket er tekket med glasert takstein. Omtekking av taket er utført i 2021. To garasjeporter med automatisk åpner.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

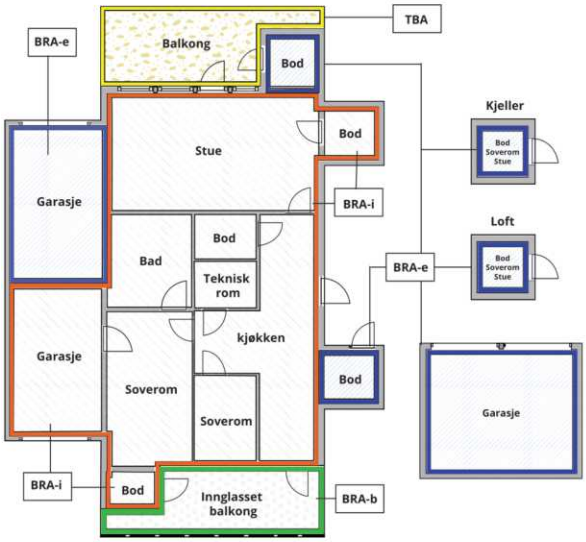
Hva er måleverdig areal?

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 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

Tomannsbolig

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)
Kjeller	99			99			99
1. etasje	107			107	20		107
2. etasje	96			96	10	8	104
Loft	42			42		6	48
SUM	**344**				**30**	**14**	**358**
SUM BRA	**344**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang med trapp, kjellerstue, bad/wc, bod 1, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, bod 6		
1. etasje	Vindfang, entré med trapp, toalettrom, gang 1, kjøkken, stue, spisestue, gang 2		
2. etasje	Gang med trapp, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bruksrom, bad/wc, bod		
Loft	Innredet rom 1, med trapp, innredet rom 2, bad/wc		

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet
Takhøyde i 1. etasje, ca. 2,8 m.
Tilsvarende takhøyde under horisontale himlinger i 2. etasje.
Enkelte steder er himlinger senket og høyden er lavere.
Høyde under møne på loft, 3,9 m.
Delvis overbygget terrasse med utgang fra stue, 20 kvm.
Veranda med utgang fra soverom i 2. etasje, 10 kvm.
Parkering i dobbel garasje på 37 kvm. oppført i 1966.
Rikelig med parkeringsmuligheter på gårdsplass.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Eksisterende planløsninger er hovedsakelig i samsvar med godkjente tegninger fra gjenoppbygging etter brann i 1965.
Innredning av areal på loft fremgår ikke av tegningsgrunnlaget.
Ifølge opplysninger oppgitt av eiere er loftet oppgradert i 2005.
I den forbindelse er takkonstruksjonen noe endret på innsiden.
Loftstrappen er pusset opp. To overlysvinduer er montert.
Arealet er inndelt i to rom og det er etablert et våtrom (bad/wc).
Godkjente tegninger fra 1965, som ble innlevert i forbindelse med utbedring etter brann viser at det er to vinduer i gavlveggen på loftet, men viser ikke plantegning av loftet.
Det opplyses av eiere at loftet var innredet før 1983 da dagens eiere overtok eiendommen. Endring som ble gjennomført i 2005 var etablering av et våtrom og innsetting av ett nytt takvindu. Ett takvindu var montert i regi av tidligere eiere. Takplater ble fjernet i det ene rommet slik at takkonstruksjonen ble synliggjort. Det fremgår ingen konkret informasjon i plan og bygningsetatens om loftets status, men Inntrykket er at loftet ikke er bruksendret til boligformål. I prinsippet stilles det krav til to godkjente rømningsveier fra loftet. Formell godkjenning kan prøves ved henvendelse til plan og bygningsetaten.

Den åpne delen av verandaen med utgang fra stue i 1. etasje er utvidet i 1986.
Søknad om fasadeendring med tegninger er innlevert av arkitekt MNAL J. Kiehl.
Saken er avsluttet fra kommunens side.
Utvidelsen er utført med impregnerte materialer, og er opplagret på nedstøpte punkter i betong.
I plan og bygningsetatens informasjon om eiendommen fremgår det ikke at det er søkt om ferdigattest etter at tiltaket er gjennomført.
Saken er avsluttet fra kommunens side, antagelig med den oppfatning at tiltaket ikke er utført.

Det opplyses at nytt karnapp i stue er etablert i 2005. Dersom tiltaket gjelder oppussing av en allerede utført konstruksjon og plassering av vinduer er som før er tiltaket ikke søknadspliktig.
Dersom karnappet er en ny konstruksjon er tiltaket å regne for fasadeendring og er søknadspliktig.
Tiltak som allerede er utført, men som ikke er omsøkt kan søkes godkjent i ettertid.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Yttertaket er lagt om med ny glasert takstein i 2021.
Huset er malt i 2025.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Loftet er innredet til boligformål.
Det foreligger ingen søknader om bruksendring av loftet, og ingen søknad om montering av to overlysvinduer, som utgjør lysinfall i innredet rom innerst med trapp til 1. etasje.
Godkjente tegninger fra 1965, som ble innlevert i forbindelse med utbedring etter brann viser at det er to vinduer i gavlveggen på loftet, men viser ikke plantegning av loftet slik det fremsto i 1965.
Inntrykket er at loftet er innredet uten at det er søkt om bruksendring og uten at det er søkt om fasadeendring med to nye overlysvinduer.

Søknad om utvidelse av veranda i 1. etasje er innlevert til plan og bygningsetaten. Utvidelsen er vist på plantegning.
I plan og bygningsetatens informasjon om eiendommen fremgår ingen søknad om ferdigattest for utvidelsen.
Saken er avsluttet av etaten. Når etaten avslutter en byggesak betyr det vanligvis at man ikke har mottatt informasjon om at tiltaket er utført.
Ved ønske om formalisering av det utførte tiltaket kan søknad rettes til etaten på vanlig måte etter at tiltaket er utført.

Det opplyses at nytt karnapp i stue er etablert i 2005. Dersom tiltaket gjelder oppussing av en allerede utført konstruksjon er tiltaket ikke søknadspliktig.
Dersom karnappet er en ny konstruksjon er tiltaket å regne for fasadeendring og er søknadspliktig.
Tiltak som allerede er utført, men som ikke er omsøkt kan søkes godkjent i ettertid.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Bakkeplan		37		37	
SUM		**37**			
SUM BRA	**37**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Bakkeplan		Dobbel garasje	

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2026	Hans Petter Tangen	Takstingeniør
	Vera Grønneberg	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	35	307		0	1037.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Ekelyveien 8 B

Hjemmelshaver
Hauge Kjell, Grønneberg Vera

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	35	993		0	1000.4 m²	Elektronisk grunnbok	Eiet

Adresse
Ekelyveien 6 C

Hjemmelshaver
Hauge Kjell Grønneberg Vera

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig. beliggende på Vinderen, i etablert boligstrøk med eneboliger og annen småhusbebyggelse. Adkomst til eiendommen direkte fra Ekelyveien. Sentral og usjenert beliggenhet med trafikk hovedsakelig til boligeiendommene. Vinderen senter med diverse forretninger i nærmiljøet. Kort kjøreavstand til Majorstua/Bogstadveien og diverse forretningssentre. Barnehager, og skoler for alle trinn i nærområdet. Offentlig kommunikasjon i nærheten. Parkering i dobbel garasje og på gårdsplass.

Adkomstvei

Adkomt til eiendommen fra Ekelyveien

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Området er regulert til boligformål
Reguleringsbestemmelser i området har betegnelsen S 4220- småhusplanen.
Bestemmelsene er for tiden under revisjon, og det er innført midlertidig byggestopp.

Om tomten

Flat til svakt skrånende tomtegrunn, opparbeidet med steinbelagt gårdsplass, plenarealer og beplantning.
Gårdsplassen er opparbeidet med ny steinsetting i 1997. Drensledninger er lagt fra garasje og fram til Ekelyveien.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

Norsk takst

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2026	
2	08.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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. 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 fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 ren 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.

• 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/ES7755

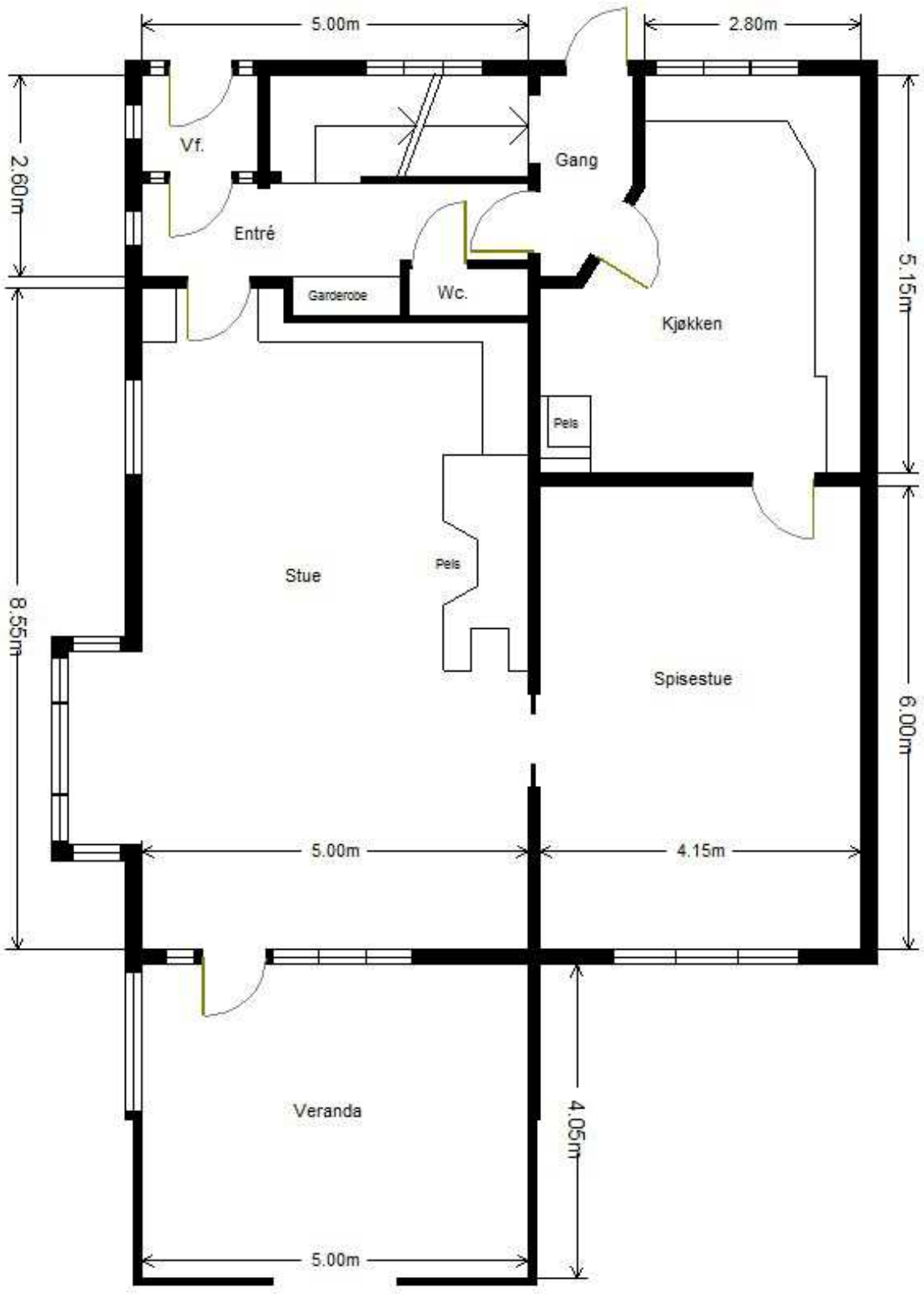
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

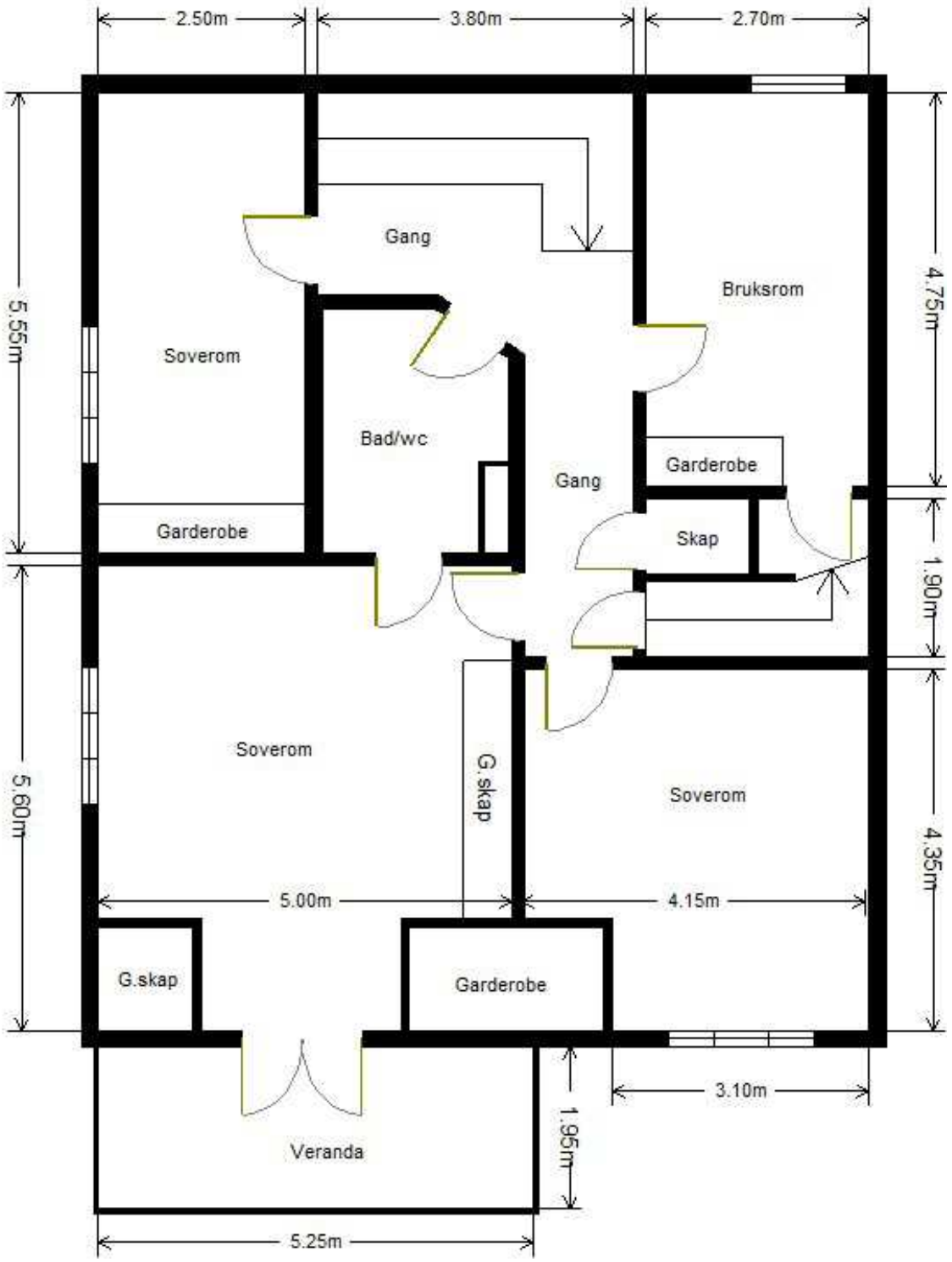
opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

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



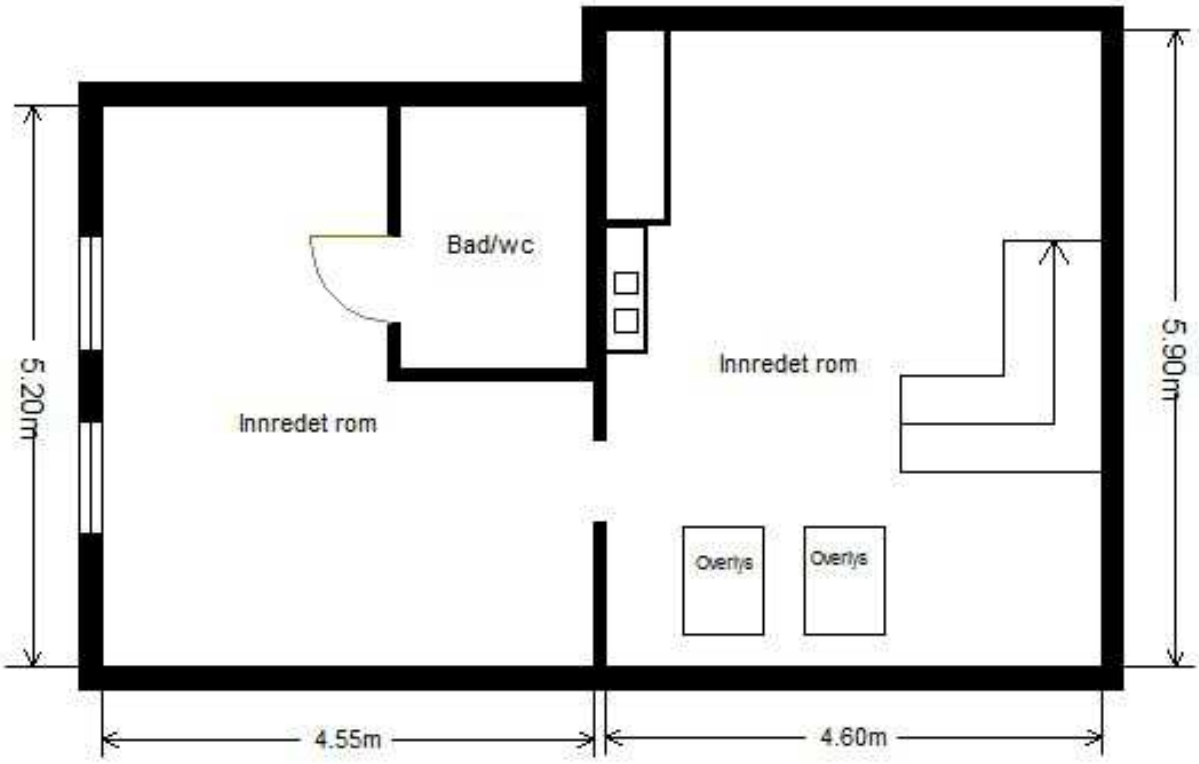
Ekelyveien 8 B Vertikaldelt tomannsbolig 1. etasje BRA- i 107 kvm.

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



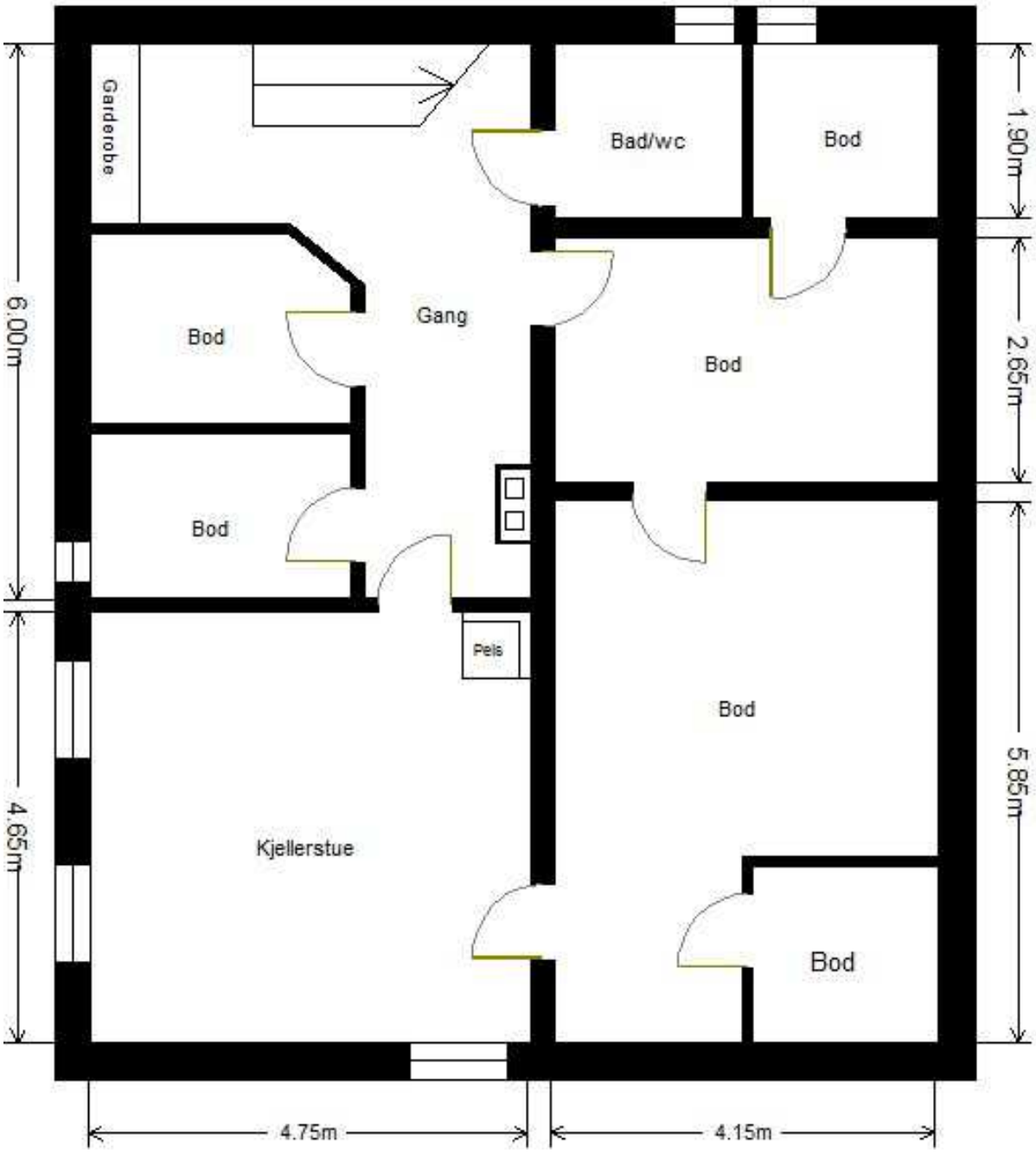
Ekelyveien 8 B Vertikaldelt tomannsbolig 2. etasje BRA- i 96 kvm.

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



Ekelyveien 8 B Vertikaldelt tomannsbolig Loft BRA- i 42 kvm.

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



Ekelyveien 8 B	Vertikaldelt tomannsbolig	Kjeller	BRA- i 99 kvm.

enova

Energiattest



Adresse **Ekelyveien 8B, 0374 OSLO**	
Dato for energimerking **07.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-292391**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80103204**
Gårdsnummer **35**	Bruksnummer **307**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1922**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **380,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **380,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Olje, Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **196,27 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **196,27 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **74 583 kWh**



Ekelyveien 8B, 0374 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Ja**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Ekelyveien 8B, 0374 OSLO

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 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: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: 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 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: 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 17: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak 18: Installere ny olje/parafinkamin alternativt pelletskamin alternativt gasspeis/gassovn

Dersom det er en gammel olje/parafinkamin med dårlig virkningsgrad kan den skiftes ut med en ny olje/parafinkamin som gir en mer effektiv forbrenning. I tillegg reduseres utslipp av sot og partikler. Enkelte olje/parafinkaminer har også termostat- og tidsstyring av temperaturen. Alternativt kan det installeres en ny pelletskamin. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning. Alternativt kan det installeres en ny gasspeis / gassovn. Den har vanligvis fjernkontroll med termostat og tidsstyring (nattsenkning). Merk: Som en oppfølging av klimameldingen vurderer Kommunal- og regionaldepartementet å innføre forbud mot å ersatte gamle oljekjeler med nye i eksisterende bygg.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: 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 20: 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 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: 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 24: 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 25: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Ekelyveien 8B

Nabolaget Risbakken/Slemdal søndre - vurdert av 79 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Vinderen skole (1-7 kl.) 418 elever, 20 klasser	10 min 0.9 km
Slemdal skole (1-7 kl.) 610 elever, 27 klasser	12 min 0.9 km
Svendstuen skole (1-7 kl.) 350 elever, 16 klasser	22 min 1.7 km
Ris skole (8-10 kl.) 644 elever, 46 klasser	11 min 0.9 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 531 elever, 31 klasser	26 min 2 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	6 min 2.8 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	7 min 3.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Viggo Hansteens vei Linje 46	5 min 0.4 km
Ris Linje 1	7 min 0.6 km
Rikshospitalet Linje 17, 18	16 min 1.3 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	9 min 4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 7.9 km

BARNEHAGER

Holmenveien barnehage (0-6 år) 175 barn	3 min 0.2 km
Rishaven menighetsbarnehage (2-5 å... 30 barn	8 min 0.6 km
Montessoribhg. Solsikken Låven (2-... 24 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Vinderen	7 min
Coop Extra Slemdal	9 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Vinderen Sentrum	9 min
Boots apotek Slemdal	10 min
Vinderen Vinmonopol	9 min

SPORT

Slemdal skole	11 min
Ris ungdomsskole - ballplass grus	11 min
SATS Vinderen	8 min
Mudo Vinderen	9 min

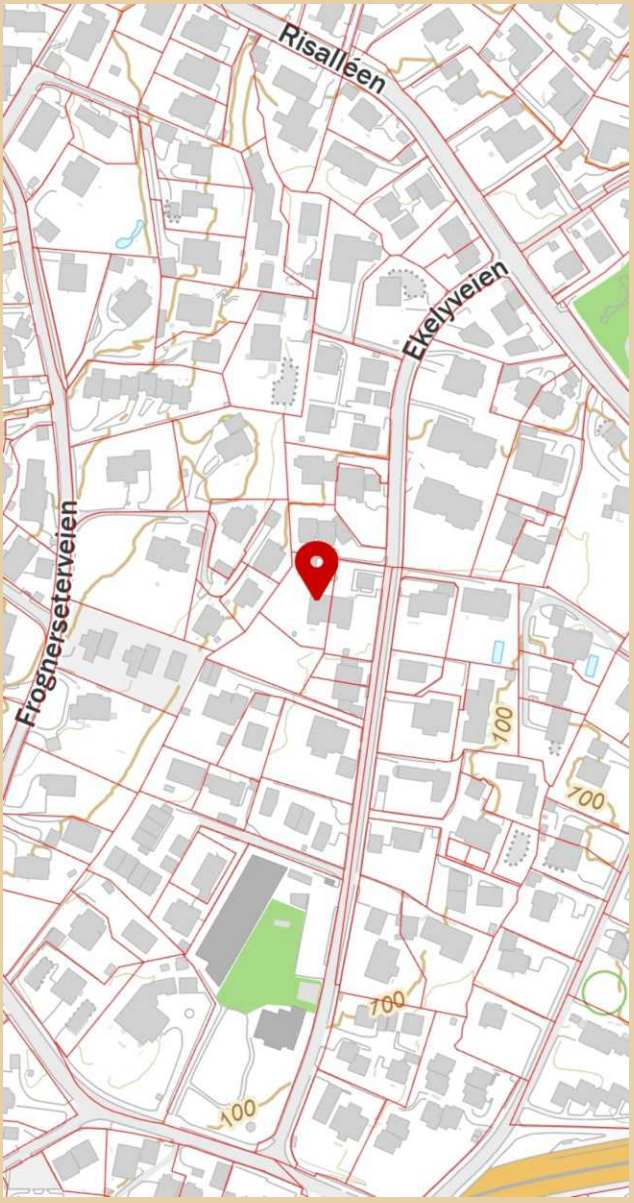
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

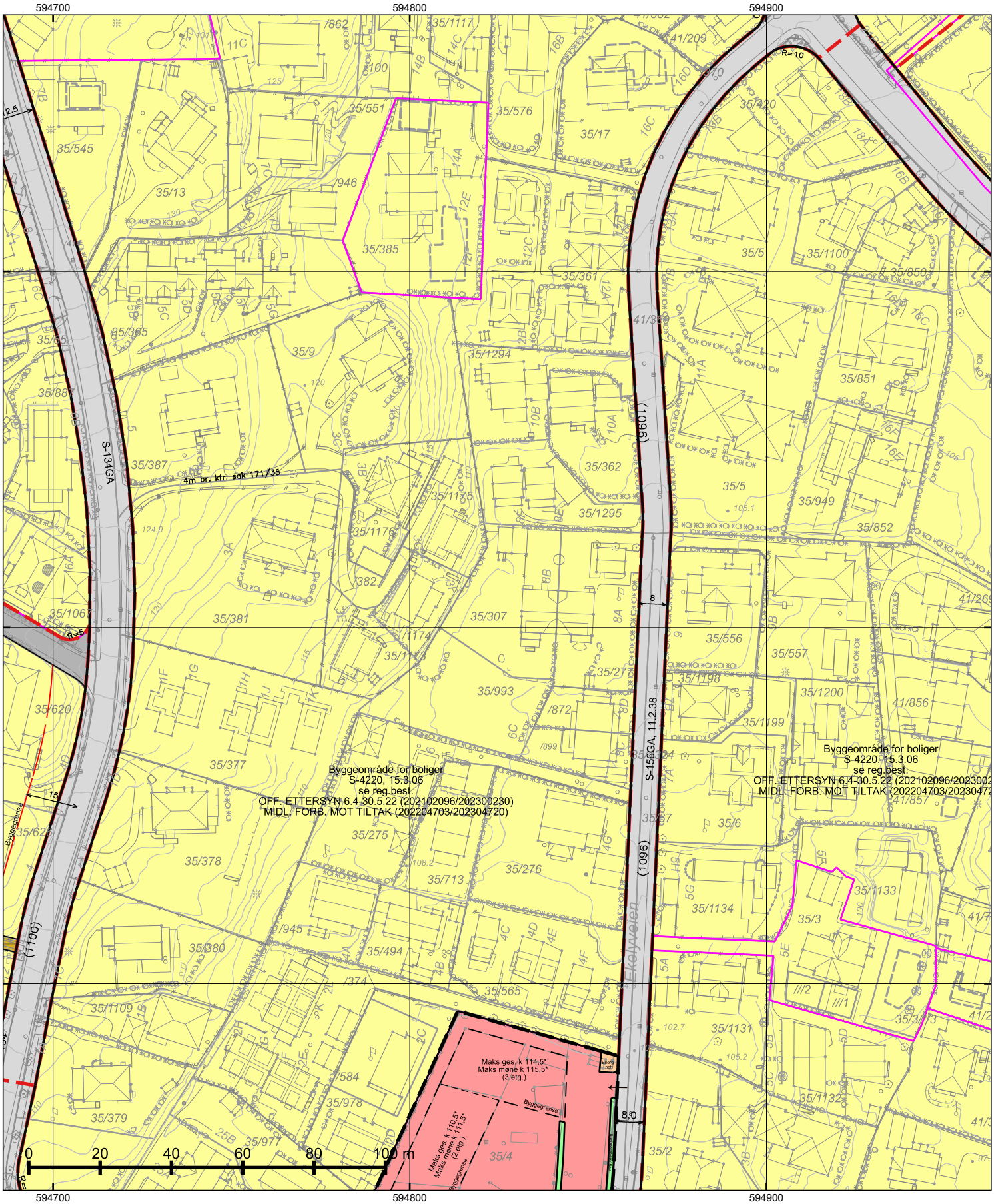
Vedlikehold hager
Godt velholdt 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

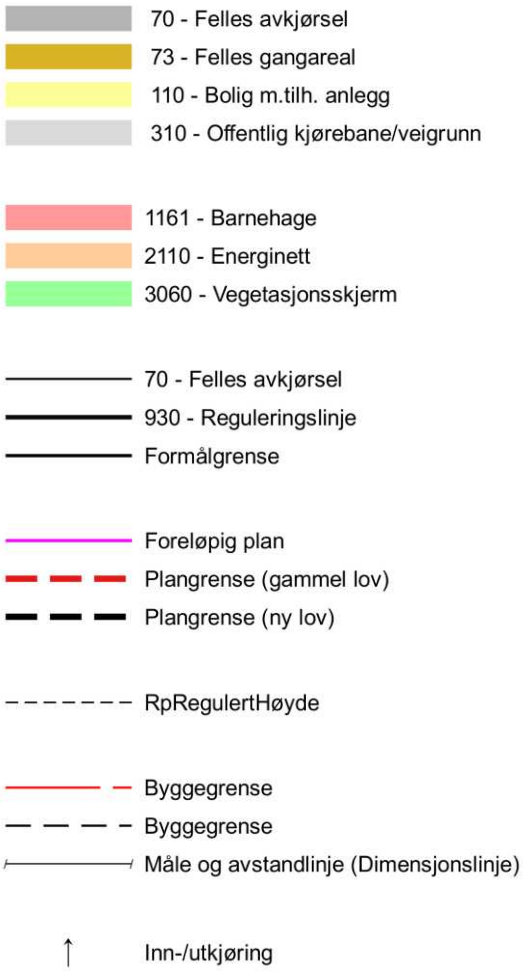
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

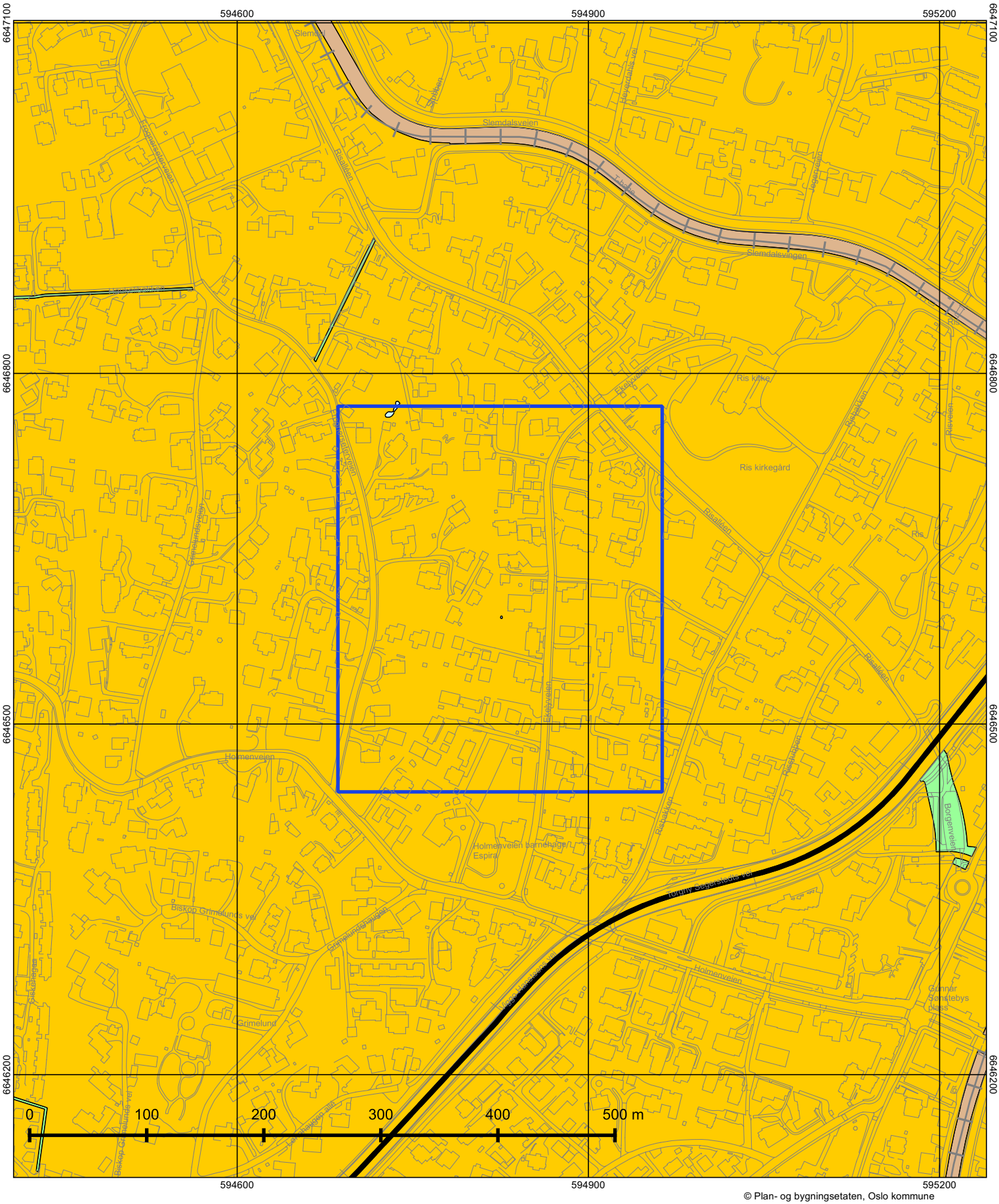
PlottID/Best.nr: 157313/ 86532110
Adresse: Ekelyveien 8
Gnr/Bnr: 35/307
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157313/86532110
Deres ref.:

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

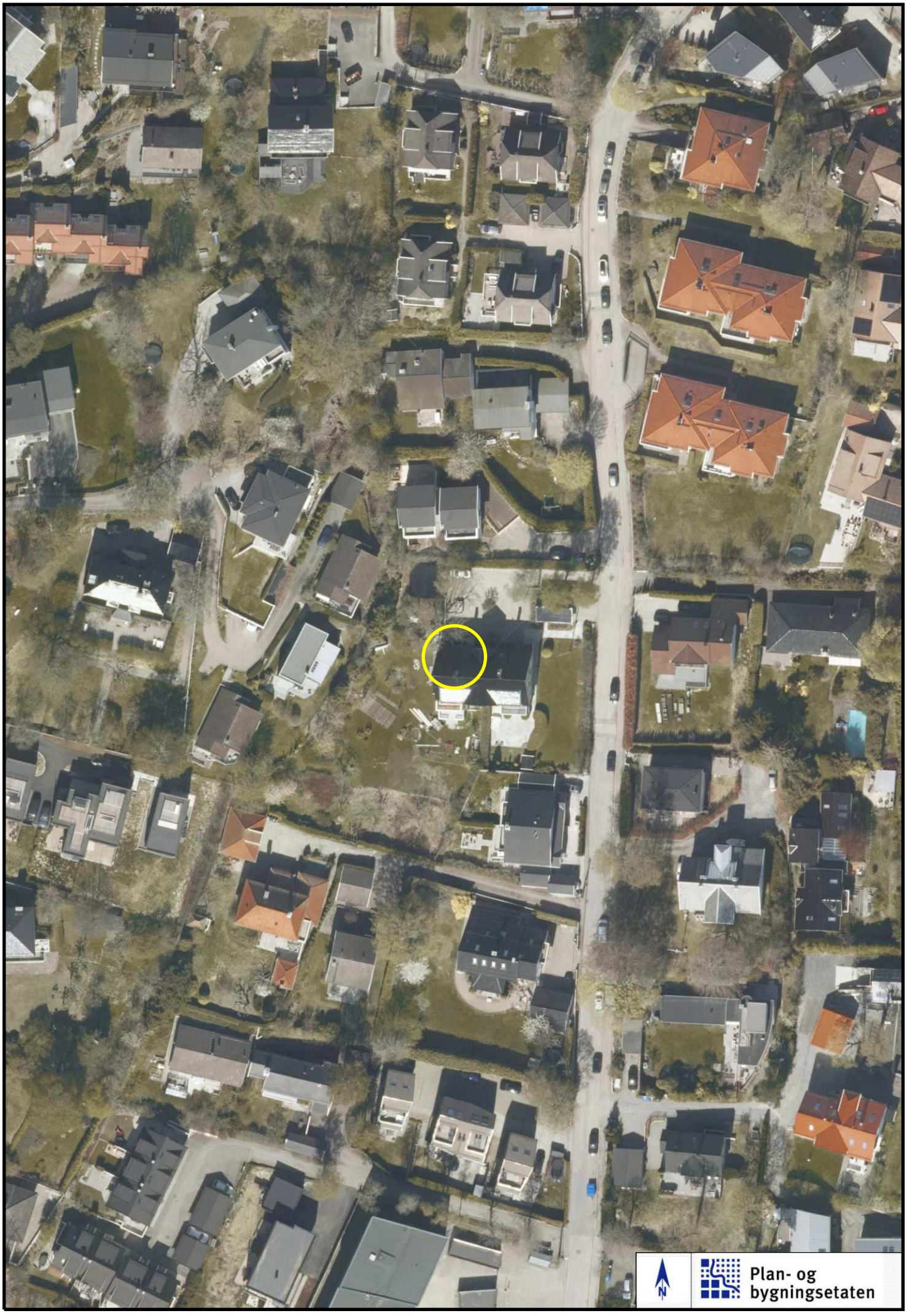
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

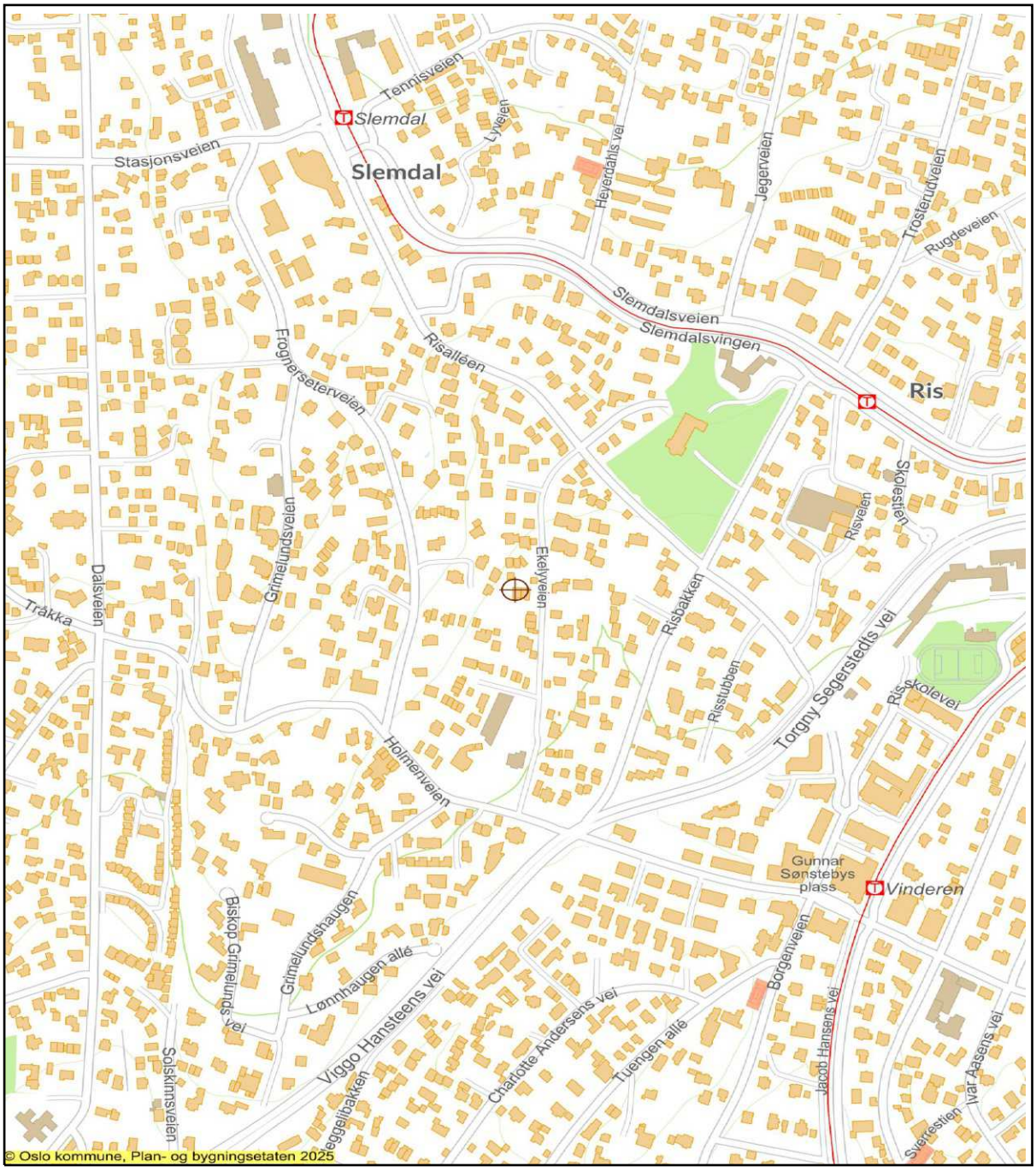




Ekelyveien 8 B Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 05.05.2026

Oversiktskart

Adr.:	Ekelyveien 8 B	Bydel :	VESTRE AKER
Gnr bnr :	35 / 307	Skolekrets (2020/2021):	Vinderen



Dato: 05.05.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Oda Moen Sandbraaten
EKELYVEIEN 8B

Dato: 05.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532110
9182726

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.35 BNR. 307

Vi viser til bestilling av 20260505 for EKELYVEIEN 8B.

GNR. 35 BNR. 307

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.08.1921.

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

1034 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

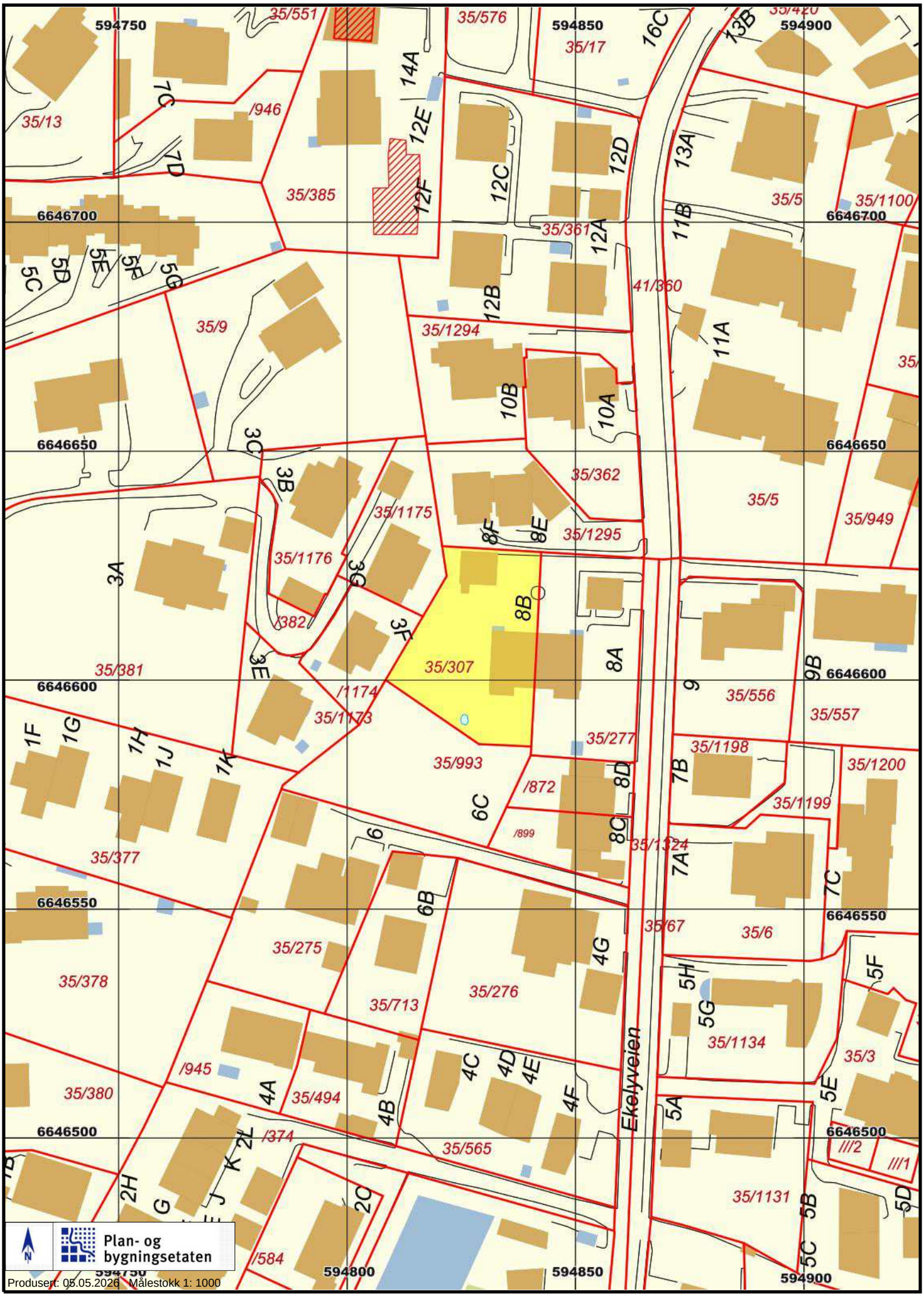
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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


Plan- og bygningsetaten
Produsert: 05.05.2026 Målestokk 1: 1000
Ekelyveien
35/307
35/1295
35/362
35/1294
35/1175
35/1176
35/1174
35/1173
35/993
35/277
35/1198
35/1200
35/1199
35/1324
35/556
35/557
35/5
35/1100
35/949
35/361
41/360
35/1131
35/1134
35/3
35/6
35/67
35/276
35/713
35/275
35/494
35/565
35/377
35/378
35/380
35/381
35/9
35/13
35/385
35/551
35/576
35/17
35/1420
/946
/945
/374
/382
/872
/899
/584
/1174
594750
594800
594850
594900
6646700
6646650
6646600
6646550
6646500

Oslo

Utskriftsdato: 06.05.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 06.05.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-35/307 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Ekelyveien 8B 0374 OSLO
Fakturamottaker:	Hauge Kjell Ekelyveien 8 B 0374 OSLO
Eiernavn:	Hauge Kjell

Kommunale avgifter	NOK 41 330,09
Eiendomsskatt	NOK 10 164,00
Totalt	NOK 51 494,09

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	2	**12 869,04**	**0,00**	26040000013253015	11979364	23.04.2026	26.05.2026
Totalt å betale			**12 869,04**					

Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Eiendomsskatt	10 164,00
Feie- og tilsynsgebyr	237,00
Renovasjonsgebyr	6 548,17
Vann- og avløpsgebyr	34 544,92
Totale avgifter	**51 494,09**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

30/11.21

35/307

Sekretær Brodtkorb.

MEDFOTOGRAFERT 19

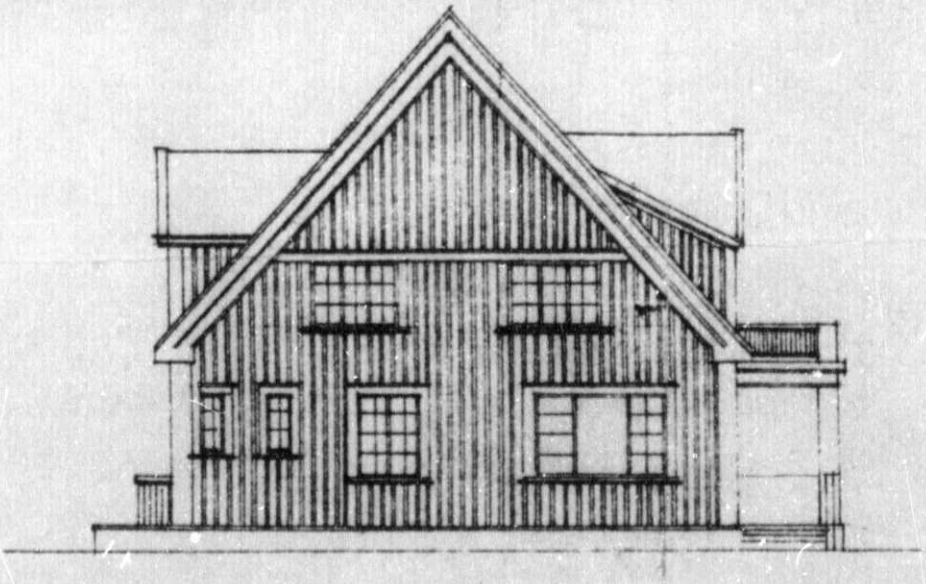
HERRER INGENIØR HALL og ~~DIREKTØR MONRAD HANSEN~~

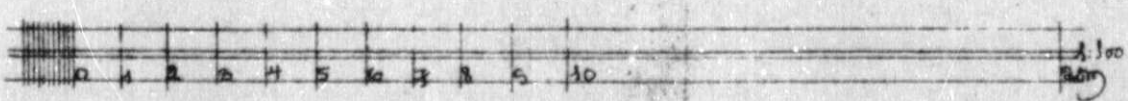
DOBBELTHUS VINDEREN (M. 1:100

ØST og VEST FASADER.

BYBYGGESJEFEN
J.nr. 745-20
Bilag 39

Skbl 38





5

Kristiania 3 Juni 1920.
Hans Bahr-Hansen
arkitekt

30/11-21

3-/307

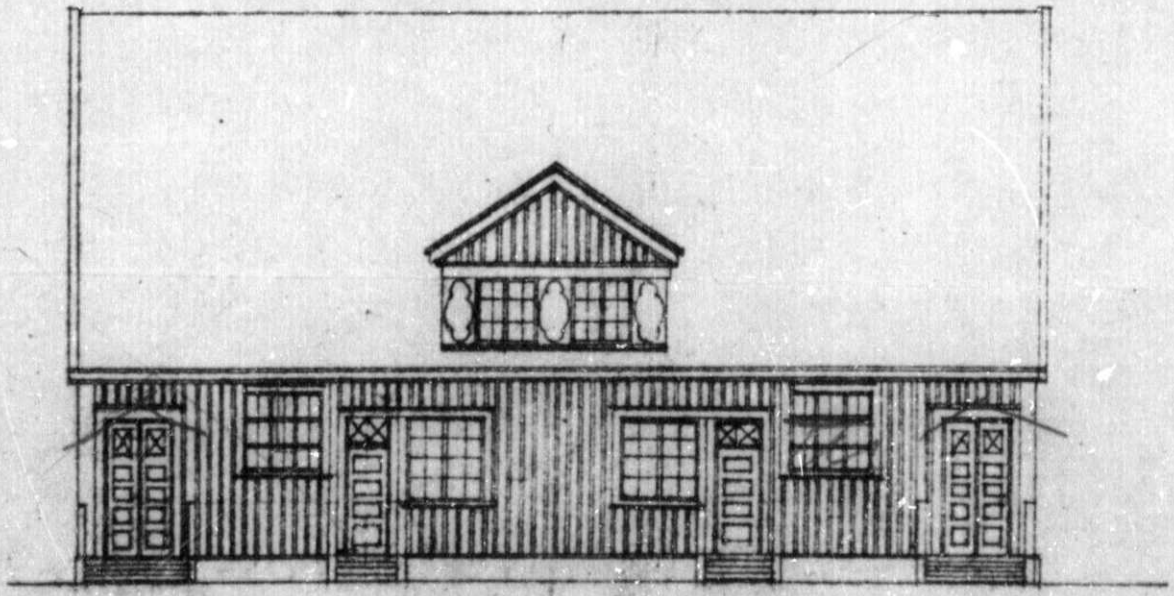
HERRER INGENIØR HALL ∞ ~~DIREKTØR MONRAD-HANSEN~~ Sekretær Brodtkorb
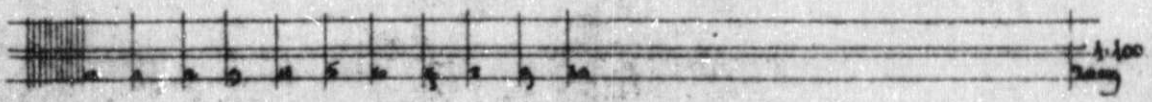
DOBBELTHUS VINDEREN M:1:100

NORDFASADE

BYGNINGSSJEFEN I OSLO
Lnr. 745-20
Bilag 41.

Skibi 38





NEDFOTOGRAFERT - 19 X

Filen må tas av fasadetegn. i sak for søndre del av hus nr. i gnr. 35 bnr. 277 jf. gnr. 64/1825, eia dr. Gamb. 25/3-65 EH

Arkitektens 30 Jan. 1920 Stavanger kommunale arkiv

30/11 24

35/307

Sekretær Brodtkorb

HERRER INGENIØR HALL og ~~DIREKTØR MONRAD HANSEN~~

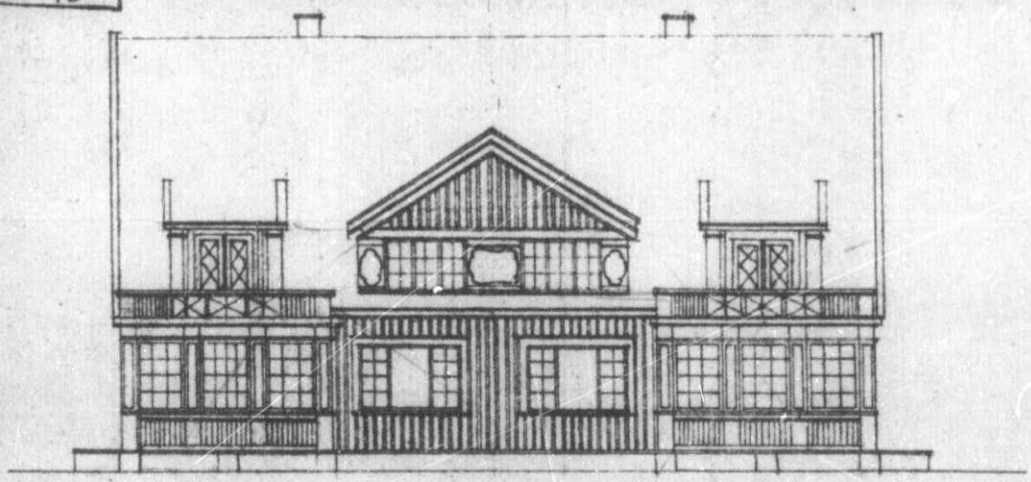
DOBBELTHUS. VINDEREN M: 1:100

REDFOTOGRAFERT 19 X

SYDFASADE

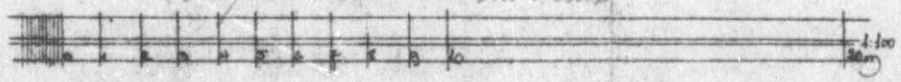
Tubie 38.

BYGNINGSCHEFEN I OSLO
J. No. 745-20
Bilag 40



Mindre skader | Totalskadet

Ing. Skaubo Gr. Semb



Aug. korrekt fasade av: gnr. 35 bnr. 277 jnr. 64/1925.
Tilsv. m/ å lese av fasadetegning i 35/277

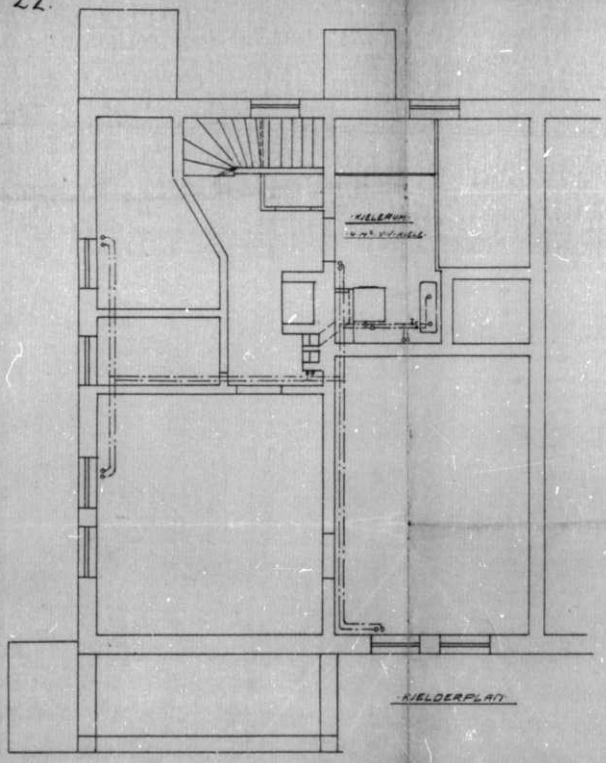
Kristiania 30 juni 1920
Jens Bredesen
arkitekt

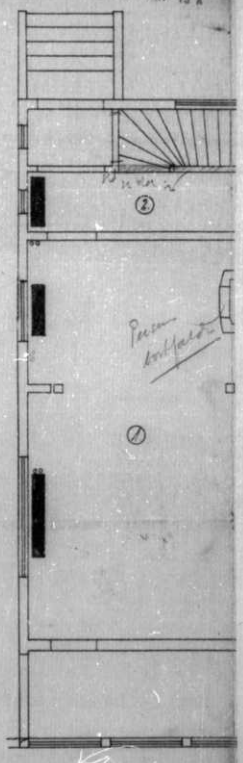
6

Skrivelse 22.

CENTRALVARMEANLÆG
I VILLA PAA VIKEREN
GR. NR. 277 BR. NR. 35

NEDFOTOGRAFERT 19 X





SKALA 1/50

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

Approbasjon.

Arbeidssted	35/307 Ekelyveien 8 b	Journalnr. 64/1255	Tegn. nr. 1-2-3-
Arbeidets art	Gjenoppbygging etter brannskade	Innk. 24/4-64	
Bygningens art			
Byggherre	Siv.ingeniør Bjørn Staubo, Oberst Angels vei 7 Holmenkollen		
Byggemelder	Arkitekt Reidar Lund, Kr. Augusts gate 19 Oslo 1		

Dato
30. mars 1965 EH/Krw

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

Approbasjonen er etter omstendighetene gitt på grunnlag av vedlagte tegninger.
Det påpekes at det ikke foreligger tegninger som viser langfasadene, slik de blir.
Bygningskontrollens eventuelle påbud på stedet må følges.

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

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»—

~~Arbeidet må ikke påbegynnes før approbasjon er gitt av bygningskontrollen~~
Før ~~byggetillatelse~~ kan gis, må følgende punkter mrk. X, være oppnådd:

Ferdigattest

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

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

A. Gjerstad
bem E. Hemstad

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
~~Gjenoppbygging etter brannskade.~~

Arbeidssted	Matr. nr.	J.nr.
~~Ekelyveien 8 B.~~	~~gnr. 35, bnr. 307~~	~~64/1255~~

Byggherre

Siv.ing. Björn Staubo
Ekelyveien 8 B

OSLO-3.

Ansvarshavende

Tömmermester Jan Hansen
Holmenveien 1

OSLO-3.

HB/NU.
Dato
4. desember 1968.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Det tas forbehold om pipeutstikk på loft, som er utfört på en lite håndverksmessig måte.

Bygningsinspektør
H. Braathen

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

C-15. Andvord. 6000. 29933/68. —

G.nr. 35 Br.nr. 307

Ekelyvn. 8b

J.nr. 1965-93

Garasje

TIL OSLO BYGNINGSKONTROLL
Trondheimsveien 5 III *41 72 00

Byggemelding 2
for mindre arbeider.
Innsendes i 2 ekspl.

Arbeidssted (adresse)	Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsellnr.
Ekelyveien 8 b	35	307	

Byggherre	Adresse og telefonnr.
Siv.ing. Bjørn Stenbo	Oberst Gyges vei 7 60.18.97
Byggemelder	**Adresse og telefonnr.**
Tømrermester Jan Hansen	Holtenveien 1 69.92.51

Arbeidets art: Garasje oppført på betongmur. Vegger av enkelt panelt bindingsverk. Røsket tak av tre tekket med tegltein.

Bilag:

Følgende naboer er varslet i rek. brev:
Gjenpart av varselbrev med postvesenets kvittering, vedlegges. Byggherre og byggemelder er ansvarlig for riktig varsling.

Brutto areal		For bygningskontr. §	Gebyr
et	m²		
"	"		
"	"		
"	"		
Sum	m²		
Garasje: 42.-	m²	4	60
L. m. nye vegger	m		
Konstruksjon: Tre			
Enkeltrom i tilbygg		Part.	65
Antatt verdi: ca. 18.000.-		Sum	125

Byggebeskrivelse:
Garasje med betongmur ca. 0,60 m. dyp. Vegger av lett bindingsverk, utvendig panelt, innv. sponplater. Isolert med glassull. Røsket tak av tre tekket med tegltein. Taket blir kledd innv. som veggene. Gulv av betong på grunn. 2 vippeporter.

Fortsett om nødvendig på omstående side.

Det søkes unntak fra: — **i anledning:**

Bygn.vedtektens §:

Byggeforskr. kap. § pkt.

Byggherren har opplyst at tinglyst erklæring skjer etter over 35/277 foreligger 10/3-65 Ell.

Oslo, den 13/11-64
13/11-64.

Byggherrens underskrift.

Byggemelders underskrift.

1	2	3	4	5	6	7	8			Vedtak 14/1-65

Søknad om ansvarsrett innsendes på særskilt blankett. Forholdet mellom byggherren og evt. annen skjøteinnehaver (grunneier) er bygningskontrollen uvedkommende. Det tilligger byggherren å gjøre eier kjent med byggearbeidet.

A 3. 6000 mtt. R. A. 2356/63. –

Gjenpart av nabovarsel
som vedlegges byggemeldingen.

Avsender

Björn Staubo.
Ekelyvn. 8b.

Oslo, den 18.11.64.

Til Oslo bygningskontroll,
Trondheimsveien 5,
Oslo.

Følgende nabovarsel er i rekommandert brev sendt nedennevnte naboer og gjenboere:

Arbeidssted (gårdsnr., bruksnr., cl. bymatr.nr. og gate) 35/307 Ekelyveien 8b | Arbeidets art Garasje

I henhold til § 132, punkt 3 i bygningsvedtekt for Oslo varsles De herved om at undertegnede d. d. har innlevert byggemelding til Oslo bygningskontroll på ovennevnte eiendom. Byggemeldingen kan sees i bygningskontrollen.
Eventuelle bemerkninger (i 2 ekspl.) må være kommet inn til Oslo bygningskontroll, Trondheimsveien 5 III, Oslo, innen 14 dager.
Ekspedisjonstid kl. 10—14, lørdager kl. 10—13[30].

Byggherrens eller hans fullmektigs underskrift

G.nr., b.nr., p.nr. eller bymatr.nr. og gate	Navn og adresse	Postkontorets rek.nr.
35/382	Chr. Erlandsen, Frognersetervn. 3b.	7786
35/362	Ellen Jacobsen, Ekelyvn 10.	7785
35/557	Berta Pedersen " 7.	7784
35/277	C. Semb, Sognsvannsvn. 9a.	7783
35/275	Frithjof Arngren, Ekelyvn. 6.	7782

Det attesteres at det d. d. er innlevert rekommanderte brev til ovennevnte adressater.

Posttjenestemannens sign.

16.11.64 OSLO

Det gjøres oppmerksom på at Postverket ikke har adgang til å gi kvittering in duplo for postsendinger.

A. 6. 5000. R. A. 3621/64. —

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument.
Veivesenet

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted: 35/307 Ekelyveien 8 b.	Løpenr.: 65/93	Tegn.nr.: 1-.
Arbeidets art: Garasje.	Innlevert: 13/1-65	
Bygningens art:		
Byggherre: Siv.ingeniör Björn Staubo, Oberst Angells vei 7.		
Byggemelder: Tömmermester Jan Hansen, Holmenveien 1.		

Sendes Oslo veivesen med forespørsel om det med hensyn til gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder erhverv av gategrunn, er noe til hinder for å meddele byggetillatelse. Situasjonskart vedlegges.

14 JAN 1965

For bygningssjefen.

Kari Sundgren

Sendes tilbake til bygningskontrollen.
Gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder kloakk og erhverv av gategrunn, er ordnet/ikke ordnet.
Byggetillatelse kan meddeles/ikke meddeles.
Vannforholdene er iorden/ikke iorden.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
30 JAN 1965

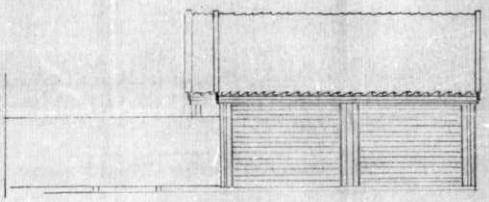
Oslo veivesen, den 27/1-65

K. Lønning

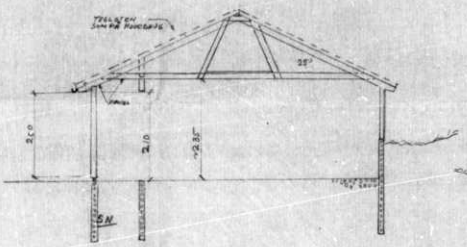
3000. R. A. 1275/62. —

TAKSTOLER UTFØRES MED DIMENSJONERING I HENHOLD TIL NBI (62) 108 (NS 3472)

KOPIFOTOGRAFERT 19 X

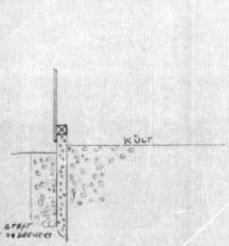


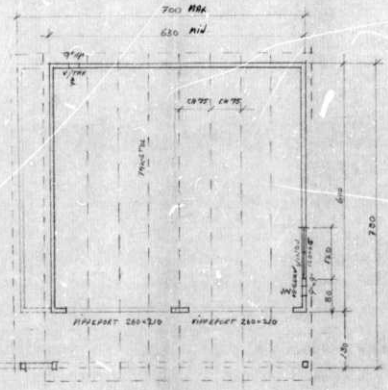
ØST

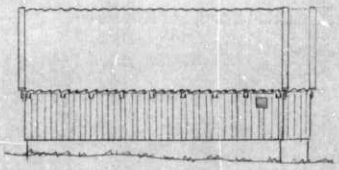




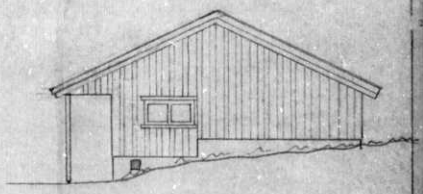
SYD







VEST



NORD

NB. DIV. PANEL ER IKKE MED I MÅLSETNINGEN. TYKKENE LIGGER I SNITT OMKRING 10CM.

1

GNR 35 BNR 307
STAUBO, EKELYVN. 86
DOBBELTGARASJE
MÅL 1:50

OSLO 22-10-63

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art

Garasje.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Ekelyveien 8 B.	gnr. 35, bnr. 307.	65/093

Byggherre

Siv.ing. Björn Staubo
Ekelyveien 8 B

OSLO-3.

Ansvarshavende

Tömmermester Jan Hansen
Holmenveien 1

OSLO-3.

HB/NU.

Dato

8. august 1966.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold

Bygningsinspektør
H. Braathen

C 15. ANSVORD. 6000. 6175/64. —

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III * 41 72 00

Approbasjon.

Arbeidssted 35/307 Ekelyveien 8 b.	Gnr./bnr. 65/93	Tegn. nr. 1-.
Arbeidets art Garasje.	Innlevert 13/1-65	
Bygningens art		
Byggherre Siv.ingeniör Björn Staubo, Oberst Angells vei 7.		
Byggemelder Tömmermester Jan Hansen, Holmenveien 1.		

Dato 17. mars 1965. EH/SH

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

Det vises til Byplankontorets påtegning av 2/3-65 på områdekartet.

Kravet om brannvegg frafalles i henhold til bygningsvedtektens § 115.

Området mellom garasjen og nabogrensen må holden i ryddig stand og ikke nyttes til noen form for lagring.

Garasjen forutsettes malt i samme farge(r) som våningshuset.

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

og til «Almindelige bestemmelser» på —»—

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

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

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

A. Gjerstad
bem.

E. Hemstad

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

BL 16 B. 10000. 244/63. K. A. —

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse): 35/307 Ekelyveien 8 B

M

Journalnr.: 86/5525

Innlevert: 5.11.86 (26-11)

Arbeidets og bygningens art: Mindre fasadendringer

Byggherre: Vera Grønneberg og Kjell Hauge, Ekelyveien 8 B, 0374 Oslo 3.

Byggemelder:

Ansvarshavende:

A		Byggetillatelse
A		Byggetillatelse

FERDIGKONTROLL

Brukstillatelse

Tilskr. mangler:

UTTALELSER

Byplankont.			
Helseråd			
Brannvesen			
Gransking			

APPROBASJON

Dato 26/11-86	N.nr. 6852	
	Bet. 2/287	
Dato	N.nr.	
	Bet.	
Dato	N.nr.	
	Bet.	
Dato	N nr.	
	Bet.	
Dato	N.nr.	
	Bet.	
Dato	N.nr.	
	Bet.	

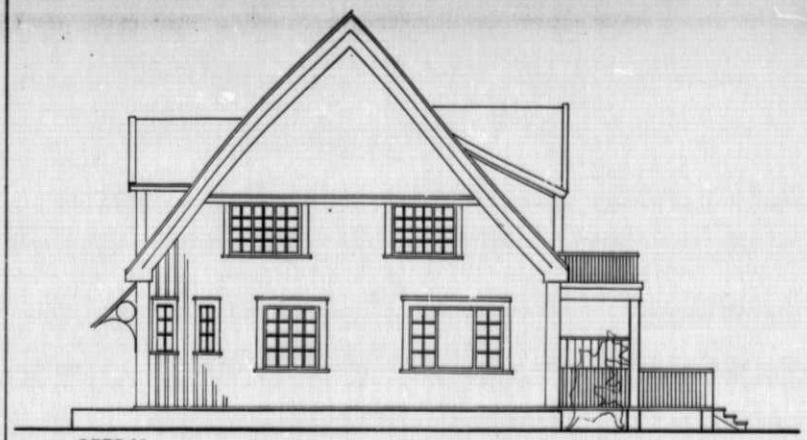
Tillat påvist		Gravetillatelse
	B	
	b1	
	C	
	D	
	E	
	F	
	G	
	H	
	I	
	J	
	K	

Mangler rettet

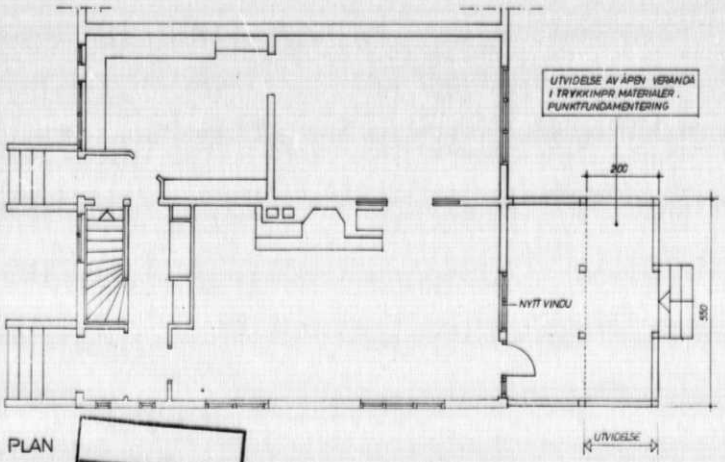
Pipeattest		
Hageattest		
Heisattest		
Refusjon		
Ferdigattest		

A = ansvarsrett innvilget, B = registrering, B1 = etablering, C = veisak, D = tingl. erkl., E = konstr., F = ventilasjonsanl., G = kor. tegn., H-K = diverse.

Nr 12.007 × Sem & Stenersen A/S, Oslo. 11-78 B-2



OPPRISS



PLAN

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
05 NOV. 1986

EKELYVN 8 B - FASADEFORANDRING

PLAN- FASADE M 1:100

J. KIEHL ARK. MNAL - ÅKEBERGVN. 56, OSLO 6

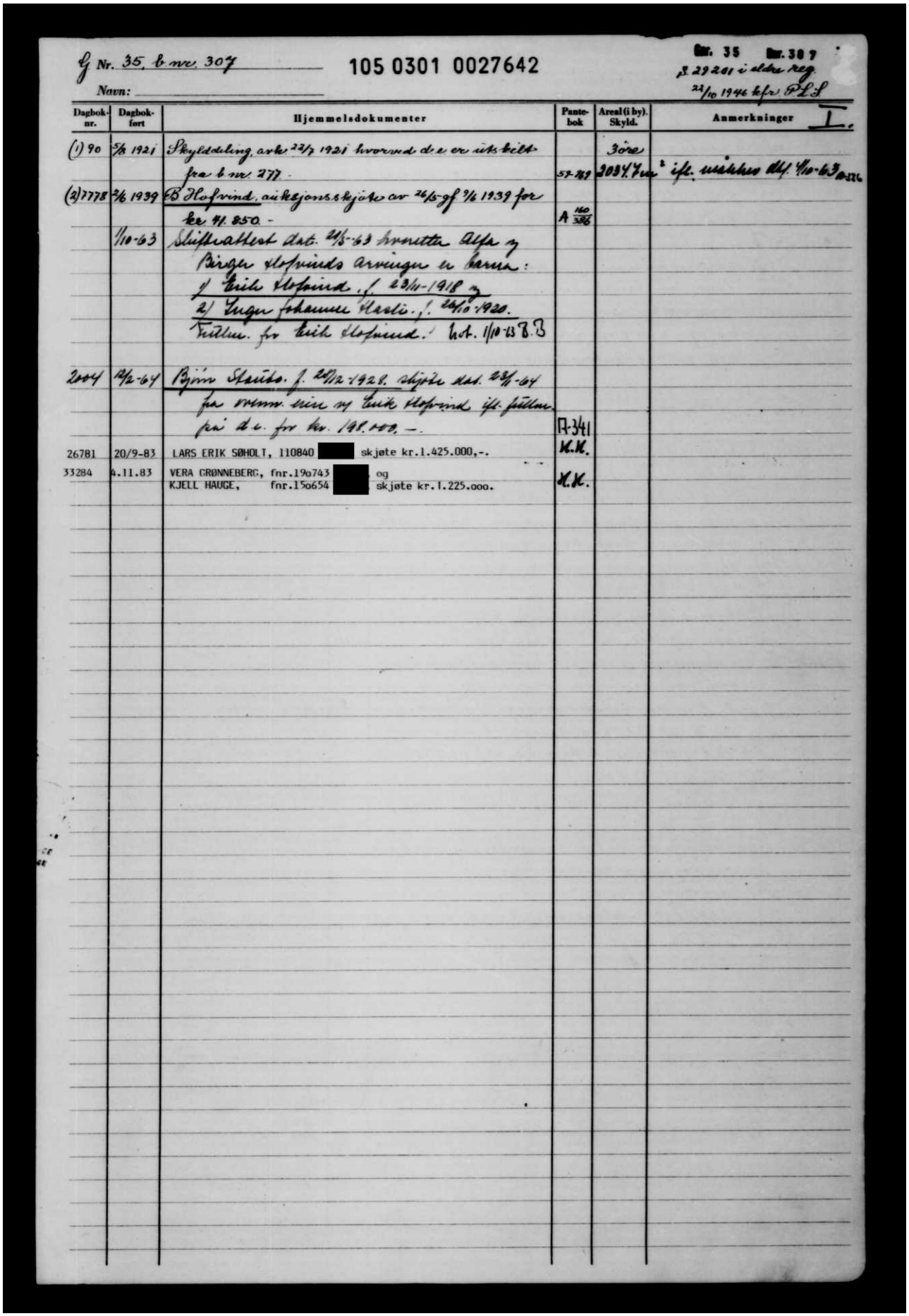
TEGN. NR. 1042

Oslo (0301), Gnr 35 / Bnr 307: Ekelyveien 8B

www.digitalarkivet.no

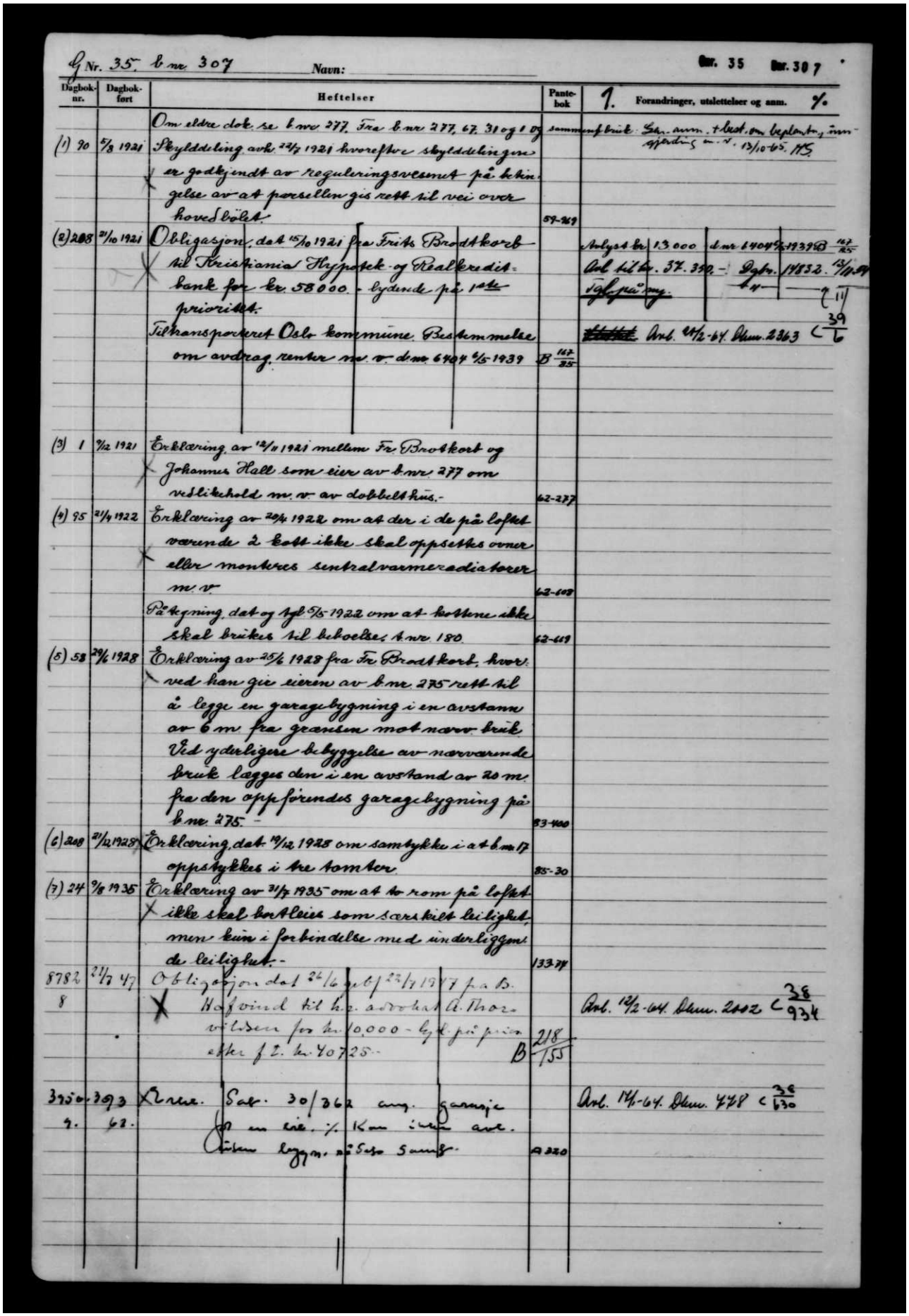
Innholdsliste

Oslo fylke, Oslo, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad (sladdet)	3
Oslo fylke, Oslo, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad	4
Oslo fylke, Oslo, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad	5
Oslo fylke, Oslo, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad	6



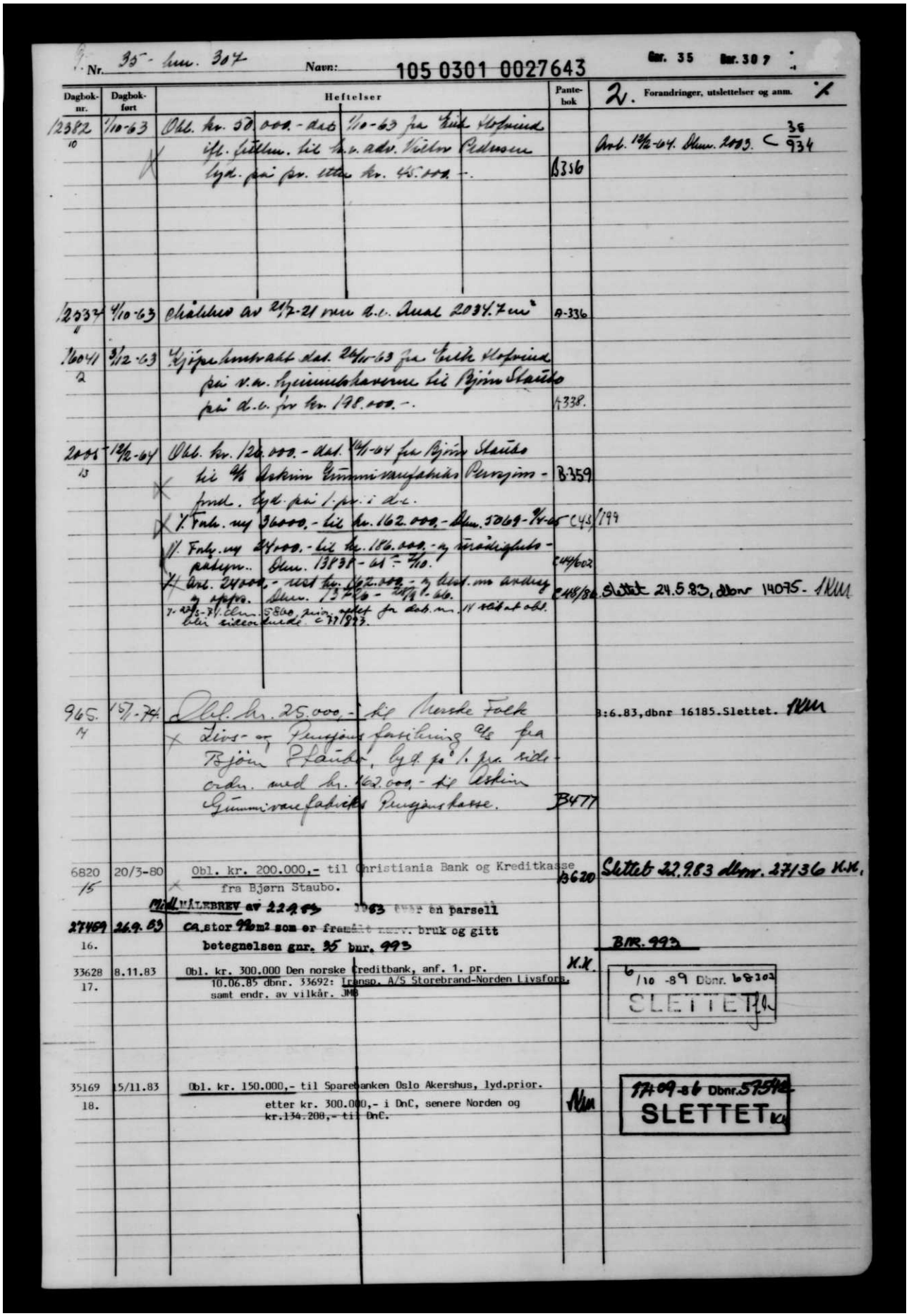
Gr. Nr. 35 b nr. 307 — 105 0301 0027642 — Gnr. 35 Bnr. 307
Navn: — jf. 29201 i eldre reg. 22/10 1946 fra PLS

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Hjemmelsdokumenter	Pante-bok	Areal (i by). Skyld.	Anmerkninger
(1) 90	5/6 1921	Skyldsdeling, avtr. 22/7 1921 hvorved d.e. er utskilt fra b nr. 277 -	57-789	30øre 3034.7 m²	ifl. målebrev dtd. 4/10-63
(2) 7778	2/6 1939	B Hofsrind, auksjonsskjøte av 26/5 gj. 3/6 1939 for kr. 41.850 -	A 160/396		
	1/10-63	Skifteattest dat. 21/8-63 hvoretter Alfa og Birger Hofsrinds arvinger er barna: 1) Eirik Hofsrind, f. 23/11-1918 og 2) Inger Johanne Haslie, f. 24/10-1920. Fritlen. fr Eirik Hofsrind. Lnr. 1/10-63 B-B			
2004	12/2-64	Bjørn Staubo, f. 26/12-1928, skjøte dat. 23/11-64 fra overnv. vinn og Eirik Hofsrind ifl. fullm. pri d.e. for kr. 145.000,-	17-341		
26781	20/9-83	LARS ERIK SØHOLT, 110840 [redacted] skjøte kr.1.425.000,-.	K.K.		
33284	4.11.83	VERA GRØNNEBERG, fnr.190743 [redacted] og KJELL HAUGE, fnr.150654 skjøte kr.1.225.000.	K.K.		



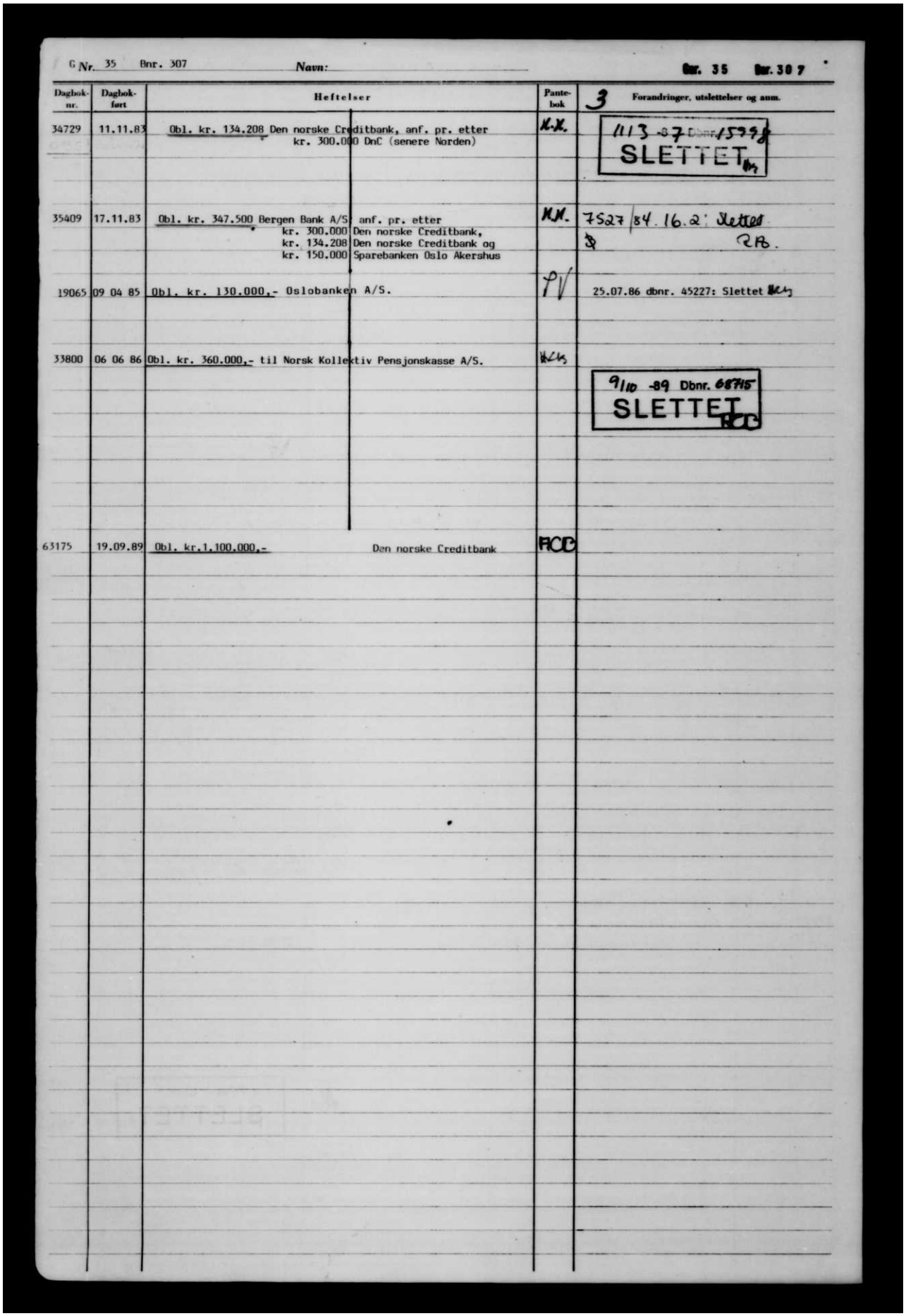
Gr. Nr. 35 b nr 307 Navn: Gnr. 35 Bnr. 307

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Heftelser	Pante-bok	1. Forandringer, utsletteloer og anm. %
		Om eldre dok. se b nre 277. Fra b nr 277, 67, 31 og 1 og	sammenf. brukt	Gnr. anm. + best. om beplantn., innsp. 5 m. f. 13/10-65. MS
(1) 90	5/8 1921	Skyldedeling avh. 22/7 1921 hvorefter skyldedelingen er godkjendt av reguleringsvesenet på betingelse av at parcellen gis rett til vei over hovedtomten.	59-269	
(2) 288	21/10 1921	Obligasjon, dat 15/10 1921 fra Fritz Brodtkorb til Kristiania Hypotek- og Realkredit-bank for kr 58000.- lydende på 1ste prioritet.		Avlyst 8/2 13.000 d nr 6404 1939 B 147/25 Avd til kr. 37.350.- Dgbr. 14832. 13/11-39 Tgh på mg. 11/39 C 6
		Tilhørspanthavet Oslo kommune. Bestemmelse om avdrag, renter mv. vr. d nr 6404 6/5 1939	B 147/25	Avd. 24/2-64. Dnr. 2363
(3) 1	3/2 1921	Erklæring av 12/1 1921 mellom Fr. Brodtkorb og Johannes Hall som eier av b nr 277 om vedlikehold mv. vr. av dobbelthus.-	62-277	
(4) 95	21/4 1922	Erklæring av 22/4 1922 om at der i de på loftet værende 2 kott ikke skal oppsettes ovner eller monteres sentralvarmeradiatorer mv.	62-103	
		Påtegning, dat og tgl 5/5 1922 om at kottene ikke skal brukes til beboelse, b nre 180.	62-119	
(5) 58	29/6 1928	Erklæring av 25/6 1928 fra Fr. Brodtkorb, hvorved han gir eieren av b nr 275 rett til å legge en garagebygning i en avstand av 6 m fra grensen mot nærv. bruk. Ved ytterligere bebyggelse av nærværende bruk legges den i en avstand av 20 m fra den oppførendes garagebygning på b nr 275.-	83-400	
(6) 208	21/12 1928	Erklæring dat 19/12 1928 om samtykke i at b nr 17 oppsluttes i tre tomter.	85-30	
(7) 24	9/8 1935	Erklæring av 31/7 1935 om at to rom på loftet ikke skal benyttes som særskilt leilighet, men kun i forbindelse med underliggende leilighet.-	133-74	
8782 8	21/3 47	Obligasjon dat 24/6 gl. 6/23/7 1947 fra B. Hafslund til hr. advokat A. Thorvildsen for kr 10.000.- lyd. på prior. ifølge f. 2. kr 40725.	B 218/55	Avd. 13/2-64. Dnr. 2402 C 38/934
3250 9.	393 62.	Krav. Sak. 30/362 ang. garasje m. m. eie. v. Kom ikke ved. Tinglyst legg. m. Sak. Samtl.	A 320	Avd. 14/1-64. Dnr. 478 C 38/630



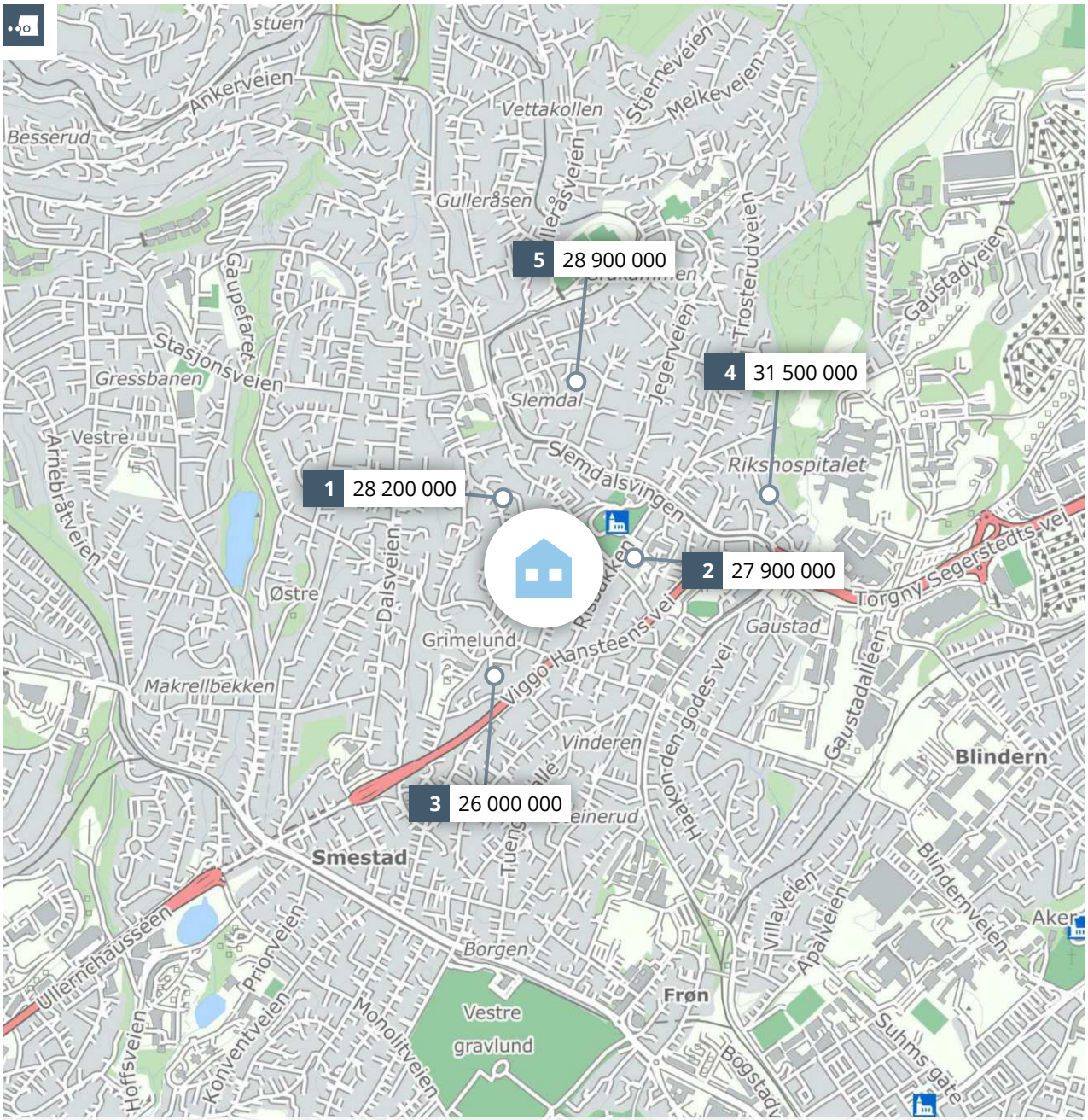
Nr. 35 - hnr. 307 Navn: 105 0301 0027643 Gnr. 35 Bnr. 307

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Heftelser	Pante-bok	2. Forandringer, utslettelser og anm.
12382 10	7/10-63	Obl. kr. 30 000.- dat. 7/10-63 fra Erik Hofsrud ifl. tillegg lit b v. adv. Viktor Pedersen lyd. pari pr. ut. kr. 45 000.-	B316	Anb. 13/2-64. Dbnr. 2093. < 36/934
12337 11	4/10-63	Skjøtet av 21/7-21 mm d.c. Areal 2034.7 m²	A-336	
16041 2	3/12-63	Kjøpekontrakt dat. 24/10-63 fra Erik Hofsrud pari v.a. hjemmelshaverne lit Bjørn Staubo pari d.c. for kr. 198.000.-	4338.	
2005 13	13/2-64	Obl. kr. 120.000.- dat. 11/1-64 fra Bjørn Staubo lit A/S Askim Gummivarefabrikks Pensjon- fond. Lyd. pari 1. pr. i d.c.	B359	
		I. Forh. ny 36000.- lit kr. 162.000.- Dbnr. 3069-64-05	C45/199	
		II. Forh. ny 24000.- lit kr. 186.000.- m. tilleggshjemmelspåtegn.. Dbnr. 13838-65 - 7/10.	C49/602	
		Anr. 24000.- ut kr. 162.000.- m. tilsv. mo andring m. oppfr. Dbnr. 13840 - 7/10-65.	C48/86	Slettet 24.5.83, dbnr 14075. NKM
		I. 23/6-71. Dbnr. 5866 pris. oppfet fra dok.nr. 11 vedlagt obl. blir eiendommelig C 77/1973.		
965 14	17/1-74	Obl. kr. 25.000.- lit Norske Folk Liv- og Pensjonsforsikring A/S fra Bjørn Staubo, lyd. på 1. pr. tidligere ord. med kr. 162.000.- lit Askim Gummivarefabrikks Pensjonskasse.	B477	3:6.83, dbnr 16185. Slettet. NKM
6820 15	20/3-80	Obl. kr. 200.000,- til Christiania Bank og Kreditkasse fra Bjørn Staubo.	B620	Slettet 22.9.83 dbnr. 27136 N.K.
27469 16.	26.9.83	Midl. VILKÅRSBREV av 22.9.83 om en parsell ca. stor 990 m² som er fradelt nedv. bruk og gitt betegnelsen gnr. 35 bnr. 993		BNR. 993
33628 17.	8.11.83	Obl. kr. 300.000 Den norske Kreditbank, anf. 1. pr. 10.06.85 dbnr. 33692: Transp. A/S Storebrand-Norden Livsfors. samt endr. av vilkår. JMB	N.K.	6/10-89 Dbnr. 68202 SLETTET
35169 18.	15/11.83	Obl. kr. 150.000,- til Sparebanken Oslo Akershus, lyd.prior. etter kr. 300.000,- i DnC, senere Norden og ~~kr.134.208,- til DnC.~~	NKM	17-09-86 Dbnr. 57542 SLETTET



G Nr. 35 Bnr. 307 Navn: Gnr. 35 Bnr. 307

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Heftelser	Pante-bok	3 Forandringer, utslettelser og anm.
34729	11.11.83	Obl. kr. 134.208 Den norske Creditbank, anf. pr. etter kr. 300.000 DnC (senere Norden)	K.K.	1113-87 Dbnr. 15798 SLETTET Bn.
35409	17.11.83	Obl. kr. 347.500 Bergen Bank A/S anf. pr. etter kr. 300.000 Den norske Creditbank, kr. 134.208 Den norske Creditbank og kr. 150.000 Sparebanken Oslo Akershus	K.K.	7527/84. 16.2: Slettet RB.
19065	09 04 85	Obl. kr. 130.000,- Oslobanken A/S.	PV	25.07.86 dbnr. 45227: Slettet
33800	06 06 86	Obl. kr. 360.000,- til Norsk Kollektiv Pensjonskasse A/S.		9/10 -89 Dbnr. 68715 SLETTET RCC
63175	19.09.89	Obl. kr.1.100.000,- Den norske Creditbank	RCC	



Meglers verdivurdering

EKELYVEIEN 8 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 08.05.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ekelyveien 8 B, 0374 OSLO

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1965

GNR 35 BNR 307 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS RISBAKKEN

Verdivurdert til

28 000 000

-	28 000 000	73 491
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	381 m²	37 m²	- m²	30 m²	358 m²	14 m²
Tomt						1 038 m²
Byggeår						1965

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Frognerseterveien 9 B 244 m² 1989 1 029 m² 5 sov	28.05.2024	27 800 000	**28 200 000**	0	28 200 000	**115 574**
2	Risbakken 8 A 317 m² 1986 848 m² 5 sov	15.10.2025	28 500 000	**27 900 000**	0	27 900 000	**88 013**
3	Grimelundshaugen 15 502 m² 1934 1 788 m² 7 sov	22.08.2024	28 000 000	**26 000 000**	0	26 000 000	**51 793**
4	Rugdestien 16 450 m² 1986 1 086 m² 6 sov	10.05.2024	35 000 000	**31 500 000**	0	31 500 000	**70 000**
5	Heyerdahls vei 14 229 m² 1937 2 531 m² 4 sov	04.09.2025	28 900 000	**28 900 000**	0	28 900 000	**126 201**

Romslig og innholdsrik enebolig over tre plan beliggende i attraktive omgivelser på Ekely. Eiendommen byr på en stor, solrik hage, romslig gårdsplass samt garasje. Boligen har gode planløsninger med store, luftige rom og utgang til balkong fra hovedsoverom. Her får du en familievennlig bolig med godt potensial og fine utearealer i rolige omgivelser.

Boligen ligger i et attraktivt, sentralt og rolig boligområde på Ris/Vinderen i Oslo. Her har du alt du trenger i umiddelbar nærhet. Det er kort vei til fotballbane, skøytebane, treningssenter, svømmehall. Ikke minst er stedet sentralt orientert mellom Holmenkollen og Oslo sentrum, begge områdene innen kort rekkevidde via offentlig kommunikasjon.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Coop Mega og Rema 1000 som ligger rett ved boligen. Vinderen sentrum har et bredt butikk og servicetilbud. Her finner man delikatessebutikker (en med sjømat og Billie's kitchen), bokhandler (både Ark og Norli), Jernia, dyrebutikk, frisør, solsenter, blomster (Interflora) og hagesentre (Både Plantasjen og Hageland er å finne her). For urbane søndagsturer anbefales Frognerparken som byr på piknikmuligheter, solbading, yrende folkeliv, Norges største samling av roser, samt den verdenskjente Vigelandsparken. Sommerstid kan du også ta et bad i det populære Frognerbadet.

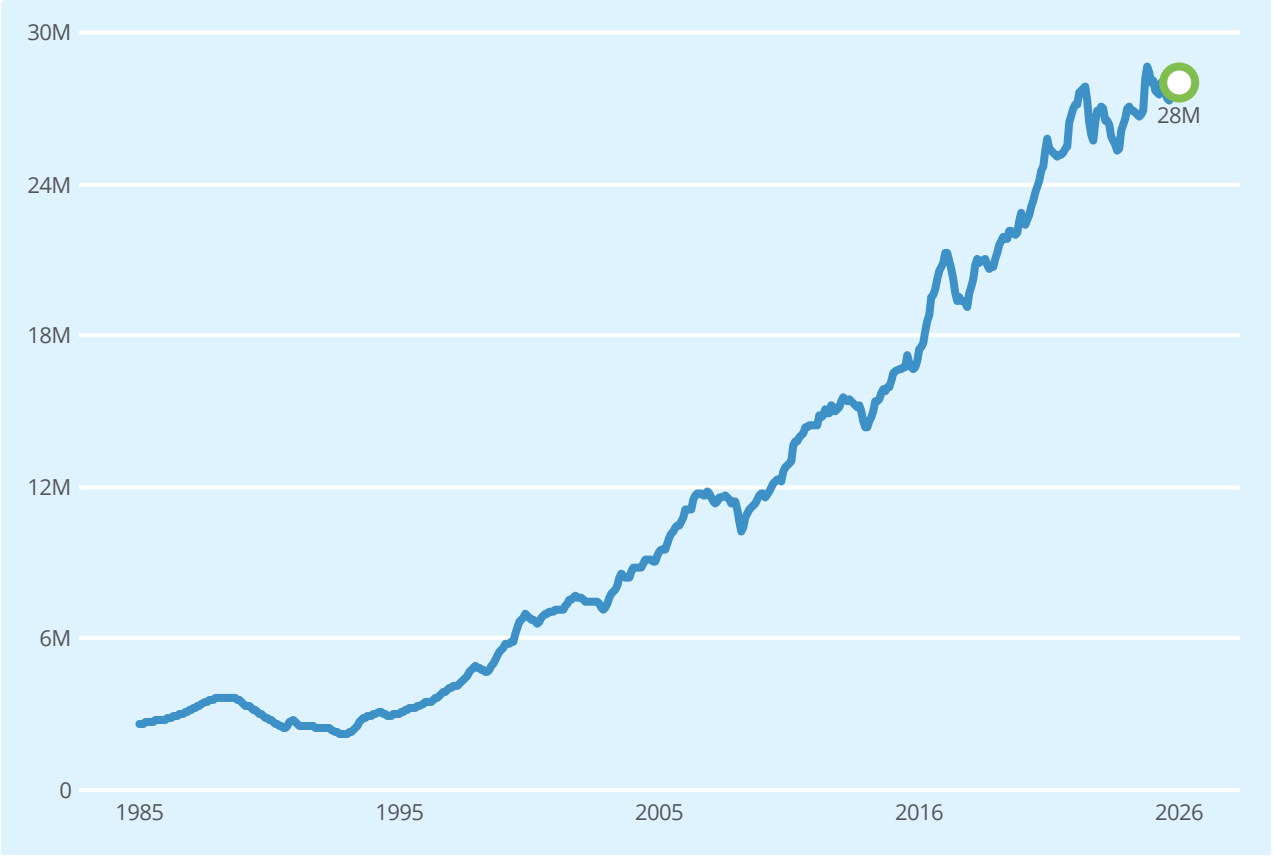
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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
2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
04.11.1983		04.11.1983	-	1 225 000	-	1 225 000	3

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Kjøpt i 1983. Vært en enorm prisvekst siden.

Tomannsboliger til salgs i Vestre Aker bydel nå

35
tomannsboliger til salgs

20.1M
19.6M
19.1M
18 480 000 Prisantydning i snitt
18.1M
17.6M
17.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
90
dager

Tomannsboliger solgt i Vestre Aker bydel siste 3 mnd

28
tomannsboliger solgt

16.2M
15.9M
15 600 000 Prisantydning i snitt
15 375 000 Salgspris i snitt
15.0M

Solgt i snitt i løpet av
42
dager

for 0% under prisantydning

Analyse m²-priser

80 850 Vestre Aker bydel i snitt siste 3 mnd

77 311 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd

73 491 Ekelyveien 8 B Totalpris 28 000 000

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Oda Moen Sandbraaten
EKELYVEIEN 6C

Dato: 05.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532111
9182732

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.35 BNR. 993

Vi viser til bestilling av 20260505 for EKELYVEIEN 6C.

GNR. 35 BNR. 993

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 26.09.1983.

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

1000 m²

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

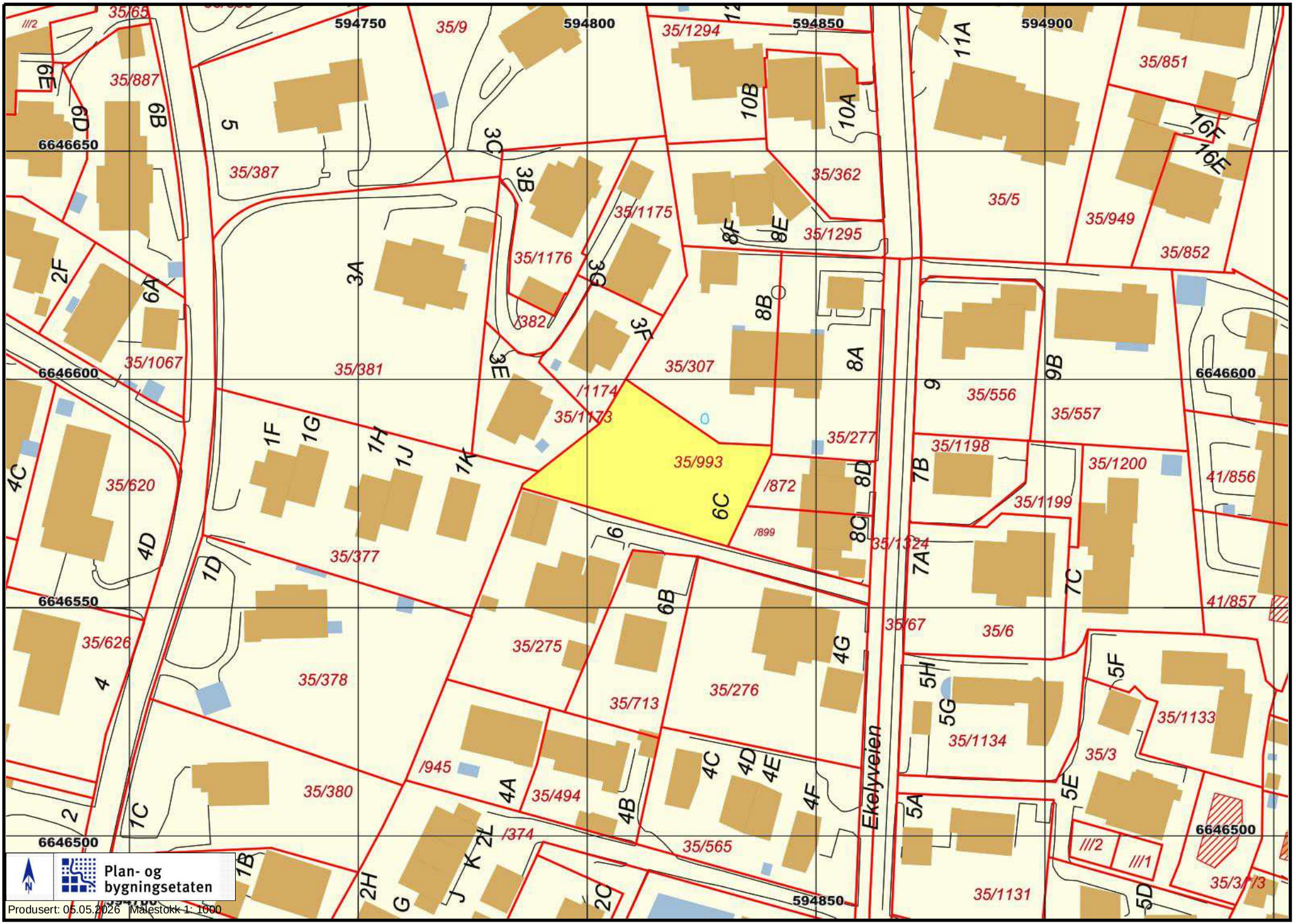
Målestokk= 1: 1000.

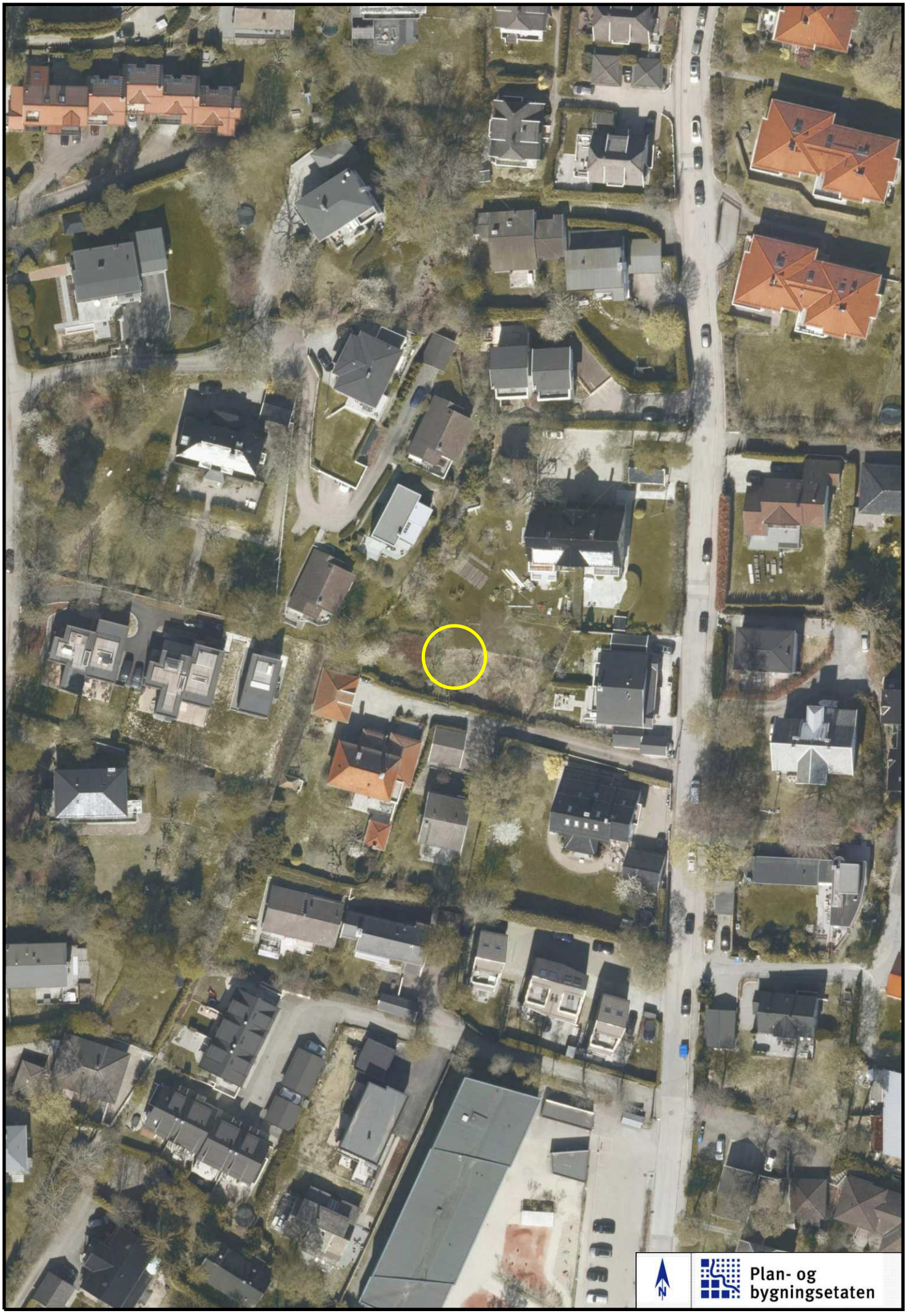
Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

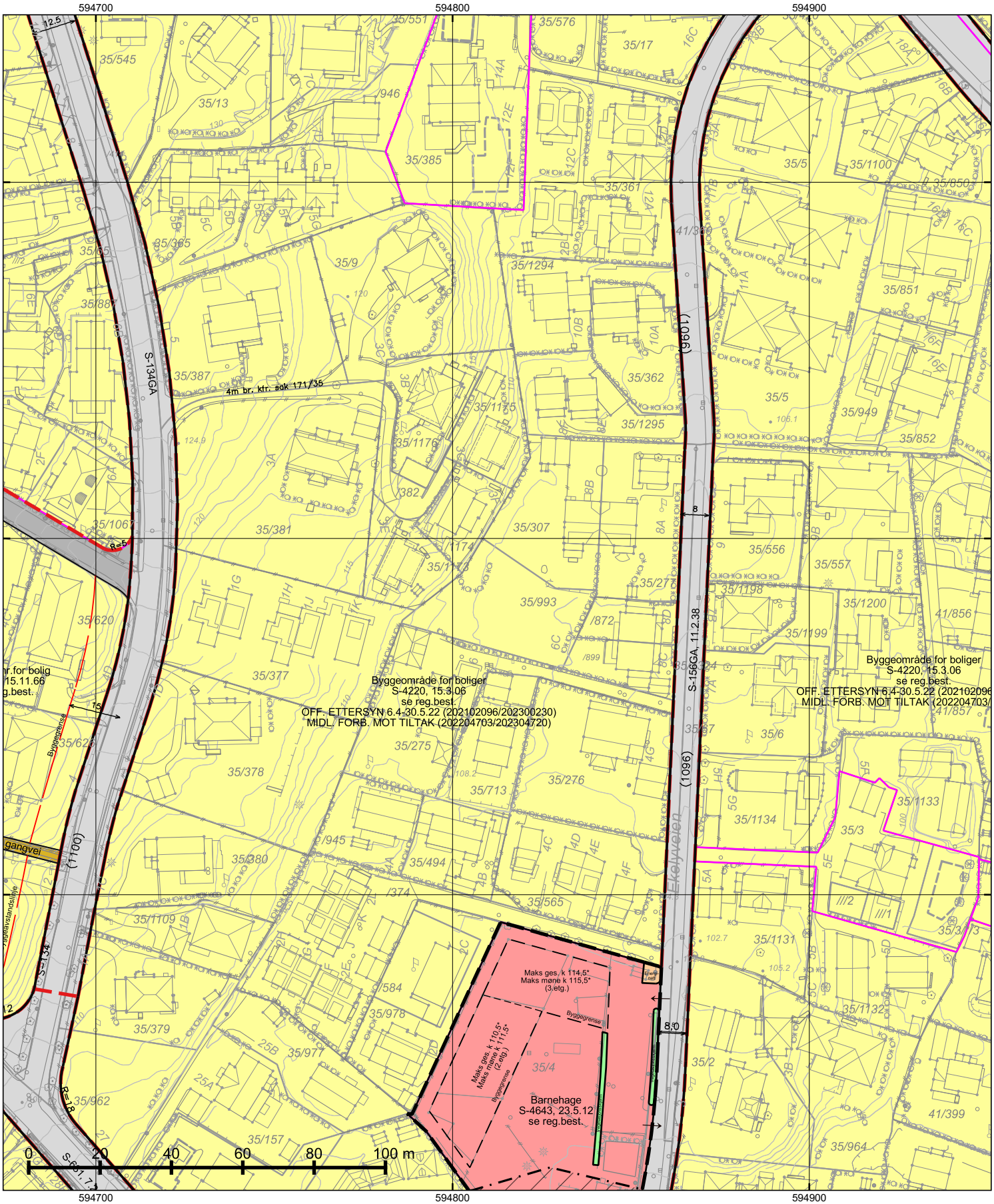
Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


35/65
35/887
35/387
35/9
35/1294
35/851
35/5
35/949
35/852
35/362
35/1295
35/1175
35/1176
35/382
35/1067
35/381
35/307
35/1174
35/1173
35/993
35/277
35/556
35/557
35/1198
35/1200
35/620
35/872
35/1199
35/377
35/1324
35/626
35/378
35/275
35/713
35/276
35/67
35/6
41/856
41/857
35/1133
35/1134
35/3
35/380
/945
35/494
/374
35/565
35/1131
35/3/3
594750
594800
594850
594900
6646650
6646600
6646550
6646500
Ekelyveien
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 05.05.2026 Målestokk 1: 1000



Ekelyveien 6 C Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 05.05.2026



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

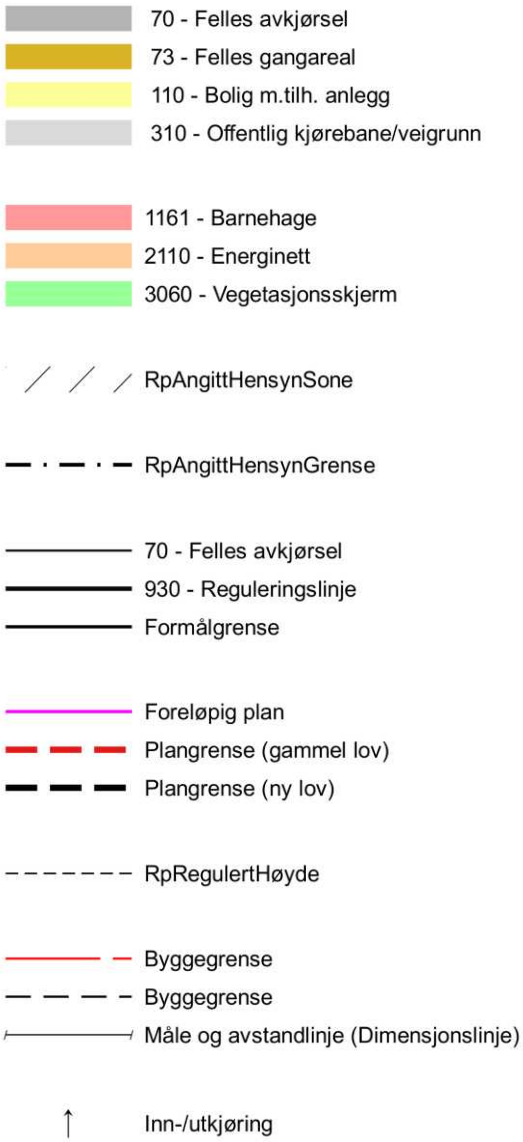
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

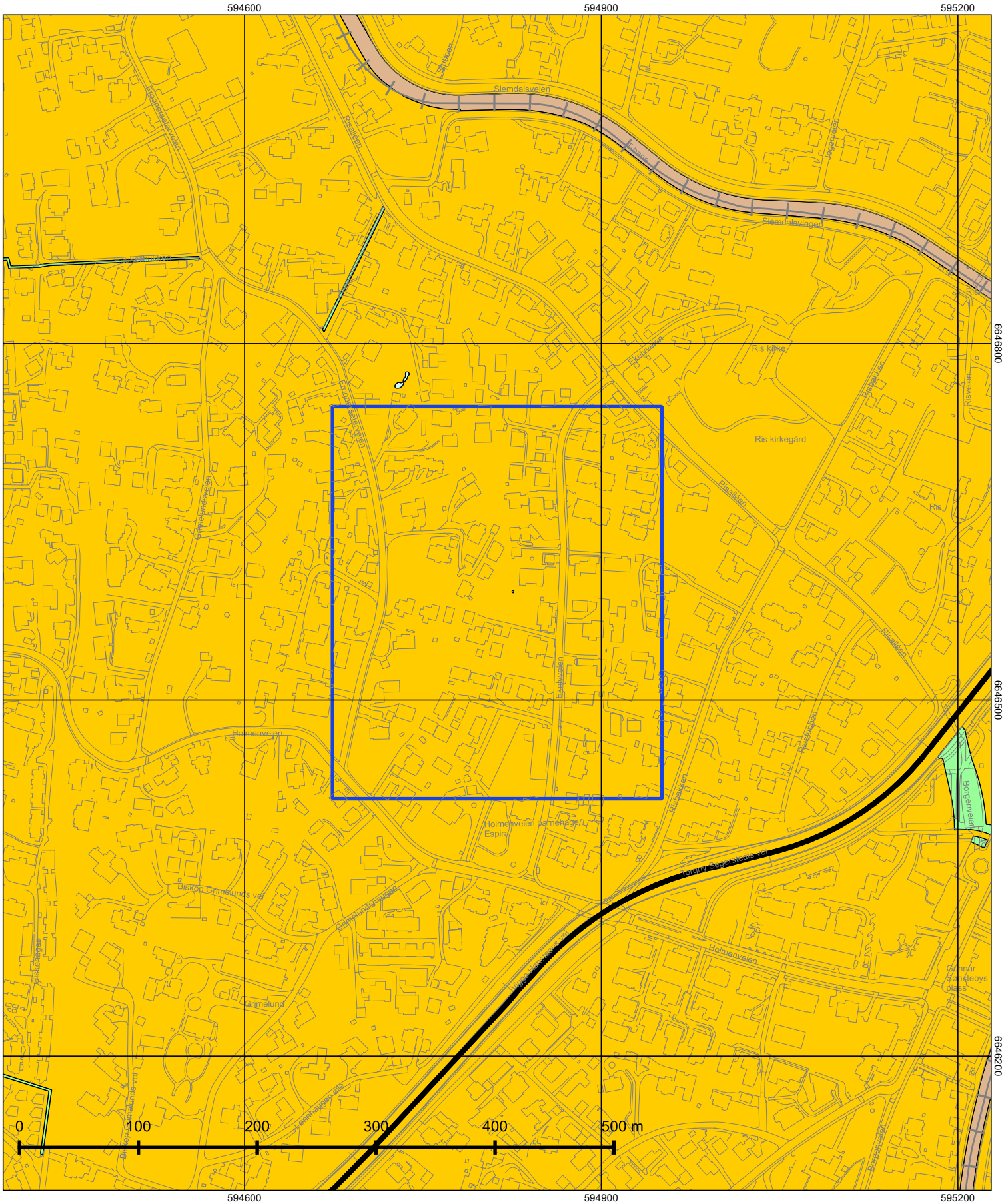
PlottID/Best.nr: 157314/ 86532111
Adresse: Ekelyveien 6
Gnr/Bnr: 35/993
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157314/86532111
Deres ref.:

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



Lars-Erik Søholt. Ekelyvn. 6.Oslo 3.

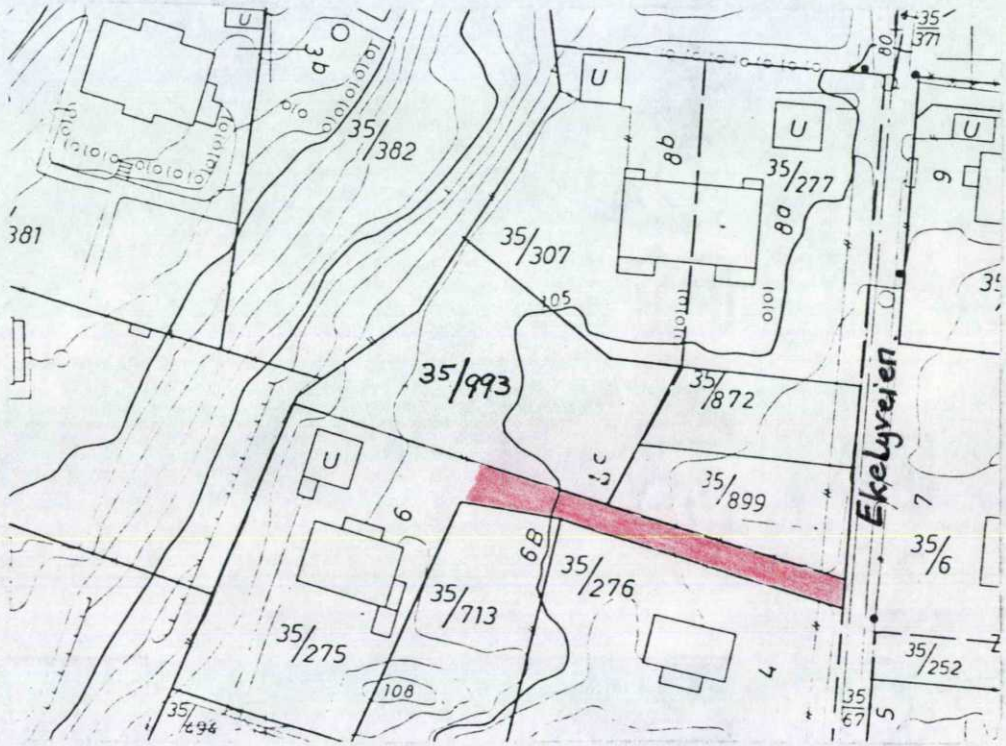
DAGBOKFØRT
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT
26.SEP.83 027457

ERKLÆRING

VEDRØRENDE GNR. 35 BNR. 275 OG BNR. 993.

ATKOMSTVEI

Gnr. 35 bnr. 993
skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei
fra Ekelyveien
over gnr. 35 bnr. 275
i denne eiendoms eksisterende atkomstvei
som vist med rød farge på kart nedenfor.



Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne
som heftelse på gnr. 35 bnr. 275
og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo bygningsråd.

Oslo den 21/9-83

For gnr. 35 bnr. 275 :

Lars-Erik Søholt

Avskriftens riktighet bekreftes

ERKLÆRING FOR GNR. 35 BNR. 993, OSLO

Bebyggelsen på eiendommen i området øst for en linje som trekkes 3 m vest for nord-syd linjen mellom vestfasaden av eksisterende bolig på gnr. 35 bnr. 307, Oslo, og søndre hjørne av gnr. 35 bnr. 993, Oslo, kan ikke være høyere enn det som tilsvarer et 1. etg. bygg med flatt tak. I området vest for ovennevnte er det ingen begrensninger utover vanlig reguleringsbestemmelser for området, jfr. tegning. Denne heftelse tinglyses på gnr. 35 bnr. 993, Oslo.



Stabekk, 30.9.1983

Lars Erik Søholt
F.nr. 110840.[redacted]

Vera Grønneberg
F.nr. 190745.[redacted]

Fanny Andvord Søholt
F.nr. 300739.[redacted]

Kjell Hauge
F.nr. 150654.[redacted]

Det bekrefter herved at erklæringen er undertegnet i mitt nærvær og at undertegnede er over 18 år.

Per Sørlie
Statsautorisert eiendomsmegler

Rett gjenpart
Per Sørlie
Statsautorisert eiendomsmegler

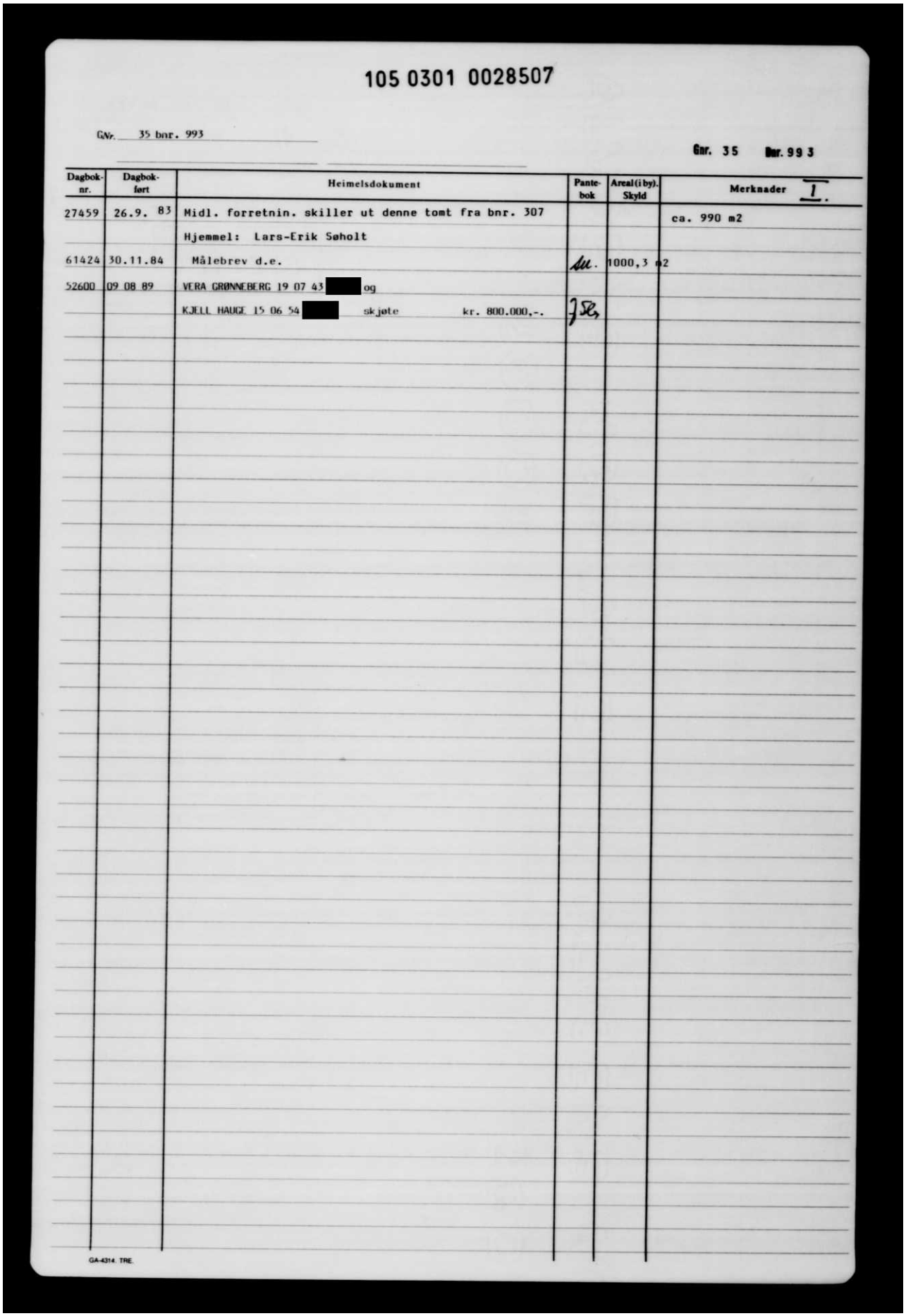
09. DEC. 83 038754
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT
DAGBOKFØRT

Oslo (0301), Gnr 35 / Bnr 993: Ekelyveien 6C

www.digitalarkivet.no

Innholdsliste

Oslo fylke, Oslo, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad (sladdet)	3
Oslo fylke, Oslo, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad	4



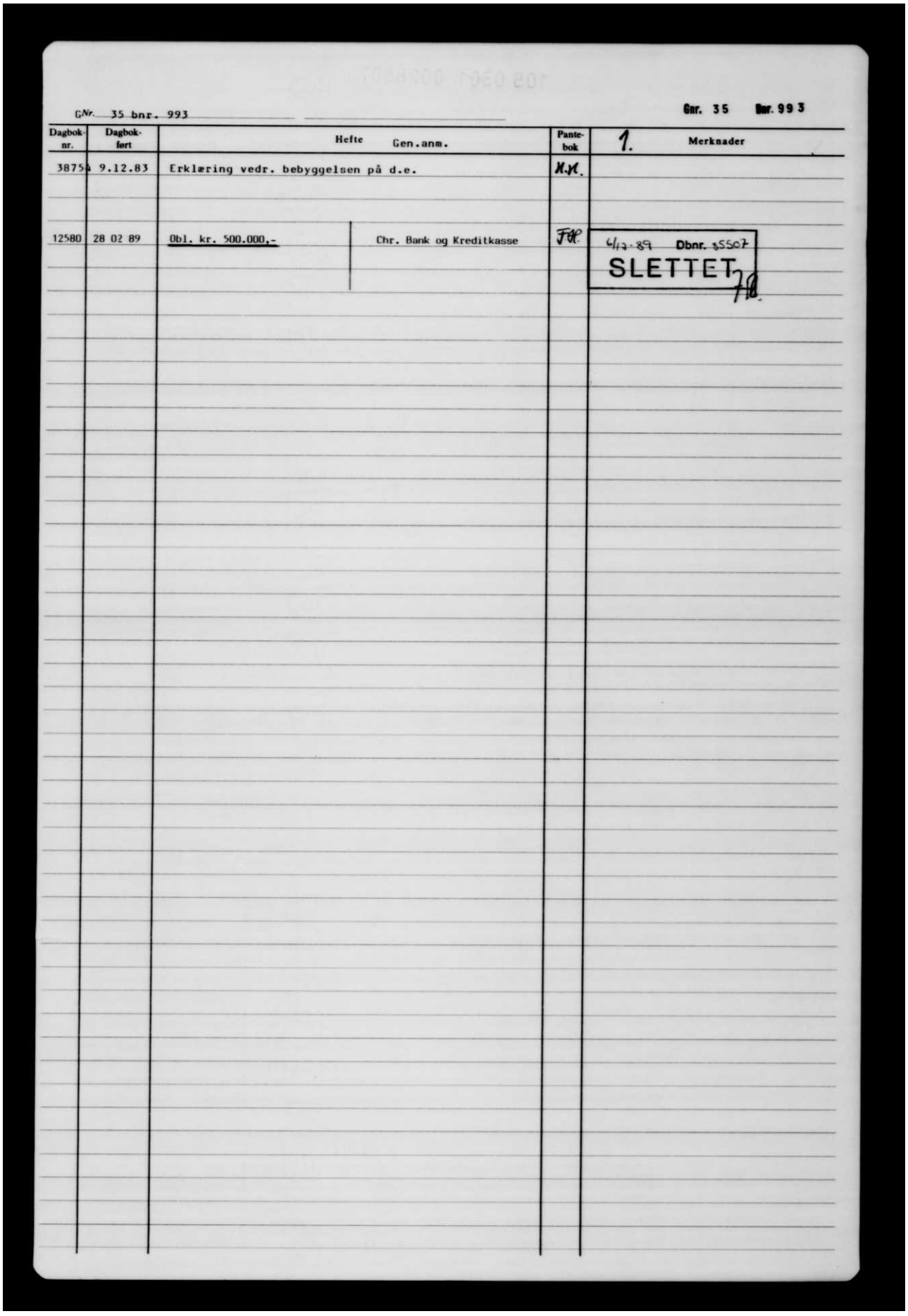
105 0301 0028507

GNr. 35 bnr. 993

Gnr. 35 Bnr. 993

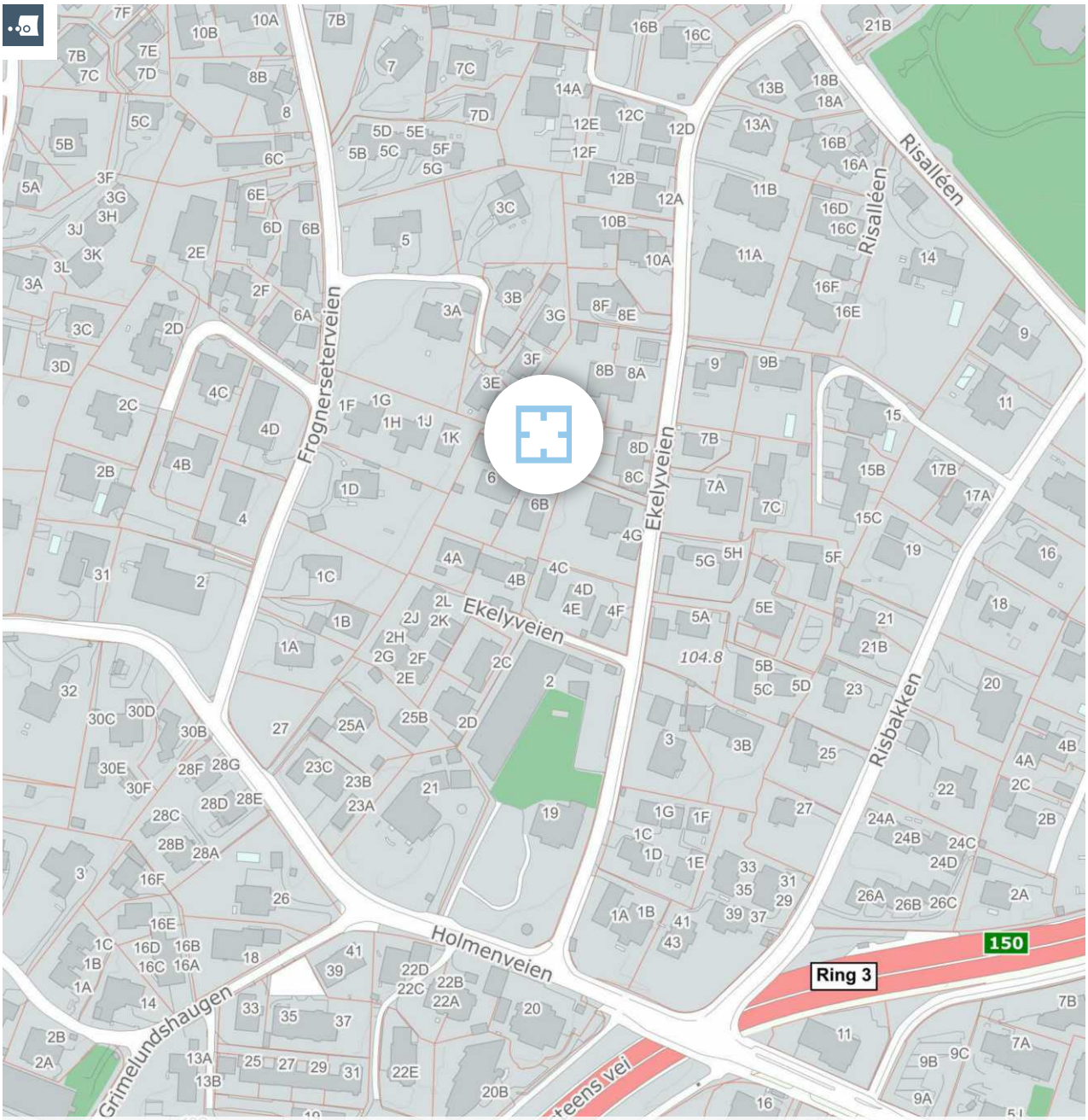
Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Heimelsdokument	Pante-bok	Areal(i by). Skyld	Merknader 1.
27459	26.9. 83	Midl. forretnin. skiller ut denne tomt fra bnr. 307			ca. 990 m2
		Hjemmel: Lars-Erik Søholt			
61424	30.11.84	Målebrev d.e.		1000,3 m2	
52600	09 08 89	VERA GRØNNEBERG 19 07 43 [redacted] og			
		KJELL HAUGE 15 06 54 [redacted] skjøte kr. 800.000,-.			

GA-4314 TRE



GNr. 35 bnr. 993 Gnr. 35 Bnr. 993

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Hefte	Gen.anm.	Pante-bok	1. Merknader
38754	9.12.83	Erklæring vedr. bebyggelsen på d.e.		M.M.	
12580	28 02 89	Obl. kr. 500.000,-	Chr. Bank og Kreditkasse	FØP	4/12-89 Dbnr. 35507 SLETTET FB.



Meglers verdivurdering

EKELYVEIEN 6 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 08.05.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ekelyveien 6 C, 0374 OSLO

Selveiertomt

GNR 35 BNR 993 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS RISBAKKEN

Verdivurdert til

10 000 000

-	10 000 000	0
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	-m²	Fellesutgifter	-
BRA	381 m²	Formue	-
Tomt	1 000 m²	Soverom	-
Byggeår	-	Etasjer	-

Opprinnelig utgjorde eiendommen Ekelyveien 8B ca. 2 mål. I forbindelse med salg av eiendommen i 1983 ble den sørlige delen av hagen fradelt som egen tomt med adresse Ekelyveien 6C. Det er tinglyst rett til vei, vann og avløp via stikkveien til Ekelyveien 6. Etter eiers opplysning er det, i forståelse med nåværende eier av Ekelyveien 6, en intensjon om at eventuell fremtidig adkomst til Ekelyveien 6C ved utbygging legges i den sørøstre delen av eiendommen, før dagens portstolper inn til Ekelyveien 6. Tomten Ekelyveien 6C ligger på gnr. 35, bnr. 993 og er på ca. 1 mål.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
09.08.1989		09.08.1989	-	800 000	-	800 000	1

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

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Ekelyveien 8 B, 0374 Oslo
Gnr. 35, Bnr. 307, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260246

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Fredrik Dyve

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 922 11 465

E-post: fredrik.dyve@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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