PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

SANDSTUVEIEN 3 B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

TILSTANDSRAPPORT / EIERSKIFTERAPPORT

Sandstuveien 3B
1178 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
0	TG 1	Ingen vesentlige avvik
23	TG 2	Vesentlige avvik
2	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Matthew Steinar Aakerøy
Dato: 20/05/2025

Solborgveien 11
Moss 1528
93038046
matthew@pro-tax.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:152, Bnr: 233
Hjemmelshaver:	Per Skovlie
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	880,2 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Bolig m.tilh. anlegg
Offentl. avg. pr. år:	Ikke innhentet
Forsikringsforhold:	Ukjent
Ligningsverdi:	Ikke innhentet
Byggeår:	1977

©mstr.no

www.bmtf.no

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	05.05.2025
Forutsetninger:	Boligen ble kontrollert i dagslys. Tilkomsten til de vurderte bygningsdelene var generelt god. Møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Utendørs var tomten stedvis overgrodd, og beplantning vanskeliggjorde tilkomst til deler av grunnmuren for visuell kontroll. Taket ble besiktiget fra bakkeplan. Det var ikke tilkomst til hovedloft på befaringstidspunktet, kun til et mindre kryploft. Loftet ble derfor kun visuelt besiktiget i begrenset omfang fra trappestige opp mot loftsluke.
Oppdragsgiver:	Annika Skovlie
Tilstede under befaringen:	-
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:
Selveiet, flat tomt på 880 m² med plenarealer, trær og diverse beplantning. Det er biloppstillingsplass med brostein foran en frittstående garasje. Tomten fremstår som overgrodd og bærer preg av manglende vedlikehold. Oppdragsgiver opplyser at eiendommen ikke har vært bebodd de siste tre årene.

OM BYGGEMETODEN:
Støpt såle til antatt fast grunn, grunnmur av lettklinkerblokker, utvendig pusset.
Vegger i bindingsverk kledd med stående panel.
Etasjeskillere i tre.
Ytterdører og vinduer av tre.
Saltak tekket med takstein.
Terrasse av trekonstruksjoner.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Huset bærer preg av utidsmessighet og generell slitasje. Oppdragsgiver opplyser at boligen ikke har vært bebodd de siste tre årene.
Kjelleren er i det store og hele revet ned til rårom etter utført sanering som følge av vannskade etter tilbakeslag via kjellersluk.
Det må påregnes behov for en helhetlig oppgradering av bygningsdeler og installasjoner for å imøtekomme dagens krav til standard, funksjonalitet og komfort. For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdeler i rapporten.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ANNET:
OPPVARMING:
Elektriske varmekabler på bad kjeller og 2.etg, vaskerom, wc og kjøkken 1. etg, samt utvalgte rom i kjeller.
Peis/ildsted kjeller og i stue/spisestue 1. etg.
Varmepumpe stue/spisestue 1. etg.
Elektrisk oppvarming/panelovner.

VENTILASJON:
Naturlig ventilasjon basert på termisk oppdrift, samt gjennom ventiler i vinduer og ved lufting med vinduer.
Mekanisk avtrekkshette er montert på kjøkken.

TEKNISK:
Sikringsskap plassert på vegg i entre.
Hovedstoppekran for vann plassert i vegg på bad i kjeller, med tilkomst via inspeksjonsluke.

ROMHØYDE:
Kjeller:
Romhøyder i kjelleren varierer mellom ca. 2,30 og 2,35 meter. Det bemerkes at gulv mangler i flere rom, og oppgitte høyder er målt fra undergulv av betong.

1. etg.:
Entre/gang: ca. 2,41 m.
WC: ca. 2,38 m.
Vaskerom: ca. 2,36 m.
Kjøkken: ca. 2,37 m.
Stue/spisestue: ca. 2,36 m.
Soverom: ca. 2,38 m. & 2,55 m.

2. etg.:
Varierende høyder grunnet skrå himling i alle rom.

Avvik i forhold til romhøyder kan forekomme.

PARKERING:
Frittstående garasje på 23 m2 med plass til en bil, samt biloppstilling på egen tomt.
Ellers parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

BOD:
Boligen har en utvendig redskapsbod på ca. 4 m2.
I henhold til godkjente byggetegninger fra kommunens arkiv er det to rom i kjelleren angitt som boder, hver med et areal på cirka 4 m².
Ettersom kjelleren er strippet ned til råbygg som ledd i sanering etter vannskade, lot det seg ikke gjøre å fastslå eller kontrollere flere av rommenes bruk opp mot godkjente tegninger i kommunens arkiver.

DOKUMENTKONTROLL:
Fremlagt dokumentasjon.
PropCloud.no
Seiendom.no
Hjemmelshavers opplysninger.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

2. etg.:
Gulv: Fliser på bad, parkett i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad, tapet og malte flater i øvrige rom.
Himling: Trepanel.

1. etg.:
Gulv: Fliser på entre, wc og kjøkken, belegg på vaskerom, parkett i stue og spisestue
Vegger: Brystningspanel og malte flater i entre, malte flater i wc og vaskerom, trepanel på soverom, fliser over kjøkkenbenk og tapet på øvrige flater i kjøkken, tapet på stue og spisestue.
Himling: Trepanel, malt på wc og vaskerom

Kjeller:
Gulv: Fliser på bad, stedvis fliser i andre rom, ellers råbetong som følge av saneringsarbeider.
Vegger: Fliser på bad, innslag av teglstein og pussede flater, stedvis revet ned til isolasjon og synlige lettklinkerblokker som følge av saneringsarbeider.
Himling: Malte flater, trepanel.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

I henhold til forskriften til avhendingsloven er det ikke spesifikke krav om å vurdere "Andre rom" i tilstandsrapporten. Denne rapporten fokuserer på de rom og bygningsdeler som omfattes av forskriftens vurderingskrav. Da det ikke er angitt spesifikke krav for "Andre rom", er disse derfor ikke vurdert i rapporten. Kjøper har imidlertid i henhold til avhendingsloven § 3-9 et ansvar for å foreta en grundig undersøkelse av eiendommen før kjøp. Dette innebærer at områder som ikke omfattes av tilstandsrapporten, bør inspiseres av kjøperen selv.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme diverse hull i overflater etter bilder/hyller etc., og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller, møbler etc. har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarging/riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Rapporten er utarbeidet i forbindelse med boligsalg/eierskifte for å identifisere eventuelle feil og mangler i henhold til Avhendingsloven, sist revidert 01.01.2022.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Oppdragsgiver informerer at:

- Vaskerom i 1. etasje ble oppgradert i 2015.
- Kjøkken ble oppgradert i 2006.
- Bad i kjeller ble oppgradert i 2003.
- Som følge av en vannskade i kjelleren i 2023, forårsaket av tilbakeslag fra toalett og sluk, ble store deler av kjelleren sanert. Per dags dato er arealene ikke tilbakeført eller gjenoppbygget.

FORSKRIFT TIL AVHENDINGSLOVA § 2-19:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2. etg	60					
1. etasje	90			18		
Kjeller	84					
Bakkeplan		4				
SUM BYGNING	234	4		18		
SUM BRA	238					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1. etasje		23				
SUM BYGNING		23				
SUM BRA	23					

BRA-i:

2. etg.: Soverom x 3, stue, bad.
1. etg.: Entre, WC, vaskerom, soverom, kjøkken, spisestue, stue.
Kjeller: bad og øvrige rom (ettersom kjelleren er revet ned til råbygg som ledd i sanering etter vannskade, lot ikke rombenevnelser, bruk eller funksjoner seg fastslå med sikkerhet).

BRA-e:

Redskapsbod, garasje.

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM AREAL:

Arealoppmåling er utført med laserskanner (LiDAR) type Matterport Pro3 (kl.1 IEC 60825-1:2014). Punktsky fra laserskanning er importert til Revit, der boligen er målt opp iht. NS 3940:2023. I mangel av en veiledning til NS3940 kan det forekomme avvik med areal på bakgrunn av ulike tolkninger av standarden. I kjeller er det tatt mål til stenderverk der kledning manglet – det tas derfor forbehold om arealet.

Boligen har en utvendig redskapsbod på ca. 4 m2.
I henhold til godkjente byggetegninger fra kommunens arkiv er det to rom i kjelleren angitt som boder, hver med et areal på cirka 4 m². Ettersom kjelleren er strippet ned til råbygg som ledd i sanering etter vannskade, lot det seg ikke gjøre å fastslå eller kontrollere flere av rommenes bruk opp mot godkjente tegninger i kommunens arkiver.

BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som feks privat frittstående garasje eller boder.

GARASJE / UTHUS:

Frittstående garasje.
Garasjen har støpt betonggulv direkte på grunnen og er fundamentert med en lav ringmur.
Veggene er oppført som uisolerte bindingsverksvegger med stående bordkledning.
Taket er et uisolert saltak av trekonstruksjoner, tekket med papp og med synlige sperrer og bjelker innvendig.

Garasjen er ikke nærmere vurdert og er ikke gitt tilstandsgrad.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

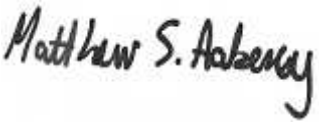
---

Ansvarlig for rapporten:

Matthew Steinar Aakerøy

Over 20 års variert erfaring fra byggebransjen.
Bygg-/tømrermester, Fagskoleingeniør, BMTF sertifisert takstmann.

20/05/2025



Matthew Steinar Aakerøy

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Fundament:
Grunnforhold er ikke undersøkt, eiendommen er fundamentert med støpt plate på mark.
Nedgravde fundamenter er ikke synlige og er derfor ikke vurdert. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Grunnmur:
Grunnmur av lettklinkerblokker, utvendig pusset.
Deler av grunnmur er under terrasse og ikke synlig for befaring.
Stedvise forekomster av avflassing av utvendig puss og eksponerte lettklinkerblokker ble observert på befaringsdagen.
På innvendig side var grunnmuren synlig for inspeksjon, da innvendig veggklending var revet som følge av pågående sanering. Det ble registrert stedvise forekomster av horisontale og vertikale riss/sprekker på innvendig pussjikt.

Drenering:
Drenering antatt fra byggeår. En skal være oppmerksom på at drenering er en bygningsdel med naturlig aldersmessig slitasje og begrenset forventet levetid. Det er en klar begrensning at selve drenssystemet ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Det er derfor ikke mulig å vurdere dreneringens funksjon med sikkerhet ut fra visuell besiktigelse.
Det ble i terreng mot grunnmur registrert det som antas å være opprinnelig grunnmursplast. Denne har ikke tett avslutning mot grunnmuren i toppen, og det er fare for at overflatevann kan ledes inn bak plasten og ned i overgang mot grunnmur. Dette kan i verste fall bidra til fuktbelastning på drenssystem og/eller fundament.
På innvendig side, hvor veggkledningen er fjernet som del av pågående sanering, ble det registrert fuktskade i det utforede sjiktet mot gulv i husets nordvestre hjørne. Det kan ikke fastslås med sikkerhet hva som er årsaken til denne skaden. Mulige forklaringer inkluderer svekket dreneringsfunksjon, kondensering på kalde flater eller kapillært fuktopptrekk fra gulv. Videre undersøkelser kreves dersom årsaksforhold skal avklares.

TG2 gis med bakgrunn i at dreneringen antas å være fra byggeår og dermed har overskredet forventet levetid, samt at grunnmursplast er åpen i toppen og kan føre vann inn bak konstruksjonen. Fuktskade på innvendig side vurderes som mulig symptom på manglende dreneringsfunksjon. Utskifting av drenssystem må påregnes.

Merknader: Normal tid før spyling av drensledning og kontroll av drenskum er gjennomsnittlig ca. 3 år.
Normal tid før utbedring (drensledning og omfylling skiftes ut etter oppgraving, avledning av vann vekk fra bygningen etableres, kapilærbrytende sjikt etableres) er gjennomsnittlig ca 40 år.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrenget rundt bygningen heller stedvis ikke slik anbefalt. Generelt bør terreng ha fall bort fra grunnmur for å sikre rask bortledning av overflatevann og redusere belastning på eventuelle fuktsikrings- eller dreneringstiltak.

TG2 gis, iht. NS3600, med bakgrunn i at terreng stedvis mangler anbefalt fall bort fra grunnmur.
Dette er vanlig for eldre bygninger og kan øke risikoen for fukt mot konstruksjoner under terreng. Det anbefales enkle tiltak der vann ledes mot grunnmur, som justering av terreng eller etablering av drensrenner for å lede overflatevann bort.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive inngrep/åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Veggkonstruksjonen er derfor kun vurdert ved visuell besiktigelse, i tillegg til enkle registreringer/målinger som beskrevet under. Det var dagslys under befaringen, fasaden/kledningen er vurdert fra bakkenivå.

Yttervegger er oppført som bindingsverk av trekonstruksjoner, antatt isolert etter tidligere krav og standarder gjeldende på oppføringstidspunkt.
Utvendig overflate yttervegg av stående trepanel, antatt fra byggeår. Beiset overflate.

Utvendig fasade er kledd med stående kledning. Visuell kontroll fra bakkenivå viser tegn til værslitasje og vedlikeholdsetterslep. Det er registrert sprekker i trekledningen og stedvis uttrukne spikere.
Ved stikkprøving av panel til høyre for terrassedør ble det registrert at kledningen gir etter for påkjenning, noe som kan indikere svikt eller mangler i bakenforliggende konstruksjon. Det ble imidlertid ikke registrert råte i utsatte steder ved stikkprøving.
Kun lufting av panel fra overligger ble registrert, noe som vurderes som utilstrekkelig. Det er også manglende musetetting i hjørnekasser, og dette gjelder generelt rundt boligen.

TG2 gis med bakgrunn i vedlikeholdsetterslep på trekledning, manglende lufting bak panel og manglende musetetting. Ved stikkprøving ble det registrert redusert motstand i kledningen, noe som kan indikere svikt i bakenforliggende konstruksjon. Forholdene kan skyldes langvarig eksponering og utilstrekkelig fuktbeskyttelse, og gir økt risiko for skader i både kledning og konstruksjon. Reparasjoner og vedlikehold må påregnes.

Merknader: Normal levetid ytterveggskonstruksjon av bindingsverk av tre før reparasjon (ødelagte deler skiftes ut) er gjennomsnittlig ca 60 år.
Normal tid før vedlikehold av malt trekledning (kledning vaskes og påføres egnet soppdrepende middel, løs maling og evt. nedbrutt trevirke erstattes med friskt tre, trekledning overflatebehandles med maling) er gjennomsnittlig ca. 9 år.
Normal levetid før utskifting av trekledning (ny kledning og vindsperre monteres etter prinsippet om totrinns tetting) er gjennomsnittlig ca 50 år.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

©mstr.no

www.bmtf.no

Vinduer og terrassedør har karmer og rammer av tre. Datomerkingene er stedvis utydelige, men tyder på varierte produksjonsår, blant annet år som kan tolkes som 1977, 1994, 2002, 2003 og 2008. Inngangsdør er i tre med mindre glassfelt, og fremstår som nyere enn opprinnelig byggeår. Yale Doorman er montert.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer og terrassedører. Det ble ikke avdekket punkterte glass eller andre svekkelser som krever strakstiltak. Det bemerkes at punktering av glass kan være vanskelig å oppdage. Enkelte vinduer går tregt i karm, og det er registrert forekomster av løse eller skadede pakninger.

På utvendig side bærer vinduene preg av værslitasje og manglende vedlikehold.

Omramming rundt vinduer er undersøkt ved stikktaking fra bakkeplan på tilfeldig utvalgte punkter. Det ble ikke påvist råte eller andre skader. Det bemerkes likevel at enkelte omramminger er ført helt ned til vannbrett, noe som kan medføre økt fuktpåkjenning over tid.

TG2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for enkelte vinduer er oppbrukt, samt registrert aldring og slitasje som tilsier behov for vedlikehold. Det anbefales å overvåke tilstanden på bygningsdelene for å forhindre videre slitasje. Omramminger bør med fordel avsluttes høyere over vannbrett for å redusere fuktpåkjenning. Eldre vinduer har normalt lavere isolasjonsverdi enn dagens produkter, men dette vurderes ikke som et avvik.

Merknader: Normal tid før kontroll og justering av vinduer og ytterdører er gjennomsnittlig ca. 5 år (pakninger tørker ut over tid og reduserer u-verdien, jevnlig kontroll av vindus-/dørbeslag anses som viktig).
Normal tid før reparasjon av malte trevinduer og ytterdører av tre (lås maling fjernes, det påføres to strøk maling, ved behov også innvendig) er gjennomsnittlig ca. 4 år.
Normaltid før utskifting av trevinduer er gjennomsnittlig ca. 40 år.
Normaltid før utskifting av ytterdører av tre er gjennomsnittlig ca. 30 år.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser utett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Bygningen har saltak av trekonstruksjoner, tekket med betongtakstein. Ifølge opplysninger fra oppdragsgiver er takkonstruksjon og tekking fra byggeår. Det er registrert luftespalter i gesims og lufteventiler i gavl. Snøfangere er ikke påvist på taket.

Inspeksjon ble utført fra bakkenivå, samt ved visuell besiktigelse i begrenset omfang fra trappestige opp mot loftsluke. På befaringsdagen var det ikke tilkomst til loft, og kontroll fra takflate ble ikke gjennomført av hensyn til tilgjengelighet og sikkerhet. Ingen synlige tegn til deformasjon eller skade ble registrert ved visuell kontroll, men det tas forbehold om begrenset innsyn. Vurdering av tetthet rundt gjennomføringer var ikke mulig fra bakkenivå, da dette krever nærmere tilkomst.
Fra bakkenivå ble det registrert synlig forekomst av råte i vindskier.

Ved visuell inspeksjon fra loftsrom ble det observert lysinnslipp ved møne og rundt pipe, noe som indikerer gliper eller åpninger i undertaket. Dette gir grunn til å anta at det ikke er tilfredsstillende tetting rundt gjennomføringer i tak. Manglende tetting i undertak kan medføre fare for vanninntrenging og fuktskader på underliggende konstruksjoner.

I trappeløpet opp til 2. etasje ble det registrert fuktskjolder på vegg opp mot himling, noe som kan indikere tidligere fuktgjennomgang. Det ble ikke registrert forhøyede verdier ved enkelt fuktsøk, men slike målinger gir kun et øyeblikksbilde og utelukker ikke utetthet i taket.

TG2 gis med bakgrunn i alder på taktekking, registrert råte i vindskier og lysinnslipp ved gjennomføringer i undertak, som indikerer mangelfull tetting. Det er i tillegg registrert fuktskjolder mot himling i trappeløp, noe som kan være symptom på tidligere utetthet. Videre undersøkelser og vedlikehold må påregnes.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Normal tid før utskifting av ødelagte taksteiner (steiner som er ødelagt, fjernes og erstattes med steiner av samme type) er gjennomsnittlig ca. 20 år.
Normal tid før omlegging av betongtakstein (steiner, sløyfer, lekter og undertaksbelegg fjernes, evt. skader på undertak repareres, tekking bygges opp på nytt) er gjennomsnittlig ca. 45 år.
Normal tid før maling av beslag til vindskier, vannbord og sålbenk (løs maling skrapes av, det flekkes med primer og males med ett strøk) er gjennomsnittlig ca. 8 år.
Normal tid før utskifting av beslag til vindskier, vannbord og sålbenk (gamle beslag demonteres og erstattes med nye) er gjennomsnittlig ca. 25 år.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra Byggeår

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Selv om undertak, lekter og yttertekking i henhold til forskriften er vurdert som utilgjengelige grunnet sikkerhetsmessige forhold, er dette punktet beskrevet på bakgrunn av begrenset visuell observasjon gjennom loftsluke. Ifølge opplysninger fra oppdragsgiver er undertaket fra byggeår. Ved visuell inspeksjon gjennom loftsluken ble det registrert det som antas å være papp i mønet.

Det ble observert lysinnslipp ved møne og rundt pipe, noe som indikerer gliper eller åpninger i undertaket. Dette gir grunn til å anta at det ikke er tilfredsstillende tetting rundt gjennomføringer i tak. Manglende tetting i undertak kan medføre fare for vanninntrenging og fuktskader på underliggende konstruksjoner.

Ved visuell inspeksjon fra loftsluken ble det imidlertid ikke registrert synlige tegn til fuktskader i undertaket. Det tas likevel forbehold om både inspeksjonsmetode og begrenset omfang, da inspeksjonen ble utført uten fysisk tilkomst til loftsrommet.

I trappeløpet opp til 2. etasje ble det registrert fuktskjolder på vegg opp mot himling, noe som kan indikere tidligere fuktgjennomgang. Det ble ikke registrert forhøyede verdier ved enkelt fuktsøk, men slike målinger gir kun et øyeblikksbilde og utelukker ikke utetthet i undertaket.

TG2 gis med bakgrunn i alder på undertaket og registrerte gliper ved gjennomføringer, som gir indikasjon på mangelfull tetting. Det er i tillegg registrert fuktskjolder på innvendig vegg opp mot himling, noe som kan være symptom på tidligere utetthet. Videre undersøkelser og vedlikehold må påregnes.

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

©mstr.no

www.bmtf.no

Boligen har kaldt loft med tilkomst via luke i stue i 2. etasje. I tillegg finnes det mindre loftsrom (kryploft) bak knevegger med inspeksjonsluker i enkelte rom i samme etasje. Kaldloftet ble inspisert visuelt gjennom loftsluken uten fysisk tilkomst, mens kryploftene ble inspisert fra innsiden gjennom tilgjengelige luker.

Ved inspeksjon fra loftsluken ble det registrert det som antas å være papp i mønet, samt gliper ved møne og rundt pipe. Disse forholdene er nærmere omtalt under punktet om tak og undertak.

Lufting i gesimskasser og ventiler i gavl er registrert både ved utvendig observasjon og fra kryploft. I kryploftene ble det også observert luftespalter mellom undertak og isolasjon i overgang mot deler av skråtak over boareal. På enkelte steder lå imidlertid isolasjonen helt opp mot undertaket, noe som reduserer muligheten for luftsirkulasjon og luftinntak i disse områdene.

Det er registrert tekniske gjennomføringer, blant annet ventilasjonskanaler, men disse lot seg ikke kontrollere nærmere på grunn av begrenset tilkomst.

Det ble ikke registrert fuktskjolder, tegn til biologiske eller mikrobielle skadegjørere, eller andre avvik ved visuell inspeksjon av tilgjengelige loftsrom. Det tas likevel forbehold om både inspeksjonsmetode og begrenset omfang, da kaldloftet ble inspisert uten fysisk tilkomst.

TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i at loftet er vurdert som en fuktutsatt konstruksjon med begrenset inspeksjonsmulighet, samt registrerte områder der isolasjonen ligger tett mot undertaket og reduserer muligheten for tilstrekkelig lufting. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avklare fullstendig tilstand og behov for eventuelle tiltak.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Utgang fra stue til sydvendt terrasse på 18 m².
Terrassekonstruksjon av trekonstruksjoner, lagt opp på grunnmur og understøttet i forkant av søyler ført ned i søylesko til støpte punktfundamenter. Rekkverk av trekonstruksjon. Gulvet er utført med terrassebord.
Deler av terrassen har overbygget tak, utført i trekonstruksjoner og tekket med bølgeformede plastplater. Taket bæres av søyler og er forankret i yttervegg.
Tilkomst til hagen via trapper fra terrassen.

Konstruksjonene fremstod stabile på befaringsdagen, og det ble ikke registrert konstruksjonsmessige avvik av betydning. Det tas forbehold om at terrassen kun er vurdert visuelt fra utsiden, da det var begrenset tilkomst under konstruksjonen. Det er registrert bruks- og værslitasje på overflater, samt stedvis utbredte forekomster av svertesopp.

Rekkverkets høyde er målt til ca. 83 cm. Gjeldende forskrift stiller krav til rekkverkshøyde på minimum 1,0 meter der nivåforskjellen er inntil 10,0 meter. Rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav.

Fall ble målt med laser og vurderes som tilfredsstillende, med helning bort fra bygningskroppen.

TG2 gis med bakgrunn i at rekkverkets høyde ikke tilfredsstiller krav i gjeldende forskrift, samt registrert slitasje og behov for vedlikehold på overflater. Rekkverket fungerer med dagens tilstand, men høyden kan justeres dersom man ønsker å oppfylle gjeldende forskriftskrav. Generelt vedlikehold bør påregnes.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

7. Våtrom

7.1 Bad kjeller

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Overflate vegger:
- keramiske fliser

Overflate himling:
- malte plater

Bad utstyrt med følgende:
- servant innredning med slette fronter og nedfelt servant
- ett-greps blandebatteri
- innmurt speil og lys over servant
- dusjnisje med fastvegg av glassbyggerstein og skyvedør
- dusjgarnityr med fastmontert toppdusj, hånddusj og flere faste dyser integrert i vertikal dusjsøyle

Oppdragsgiver opplyser at baderommet er fra 2003.

Det er utført enkel banketest – stedvis lokalisert noe hullyd. Det er registrert riss og sprekker i flis og fuger ved toalett-sisterne og i hjørnet ved dusj. I tillegg er det registrert hull etter tidligere innfestinger i flis ved sisterne.

TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i registrerte overflateavvik og at forventet levetid for veggoverflater i våtrom er overskredet. Oppgradering av overflater må påregnes.

Merknader: Normal tid før utskifting av fliser (membran og underlag) på membran på lettvegg i våtrom er gjennomsnittlig ca. 15 år.
Normal tid før vedlikehold av malte plater (plater vaskes, flekksparkles og -grunnes, 2 strøk maling) er gjennomsnittlig ca 12 år.
Normal tid før utskifting av armaturer er gjennomsnittlig ca. 20 år.
Normal tid før utskifting av servant, badekar og vannklosett er gjennomsnittlig ca. 60 år.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist flekker eller andre skader.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Overflate gulv:
- keramiske fliser

Det er utført en enkel banketest, stedvis lokalisert noe hullyd.
Det er registrert misfarging i fuger og generelt mye smuss/støv på overflater, antatt som følge av at boligen har stått ubebodd i flere år og at kjelleretasjen er sanert etter vannlekkasje. Det er vanskelig å skille mellom flekker, smuss og eventuelle spor etter biologisk vekst. Det tas forbehold om eventuelle forekomster av mikrobiell påvekst og øvrige flekker.

Oppdraggiver opplyser at baderommet ble oppført i 2003, bestemmelsene i TEK97 er derfor gjeldende. I henhold til TEK97 skulle det være tilstrekkelig fall på de delene av gulvet som regelmessig utsettes for vann, med veiledende krav om fall på 1:50 minst 0,8 meter ut fra sluk. Baderommets eneste sluk er plassert i dusjsonen, innenfor skyvedørens gulvskinner. Målt fall i dusjsonen er stedvis lavere enn preaksepterte ytelser, men avvikene vurderes å ligge innenfor toleransegrenser, og fallforholdene anses derfor som tilfredsstillende. Etter TEK97 ble det ikke stilt krav om bortledning av lekkasjevann fra arealer utenfor dusjsonen. Skyvedørens tette bunnskinne vurderes derfor ikke som et avvik i forhold til forskriftene som gjaldt da baderommet ble oppført, men på generelt grunnlag anbefales det likevel å sikre at eventuelt lekkasjevann kan ledes til sluk.

Membranens avslutning ved dør er ikke synlig, og det lar seg derfor ikke kontrollere hvordan denne er utført. Det stilles ikke krav til høydeplassering av membranens avslutning ved dør i henhold til TEK97, og forholdet er derfor ikke vurdert nærmere. Terskelen er målt til ca. 34 mm høy sett fra baderomssiden. Dør er ikke montert, og det har derfor ikke vært mulig å vurdere eventuell luftespalte for tilluft. Det er imidlertid registrert veggventil i baderommet for tilførsel av friskluft.

TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i stedvis registrert hullyd i gulvet og at overflatene har passert forventet levetid på ca. 20 år. Oppgradering av overflater må påregnes. På generelt grunnlag anbefales det å sikre at eventuelt lekkasjevann kan ledes til sluk.

Merknader: Normal tid før utskifting av keramiske fliser direkte på membran i våtrom er gjennomsnittlig ca. 20 år.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2003

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Badets eneste sluk er plassert i dusjsonen, med enkel tilgang for inspeksjon og rengjøring. På befaringsdagen lot sluket seg lett inspisere. Jevnlig rengjøring anbefales på generelt grunnlag.

Membran og mansjetter lot seg ikke kontrollere, da dette krever destruktive inngrep som ikke utføres ved tilstandskontroll for eierskifterapport. Det ble ikke observert mansjett under klemring i sluket, men smurt membran ble registrert oppå sluket. En slik løsning benyttes tidvis i bransjen som en antatt «ekstra sikring», men dette erstatter ikke korrekt tilkobling med klemt mansjett. Dersom smøringen er eneste tiltak, foreligger det ikke forskriftsmessig tetting, og risikoen for lekkasje er forhøyet. Forholdet kan ikke avklares uten destruktive undersøkelser, og det tas derfor forbehold.

Det ble ikke boret hull fra tilstøtende rom, da veggkonstruksjonen i teknisk nisje bak dusjsonen allerede var åpnet. Dette muliggjorde fuktmåling uten inngrep. Måling i bunnsvill ga ingen utslag, og treverket fremsto som tørt. Det ble imidlertid visuelt registrert det som antas å være mikrobiell vekst på baksiden av gipsplaten. For å fastslå dette anbefales laboratorieanalyse. Årsaksforholdet er uklart, og det kan ikke fastslås om veksten skyldes utettheter i fuktsikringen eller vannlekkasjen i 2023.

TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i at det ikke ble observert mansjett under klemring i sluket, og at membranen har passert forventet levetid. Det ble også registrert det som antas å være mikrobiell vekst på baksiden av gipsplaten i tilstøtende nisje. TG3 skal benyttes ved påvist fukt i konstruksjon, men da eventuell mikrobiell vekst ikke er bekreftet ved laboratorieanalyse og årsaken til forholdet ikke er fastslått, settes punktet til TG2 med behov for videre oppfølging. Utskifting av membran må påregnes.

Merknader: Normal tid før utskifting av membran/tettesjikt er gjennomsnittlig ca 20 år.
Normal tid før utskifting av sluk er gjennomsnittlig ca. 60 år.

7.2 Vaskerom 1. etg

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Overflate vegger:
- malte flater

Overflate himling:
- trepanel

Bad utstyrt med følgende:
- utslagsvask
- ett-greps blandebatteri
- sinnredning med slette fronter og benkeplate i heltre
- høyskap
- opplegg for vaskemaskin

Oppdragsgiver opplyser at vaskerommet er fra 2015.

Det er registrert flere hull i veggene etter tidligere innfestinger, herunder også innenfor våtsonen ved vask. Det er registrert riss i hjørnet av vegg mot dør. For øvrig fremstår veggflatene i normalt god stand sett i forhold til alder og bruk. Type overflatebehandling er ikke kjent, og det er derfor ikke mulig å bekrefte om malingen er godkjent som tettesjikt for våtrom, eller om eventuell påføring er utført i tråd med godkjenningens forutsetninger.

TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i registrerte hull etter tidligere innfestinger i våtsone ved vask, samt registrert riss i vegg. Mer enn 3/4 av forventet levetid for veggoverflater i våtrom er overskredet. Oppgradering av overflatene må påregnes.

Merknader: Normal tid før vedlikehold av malte plater (plater vaskes, flekksparkles og -grunnes, 2 strøk maling) er gjennomsnittlig ca 12 år.
Normal tid før utskifting av armaturer er gjennomsnittlig ca. 20 år.

©mstr.no

www.bmtf.no

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Overflate gulv:
- belegg
- baderomsdøren har anslagsterskel og mangler luftespalte, lufting via ventil i vindu elelr aktiv lufting med vindu

Gulvet er belagt med belegg av ukjent type og kvalitet, med oppbrett langs veggene. Belegget er ført inn under terskelen. Det er stedvis registrert flekker på gulvflaten. For øvrig fremstår overflatene i normalt god stand med hensyn til alder og bruk.

Oppdragsgiver opplyser at vaskerommet er fra 2015, og vurderingen tar derfor utgangspunkt i kravene i TEK10. I henhold til TEK10 skal gulv i våtrom ha tilstrekkelig fall mot sluk i de områdene hvor det normalt forventes vannpåvirkning under bruk. Det stilles også krav om at eventuell lekkasjevann skal kunne ledes til sluk. Veiledningen gir ingen konkrete tallkrav for hvordan lekkasjevann skal ledes til sluk, utover det generelle funksjonskravet. Vaskerommets funksjon innebærer ikke regelmessig vannpåvirkning på gulv ved normal bruk, og vurderingen gjøres derfor opp mot funksjonskravet om bortledning av lekkasjevann. Det er registrert fall på gulvet, og dette vurderes som tilfredsstillende. Det er imidlertid et krav at det vanntette sjiktet skal ligge minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist. Dette ble ikke målt til å være oppfylt.

TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i at det ikke er registrert tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp av slukrist og topp av vanntett sjikt. Dette kan øke risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom ved eventuell vannpåvirkning. Bygningsdelen bør overvåkes, og oppgradering anbefales.

Merknader: Normal tid før utskifting av våtromsvinyl (vinylbelegg i våtrom må sveises) er gjennomsnittlig ca. 20 år.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2015

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Våtromsbelegget fungerer i dette tilfellet som membran/tettesjikt. Vaskerommets eneste synlige sluk er plassert under utslagsvask og var lett tilgjengelig ved befaring. Sluket var tilsmusset av støv og spindelvev – jevnlig rengjøring anbefales på generelt grunnlag. Belegget er ført ned i sluket, og det ble registrert synlig klemring. Det er ikke foretatt demontering, og det tas derfor forbehold om tettingens utførelse.

Det er registrert en rørgjennomføring i gulvet nær sluket, uten synlig mansjett eller annen tetting. Det anbefales nærmere kontroll og eventuell ettertetting.

Det ble boret hull fra tilstøtende WC-rom. Måling i bunnsvill ga ingen utslag, og treverket fremsto som tørt.

TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i mangelfull tetting rundt rørgjennomføring og at membranen har passert halvparten av forventet levetid. Bygningsdelen bør overvåkes. Lokal utbedring av gjennomføringen anbefales, og utskifting av membranen må påregnes på sikt.

Merknader: Normal tid før utskifting av våtromsvinyl (vinylbelegg i våtrom må sveises) er gjennomsnittlig ca. 20 år.

©mstr.no

www.bmtf.no

7.3 Bad 2. etg

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Overflate vegger:
- keramiske fliser

Overflate himling:
- trepanel

Bad utstyrt med følgende:
- servant innredning med profilerte fronter og nedfelt servant
- ett-greps blandebatteri
- speil med lys og skap over servant
- frittstående badekar med skjermvegg av glass
- badekarsarmatur og dusjgarnityr
- bidé
- gulvmontert toalett

Hjemmelshaver opplyser at baderommet er fra byggeår.

Det er utført enkel banketest, og det ble stedvis registrert hullyd. Det er også registrert riss og sprekker i fliser og fuger.

TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i registrerte overflateavvik og at forventet levetid for veggoverflater i våtrom er overskredet. Oppgradering av overflater må påregnes.

Merknader: Normal tid før utskifting av fliser (membran og underlag) på membran på lettvegg i våtrom er gjennomsnittlig ca. 15 år.
Normal tid før utskifting av armaturer er gjennomsnittlig ca. 20 år.
Normal tid før utskifting av servant, badekar og vannklosett er gjennomsnittlig ca. 60 år.

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Overflate gulv:
- keramiske fliser

Det er registrert sprekker/riss i gulvfliser og fuger, bom (hulrom under flisene) og sprekk/glipe i elastisk fuge i overgang gulv og vegg.

Hjemmelshaver opplyser at baderommet er fra byggeår. Bestemmelsene i byggeforskriften av 1969 er derfor gjeldende. Det forelå ikke krav om fall på gulv i våtrom etter denne forskriften, men det ble likevel målt fall på befaringen. Det er registrert fall fra øvrige gulvflater mot sluk, og forholdet vurderes som tilfredsstillende. Det var heller ikke krav i forskriften om hvor høyt det vanntette sjiktet skulle føres opp ved dørterskelen i forhold til slukrist. På befaringsdagen var feielist mot terskel ikke montert, og det var synlig inn under terskelen. Her ble det observert det som antas å være asfaltpapp med oppbrett, i tråd med datidens tolkning av vanntett gulv. Oppbrettet hadde tilfredsstillende høyde sammenlignet med overkant slukrist.

TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i registrerte riss og sprekker i fliser og fuger, samt sprekk i mykfugen mellom gulv og vegg, samt at overflatene har passert forventet levetid på ca. 20 år. Oppgradering av overflater må påregnes.

Merknader: Normal tid før utskifting av keramiske fliser direkte på membran i våtrom er gjennomsnittlig ca. 20 år.

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Byggeår

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Badets eneste sluk er plassert under servanten, med enkel tilgang for inspeksjon og rengjøring. På befaringsdagen lot sluket seg lett inspisere. Jevnlig rengjøring anbefales på generelt grunnlag.

Membran og mansjetter lot seg ikke kontrollere, da dette krever destruktive inngrep som ikke utføres ved tilstandskontroll for eierskifterapport. Det ble ikke observert mansjett under klemring i sluket, da sluket fremstod som eldre type fra før løsninger med klemring.

Det ble boret hull fra tilstøtende stue. Det ble foretatt fuktkontroll i bunnsvillen i dette hullet ved hjelp av fuktmåleverktøy. Det ble ikke registrert utslag på fuktmålerverktøy, og bunnsvillen fremsto som tørr.

TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i at membranenes tetting rundt sluk ikke lot seg påvise, og at forventet levetid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Utskifting av membran må påregnes.

Merknader: Normal tid før utskifting av membran/tettesjikt er gjennomsnittlig ca 20 år.
Normal tid før utskifting av sluk er gjennomsnittlig ca. 60 år.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2006

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Kjøkkeninnredning fra 2006 med profilerte heltre fronter og benkeplate i steinkompositt.
Undermontert dobbel stålkum med ettgreps blandebatteri.
Integrert koketopp, stekeovn i høyskap, oppvaskmaskin og dobbelt kjøle-/fryseskap.
Avtrekkshette over koketopp, tilkoblet mekanisk avtrekk. Stedvis er det fliser på vegg over benkeplate. Avtrekket ble funksjonstestet med enkel papirtest og vurderes som tilfredsstillende, men avtrekkshetten fremstår med behov for periodisk rengjøring.

Kjøkkeninnredningen fremstår i normal teknisk stand, med aldersmessig bruksslitasje.
Avtrekkets gjennomføring gjennom yttervegg kunne ikke kontrolleres, da konstruksjonen er lukket.

Vanntrykk og avrenning ble funksjonstestet ved å åpne vannkranen. Det ble registrert normalt vanntrykk og tilfredsstillende avrenning.

Det ble ikke registrert knirk i gulvet, slik som ofte kan forekomme i trekonstruksjoner. Det ble derimot registrert utbredte skader i det flislagte gulvet, herunder sprekker i fuger, bomlyd i fliser og løse fliser som gir lyd ved belastning.

TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i registrerte skader i det flislagte gulvet, herunder sprekker i fuger, bomlyd og løse fliser som gir lyd ved belastning. Skadene kan ha sammenheng med bevegelser i underlaget, punktbelastning eller brukspåvirkning over tid. Utbedring eller utskifting av skadede fliser anbefales. Oppbyggingen av underlaget bør vurderes i forbindelse med tiltak.

Behov for rengjøring av avtrekkshette og eventuelt justering av skapdører vurderes som vanlig vedlikehold.

Merknader: Det anbefales generelt å installere automatisk lekkasjesikring på faste vanninstallasjoner i tørre rom.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 3 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Kjelleren er i det vesentlige strippet ned til råbygget som følge av saneringsarbeider etter tilbakeslag fra sluk og toalett i 2023. Rommenes opprinnelige funksjoner kan derfor ikke fastslås med sikkerhet, og kjelleren er vurdert samlet under ett. Bad i kjeller er vurdert under eget punkt.

Grunnmuren er oppført med Leca. Veggoverflater består stedvis av pussete og malte flater, og stedvis av synlig teglstein. På teglsteinsvegger er det registrert hvite utfellinger, trolig saltutslag. Disse er også observert på innvendige vegger uten kontakt med terreng, og kan ha sammenheng med vannskaden etter tilbakeslaget.

I flere rom er det utforede vegger hvor overflatekledningen er fjernet, antatt som del av saneringen etter vannskaden. Der kledningen er fjernet, er det synlig inn i veggkonstruksjonen. Det er registrert både horisontale og vertikale riss i Leca-muren. Det er ikke registrert deformasjoner eller forskyvninger i vegglivet som indikerer utilstrekkelig kapasitet mot jordtrykk. Det er ikke registrert diffusjonssperre på nedre del av grunnmur, men på deler over terreng er det observert det som antas å være en eldre type dampbrems. Denne er i hovedsak skjult bak isolasjonssjikt og er derfor ikke vurdert nærmere.
Utlektede og platebeslåtte vegger under bakkenivå er alltid å betegne som en risikokonstruksjon, da det ved eventuelt svikt i utvendig fuktsikring vil kunne oppstå magasinering av fukt. I kjellerens nordøstre hjørne er det registrert fukt- og råteskade i utforet veggkonstruksjon. Forekomst av råte indikerer at det har vært fuktpåkjenning over tid.

Himlingene består av trepanel og malte plater. Det er registrert normal bruksslitasje. I ett rom er det hull i himlingen.

I flere rom er det registrert veggventiler. Ventilasjonen anses som tilstrekkelig ut fra tekniske krav på oppføringstidspunktet.
Det ble registrert døde leddyr i flere rom. Disse vurderes ikke som skadegjørere. Se for øvrig punkt om gulv for nærmere omtale.

TG3 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i at det er påvist råteskade i utforet veggkonstruksjon. Utskifting av råteskadede bygningsdeler anbefales. For tiltak vedrørende fuktsikring vises det til øvrige relevante punkter i rapporten.

Merknader:

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er påvist sprekker i fuger

Det er påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Kjelleren er i det vesentlige strippet ned til råbygget som følge av saneringsarbeider etter tilbakeslag fra sluk og toalett i 2023. Rommenes opprinnelige funksjoner kan derfor ikke fastslås med sikkerhet, og kjelleren er vurdert samlet under ett. Bad i kjeller er vurdert under eget punkt.

Gulvflatene består stedvis av eldre fliser, antatt fra byggeåret. Det er registrert riss i fugene enkelte steder. I øvrige deler av kjelleren er det synlig betong, antatt som følge av at tidligere overflater er fjernet i forbindelse med saneringsarbeider etter vannskaden. Det er registrert enkelte riss og sprekker i betongen, uten tegn til setninger eller nivåforskjeller. Slike riss vurderes som normale for denne type konstruksjon og alder.

Det ble også registrert utbredt forekomst av døde leddyr på gulv i flere rom. Det er ikke foretatt artsbestemmelse.

TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i registrerte riss og sprekker i gulvet samt utbredt forekomst av døde leddyr. Videre overvåking av tilstanden anbefales. Det anbefales også vurdering fra skadedyrtekniker for å avklare art og årsaksforhold, samt behov for eventuelle tiltak.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er ikke påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Da kjelleren fremstår som rårom etter sanering i forbindelse med tilbakeslag i 2023, lot ikke rommenes faktiske bruk seg fastslå, herunder hvilke rom som eventuelt er tatt i bruk som rom for varig opphold. Dette vanskeliggjør vurdering av om det foreligger tilfredsstillende ventilasjon i slike rom.

I et større rom med peis, antatt tidligere benyttet som kjellerstue, er det ikke registrert ventiler i yttervegg. På godkjent tegning i kommunens arkiv er rommet markert som disponibelt rom. Det er også registrert manglende ventiler på enkelte gjennomføringer, antatt som følge av riving i forbindelse med saneringen. Det lot seg derfor ikke fastslå om det tidligere har vært åpningsbare ventiler der disse nå mangler.

Det er ikke boret hull for fuktmåling, da konstruksjoner i utforede vegger var tilgjengelige for måling som følge av fjernet kledning. I kjellerens nordøstre hjørne ble det målt fuktinnhold over 20 vektprosent i trevirke, noe som indikerer at trevirket i det aktuelle området er vått.

TG3 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i registrert fuktskade i konstruksjon i kjellerens nordøstre hjørne. Usikkerhet rundt hvilke rom som er i bruk som rom for varig opphold, og hvorvidt det foreligger tilstrekkelig ventilasjon i slike rom, vurderes å tilsvare TG2. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avklare faktisk bruk og behov for tiltak. Kostnadsestimat for utbedring er inntatt under punkt 9.1.1. Det er derfor ikke oppgitt eget estimat her, da tiltak og kostnader vil være sammenfallende.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Byggeår

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som ikke tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

©mstr.no

www.bmtf.no

Hovedvanninntak er plassert i gulv i baderom i kjeller. Hovedstoppekran er tilgjengelig via inspeksjonsluke på vegg ved siden av WC. Det er registrert hovedsakelig kobberrør, men også innsalg av rør-i-rør. Fordeling av vannledninger videre opp fra kjeller er skjult i vegger, med synlige kobberrør ut fra vegger til tappesteder i kjøkken, våtrom og WC.

Avløpsrør er bygget inn i vegger. Det er synlig stakeluke bak varmtvannsbereder i skap med tilkomst fra bad i kjeller. Tilgangen vurderes som begrenset.

Ifølge oppdragsgiver har boligen ikke vært bebodd de siste tre årene. Det ble registrert lukt fra enkelte avløp, og enkelte vannlåser fremstod som tørre. Ved testing av hovedstoppekran ble det også registrert dårlig avrenning fra badekar i 2. etasje. Det ble ikke registrert lekkasjer eller andre tegn til svekkelser i de synlige delene. Det gjøres oppmerksom på at kun synlige rørinstallasjoner er kontrollert. Rørføringer som er skjult i vegg eller gulv er ikke undersøkt nærmere. Eventuelle feil på skjult anlegg vil ikke komme frem i rapporten.

WC-er er gulvmontert.

TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i registrert lukt fra enkelte avløp og manglende avrenning fra badekar. Det ble observert tørre vannlåser. Da boligen ifølge oppdragsgiver ikke har vært bebodd de siste tre årene, er dette ikke uvanlig. Anlegget bør sees over for å avklare tilstand og behov for eventuelle tiltak.

Merknader: Gjennomsittlig levetid for kobberrør er ca. 75 år.
Gjennomsnittlig levetid for avløpsrør av støpejern eller plast er ca. 75 år.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2002

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder er plassert i skap med adkomst fra bad. Berederen står på betonggulv, og det er trekonstruksjoner mot gulvet. Ved eventuell lekkasje er det fare for fuktskader. Skapet er ikke lekkasjesikret.

Berederen er av typen OSO RS 200, 198 liter, 2 kW, produsert i 2002. Overtrykksventil er tilkoblet avløpsrør, men røret har motfall. Dette kan hindre normal avrenning ved trykkavlastning, og det anbefales utbedring.

Strømtilkobling er gjort via vanlig stikkontakt. Dette var tillatt da berederen ble montert, men dagens regler krever fast tilkobling for beredere over 1500 W. Det anbefales vurdering av autorisert elektriker.

Det ble ikke registrert lekkasjer på befaringsdagen.

TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i at varmtvannsberederen er over 20 år gammel. Det er etablert avløp fra overtrykksventil, men løsningen har motfall og bør utbedres. Det anbefales også kontroll av elektrisk tilkobling og vurdering av eventuell oppgradering i tråd med dagens krav. Utskifting av berederen bør påregnes.

Merknader: Gjennomsnittlig levetid for varmtvannsbereder i rustfritt stål er ca. 30 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2003

Det er montert luft-til-luft varmepumpe med innedel plassert mot nordøstvendt yttervegg i 1. etasje og utedel montert på yttervegg under terrasse. Basert på typeskilt ble anlegget produsert i 2002/2003 og er eldre enn forventet levetid for denne typen utstyr. Det foreligger ikke opplysninger om service, og det er ikke fremvist dokumentasjon på fagmessig utførelse eller eventuell brannsikring. Det ble ikke registrert lukt fra anlegget på befaringsdagen.

Varmepumpen benytter kuldemediet R410A, som fortsatt er tillatt brukt i eksisterende anlegg, men som omfattes av kommende miljøreguleringer med begrenset etterfylling og service etter 2025.

TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i at varmepumpen er eldre enn 20 år og det ikke foreligger dokumentasjon på service. Det anbefales kontroll av anlegget dersom det er i bruk.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekksventiler plassert i bad, WC og vaskerom.
Tilluft skjer gjennom ventiler i yttervegg i enkelte rom i kjeller, samt gjennom vindusventiler og ved aktiv lufting via åpningsbare vinduer.
På kjøkken er det montert ventilator med forsert avtrekk.
Bad i kjeller har tilluft gjennom ventil i yttervegg. Vaskerom i 1. etasje og bad i 2. etasje har tilluft via vindusventiler eller ved lufting gjennom vindu.

Det ble observert støvete avtrekksventiler med behov for rengjøring.

TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i at våtrom i boligen kun har naturlig ventilasjon, og at tilfredsstillende tilluft ikke er etablert. Dette gir risiko for utilstrekkelig luftutskiftning. Det anbefales å etablere bedre tilluftsløsninger og mekanisk avtrekk på våtrom for å sikre tilfredsstillende ventilasjon.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er ikke antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Delvis åpent, delvis skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskap plassert på vegg i entré med automatsikringer. Hovedsikringer plassert eget skap under 3x63 Amp skrusikringer.
Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

I kjelleren fremstår det elektriske anlegget som ukomplett, da stikkontakter og brytere er demontert i forbindelse med riving av overflater etter saneringsarbeider. Det er registrert åpne og ufullstendige elektriske installasjoner. Slike forhold kan være forbundet med fare og bør ikke stå uendret.

Selger har ikke opplyst om utførte arbeider på det elektriske anlegget.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av selger med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Tilstandsgrad gis ikke det elektriske anlegget.

Merknader:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt. Se under.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Boligen selges på vegne av eier etter tillatelse fra offentlig myndighet. Selger har begrenset kunnskap om byggets tekniske tilstand, men har formidlet enkelte opplysninger der dette har vært mulig. Rapportens innhold bygger på visuell befaring og de opplysninger som er gjort tilgjengelig.

Det er registrert avvik fra godkjente tegninger i kommunens arkiver. Blant annet fremgår det at det skulle være en dør fra vaskerom til hage, men denne finnes ikke i dagens løsning. Videre samsvarer ikke planløsningen for kjøkkenet med tegningene, og plasseringen av ildsted i stue i 1. etasje avviker fra tegnet løsning. I kjelleren er det i dag innredet og i bruk et baderom, mens arealet på tegningene er merket som «evt. avkledning», «evt. dusj» og «evt. badstue». Ettersom kjelleren er revet ned til råbygg som ledd i sanering etter vannskade, lot det seg ikke gjøre å fastslå eller kontrollere flere av rommenes bruk opp mot godkjente tegninger i kommunens arkiver. Det er ikke registrert mulighet for rømning direkte fra kjelleren til det fri via vinduer – rømningsvei skjer kun via trapp opp til 1. etasje. Eventuell endret bruk av rommene etter byggeår kan ha utløst nye krav til rømningsforhold. Dette lot seg ikke kontrollere, da rommenes bruk ikke kunne fastslås.

Trappen opp til 2. etasje mangler håndløper på to sider på deler av trappeløpet. I trappen ned til kjeller er det håndløper kun på én side. Det er uklart om manglende håndløper skyldes midlertidig fjerning i forbindelse med pågående saneringsarbeid.

Det er ikke opplyst om pågående byggesaker på boligen. Det er ingen opplysninger om at det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen.

Branntekniske forhold:
Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er minst én røykvarsler i hver etasje i boligen. På befaringsdagen ble det registrert røykvarslere montert i himling i kjellerstue, ett annet rom i kjeller, stue i 1. etasje og stue i 2. etasje.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran). På befaringsdagen ble det registrert husbrannslange tilkoblet fast vannforsyning under kjøkkenvask.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se salgsprospekt for mer informasjon.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

Det anbefales at registrerte avvik mot godkjente tegninger vurderes nærmere med hensyn til om tiltakene er søknadspliktige og eventuelt må omsøkes for å bringes i samsvar med gjeldende regelverk.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 gis med bakgrunn i at dreneringen antas å være fra byggeår og dermed har overskredet forventet levetid, samt at grunnmursplast er åpen i toppen og kan føre vann inn bak konstruksjonen. Fuktskade på innvendig side vurderes som mulig symptom på manglende dreneringsfunksjon. Utskifting av drenssystem må påregnes.
1.3	Terrengforhold
	TG2 gis, iht. NS3600, med bakgrunn i at terreng stedvis mangler anbefalt fall bort fra grunnmur. Dette er vanlig for eldre bygninger og kan øke risikoen for fukt mot konstruksjoner under terreng. Det anbefales enkle tiltak der vann ledes mot grunnmur, som justering av terreng eller etablering av drensrenner for å lede overflatevann bort.
2.1	Yttervegger
	TG2 gis med bakgrunn i vedlikeholdsetterslep på trekledning, manglende lufting bak panel og manglende musetetting. Ved stikkprøving ble det registrert redusert motstand i kledningen, noe som kan indikere svikt i bakenforliggende konstruksjon. Forholdene kan skyldes langvarig eksponering og utilstrekkelig fuktbeskyttelse, og gir økt risiko for skader i både kledning og konstruksjon. Reparasjoner og vedlikehold må påregnes.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for enkelte vinduer er oppbrukt, samt registrert aldring og slitasje som tilsier behov for vedlikehold. Det anbefales å overvåke tilstanden på bygningsdelene for å forhindre videre slitasje. Omramminger bør med fordel avsluttes høyere over vannbrett for å redusere fuktpåkjenning. Eldre vinduer har normalt lavere isolasjonsverdi enn dagens produkter, men dette vurderes ikke som et avvik.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	TG2 gis med bakgrunn i alder på taktekking, registrert råte i vindskier og lysinnslipp ved gjennomføringer i undertak, som indikerer mangelfull tetting. Det er i tillegg registrert fuktskjolder mot himling i trappeløp, noe som kan være symptom på tidligere utetthet. Videre undersøkelser og vedlikehold må påregnes.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 gis med bakgrunn i alder på undertaket og registrerte gliper ved gjennomføringer, som gir indikasjon på mangelfull tetting. Det er i tillegg registrert fuktskjolder på innvendig vegg opp mot himling, noe som kan være symptom på tidligere utetthet. Videre undersøkelser og vedlikehold må påregnes.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i at loftet er vurdert som en fuktutsatt konstruksjon med begrenset inspeksjonsmulighet, samt registrerte områder der isolasjonen ligger tett mot undertaket og reduserer muligheten for tilstrekkelig lufting. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avklare fullstendig tilstand og behov for eventuelle tiltak.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 gis med bakgrunn i at rekkverkets høyde ikke tilfredsstiller krav i gjeldende forskrift, samt registrert slitasje og behov for vedlikehold på overflater. Rekkverket fungerer med dagens tilstand, men høyden kan justeres dersom man ønsker å oppfylle gjeldende forskriftskrav. Generelt vedlikehold bør påregnes.
7.1.1	Bad kjeller Overflate vegger og himling
	TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i registrerte overflateavvik og at forventet levetid for veggoverflater i våtrom er overskredet. Oppgradering av overflater må påregnes.
7.1.2	Bad kjeller Overflate gulv
	TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i stedvis registrert hullyd i gulvet og at overflatene har passert forventet levetid på ca. 20 år. Oppgradering av overflater må påregnes. På generelt grunnlag anbefales det å sikre at eventuelt lekkasjevann kan ledes til sluk.
7.1.3	Bad kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i at det ikke ble observert mansjett under klemring i sluket, og at membranen har passert forventet levetid. Det ble også registrert det som antas å være mikrobiell vekst på baksiden av gipsplaten i tilstøtende nisje. TG3 skal benyttes ved påvist fukt i konstruksjon, men da eventuell mikrobiell vekst ikke er bekreftet ved laboratorieanalyse og årsaken til forholdet ikke er fastslått, settes punktet til TG2 med behov for videre oppfølging. Utskifting av membran må påregnes.
7.2.1	Vaskerom 1. etg Overflate vegger og himling
	TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i registrerte hull etter tidligere innfestinger i våtsone ved vask, samt registrert riss i vegg. Mer enn 3/4 av forventet levetid for veggoverflater i våtrom er overskredet. Oppgradering av overflatene må påregnes.
7.2.2	Vaskerom 1. etg Overflate gulv

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i at det ikke er registrert tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp av slukrist og topp av vanntett sjikt. Dette kan øke risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom ved eventuell vannpåvirkning. Bygningsdelen bør overvåkes, og oppgradering anbefales.
7.2.3	Vaskerom 1. etg Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i mangelfull tetting rundt rørgjennomføring og at membranen har passert halvparten av forventet levetid. Bygningsdelen bør overvåkes. Lokal utbedring av gjennomføringen anbefales, og utskifting av membranen må påregnes på sikt.
7.3.1	Bad 2. etg Overflate vegger og himling
	TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i registrerte overflateavvik og at forventet levetid for veggoverflater i våtrom er overskredet. Oppgradering av overflater må påregnes.
7.3.2	Bad 2. etg Overflate gulv
	TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i registrerte riss og sprekker i fliser og fuger, samt sprekk i mykfugen mellom gulv og vegg, samt at overflatene har passert forventet levetid på ca. 20 år. Oppgradering av overflater må påregnes.
7.3.3	Bad 2. etg Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i at membranenes tetting rundt sluk ikke lot seg påvise, og at forventet levetid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Utskifting av membran må påregnes.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i registrerte skader i det flislagte gulvet, herunder sprekker TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i registrerte skader i det flislagte gulvet, herunder sprekker i fuger, bomlyd og løse fliser som gir lyd ved belastning. Skadene kan ha sammenheng med bevegelser i underlaget, punktbelastning eller brukspåvirkning over tid. Utbedring eller utskifting av skadede fliser anbefales. Oppbyggingen av underlaget bør vurderes i forbindelse med tiltak. Behov for rengjøring av avtrekkshette og eventuelt justering av skapdører vurderes som vanlig vedlikehold.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i registrerte riss og sprekker i gulvet samt utbredt forekomst av døde leddyr. Videre overvåking av tilstanden anbefales. Det anbefales også vurdering fra skadedyrtekniker for å avklare art og årsaksforhold, samt behov for eventuelle tiltak.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i registrert lukt fra enkelte avløp og manglende avrenning fra badekar. Det ble observert tørre vannlåser. Da boligen ifølge oppdragsgiver ikke har vært bebodd de siste tre årene, er dette ikke uvanlig. Anlegget bør sees over for å avklare tilstand og behov for eventuelle tiltak.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i at varmtvannsberederen er over 20 år gammel. Det er etablert avløp fra overtrykksventil, men løsningen har motfall og bør utbedres. Det anbefales også kontroll av elektrisk tilkobling og vurdering av eventuell oppgradering i tråd med dagens krav. Utskifting av berederen bør påregnes.
10.4	Varmesentraler
	TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i at varmepumpen er eldre enn 20 år og det ikke foreligger dokumentasjon på service. Det anbefales kontroll av anlegget dersom det er i bruk.
10.5	Ventilasjon
	TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i at våtrom i boligen kun har naturlig ventilasjon, og at tilfredsstillende tilluft ikke er etablert. Dette gir risiko for utilstrekkelig luftutskiftning. Det anbefales å etablere bedre tilluftsløsninger og mekanisk avtrekk på våtrom for å sikre tilfredsstillende ventilasjon.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater
	TG3 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i at det er påvist råteskade i utforet veggkonstruksjon. Utskifting av råteskadede bygningsdeler anbefales. For tiltak vedrørende fuktsikring vises det til øvrige relevante punkter i rapporten.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	TG3 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i registrert fuktskade i konstruksjon i kjellerens nordøstre hjørne. Usikkerhet rundt hvilke rom som er i bruk som rom for varig opphold, og hvorvidt det foreligger tilstrekkelig ventilasjon i slike rom, vurderes å tilsvare TG2. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avklare faktisk bruk og behov for tiltak. Kostnadsestimat for utbedring er inntatt under punkt 9.1.1. Det er derfor ikke oppgitt eget estimat her, da tiltak og kostnader vil være sammenfallende.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Sandstuveien 3B

Nabolaget Holtet - vurdert av 189 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Bekkelaget skole (1-7 kl.) 580 elever, 27 klasser	7 min 0.6 km	
Ekeberg skole (1-7 kl.) 852 elever, 36 klasser	18 min 1.5 km	
Kastellet skole (1-10 kl.) 609 elever, 37 klasser	21 min 1.8 km	
Nedre Bekkelaget skole (1-7 kl.) 184 elever, 17 klasser	23 min 1.9 km	
Brannfjell skole (8-10 kl.) 597 elever, 36 klasser	7 min 0.5 km	
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	5 min 2.4 km	
Kongshavn videregående skole 550 elever	5 min 3 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Bekkelagshjemmet Linje 19N, 74	3 min 0.2 km	
Holtet Linje 13, 19	7 min 0.6 km	
Brattlikollen Linje 1, 4	17 min 1.3 km	
Nordstrand stasjon Linje L2	6 min 3.1 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 5.4 km	

BARNEHAGER

Bekkelaget Kirkes barnehage (1-5 å... 36 barn	6 min 0.4 km	
Frierveien barnehage (1-5 år) 65 barn	7 min 0.6 km	
Sportsplassen barnehage (1-5 år) 29 barn	7 min 0.6 km	

DAGLIGVARE

Joker Holtet	6 min
Jacobs Holtet	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 2025

VARER/TJENESTER

Lambertseter Senter	6 min
Apotek 1 Holtet	11 min
Lambertseter Vinmonopol	6 min

SPORT

Sportsplassen grusbane	6 min
Holtet v.g. skole	5 min
Best Trening	10 min
Mudo Nordstrand	23 min

«Flott sted å bo med nærhet til by og marka.»

— Sitat fra en lokalkjent

Matvareutvalg
Stort mangfold 92/100

—

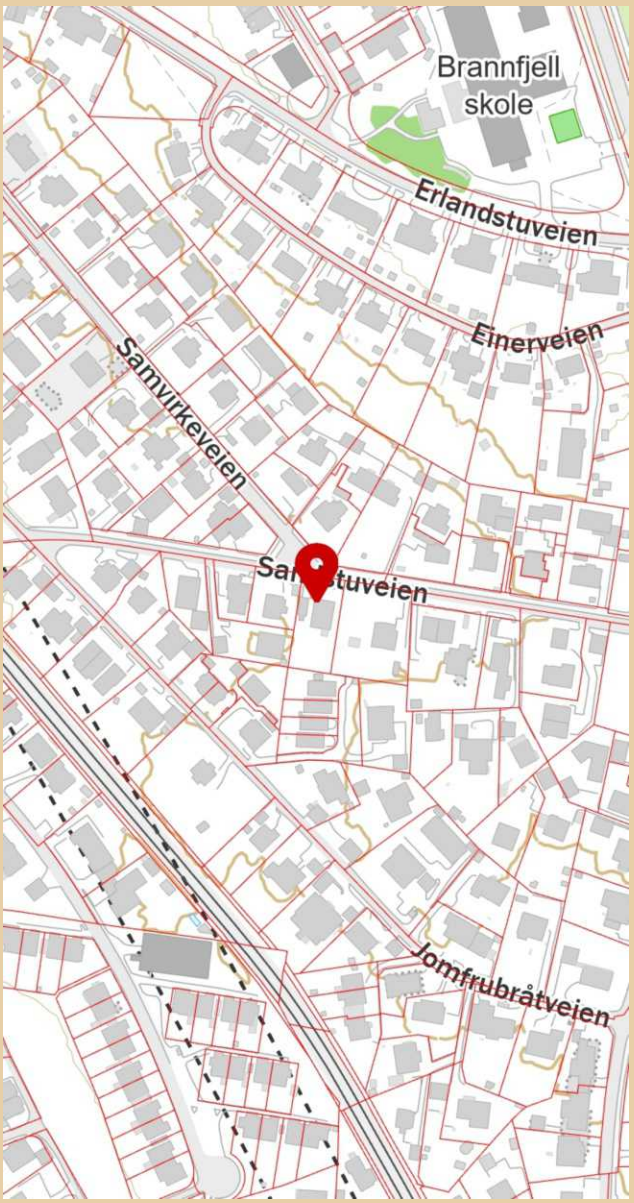
Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil



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 2025

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38251098

Selger 1 navn
Annika Skovlie

Gateadresse
Sandstuveien 3 B

Poststed	Postnr
OSLO	1178

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Per Skovlie

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251098

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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: 38251098

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Annika Skovlie	240db809521cb905ab8a 3b4da8e17a819471e722	01.07.2025 18:35:07 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251098

- 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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted: 152/233 av bnr. 60 Sandstuveien 3 B	Journalnr.: 76/2498	Tegn. nr.: 1-2-
Arbeidets art: Enebolig	Innlevert: 30.8.76	
Bygningens art:		
Byggherre: Per Skovlie, Ekebergveien 19 E, Oslo 1		
Anmelder: Hultsfreds-Hus A/S, Haakon VII'sgt. 2, Oslo 1		

Oslo den, 15. oktober 1976 · OHO/RJ

Søknad om byggetillatelse 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 de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 11.10.76 på situasjonskartet. Det gis dispensasjon for en utnyttelsesgrad noe større enn vedtatt for området. Veivesenet har 7.10.76 meddelt dispensasjon fra veglovens § 29 for avstand inntil 11.25 m fra midt regulert Sandstuveien, Kfr. vedlagte gjenpart.
Avkjörselen må ikke stige mer enn 5 % 2.5 m ut fra kant regulert Sandstuveien og det må også være sikt 30.0 m til hver side i Sandstuveien fra samme punkt.
Garasjen anmeldes særskilt og må plasseres min. 4.5 m tilbake fra reguleringslinjen. Ventilasjon må anordnes i henhold til gjeldende forskrifter, kap 47:13. Bad,kjökken, toalett, vaskerom og eventuell dusj i kjeller må luftes over tak. Boder-trimrom-hobbyrom og eventuell badstu må ha frisklufttilförsel. Yttervegg mot terreng og gulv i hall i kjeller må isoleres mot kulde og fukt. Oljefyrt ildsted må anmeldes særskilt til Oslo brannvesen.
Endelig sokkelhöyde og terrengutforming godkjennes på stedet av vår overingeniör.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [X] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [X] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.
- [ ] L.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid og oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når byggearbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

A. Gjerstad.
bem.

O. Hanche-Olsen.

Skj. B 17

Konferanser med teknisk personale: Mandag—Onsdag—Fredag kl. 12.00—14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon.
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

GENERELLE BESTEMMELSER

1. Byggearbeider som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedrørende konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.
2. Er arbeidet ikke satt i gang seinest 1 år etter at søknad om byggetillatelse er approbert, faller approbasjonen bort. Søknad om fornyelse kan innsendes før ett-års-fristen er utløpt, kfr. § 96 i bygningsvedtekt for Oslo.
3. Etter at byggetillatelse (gravetillatelse) er gitt skal oppmålingsvesenet påvise og kontrollere bygningens beliggenhet, samt angi en utgangshøyde. Når en bygnings sokkelhøyde (gesims) ikke er fastsatt i reguleringsplanen, skal forslag til høyde i samsvar med approberte tegninger vises på oppsatte salinger. Sokkelhøyden, eventuelt med mindre justeringer, skal godkjennes av bygningskontrollen på stedet og kontrolleres av oppmålingsvesenet.
4. Arrondering, sammenføyning og deling rekvireres i Oslo oppmålingsvesen.
5. Installasjon av oljefyringsanlegg, oljefyrt ildsted og tank for fyringsolje og petroleum, samt spesielle ovner og anlegg må anmeldes til Oslo brannvesen, avd. for byggesaker, fyringsanlegg m.v.
6. Rørleggerarbeidet må anmeldes til Oslo vann- og kloakkvesen, rørleggeravdelingen.
7. Elektriske installasjoner må anmeldes til Oslo Lysverker, anleggsavdelingen.
8. Bygningskontrollens godkjennelse av planene medfører ingen rett til overfor Oslo Lysverker å gjøre krav på elektrisk oppvarming. Selv om det idag ikke finnes noen restriksjoner for levering av strøm til bolig-oppvarming, vil leveringsmulighetene til småhus i eksisterende boligområder på grunn av det lokale fordelingsnett, være begrenset. Tilsagn fra Oslo lysverker om nødvendig krafttildeling, må derfor innhentes.
9. Elektrisitetsforskriftene krever at det skal etableres en jordelektrode. Denne kan utføres på flere måter avhengig av fundamenteringsmetoden. For å unngå unødvendige omkostninger bør De så tidlig som mulig henvende Dem til en elektroinstallatør eller Oslo Lysverker, tilsynskontoret.
10. Stillaser og byggegjerder på gategrunn, skal anmeldes til Oslo kommunale Arbeidstilsyn.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 XII OSLO 5 • 11 50 60

SO/BS

KOPI

Oslo, den
6.mai 1983

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.152 bnr.233 av bnr.60,Sandstuveien 3 B,Oslo 11

Journalnr.
76/2498

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
14.3.83

Bygningens art
Enebolig

Byggherre
Per Skovlie,Sandstuveien 3 B,Oslo 11

Byggemelder
Hultsfreds-Hus A/S, Haakon VII's gt.2,Oslo 1

Ansvarshavende
Tømmerm.Odd Aarsand, Haakon VIIs gt.2,Oslo 1

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen

.....

Overingeniør
Svein Oddby

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Skj. c-15. ANDVORD. 4000.

SLO KOMMUNE
GNINGSKONTROLLEN
rslebsgate 19[XII] *11 50 60

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	152/233 Sandstuveien 3 B	Journalnr.	80/1098
Arbeidets og bygningens art	Garasje	Innlevert	17.04.80
Byggherre	Per Skovli, Sandstuveien 3 B, Oslo 11		
Anmelder	Karlshus Brug, Postboks 91 Bryn , Oslo 6		

MS/MK

Oslo, den 12. juni 1980

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1- approberes i samsvar med bygningsloven dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 5.6.80 på kartet.
Veivesenet har 28.5.80 gitt dispensasjon fra veglovens § 29 slik at garasjen kan plasseres 8,5 m fra regulert senterlinje Sandstuveien, kfr. vedlagte gjenpart. Det må avgis tinglyst midlertidighetserklæring for garasjen. Skjema vedlegges. Bevitnelse fra Byskriveren i Oslo, Tollbukaia 1, Oslo 1, (kl.10-14) om at erklæring er innlevert til tinglysing, må innsendes hertil.
Da garasjen ikke skal fundamenteres frostfritt, forpliktes herved eieren til, til enhver tid å rette mangler og forskyvninger etc. p.g.a. telehiving o.l., kfr. byggeforskriftenes kap. 42:2.
Garasjen må legges så lavt som mulig i terrenget.
Ingen del av garasjen må stikke ut over nabogrensen.
Takvann må ikke ledes inn på nabogrunn.
Området mellom garasjen og nabogrensen må holdes i ryddig stand og ikke nyttes til noen form for lagring.
Garasjen må males/beises i samme farge som hovedhuset.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter merk. X være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B' Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til byggingskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [X] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventillasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

pkt D gjenpart av erklæring med kvittering innlevert

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.
Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.
Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Skj. B 17

A. Gjerstad
bem.

Margretha Schei

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

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

GENERELLE BESTEMMELSER

1. Byggearbeider som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedrørende konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.
2. Er arbeidet ikke satt i gang seinest 1 år etter at søknad om byggetillatelse er approbert, faller approbasjonen bort. Søknad om fornyelse kan innsendes før ett-års-fristen er utløpt, kfr. § 96 i bygningsvedtekt for Oslo.
3. Etter at byggetillatelse (gravetillatelse) er gitt skal oppmålingsvesenet påvise og kontrollere bygningens beliggenhet, samt angi en utgangshøyde. Når en bygnings sokkelhøyde (gesims) ikke er fastsatt i reguleringsplanen, skal forslag til høyde i samsvar med approberte tegninger vises på oppsatte salinger. Sokkelhøyden, eventuelt med mindre justeringer, skal godkjennes av bygningskontrollen på stedet og kontrolleres av oppmålingsvesenet.
4. Arrondering, sammenføyning og deling rekvireres i Oslo oppmålingsvesen.
5. Installasjon av oljefyringsanlegg, oljefyrt ildsted og tank for fyringsolje og petroleum, samt spesielle ovner og anlegg må anmeldes til Oslo brannvesen, avd. for byggesaker, fyringsanlegg m.v.
6. Rørleggerarbeidet må anmeldes til Oslo vann- og kloakkvesen, rørleggeravdelingen.
7. Elektriske installasjoner må anmeldes til Oslo Lysverker, anleggsavdelingen.
8. Bygningskontrollens godkjennelse av planene medfører ingen rett til overfor Oslo Lysverker å gjøre krav på elektrisk oppvarming. Selv om det idag ikke finnes noen restriksjoner for levering av strøm til bolig-oppvarming, vil leveringsmulighetene til småhus i eksisterende boligområder på grunn av det lokale fordelingsnett, være begrenset. Tilsagn fra Oslo lysverker om nødvendig krafttildeling, må derfor innhentes.
9. Elektrisitetsforskriftene krever at det skal etableres en jordelektrode. Denne kan utføres på flere måter avhengig av fundamenteringsmetoden. For å unngå unødvendige omkostninger bør De så tidlig som mulig henvende Dem til en elektroinstallatør eller Oslo Lysverker, tilsynskontoret.
10. Stillaser og byggegjerder på gategrunn, skal anmeldes til Statens arbeidstilsyn, 2. distrikt.

Karlshus Brug
Postboks 91 Bryn

OSLO 6

7. august 1980

Overarkitekt Schei

MS/BH 80/1098

Gnr. 152, bnr. 233, Sandstuveien 3 B.
Garasje.
Byggherre: Per Skovli.

Tilleggsanmeldt kart med vår påtegning av 6.8.80 samt brev av 3o.7.80 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Kart med tidligere påtegning utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

Margretha Schei

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Garasje

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Snadstuveien 3 B	Gnr.152/bnr.233	80/1098

Byggherre

Per Skovli
Sandstuveien 3 B

OSLO 11

OF/GS

Ansvarshavende

Ing. Thor Andresen
Postboks 91,Bryn

OSLO 6

Dato
19. desember 1980

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
O. Fjellanger

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

Ski. C-16. ANDVORD.

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn.nr.
152/233 av bnr. 60 Sandstuveien 3 B	76/2498	1-2-
Arbeidets art	**Innlevert**	
Enebolig	30.8.76	
Bygningens art		
Byggherre		
Per Skovlie, Ekebergveien 19 E, Oslo 1		
Byggemelder		
Hultsfreds-Hus A/S, Haakon VII'sgt. 2, Oslo 1		

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

Jnr. 76/2498
Sendes oppmålingsvesenet 15/10-76

Kopi av Kart sendt oppmålingsvesenet av SER 15/12-76 N.U.

Meldt SER 1. Melding 31-3-77 Ch.K. 2. Melding 8-12-77.

SEND BYGGETILLATELSE 15/12-76 RW 16-12-76 cf

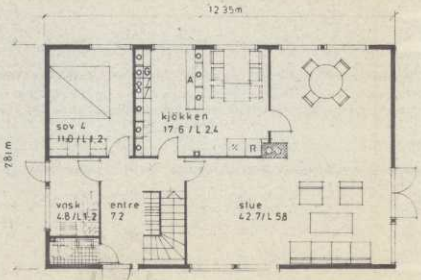
Skyl. ass.: Ennerd.

Bygget er ført opp i samsvar med tegningene.

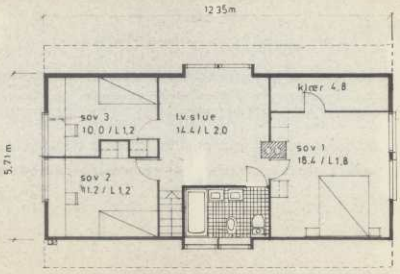
Oslo bygningskontroll 6/7-78 So.

Dato = Signatur

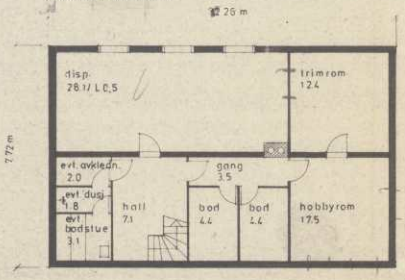
C 155 R



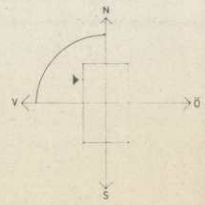
PLAN FØRSTE ETASJE



PLAN ANNEN ETASJE



PLAN KJELLER



Husets orientering er tegnet med inngangen vendt mot vest og nord.

15-6-79	BALKONG FJERNET/ BALKONGDØR BYTTET TIL VINDU BAD OMINNREDET / WC DØR OG VEGG FJERN	bb
Dato	Revidering av originalen	Sign.

Halsafrode-Hus a.s.
Haakon VIIs gt. 2 - Oslo 1
tlf. 41 02 22

Dato	Sign.	Mål
1.4.75		1:100

Byggherre: PER SKOVLIE

Byggeplass: SANDSTUVN 3 B

Gnr./Bnr. 152-233 Kommune OSLO

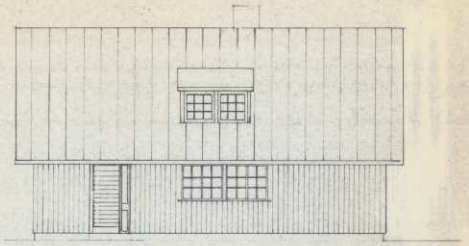
Hustype: H.GÅRD C155 R

Innhold: plan første og annen etasje, samt kjeller

Blad 1:2

Løp.Nr. 0583

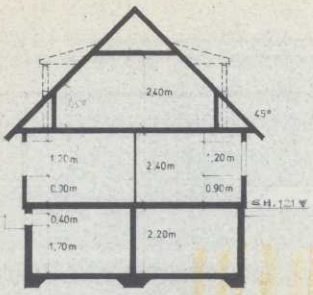
C 155 R



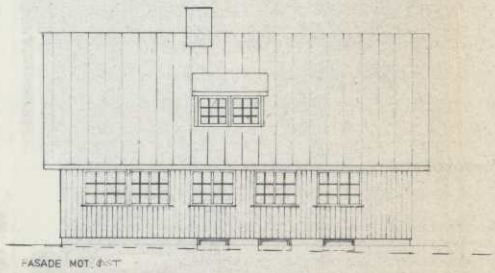
FASADE MOT VEST



FASADE MOT SYD



SNITT



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD

eksisterende terreng
planert terreng

2

15-6-76	BALKONG FJERNET DØR BYTTET TIL VINDU 164.2	
Dato	Revidering av originalen	Sign.

Haltafred-Hus a.s.
Haakon VII's gt. 2 - Oslo 1
Tlf. 41 02 22

Dato	Sign.	Mål
1.4.75		1:100

Hustype
H.GÅRD C 155R

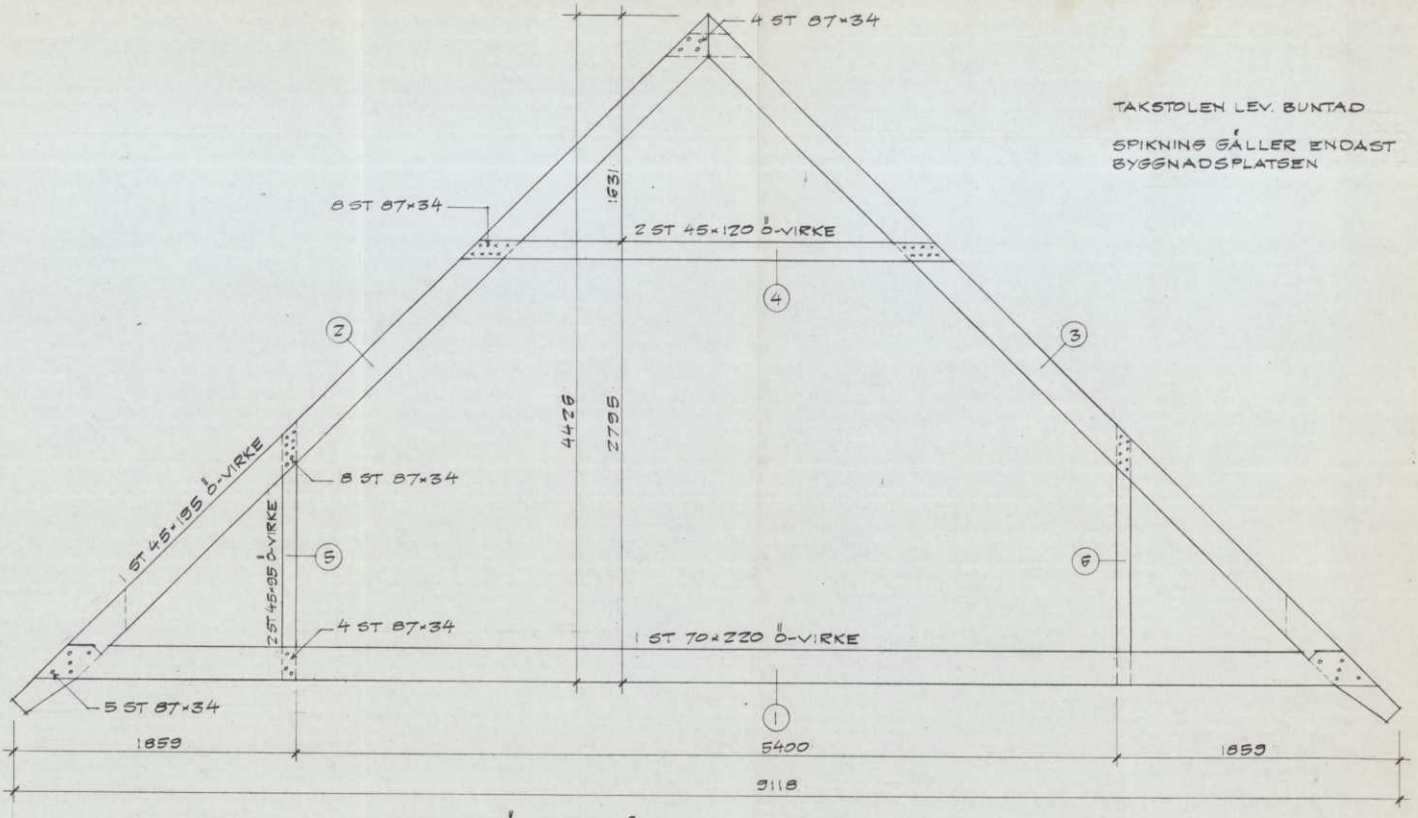
Byggherre
PER SKOVLIE

Byggeplass
SANDSTUVN 3 B

Gnr./Bnr. 152–233 Kommune OSLO

Innhold fasader og snitt
Lev.nr 0583

Blad 2.2



SAMTLIG SPIK SKALL VARA VARMGALVAD RÄFFLAD TRÅDSPIK

POS	ING.ARTIKELNR.	ANTAL
6	570-425-018	1
5	570-425-021	1
4	570-426-017	1
3	570-423-010	1
2	570-424-019	1
1	570-422-011	1

SI 704F Hfz 74-11 500

INV. HUSBREDD 7.23, 7.53 M

SKOGSÄGARNAS INDUSTRI AB
HULTSFREDS-HUS
57700 HULTSFRED Tfn 0495 -12000

RITAD	GRANSKAD	DATUM	SKALA
		75-02-12	1:25
ORDERANDR.	RITAD	GRANSKAD	DATUM

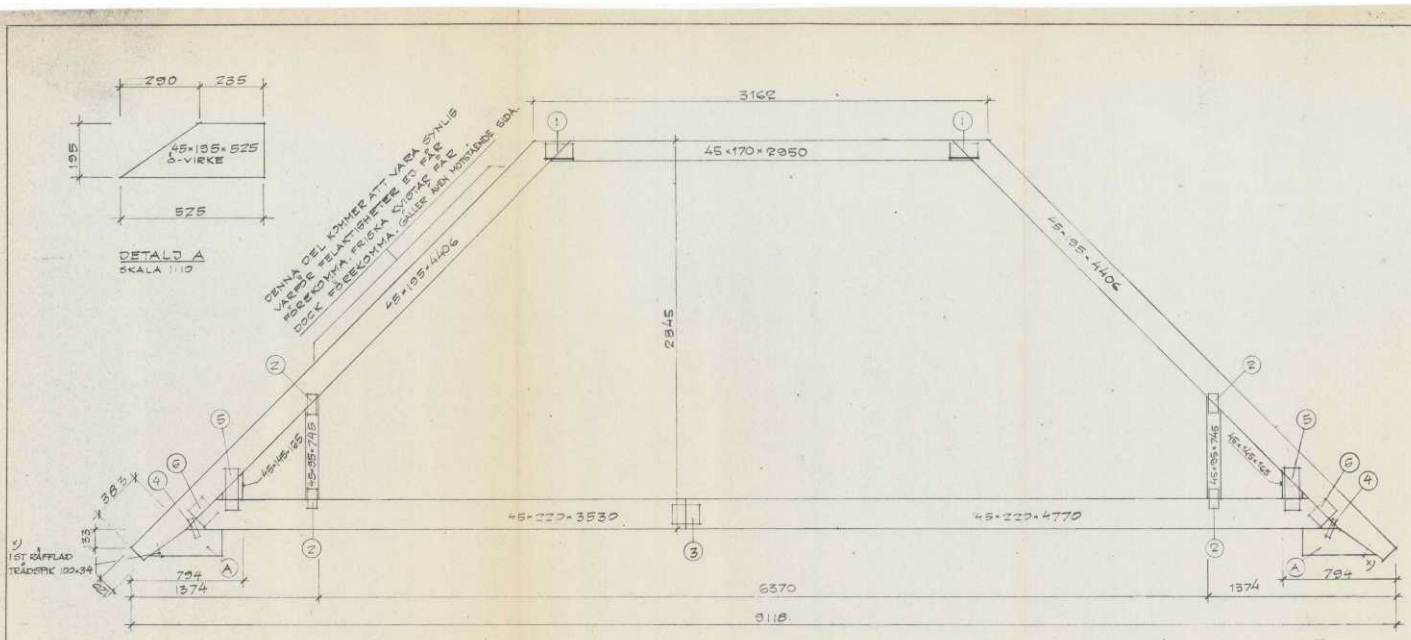
DATUM	REVIDERING AV ORIGINAL	RITAD	GRANSK.

PROJEKT

INNEHÅLL
TAKSTOL 1:1 (45°) VID BALKONG

KODORD	ARTIKELNR
TAKS	740-649-734

HUSTYP – ORDERNR | RITNINGSNR



SNÖ 200 KP/M²
MAX c/c 1,2 M
TUNGT YTTERTAK
KONSTR.VIRKE T200 OM ANNAT EJ ANGIVES
KNUTPLÅTAR AV TYP GANG-NAIL

POS	KOD	NB ARTIKELNR	BENÄMNING	ANTAL
1	GANA	200-234-258	GN 19-4-7,9	4
2	-"-	-118	-7-5	8
3	-"-	-371	-5-7,9	2
4	-"-	-410	-1-5	4
5	-"-	-287	-4-12	4
6	-"-	-368	-5-8	4

INV. HUGBREDD 7,53 M

SKOGSÄGARNAS INDUSTRI AB
HULTSFREDS-INDUSTRIERNA
577 00 HULTSFRED TELEFON 0495/120 00

RITAD	GRANSKAD	DATUM	SKALA
		75-09-05	1:20
ORDERANDR	RITAD	GRANSKAD	DATUM

PRODUKTTEKNISKA AVDELNINGEN

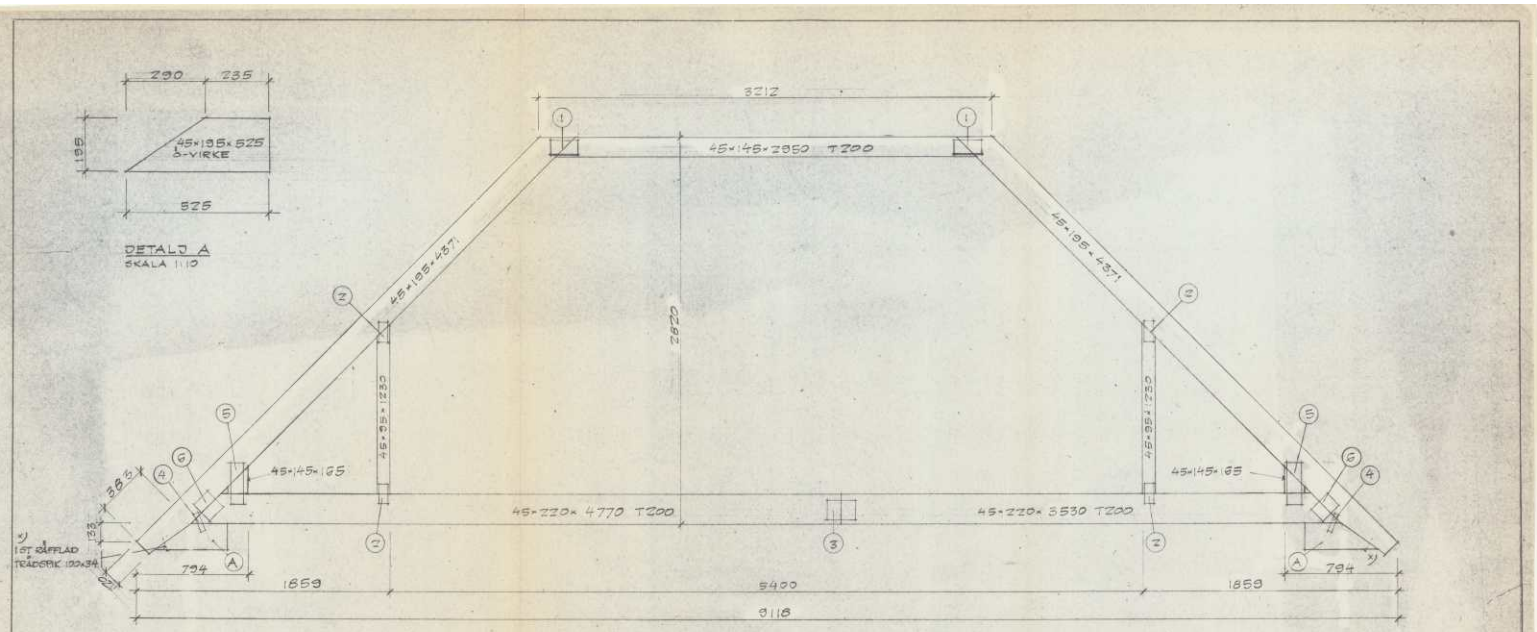
DATUM	REVIDERING AV ORIGINAL	RITAD	GRANSK.

PROJEKT

INNEHÅLL: TAKSTOL 45° (UNDERDEL)

KODORD	ARTIKELNR
TAKS	740-972-702

HUSTYP – ORDERNR | RITNINGSNR



SNÖ 200 KP/M²
MAX C/C 1,2 M
TUNGT YTTERTAK
ÖVRIST KONSTR.VIRKE OM ANNAT EJ ANSIVES
KNUTPLÅTAR AV TYP GANG-NAIL

POS	KOD	INB. ARTIKELNR	BENÄMNING	ANTAL
1	GANA	230-034-258	GN 18-4-7,9	4
2	-"-	-119	-2×8	8
3	-"-	-371	-5×7,9	2
4	-"-	-410	-1×8	4
5	-"-	-287	-4×12	4
6	-"-	-368	-5×6	4

INV. HUSBREDD 7,53 M

SKOGSÄGARNAS INDUSTRI AB
HULTSFREDS-INDUSTRIERNA
577 00 HULTSFRED TELEFON 0495/130 00

RITAD	GRANSKAD	DATUM	SKALA
		75-02-12	1:20
ORDERANDR.	RITAD	GRANSKAD	DATUM

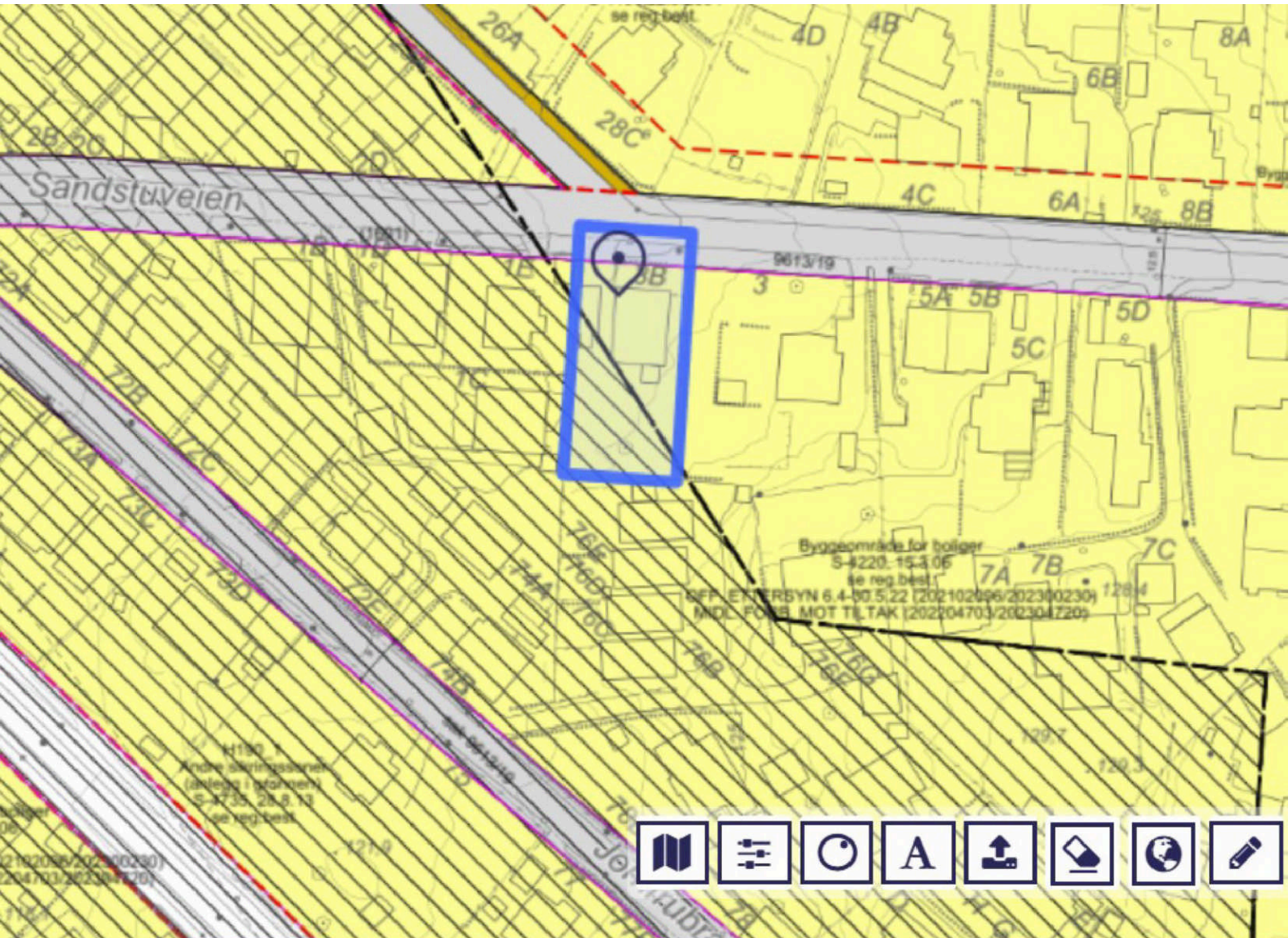
PRODUKTTEKNISKA AVDELNINGEN

DATUM	REVIDERING AV ORIGINAL	RITAD	GRANSK.

PROJEKT

INNEHÅLL
TAKSTOL 45° (UNDERDEL)

KODORD	ARTIKELNR
TAKS	740-649-747
HUSTYP – ORDERNR	RITNINGSNR


Sandstuveien
26A
28C
4D
4B
8A
6B
4C
6A
8B
5A
5B
5D
5C
7A
7B
7C
3
9613/19
Byggeområde for boliger
se reg.bestl.
50 m
©Oslo PBE
N: 6639893, Ø: 599551
Personvern og

Oslo

S-4220

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Vedtaksdato: 15.03.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200913489
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE
S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.

Se endret reg.best. ,vedt. 17.11.2008 (V171108).
Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best. ,vedt.04.07.2011(V040711)
Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)
Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)
I Bergsalléen 8A, gnr 48,bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)
Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.
Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY (S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.
Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av utearealene.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

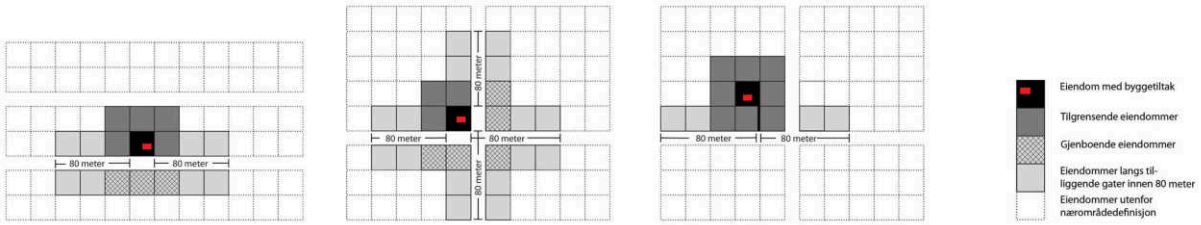
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate

Figur 1b:
Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatekryss

Figur 1c:
Nærområde der tiltak ligger bak bebyggelse langs vei/gate

b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2
Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende.
I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3
Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4
I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5
Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6
Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7
Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).
Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.
"Moderhusets" (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og "moderhuset" et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m2 pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

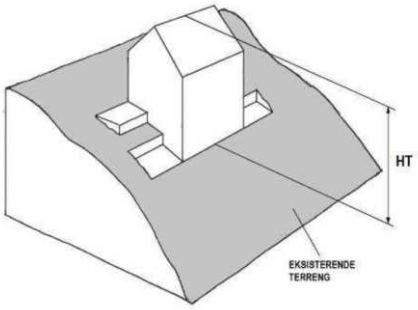
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

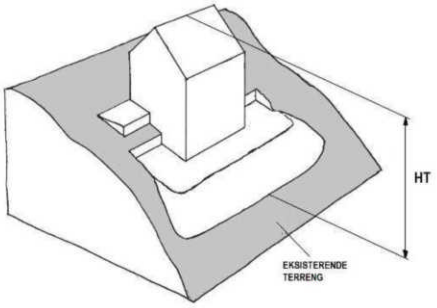
Følgende høyder tillates:

a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m2 per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m2.
Tomter på under 600 m2 kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m2, kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

a. Minimum 200 m2 for eneboliger og 300 m2 for tomannsboliger.
b. Minimum 100 m2 per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
c. Minimum 50 m2 per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr.§10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

Med strøkstjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00**,** samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist**.**
h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

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

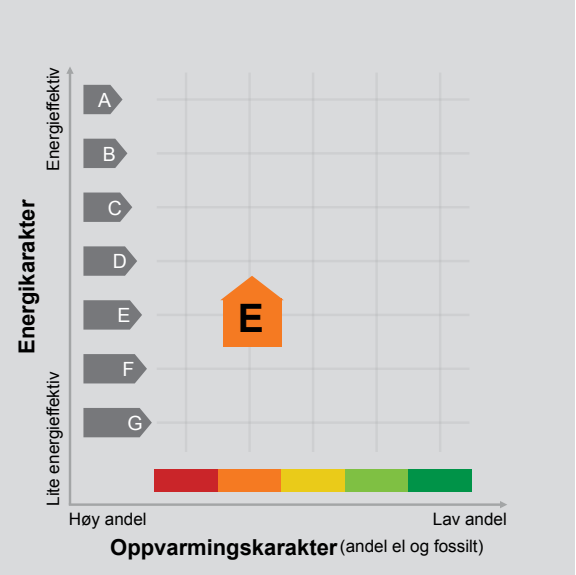
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

ENERGIATTEST

Adresse	Sandstuveien 3B
Postnummer	1178
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	152
Bruksnummer	233
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80792336
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-148835
Dato	28.07.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere automatikk på utebelysning
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Slå el.apparater helt av
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1977
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	234
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 elektriske anlegg

Tiltak 17: 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 18: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: 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 21: 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.

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:
Sandstuveien 3 B, 1178 Oslo
Gnr. 152, Bnr. 233, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251098

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling

Saksbehandler: Rita Josefsen

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 938 81 537

E-post: rita.josefsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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