PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

SKOGROVEIEN 10A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Skogroveien 10 A, 1178 OSLO
OSLO kommune
gnr. 157, bnr. 785

Sum areal alle bygg: BRA: 224 m² BRA-i: 182 m²



Befaringsdato: 17.11.2025 **Rapportdato:** 09.12.2025 **Oppdragsnr.:** 13722-3231 **Referansenummer:** RD4798

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Øyum

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

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

Norsk takst

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

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

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

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

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert hos Norsk Takst med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig



Erik Øyum

Uavhengig Takstingeniør

erik@taksthuset.no

900 88 685

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som normalt pen og med normal bruksslitasje. Eldre våtrom. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Enebolig - Byggeår: 1992

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betong takstein. Undertak i sutaksplater. Undertaket er besiktiget fra kaldloft. Tekkingen er fra byggeår.

Takrenner og beslag i standard beslagsplate i stål. Det er beslag på isbordene. Det er montert stigetrinn til feier og snøfangere.

Det er opphold på befaringen og det er dermed ikke mulig å se etter eventuelle lekkasjer i takrenner og nedløp.

Bindingsverkvegger med malt panel. Tykkelse og kvalitet på isolasjon er ikke sjekket. Det er utført tilfeldige stikkprøver etter råte uten at dette er avdekket.

Skråtak i trekonstruksjoner. Besiktiget fra kaldloft. Loftet ventileres gjennom åpninger i takutspring.

3- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er hengslede. Fastkarmsvinduer i karnappet i stuen og ett på kjøkkenet.

Vinduene er fra byggeår i hovedsak. To vinduer er produsert i 2011. (Kjøkken og ett soverom oppe).

To malte profilerte ytterdører med glassfelt. (Hovedinngang og vaskerom). Hagedør fra byggeår med glassfelt. Terrassedør fra byggeår. 2. etg.: Balkongdør fra byggeår med glassfelt.

1. etg.: Overbygget terrasse i tre med rekkverk i tre. Gulvet har terrassebord. Terrassen er på ca. 17 m². Platting på inngangssiden på ca. 4 m². 2. etg.: Balkong i tre med rekkverk i tre. Gulvet har terrassebord og underliggende profilerte plater i stål for oppsamling av regnvann. Balkongen er på ca. 8 m².

Balkong og terrasse er omtrent vestvendt.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: 3- stavs parkett, fliser i gangen og i boden i 1. etg, tregulv i 2. etg. Veggflater: Malte flater. Tapet på en vegg i ett soverom. Fliser over benkeskap på kjøkkenet. Himling: Takess. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag og støpt plate i betong i u.etg./kjeller. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfeldige steder/rom i hver etasje. Det er målt skjevheter utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Elementpipe. Vedovn i stuen (montert i 2004) med glassdør. Peisplate i glass. Sotluke lokalisert ved siden av vedovnen. Pipeløpet er tilgjengelig for inspeksjon på minimum 2 sider. (Som er kravet til tilgjengelighet).

Innvendig trapp i tre med åpne trinn. Rekkverk/håndløper på en side av trappen.

Profilerte innerdører med terskler.

Oppvarming: Det er montert elektriske panelovner som varmekilde i soverom i 2. etg. og kjøkken. Vedovn í stuen. Det er gulvvarme i hele 1. etg. (Ikke gulvvarme in skap i entré). Varme i baderomsgulvene og på vaskerommet. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom:

Vaskerom med opplegg for vaskemaskin. Utslagsvask integrert i benkebeslag med ett greps blandebatteri. Sluk i gulvet. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket. Badet har avtrekksventil koblet til det balanserte ventilasjonsanlegget. Det er overstrømming under døren.

Rommet er fra byggeår.

Hulltaking er ikke foretatt. Dette begrunnes med at våtsonen bak vasken, som den mest fuktutsatte delen av vaskerommet, vender mot yttervegg.

Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter Surveymaster uten å avdekke unormale verdier.

Dusjbad:

Flislagt bad med dusjnisje med foldedør, servant med ett greps blandebatteri og gulvstående toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket. Badet er koblet til det balanserte ventilasjonsanlegget med avtrekksventil i himling og overstrømming under døren.

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende vaskerom. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

Bad 2. etg.:

Flislagt bad med dusjnisje med dusjdører, badekar, servant med ett greps blandebatteri og gulvstående toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket. Badet har avtrekksventil koblet til det balanserte ventilasjonsanlegget. Det er overstrømming under døren og spalteventiler i takvinduer.

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende stue. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i bunnsvill. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

Bad og vaskerom eldre enn 1997 år får automatisk TG 3. Tidspunkt for rehabilitering nærmer seg. (Vaskerom er våtrom og skal vurderes på samme måte som bad). Eier opplever ikke problemer med våtrommene.

KJØKKEN Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning fra Invita med glatte fronter. Laminat benkeplate og benkebeslag i rustfritt stål med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Nisje til kjøleskap/fryser (Ekstra bredde). Ekstra kjøleskap i egen nisje. Integrert oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Innredningen er fra 2009.

Ventilator tilkoblet kanal ut av yttervegg. Avtrekksventil i himling tilkoblet balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør dusjbad: Skjult anlegg. Vaskerom: Inntaksrør med hovedstoppekran. Rørføringer i kobber. Kjøkken: Kobberrør i benkeskapet. Bad 2. etg.: Skjult anlegg.

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i boligen (kasset inn). Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

Balansert ventilasjon. Avtrekksventiler er plassert i vaskerom, kjøkken, bod nede, soverommet nede og bad. Ventilator på kjøkkenet. Tilluftsventiler i bod i 2. etg., i stue i 1. etg. og soverom i 2. etg. Aggregatet (byttet i 2013) er plassert i vaskerommet. Aggregatet (byttet i 2013) er plassert i vaskerommet. Eier bytter filter to ganger i året. Betjening skjer på display. Betjening skjer på display.

Varmtvannsbereder på 200 liter plassert på vaskerommet.

Det er montert sentralstøvsuger fra Beam i boligen.

Sikringsskap i vaskerommet med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere på tre av kursene. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 18 kurser. Hovedsikring på 63 A.

Brannvarslere i begge etasjer. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell ref. byggesak.

Det er lagt ned drensrør i følge byggesøknad. Når det er rom under terreng kan man få en indikator på eventuelle problemer med dreneringen gjennom fuktmålinger etc. I dette tilfellet er det ikke rom under terreng og muligheten til å sjekke fukt er ikke mulig.

Bygget er oppført på komprimert sprengsteinsfylling med armert plate på mark isolert med 60 mm isopor og varmekabler. (Ref. byggesak).

Opparbeidet eiendom med plen, busker, gangarealer og bed. Fallforholdene på terrenget inntil huset er visuelt vurdert til være tilfredstillende.

Avløp og vannforsyning er koblet til kommunalt anlegg via privat stikkledning. Ingen kjente problemer med trykkfall, tette rør etc.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv.

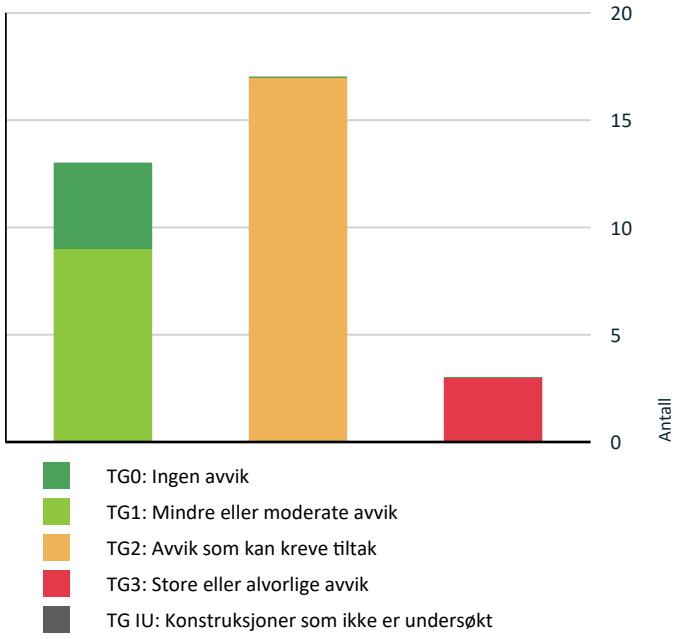
Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv.

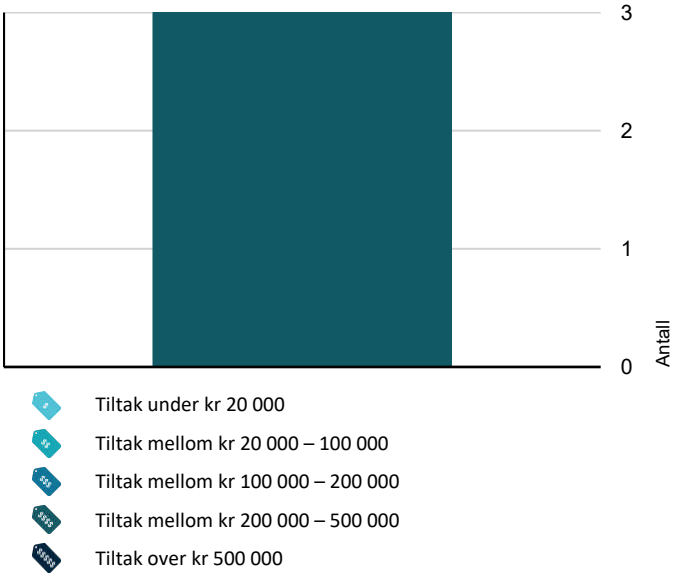
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Hvis det er kostnadsestimater i rapporten (TG 3) så må disse betraktes som vide anslag på kostnad. Innhent alltid konkrete vurderinger og tilbud fra entreprenører for bindende priser.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinnkallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. etasje > vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > dusjbad > Generell	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Velux takvinduer	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger**	Gå til side
!	**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn**	Gå til side
!	**Innvendig > Radon**	Gå til side
!	**Innvendig > Pipe og ildsted**	Gå til side
!	**Innvendig > Innvendige trapper**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1992

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har en standard med parkett, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt pen og med normal bruksslitasje. Eldre våtrom. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betong takstein. Undertak i sutaksplater. Undertaket er besiktiget fra kaldloft.

Tekkingen er fra byggeår. Tekkingen og undertaket er kontrollert i 2016 av Drogseth AS.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tekkingen har alderstegn som utvasket pigment og noe mose/lav.

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

Det anbefales å etter seg taket minst en gang i året. Se etter skader, oppsprekking rundt pipe og så videre. Kontakt taktekker eller blikkenslager for en best mulig vurdering. Konsekvens av dårlig eller skadet tekking er lekkasjer med påfølgende følgeskader.

Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til reparasjoner av underliggende konstruksjoner.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og beslag i standard beslagsplate i stål. Det er beslag på isbordene. Det er montert stigetrinn til feier og snøfangere. Snøfangere er montert i 2020.

Det er opphold på befaringen og det er dermed ikke mulig å se etter eventuelle lekkasjer i takrenner og nedløp.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner og beslag har belegg som flasser. Renner har en del mose.

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

Takrenner, beslag og nedløp nærmer seg bytte. Dette vil være naturlig å bytte ved eventuell takomlegging. Gamle takrenner og beslag løper en større risiko for lekkasjer i skjøter, fare for at beslag løsner lettere i sterk vind osv.

Renner bør renses for mose. Det er også mulig å male renner og beslag for å forlenge levetiden.



Belegg flasser. Mose i takrenner.

TG 1 Veggkonstruksjon

Bindingsverkvegger med malt panel. Tykkelse og kvalitet på isolasjon er ikke sjekket. Det er utført tilfeldige stikkprøver etter råte uten at dette er avdekket.

Huset er vasket og overflatebehandlet senest i 2018 (to strøk).

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Skråtak i trekonstruksjoner.

Besiktiget fra kaldloft. Loftet ventileres gjennom åpninger i takutspring.

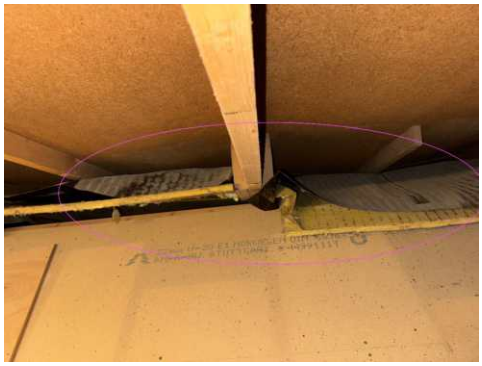
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Raftepapp henger ned flere steder. Se bilde.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Raftepappen bør festes. Den danner en fysisk sperre mot isolasjonssjiktet og være intakt for og beholde tenkt funksjon.

Tilstandsrapport



Raftepapp henger ned og bør festes.

TG 1 Vinduer

3- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er hengslede. Fastkarmsvinduer i karnappet i stuen og ett på kjøkkenet.

Vinduene er fra byggeår i hovedsak. To vinduer er produsert i 2011. (Kjøkken og ett soverom oppe).

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser). Vinduene fremstår som bra vedlikeholdt tross alder.

TG 2 Vinduer - 2

Punktet gjelder vindu på soverom i 2. etg. mot nord og vindu i bod på soverom i 1 .etg. 3- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er hengslede.

Vinduene er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vindu i 2. etg. subber i karm. Vindu i bod lar seg ikke åpne p.g.a. maling utvendig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Justere vindu som subber. Skjære opp maling på vindu som ikke lar seg åpne.

TG 2 Velux takvinduer

To takvinduer fra Velux. Vinduene har vippeåpning og spalteåpning for lufting. Vinduene er produsert i 1991.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre vinduer. Veluxvinduer har utvendige beslag i bly og aluminium. Beslagene slites over tid og er utsatt for en større belastning enn vinduer montert i vegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Med alder vil også utvendig blybeslag på et eller annet tidspunkt gå i stykker. Bly er spesielt punktsvakt og går fort fort i stykker ved ytre påvirkning. Vinduene er over halvparten av forventet levetid. Brudd i beslagsløsning vil sannsynligvis forårsake lekkasjer.

TG 1 Dører

To malte profilerte ytterdører med glassfelt. (Hovedinngang og vaskerom).

Hagedør fra byggeår med glassfelt. Terrassedør fra byggeår.

TG 2 Dører - 2

2. etg.: Balkongdør fra byggeår med glassfelt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noen bruksmerker. Se bilde. Døren fungerer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avviket er vurdert å være estetisk. Kjøpere må selv vurdere behov for tiltak.



Noen merker over låsen.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

1. etg.: Delvis overbygget terrasse i tre med rekkverk i tre. Gulvet har terrassebord. Høyde på rekkverk er ca. 90 cm. Terrassen er på ca. 17 m². Platting på inngangssiden på ca. 4 m². Rekkverk mot nord er byttet i 2018.

2. etg.: Balkong i tre med rekkverk i tre. Gulvet har terrassebord og underliggende profilerte plater i stål for oppsamling av regnvann. Platene er kun delvis tilgjengelig for inspeksjon. Avrenning fra balkongen ned i takrenne i front av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 90 cm. Balkongen er på ca. 8 m². Rekkverk mot vest er byttet i 2018.

Balkong og terrasse er omtrent vestvendt.

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

Rekkverk skal vurderes etter dagens krav. Kravene er 100 cm. opp til 10 meter over bakken og 120 cm. over 10 meter over bakken. (Rekkverket kan likevel være innenfor gjeldende krav fra byggeår).

Alderstegn på terrassebord. Noen bord i rekkverket rundt terrassen i 1. etg. har skader.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Behov for overflatebehandling av terrassebord. Alternativt bytte terrassebord og bord med skader.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: 3- stavs parkett, fliser i gangen og i boden i 1. etg, tregulv i 2. etg. Veggflater: Malte flater. Tapet på en vegg i ett soverom. Fliser over benkeskap på kjøkkenet. Himling: Takess. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Utført diverse oppussing i 2010, blant annet slipt/oljet trapp pluss gulv, samt malt flater. Det er også malt veggflater i stue og i gang i 2019. Parketten på kjøkkenet er byttet i 2019 i forbindelse med at varmefolie ble byttet.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag og støpt plate i betong i u.etg./kjeller. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfeldige steder/rom i hver etasje. Det er målt skjevheter utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Det er ikke uvanlig i eldre bygg at det forekommer skjevheter.

1. etg., målinger i stue: 9 mm. over 2 meter og ca. 29 mm. gjennom hele rommet. Soverom: 5 mm. over 2 meter og ca. 1 mm. gjennom hele rommet.

2. etg., målinger i stue: 5 mm. over 2 meter og ca. 4 mm. gjennom hele rommet. Soverom: 8 mm. over 2 meter og ca. 15 mm. gjennom hele rommet.

Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe. Vedovn i stuen med glassdør. Peisplate i glass. Sotluke lokalisert ved siden av vedovnen. Pipeløpet er tilgjengelig for inspeksjon på minimum 2 sider. (Som er kravet til tilgjengelighet).

Det foreligger ingen informasjon om mangler eller påbud (som for eksempel fyringsforbud). Eier opplyser at ovnen fungerer som den skal. Det er opplyst at pipeløp er sjekket i 2022 av feier. Vedovnen er installert i 2004.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

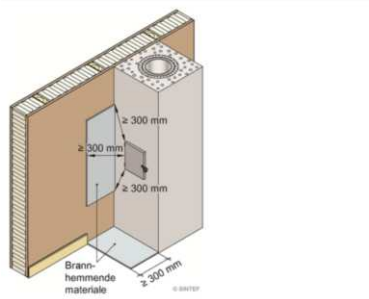


Fig. 63
Avstand fra feieluke eller sotluke til brennbart materiale, og anbefalt beskyttelse av gulv

Prinsippskisse for løsning rundt sotluke. (Kilde: Sintef).

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre med åpne trinn. Rekkverk/håndløper på en side av trappen.

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

Åpninger i rekkverk er ca. 11 cm. Kravet er 10 cm.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Konsekvensen av manglende utbedring er potensielt økt fare for personskade ved bruk av trappen.

TG 1 Innvendige dører

Profilerte innerdører med terskler. (Swedoor).

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Oppvarming

Tilstandsrapport

Det er montert elektriske panelovner som varmekilde i soverom i 2. etg. og kjøkken. Vedovn í stuen. Det er gulvvarme i hele 1. etg. (Ikke gulvvarme in skap i entré). Varme i baderomsgulvene og på vaskerommet. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom med opplegg for vaskemaskin. Utslagsvask integrert i benkebeslag med ett greps blandebatteri. Sluk i gulvet. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket. Badet har avtrekksventil koblet til det balanserte ventilasjonsanlegget. Det er overstrømming under døren.

Rommet er fra byggeår. Bad og vaskerom eldre enn 1997 år får automatisk TG 3. Tidspunkt for rehabilitering nærmer seg. (Vaskerom er våtrom og skal vurderes på samme måte som bad).

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Eier opplyser at rommet fungerer som det skal og at de ikke opplever problemer med bruk.

Vurdering av avvik:

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

Det er bom i fliser. Ukjent membranløsning. Membran er over forventet levetid. Det er stedvis dårlig fallforhold på gulvet. Det måles motfall på deler av gulvet. (Fall bort fra sluk).

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet nærmer seg tidspunkt for renovering. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. bør dokumenteres. Manglende eller sviktende membran, bom i fliser og dårlige fallforhold medfører økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Det er kun gitt et prisestimat, pris på oppgradering må innhentes av våtromsentreprenør. Pris kan variere, alt etter standard og type løsninger.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Test av avtrekk. Papiret henger.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Dette begrunnes med at våtsonen bak vasken, som den mest fuktutsatte delen av vaskerommet, vender mot yttervegg. Det er mulig å ta hull eksempelvis fra gangen, men dette er vurdert som uten nytteverdi siden det ikke er noen form for vannbelastning på denne delen av veggen.

Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter Surveymaster uten å avdekke unormale verdier.

1. ETASJE > DUSJBAD

TG 3 Generell

Flislagt bad med dusjnisje med foldedør, servant med ett greps blandebatteri og gulvstående toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket. Badet er koblet til det balanserte ventilasjonsanlegget med avtrekksventil i himling og overstrømming under døren.

Bad eldre enn 1997 år får automatisk TG 3. Tidspunkt for rehabilitering nærmer seg. Rommet er fra byggeår.

Eier opplyser at badet fungerer som det skal og at de ikke opplever problemer med bruk. Dusjdør og pluss blandebatteri er byttet i 2018.

Vurdering av avvik:

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

Det er sprekker i flisfuger. Membran er over forventet levetid. Det er stedvis dårlig fallforhold på gulvet. Tett fotlist på gulvet i dusjen hindrer eventuelt lekkasjevann fra lekkasjer utenfor dusjen og renne mot sluket.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Våtrommet nærmer seg tidspunkt for renovering. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Konsekvens: Hvis membran svikter kan det gi fukt i konstruksjoner. det anbefales å lage en åpning sånn at eventuelt lekkasjevann fra utenfor dusjsonen renner fritt mot sluk.

Det er kun gitt et prisestimat, pris på oppgradering må innhentes av våtromsentreprenør. Pris kan variere, alt etter standard og type løsninger.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Sprekkdannelse på hjørne.

1. ETASJE > DUSJBAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende vaskerom. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i bunnsvill. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

TG er satt på selve fuktmålingen. Punktet bør ses opp mot punktet om sluk, membran og tettesjikt. Alder på badet, manglende informasjon om utførelse etc. kan gi indikasjoner på at tiltak likevel bør vurderes.



Fuktmåling i hulrom i veggen bak dusjen.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Flislagt bad med dusjnisje med dusjdører, badekar, servant med ett greps blandebatteri og gulvstående toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket. Badet har avtrekksventil koblet til det balanserte ventilasjonsanlegget. Det er overstrømming under døren og spalteventiler i takvinduer.

Bad/vaskerom eldre enn 1997 år får automatisk TG 3. Tidspunkt for rehabilitering nærmer seg.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er i daglig bruk.

Innredning (Dansani) er byttet i 2007.

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

Membran er over forventet levetid. Det er stedvis dårlig fallforhold på gulvet. Det er sprekker i flisfuger. Noe saltutslag i flisfuger i dusjen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet nærmer seg tidspunkt for renovering. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. bør dokumenteres. Manglende eller sviktende membran, sprukne flisfuger og dårlige fallforhold medfører økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Sprekker i flisfuger.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende stue. Det er isolasjon i veggen. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i bunnsvill. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

TG er satt på selve fuktmålingen. Punktet bør ses opp mot punktet om sluk, membran og tettesjikt. Alder på badet, manglende informasjon om utførelse etc. kan gi indikasjoner på at tiltak likevel anbefales.



Fuktmåling i hulrom i veggen bak dusjen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning fra Invita med glatte fronter. Laminat benkeplate og benkebeslag i rustfritt stål med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Nisje til kjøleskap/fryser (Ekstra bredde). Ekstra kjøleskap i egen nisje. Integrert oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er ikke installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Dette anbefales selv om det ikke var krav på byggetidspunkt. Krav kom i 2010. Innredningen er fra 2009.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator tilkoblet kanal ut av yttervegg. Avtrekksventil i himling tilkoblet balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør dusjbad: Skjult anlegg. Vaskerom: Inntaksrør med hovedstoppekran. Rørføringer i kobber. Kjøkken: Kobberrør i benkeskapet. Bad 2. etg.: Skjult anlegg.

Hovedkran er byttet i 2019.

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

Anlegget er fra byggeår og sort sett bygget inn i konstruksjoner. Skjulte anlegg blir av naturlige årsaker vurdert etter alder. Eier har ingen kjente problemer med anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det er ingen kjente lekkasjer fra røranlegget, men med alder øker muligheten for plutselige brudd.



Hovedstoppekran på vaskerom.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i boligen (kasset inn). Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

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

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

Eldre avløpsrør har større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til vannskader.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon. Avtrekksventiler er plassert i vaskerom, kjøkken, bod nede, soverommet nede og bad. Ventilator på kjøkkenet. Tilluftsventiler i bod i 2. etg., i stue i 1. etg. og soverom i 2. etg. Aggregatet (byttet i 2013) er plassert i vaskerommet. Aggregatet (byttet i 2013) er plassert i vaskerommet. Eier bytter filter to ganger i året. Betjening skjer på display. Betjening skjer på display.

Aggregatet (byttet i 2013) er plassert i vaskerommet. Eier bytter filter to ganger i året. Betjening skjer på display.



Tilluftsventil på soverom plassert i sokkel på skap.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter plassert på vaskerommet. Berederen er fuktsikret med sluk. Det er ikke svimerker på tilkoblingspunktet for elektrisitet.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Berederen er koblet til stikkontakt. Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet. Gjeldende regler kom i 2008 og ble revidert i 2014.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Manglende fast tilkobling øker risikoen for varmegang og brannfare i tilkoblingen. Kontakt elektriker.

Tilstandsrapport

Andre installasjoner

Det er montert sentralstøvsuger fra Beam i boligen. Anlegget er ikke testet og er ikke vurdert med tilstandsgrad. Eier forteller at det er en lekkasje i installasjonen på vaskerommet.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i vaskerommet med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere på tre av kursene. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 18 kurser. Hovedsikring på 63 A.

Det er utført kontroll av anlegget i 2009. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontrollen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1992 Nytt bygg.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Ref. eier som har bodd i huset siden det ble bygget.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er fremvist samsvarserklæring på bytte av varmefolie på kjøkkenet fra 2021. Arbeidene er utført av Oslo Elektro Service AS. Se erklæringen for nærmere spesifikasjon.

   Det er byttet taklampe i vindfang i 2019. Arbeidet ble utført av Lys & Varme AS. Det foreligger samsvarserklæring på arbeidet.

   Det er montert billader i 2023 av Optimal Elektro AS. Det foreligger samsvarserklæring på arbeidet.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

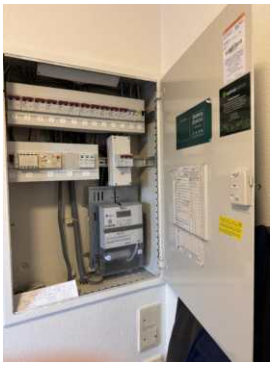
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet generell alder på anlegget. Det er opplyst at spottene under overskap på kjøkkenet ikke fungerer.

    (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405). Kontakt registrert elektroinstallatør for elsjekk og utbedring av spottere.

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringsskap.

Tilstandsrapport

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Brannvarslere i begge etasjer. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC). Det er kjøpt inn nye brannslukningsapparater i 2020.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell ref. byggesak.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Det er lagt ned drensrør i følge byggesøknad. Når det er rom under terreng kan man få en indikator på eventuelle problemer med dreneringen gjennom fuktmålinger etc. I dette tilfellet er det ikke rom under terreng og muligheten til å sjekke fukt er ikke mulig.

Selve dreneringen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og vurderingen baseres på alder.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Risikoen ved svikt (tette rør) i drenering kan være fuktskader. I dette tilfellet er det vurdert at konsekvensene er mindre enn hvis det hadde v

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygget er oppført på komprimert sprengsteinsfylling med armert plate på mark isolert med 60 mm isopor og varmekabler. (Ref. byggesak).

TG 0 Terrengforhold

Opparbeidet eiendom med plen, busker, gangarealer og bed. Innkjøring har belegningsstein. Fallforholdene på terrenget inntil huset er visuelt vurdert til være tilfredstillende.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløp og vannforsyning er koblet til kommunalt anlegg via privat stikkledning. Ingen kjente problemer med trykkfall, tette rør etc.

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

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

Konsekvensen av alder er økt risiko for plutselige skader eller lekkasjer, som kan medføre reparasjoner og driftsavbrudd.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje og lager

Byggeår
1998

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Dobbelgarasje med kjøreport. Bindingsverk med malt panel. Plate i betong og ringmur i Leca. Skråtakskonstruksjon tekket med betongstein og med renner og nedløp i standard beslagsplate. Konstruksjonen er ikke isolert. Ikke vurdert nærmere.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

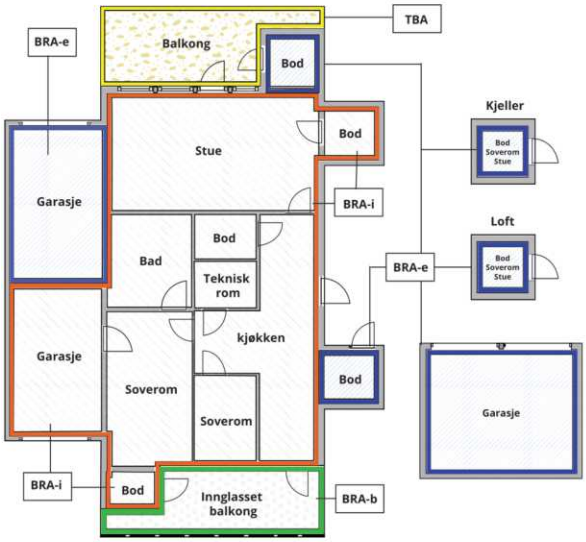
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. etasje	105			105	21		105
2. etasje	77			77	8	8	85
SUM	**182**				**29**	**8**	**190**
SUM BRA	**182**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Soverom, stue, kjøkken, gang, vaskerom, dusjbad, entré, bod		
2. etasje	Bad, 4 soverom, stue, bod		

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 238 cm. i stuen. I 2. etg. er det skråhimling. I følge gjeldende måleregler er maks. målbar høyde 190 cm. Gulvet er dermed større enn oppgitt areal. Gulvarealet er på ca. 85 m². Det arealet som ikke er målbart er medtatt i arealmatrisen som ALH (areal med lav høyde). Høyeste målte høyde er ca. 226 cm. Laveste målte høyde er ca. 93 cm.

1. etg.: Terrasse (TBA) avrundet til 17 m², platting foran inngangen på ca. 4 m². 2. etg.: Balkong (TBA) avrundet til 8 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Ny parkett og varmefolie på kjøkkenet i 2021. Sjekket pipeløp av feier i 2022. Lader til elbil i 2023.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		42		42	
SUM		**42**			
SUM BRA	**42**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, utebod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	176	6
Garasje	0	42

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.11.2025	Erik Øyum	Takstingeniør
	Karin Gaarder	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	157	785		0	883 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Skogroveien 10 A

Hjemmelshaver
Nordlie Jan Helge

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i opparbeidet og attraktivt område på Bekkelaget i Oslo. Det er god dekning av skoler og barnehager i området. Nærmeste matbutikker er Jacobs på Holtet og Joker Holtet. Godt utbygget kollektivtilbud med trikk, buss og T- bane.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boliger med tilhørende anlegg. Reguleringsplan S-4220.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2024	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Eiere må selv tegne nødvendige forsikringer.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.11.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	17.11.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	17.11.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/RD4798

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Skogroveien 10A

Nabolaget Bekkelagshøgda nordre/Bekkelaget kirke - vurdert av 91 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Bekkelaget skole (1-7 kl.) 580 elever, 27 klasser	6 min 0.5 km
Kastellet skole (1-10 kl.) 609 elever, 37 klasser	17 min 1.5 km
Karlsrud skole (1-10 kl.) 546 elever, 36 klasser	19 min 1.6 km
Ekeberg skole (1-7 kl.) 852 elever, 36 klasser	20 min 1.7 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 597 elever, 36 klasser	10 min 0.8 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	19 min 1.6 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	5 min 2.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Holtet i Ekebergveien Linje 19N, 74	5 min 0.4 km
Holtet Linje 13, 19	6 min 0.5 km
Brattlikollen Linje 1, 4	13 min 1 km
Nordstrand stasjon Linje L2	5 min 2.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 5.4 km

BARNEHAGER

Bekkelaget Kirkes barnehage (1-5 å... 36 barn	6 min 0.5 km
Christiania Barnehave Nordstrand (... 53 barn	14 min 1.2 km
Frierveien barnehage (1-5 år) 65 barn	14 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Jacobs Holtet	5 min
Joker Holtet	5 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Lambertseter Senter	4 min
Apotek 1 Holtet	8 min
Lambertseter Vinmonopol	4 min

SPORT

Bækkelagshallen	4 min
Bekkelaget skole	6 min
Best Trening	6 min
Mudo Nordstrand	14 min

«Rolig. Sentralt. Solsiden. Variert. Bynært. Markanært. Gode naboer. Fortetning.»

— Sitat fra en lokalkjent

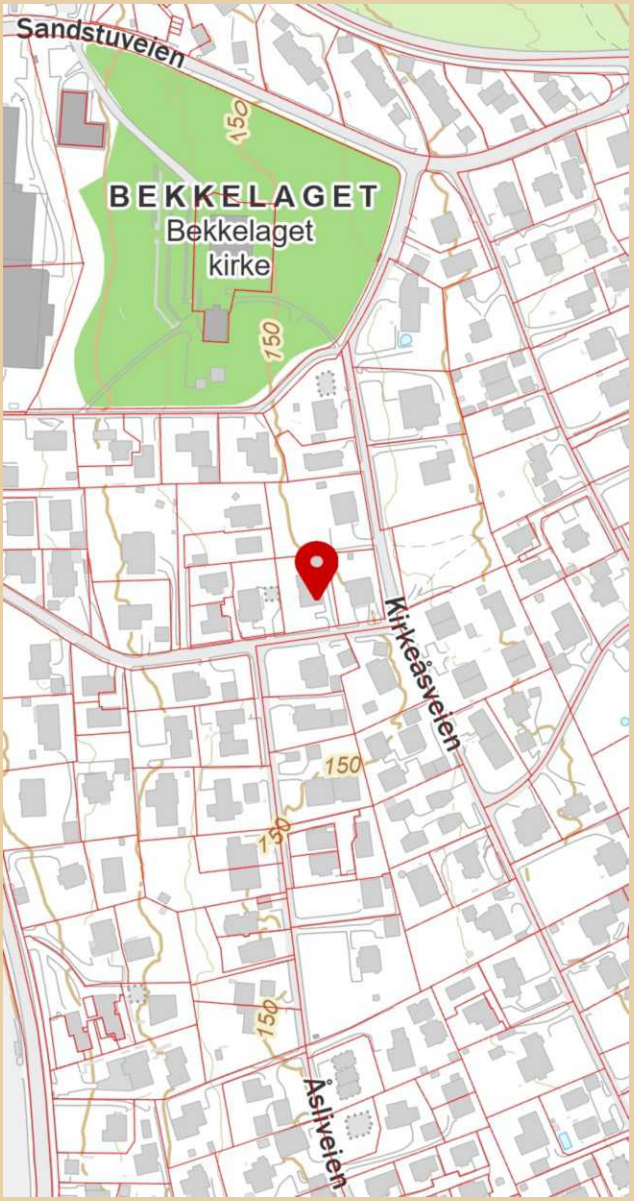
Matvareutvalg
Stort mangfold 93/100

Gateparkering
Lett 92/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Trikk



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.
38251293

Selger 1 navn
Jan Helge Nordlie

Gateadresse
Skogroveien 10A

Poststed	Postnr
OSLO	1178

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1992

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 33

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 8407745

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251293

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Kjøkken: Montert varmefolie i gulv, og termostat på kjøkken og jordfeilbryter i sikringsskap.

Arbeid utført av: Oslo Elektro-Service AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Zaptec lader for elbil.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: 1999: Utvidet verandaen 1.etg. 2018: Byttet deler av rekkverk balkong 2.etg. og veranda 1.etg.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251293

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251293

Tilleggskommentar

Noen planker i rekkverket rundt verandaen i 1.etg. ser ut til å være morkne og trenger utskiftning. Systemet for spotter under overskap på kjøkkenet fungerer ikke og må repareres eller byttes. Det er noe lekkasje fra rørene til hoveddelen av sentralstøvsugeren på vaskerommet, men selve støvsugeren fungerer godt. Innerdøren og dørrammen mellom utebod og garasjen har slått seg, og kan ikke lukkes fullstendig. Det er mottatt, og akseptert, nabovarsel om bygging av garasje i Skogroveien nr 8c (eiendom 157/295) med en avstand på minimum 0.5 meter til felles eiendomsgrense. Ukjent for oss når den vil bli bygget.

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: 38251293

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Helge Nordlie	93524360fee95e38a7e47 9dd221b83956578679b	04.12.2025 18:15:04 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251293

- 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 **APPROBASJON**

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)662020

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	157/0310 Skogroveien 10	Journalnr 91/3080-S
Arbeidets og bygningens art	Nybygg Enebolig	Innlevert 10.10.91
Byggherre	Jan Helge Nordlie Raschsvei 79a, 1185 OSLO	
Anmelder	Team Borohus Ålesund Rådstugt. 5, 6003 ÅLESUND	

BE/BE

Oslo, den 11. november 1991

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 11.11.91 på kartet.
Approbasjon gis under forutsetning av at deling som vist på kartet blir godkjent.

I henhold til byggeforskriftenes kap. 49:321 skal småhus som ikke er tilknyttet et felles, sentralt fyringsanlegg utføres med skorstein.
Dette skal vises på tegningene.
Eventuelt ildsted må meldes særskilt til Oslo brannvesen.

Brannslokkingsutstyr og røykvarslere må monteres i henhold til byggeforskriftenes kap.31:4.

Ventilasjon må anordnes i henhold til kap. 47 i gjeldende forskrifter.

Rørleggerarbeidet må meldes til- og godkjennes av vann- og avløpsverket.

Varmeisolasjon av yttervegger, dører og vinduer skal tilfredsstille kravene i byggeforskriftenes kap. 53.

Leiligheten må skaffes forskriftsmessige boder. Kfr. byggeforskriftenes kap. 41:52 og plan- og bygningslovens § 76. Redegjørelse for dette må sendes inn.

Konstruksjonstegninger med statiske beregninger må sendes inn på eventuelt forlangende av vår kontrollør på stedet.

Endelig sokkelhøyde og terrengutforming må godkjennes på stedet av vår overingeniør.

Terrenget må planeres slik at det ikke blir til skade eller ulempe for naboer.

Skråning mot nabo må ikke være brattere enn 1:2.

Oppfylling av terrenget må ikke påbegynnes nærmere nabogrense enn 1 meter.

Avkjørsel til offentlig vei må ikke ha større bredde enn 4 meter, og være tilpasset såvel eksisterende som regulert vei (tvilstilfelle forelegges Oslo veivesen).

Fortsettes

Det må anordnes/opparbeides snuplass utenfor regulert veigrunn.

Det må opparbeides minst 3 stk. bilplasser utenfor regulert veigrunn. Bilplassene skal inntegnes på kartet.

Det må innsendes egen søknad for oppføring av garasje.

Forskriftsmessig situasjonskart i målestokk 1:500 må sendes inn. Dette skal ikke være eldre enn 3 år. Huset skal inntegnes og målsettes, samt avstander til grenser være påført.

FØR BYGGETILLATELSE (TILLATELSE TIL IGANGSETTING) KAN GIS, MÅ FØLGENDE PUNKTER VÆRE ORDNET:

A. Ansvarshavende være godkjent.

C. Melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veispørsmålet er ordnet.

G. Korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.

H. Forskriftsmessig situasjonskart være innsendt og godkjent.

I. Redegjørelse for boder være innkommet. Boder i gar. OK. 3.1.92 BE

ARBEIDET MÅ IKKE PÅBEGYNNES FØR ANSVARSHAVENDE HAR FÅTT IGANGSETTINGS-TILLATELSE FRA BYGNINGSKONTROLLEN. OM KLAGEADGANG, SE VEDLAGTE ORIENTERING.

NB! Vær oppmerksom på at eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner vil bli gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

Einar Olav Caspersen
Overark/distriktsleder

Britt Eikholt
Avd.ark.

Oslo kommune

Bygningskontrollen

Kontoradresse: Herslebsgt. 19
Sentralbord: (02) 66 20 20
Postadresse: Trondheimsveien 5
0560 Oslo 5

Team Borohus Ålesund
Rådstugt. 5

6003 ÅLESUND

Oslo den 03. januar 1992

Vår ref.	Jnr.	Distrikt	Saksbehandler
BE/BE	91/3080	S	Britt Eikholt

GNR/BNR : 157/0310, SKOGROVEIEN 10
ARBEIDSART: NYBYGG - ENEBOLIG
BYGGHERRE : JAN HELGE NORDLIE

Tilleggsanmeldte tegning med vårt stempel nr. 2, og kart med vår påtegning av 03.01.92, samt brev av 18.12.91, approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

Veivesenets krav til avkjørsel må følges, se vedlagte kopi datert 31.10.91.

Tidligere approberte tegning med vårt stempel nr. 1, samt kart med vår påtegning av 11.11.91, utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll.

Einar Olav Caspersen
Overark./Distr.leder

Britt Eikholt
Avd.ark.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

Nordlie, Jan Helge
Skogroveien 10 A
1178 OSLO

Dato: 29 SEP 1998

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9101869-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anatole Ouedraogo | Arkivkode:

Byggeplass:	SKOGROVEIEN 10 A	Eiendom:	157/310/0/0
Tiltakshaver:	Nordlie, Jan Helge	Adresse:	Skogroveien 10A, 1178 OSLO
Søker:	Team Borohus Ålesund	Adresse:	Rådstugt. 5 , 6003 ÅLESUND
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende og sluttbesiktigelse, der man ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA. Avkjørsler kontrolleres av OVV.

Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll

H.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

Anatole Ouedraogo
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune

PLAN-OG BYGNINGSETATEN

KART • PLAN • BYGGESAK

Team Borohus Ålesund
Rådstugt. 5

6003

Arkivnr.	Journr.	Saksbeh.	Dato
920100123	92/303158	Solveig Kjos	12. mai 1992

Arbeidssted : 157/0310 Skogroveien 10
Byggherre : Jan Helge Nordlie, Raschs vei 79 A, 1185 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG - GARASJE

APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Søknad om byggetillatelse med tegning nr.2 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 08.05.92 på kartet.

Nabo 157/310 har skriftlig godkjent avstand 0,5 m.fra grense.

Veivesenets krav i vedlagte skriv, datert 02.04.92, må følges.

Garasjen må utføres med takrenner og nedløp på den siden som vender mot nabo, samt med snefanger.

Det må anordnes betryggende beskyttelse (gjerde,beplantning e.l.) for å hindre atkomst til garasjens tak. Kfr. vår kontrollør på stedet.

Garasjen må ventileres i samsvar med byggeforskrftenes kap.47:55.

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

A. Ansvarshavende må være godkjent.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

NB! Eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner blir gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

PLAN-OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

S. K.

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Solveig Kjos
Avd.ark.I

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

Jan, Helge Nordlie
Skogroveien 10A
1178 OSLO

Dato: 31 MAI 1999

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 9200085-14 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Mohammad Gouravan	Arkivkode:

Byggeplass:	SKOGROVEIEN 10A	Eiendom:	157/785
Tiltakshaver:	Jan Helge Nordlie	Adresse:	Skogroveien 10 A, 1178 OSLO
Søker:	Team Borohus Ålesund	Adresse:	Rådstugt. 5, 6003Ålesund
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

Tillegg

Svar på søknad om godkjenning av tilleggsplaner

Til innvilget approbasjon foreligger det tilleggsøknad
Søknaden omfatter fasadeforandringer i garasje/carport slik at den tidligere godkjent garasje/carport med mursten, ble utført med treverk uten forandring av størrelse utforming og plassering i terreng.

Tilleggssøknad med tegning nr.3 samt brev av 12.04.99 godkjennes. Tidligere godkjent tegning nr. 2 utgår.

Approbasjonens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for tilleggsarbeidene.

Plan- og bygningsetaten behandler denne søknad etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Approbasjon.
Hovedapprobasjon ble gitt 22.05.92. Igansettingstillatelse ble gitt 12.06.92.

Tilleggssøknad.
I tilleggssøknad av 12.04.99 søkes og godkjenning av revidert tegninger. Endringer i f.h. til tidligere approbasjon er fasadeforandringer i garasje/carport uten forandringer av størrelse utforming og plassering i terreng.

Igangsettingstillatelse.
Vilkårene for igangsettingstillatelsen gjelder også for tilleggsarbeidene.

Gebyr.
I h.t. gebyrregulativ beregnes gebyr for tilleggsapprobasjon kr. 840.00.

Plan- og bygningsetaten viser til brukstillatelsen og imøteser melding om at mangler er rettet.
Ferdigattest vil ikke bli gitt før slik melding er mottatt.
Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll

Jan Otto Strøm
Seksjonsleder

Mohammad Gouravan
Saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

Jan helge Nordlie
Skogroveien 10 A
1178 OSLO

Dato: 19 OCT 1998

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 9200085-11 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anatole Ouedraogo	Arkivkode:

Byggeplass:	SKOGROVEIEN 10 A	Eiendom:	157/785
Tiltakshaver:	Jan Helge Nordlie	Adresse:	Skogroveien 10 A, 1178 OSLO
Søker:	Team Borohus Ålesund	Adresse:	Rådstugt. 5, 6003 Ålesund
Tiltakstype:	Garasje	Tiltaksart:	Oppføring

Brukstillatelse

Melding om gjenstående arbeider.

Ferdigkontroll er holdt 15.10.98 Plan- og bygningsetaten gir herved midlertidig brukstillatelse for - NYBYGG GARASJE -.

Ved kontrollen ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 1.12.98

1. Kfr.approbasjonsbetingelser punkt. A- ansvarshavende må være godkjent.

Det er konstatert at arbeidet er utført uten at det er gitt igangsettingstillatelse.
I.h.t gjeldende gebyrregulativ § 12 ilegges derfor et tilleggsgebyr på 50% av fullt behandlingsgebyr.

I og med at arbeidet allerede er fullført, vil det ikke bli gitt igangsettingsstillatelse. Ferdigattest vil først bli gitt når arbeidet er ferdigstilt i samsvar med approbasjonen og tilleggsgebyret er betalt.

Iflg.Plan- og bygningsloven § 109 gebyrregulativ § 23 er gebyr ilagt etter regulativet ikke gjenstand for klage.

Faktura sendes separat.

Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningsetaten når manglene er rettet.

Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll

Jan Otto Strøm
Seksjonsleder

Anatole Ouedraogo
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll

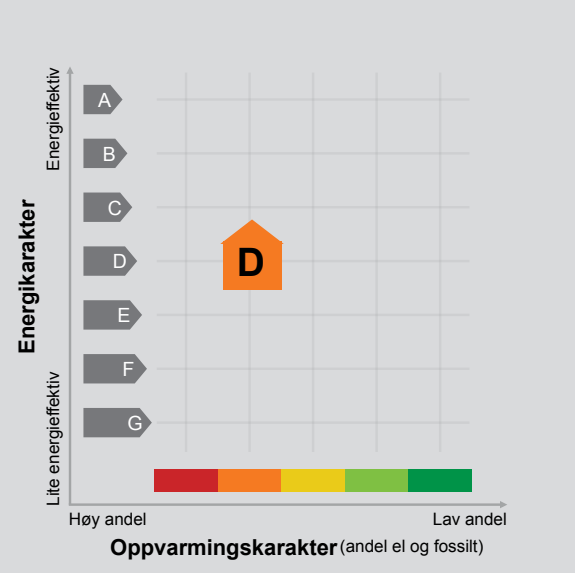
Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

ENERGIATTEST

Adresse	Skogroveien 10A
Postnummer	1178
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	157
Bruksnummer	785
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81142475
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-235938
Dato	15.12.2025



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
- Spar strøm på kjøkkenet
- Vask med fulle maskiner
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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	1992
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	182
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

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: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Vask med fulle maskiner

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

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: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: 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 11: 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 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: 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 14: 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 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 19: 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 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

785

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	157/~~0310~~ Skogroveien 10 A	Journalnr.	91/3080-S
Arbeidets og bygningens art	Enebolig	Innlevert	10.10.91
Byggherre	Jan Helge Nordlie,Raschsvei 79a,1185 OSLO		
Anmelder	Team Borohus Ålesund,Rådstugt. 5,6003 ÅLESUND		

X	V	16		31		46		61		76		91						
2	V	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. 91/3080
Sendes oppmålingsvesenet 11/11.91 FG

Meldt GAB F 3/8-92 GBJ

1 Kart sendt oppmålingsvesenet GAB 20/11-91 GBJ

App.: 11/11 - 91 Igang: 1/6 -92 Bruk: 29/7 -92 Skhgade

Jnr. 91/3080
Sendes oppmålingsvesenet 6/1-92 FG

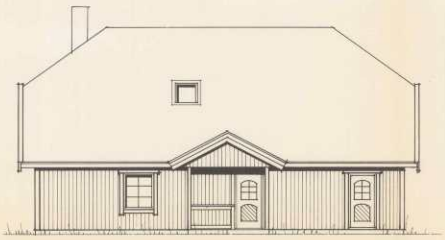
SEND BYGGETILLATELSE 14/1-92. FG
15/1-92 RW

SLUTTFØRT I GAB
ARKIVERES
DATO 29/4-96 SIGN. PS

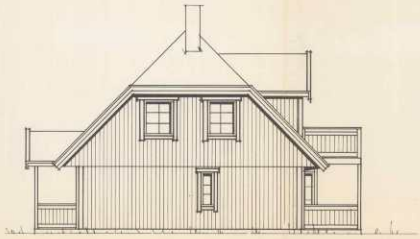
Dig. byggelinje

Godki 1/11 - 91 Igangs. 1/6 - 92 Tatt i bruk: 27/7 - 92

Skj. B-15 Andvord.



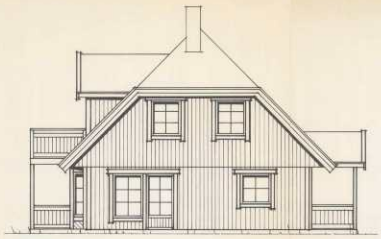
FASADE ÖST



FASADE NORD

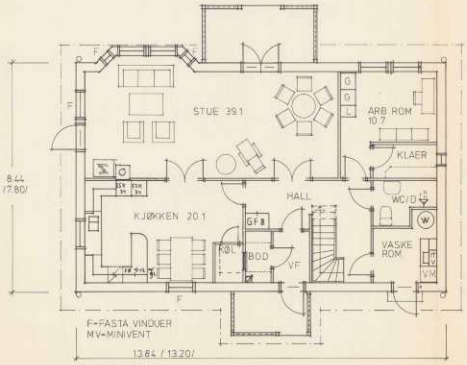


FASADE VEST

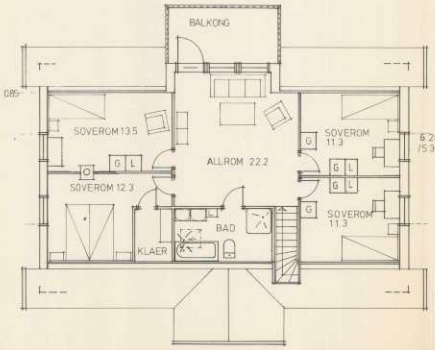


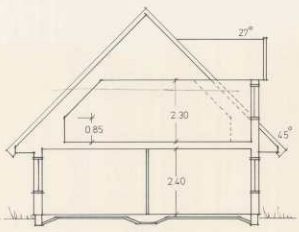
FASADE SÖR

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
23 DES. 1991



HOVEDPLAN
BRUKSAREAL 179 m²
BEREGNET AREAL 127 m²





SNITT

2

REG	ANT.	AVSER	DATUM	SIGN
REV		PIPE – BAD - GARD	17.1291	

BORO LOFT

NYBYGGNAD AV ENEBOLIG Å
G.NR: 157
OSLO KOMMUNE

Boro AB
BOX 1001 570 12 LANDSBRO SWEDEN Tel 0383-630 00

JAN HELGE NORDLIE

RITAD	SKALA	OBJEKTNUMMER	RITNINGSNUMMER	DATUM	REV
	1:100	916180	A02	91 09 25	

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

0785? SKOGROVEIEN 10A

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	157/~~0310~~ Skogroveien 10	Journalnr.	92/0123-
Arbeidets og bygningens art	Garasje	Innlevert	27.01.92
Byggherre	Jan Helge Nordlie,Raschs vei 79 A,1185 OSLO		
Anmelder	Team Borohus Ålesund,Rådstugt. 5,6008 ÅLESUND		

~~1~~		16		31		46		61		76		91							
2	29/4-92	17		32		47		62		77		92							
3	29/4-92	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									

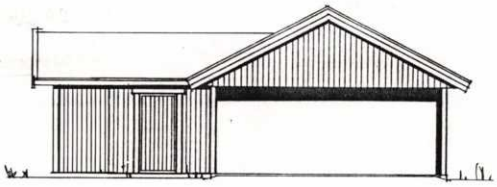
Jnr. 92/0123-

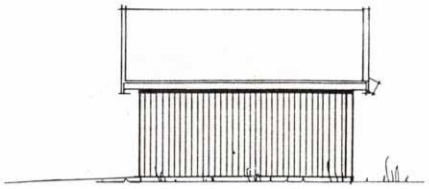
Sendes oppmålingsvesenet 22/5-92

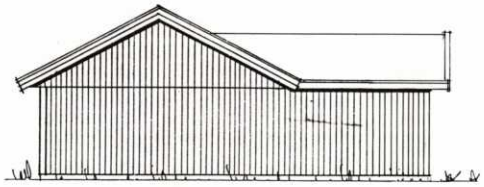
App.: 22/5-92. Igang: 12/6-92 Bruk: 19/10-98

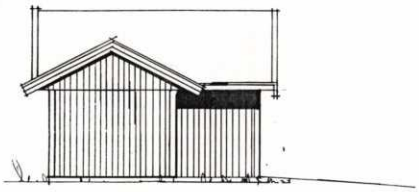
Dig byggelinje

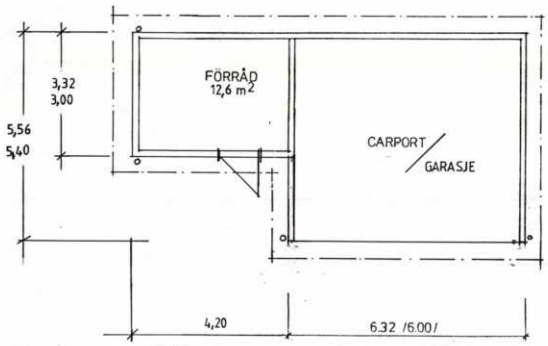
Godkj 22/5-92 Igangs. 12/6-92 Tatt i bruk: 19/10-98



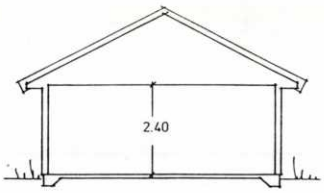








BYA = 49,1 m²



SNITT

3

REG	ANT	AVSER	DATUM	SIGN

Boro AB
BOX 1001 570 12 LANDSBRO SWEDEN Tel 0383-630 00

BORO CARPORT SPEC.

NYBYGGNAD AV CARPORT Å
G.NR: 157
OSLO KOMMUNE

JAN HELGE NORDLIE

RITAD	SKALA	OBJEKTNUMMER	RITNINGSNUMMER	DATUM	REV
Anette Thelander	1:100	916180	A 0 2	91 1017	27.11.91

MILJØVERNDEPARTEMENTET
Melding til GAB-registeret

GAB

B-1
BYGG GODKJENT
(Skal også benyttes ved endringer og retting av feil)
NB! Gule felt må alltid fylles ut!

Sendes til fylkeskartkontoret

1 Bygningens identifikasjon	Kommunenr. 301	Bygningsnr. 81/31945	Løpenr.		Utfyllingsdato 03.11.1992		Brukerid IME		
2 Dato Bygn.type Næringsgr.	Dato for godkjenning 22.05.1992	Dato for igangsetting 12.06.1992	Dato for tatt i bruk 19.10.1998	Status 2	På/tilbygg	Bygn.type 181	Næringsgruppe Y		
3 Byggherrens navn og adresse	Type byggherre E	Byggherrens navn NORDLIE, JAN HELGE							
	Byggherrens adresse RASCHSVEI 79 A			Postnr. 1185	Poststed OSLO				

Maks. antall kryss								
(3)	4 Materiale i bærekonstruksjon	Vertikale bærekonstruksjoner: [X] 1 Tre [X] 2 Lett-betong [ ] 3 Betong [ ] 4 Metall [ ] 5 Tegl [ ] 9 Annet						
(3)		Horisontale bærekonstruksjoner: [X] 1 Tre [ ] 2 Lett-betong [ ] 3 Betong [ ] 4 Metall [ ] 9 Annet						
(3)	5 Materiale i yttervegger	[X] 1 Tre [X] 2 Lett-betong [ ] 3 Betong [ ] 4 Metall [ ] 5 Tegl [ ] 9 Annet						
(1)	6 Fundamentering	[ ] 1 Grunnmur [X] 2 Bankett/såle [ ] 3 Påler [ ] 9 Annet						
(1)	7 Vannforsyning	[ ] 1 Tilknyttet off. vannverk [ ] 2 Tilknyttet privat vannverk [ ] 3 Annen privat vannforsyning innlagt vann [ ] 4 Annen privat vannforsyning ikke innlagt vann						
(1)	8 Oppvarming	[ ] 0 Ved [ ] 1 Oljefyr-anlegg [ ] 2 Oljefyrt ildsted [ ] 3 El [ ] 4 Oljefyr-anlegg/el [ ] 5 Oljefyranlegg/ved [ ] 6 Oljefyrt ildsted/el [ ] 7 Oljefyrt ildsted/ved [ ] 8 El/ved [ ] 9 Annet						

9 Eiendommens registernr.	Gnr. 157	Bnr. 310	Feste nr.	Seksjonsnr.
10 Koordinater	Kartplate 50E 6-1		Koordinatsystem 41	
	X-koordinat -3269		Y-koordinat 3979	
11 Byggesaksreferanse, m.v.	*Kode JNR	Nr. (7 pos.) 92/0123	Kode J	Nr. (7pos.) 9200085

19920085

12. Etasjer/arealer/ant. boliger

Etasje	Antall boliger	Bruksareal til bolig	Bruksareal til annet enn bolig	Bruksareal totalt
01			42	42
Sum			42	42

14 Boligspesifikasjon/Bygningens adresser

Bolig nummer	Bruksareal til bolig	Antall rom	Kjøkken Sett kode	Antall Bad	Antall Vann-klosett	Adressenavn	Gnr.	Bnr.	Evt. bokstav/festenr.	Evt. undernummer
						SKOGROVEIEN 10A	157	785		
							16520			

Tilleggsopplysninger (Kreves ikke meldt, -for kommunal bruk):

(1)	15 Kilde for annen privat vannforsyning	[ ] 1 Elv/bekk	[ ] 2 Innsjø	[ ] 3 Cisterne	[ ] 4 Borebrønn	[ ] 5 Vanlig brønn oppkomme	
(1)	16 Kloakk	[ ] 1 Off.kloakk	[ ] 2 Privat kloakk	[ ] 3 Ikke tilknyttet kloakk			
(1)	17 Rensing ved privat kloakk	[ ] 1 Infiltrasjons-grøft	[ ] 2 Lukket anlegg	[ ] 3 Sandfilter grøft	[ ] 9 Andre rensetiltak		
—	18 Sanit.utstyr Heiser Rekløp	Antall bad	Antall vann-klosett	Antall heiser	Antall rekløp	Antall etasjer	Alternativt areal
(1)	19 Renovasjon	[ ] 1 Offentlig renovasjon	[ ] 2 Felles/privat renovasjon	[ ] 3 Ikke felles renovasjon			

Kommunens stempel og underskrift/Merknader

T-030 a

*J = Byggesaksreferanse/journalnr.
Andre koder se brukerhåndboka

Skjemaet kan rekvireres fra fylkeskartkontoret.

27/1

OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSL

Matr: 157/0310 – Jnr: 92/0123
Sted: Skogroveien 10 B
19920085

SER

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter DM

SLUTTFØRT I GAB
ARKIVERES
DATO 05.11.2002 SIGN

Meldinger:

- ☐ Brukstillatelse
- ☑ Statistikk fører 9.10.98
- ☑ Eiendoms- og skattetakstk
- ☐ Vannavgiftskontoret
- ☐ Melding om rørleggerarbei
- ☐ Oslo sivilforsvar
- ☐ Heisattest
- ☐ Pipeattest
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

Ferdigbesiktigelse 15.10.98 AO

Kan ferdigattesteres

Oslo, den.....

Ferdigattestert .....

Arbeidets art Nybygg - Garasje

Ansvarshavende	Byggetillatelse	Gravetillatelse
Ansvarshavende	Byggetillatelse	
Ansvarshavende	Byggetillatelse	

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.
157	~~310~~ 785		

Matr. nr.

Adresse SKOGROVEIEN 10 B

Byggherre Tom Helge Nordli

Andvord.

Jnr.: 92/0123–
Matr: 157/0310
Sted: Skogroveien 10
Dato: 27.01.92
Byggningskontrollen i Oslo

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

1. Melding etter §§85,86

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

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

2. Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse

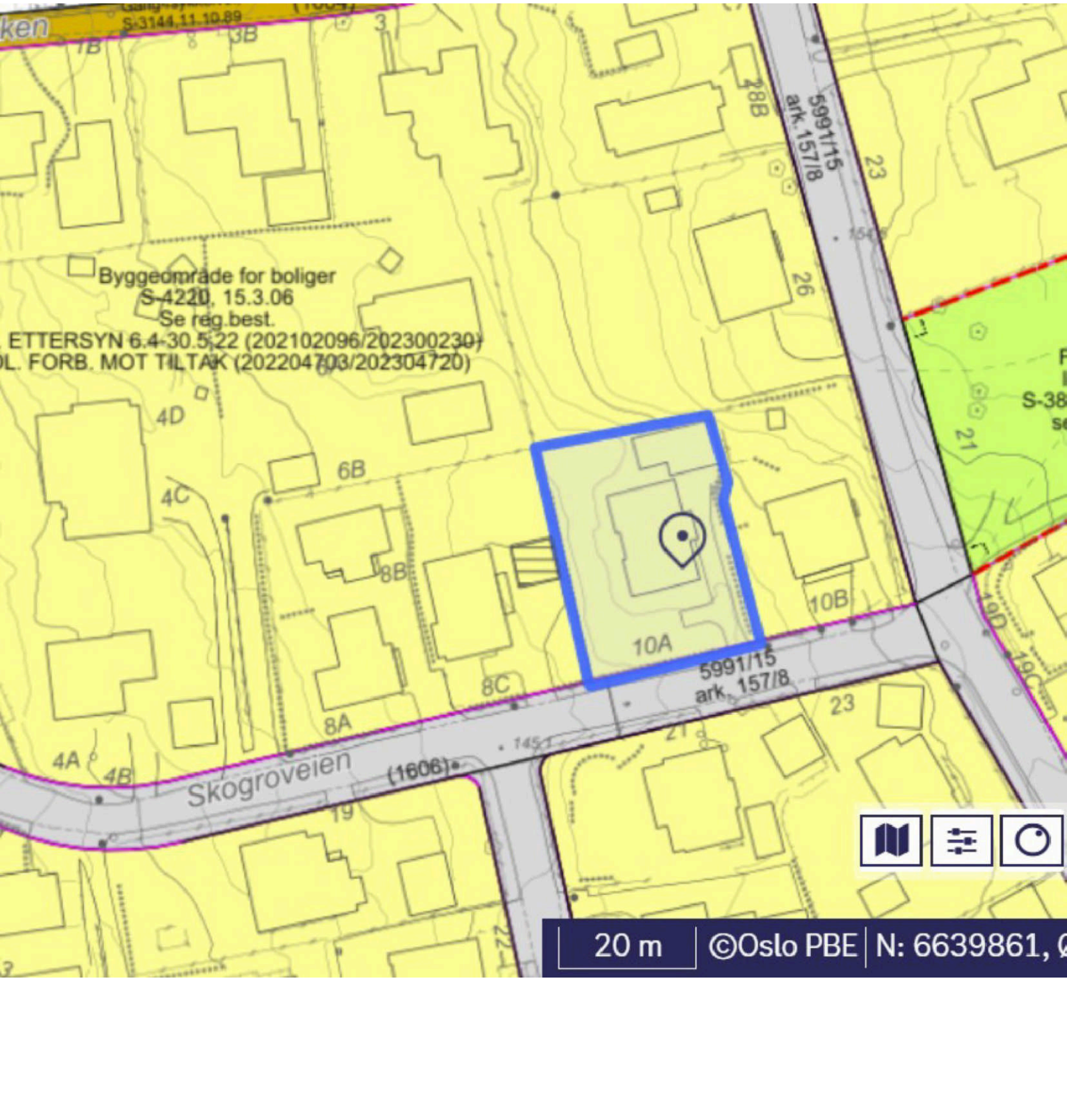
- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto/skråbilde,
- ☐ Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
- ☐ Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

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

3. Byggesaken har fått brukstillatelse

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

©Oslo kommune - Plan- og bygningsetaten, ettertrykk tillatt ved kildeangivelse


Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
Se reg.best.
ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
DL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
5991/15
ark. 157/8
Skogroveien
(1606)
10A
20 m
©Oslo PBE
N: 6639861,

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.

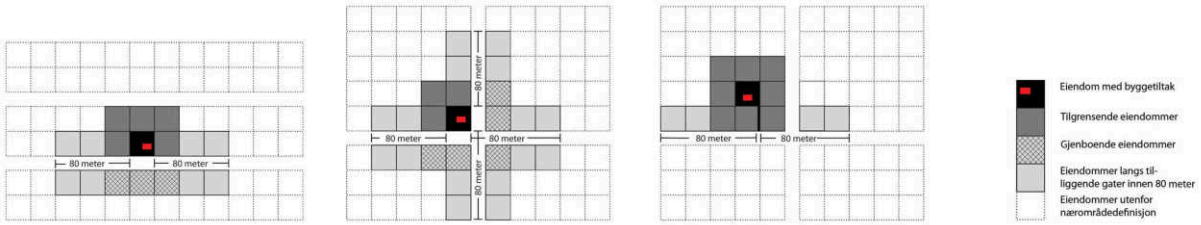
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 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.

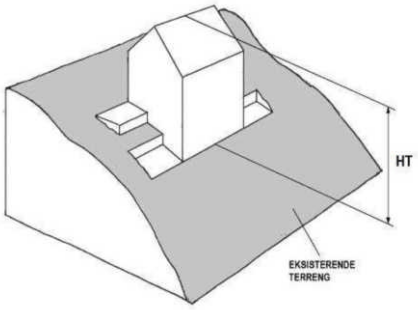
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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 %.

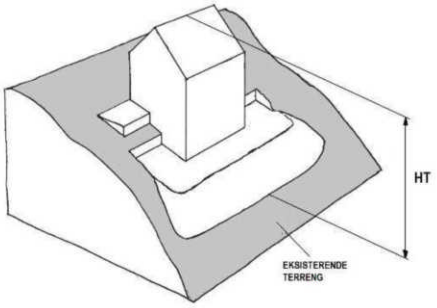
Følgende høyder tillates:

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

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:
Skogroveien 10A, 1178 Oslo
Gnr. 157, Bnr. 785, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251293

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

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.
