PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

EKEBERGVEIEN 253

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Grunnbok

Servitutter

Generalforsamling 2026

Vedtekter

Husordensregler

Reguleringskart med bestemmelser

Ferdigattest

Byggetegning

Energimerking

Løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Aksjeleilighet

Ekebergveien 253 , 1166 OSLO

OSLO kommune

gnr. 183, bnr. 222

Aksjenummer 1

Sum areal alle bygg: BRA: 115 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 11.12.2025 **Rapportdato:** 14.02.2026 **Oppdragsnr.:** 13372-4360 **Eiendomsverdi ref nr:** LL1473

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

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Aksjeleilighet i firemannsbolig oppført i 1950. Bygningen er oppført i betong- og trekonstruksjoner over støpt betongsåle.

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2005: Installert peis i stue
2006: Satt inn kjøkkeninnredning
2006: Bygningen ble etterisolert med Rockwool hulromsfyll i mai 2006 (utført av Norsk Husisolering AS)
2012: Bygget terrasse
2012: Montert snøfangere på deler av taket
2013: Byttet varmtvannsbereder
2018: Utskiftning av terrassedør og stuevindu
2018: Pusset opp toalettrom
2018: Bruksendret og pusset opp deler av kjelleretasje
2018: Bygget bad/wc i kjeller (utført av Rørleggertjenesten AS)
2018-19: Malt veggflater og himlinger
2018: Dreneringen ved husets kortside mot Ekebergveien og halvveis ved husets langside mot Ekebergveien 253B er gravd opp, kontrollert og delvis erstattet/lagt om
2019: Oppgradert sikringsskapet og diverse elektriske arbeider i 1.etg (utført av Elektrikertjenesten AS, samsvarserklæring foreligger)
2019: Installert elbil lader (utført av Elektrikertjenesten AS, samsvarserklæring foreligger)
2019: Det var tilbakeslag av avløpsvann i nytt bad/wc i kjeller i oktober 2019. Det førte til utskifting av bunnledninger i kjelleren. Man valgte rehabilitering av uttrekk fra innvendig stakekum i vaskerom til rett før stakeluke i utvendig kum for å unngå pigging gjennom garasje på nedsiden av bygget. Kontroll av arbeidet ble gjort og dokumentert vha. videokamera fra Aktiv Rørinspeksjon AS. Utvendig avløpsledning ble reparert fra kum og i retning kommunal tilkobling i desember 2019, og stakeluke ble montert
2020: Pusset opp felles trapperom
2023: Tilsyn av pipe og peis

Eier opplyser: Det jobbes med en vedlikeholdsplan for nødvendig vedlikehold, som betyr at man planlegger å skifte ut vinduer, noe kledning og vertikale takrenner, samt male bygningen i 2026.

Aksjeleilighet - Byggeår: 1950

UTVENDIG Gå til side

Valmet takkonstruksjon med tresperrer. Taket er tekket med betongtakstein, ukjent alder. Takrenner, nedløpsrør og beslag i malt metall/stål. Det er montert snøfangere på deler av taket. Yttervegger i trebindingsverk. Fasader er kledd med stående trepanel fra byggeåret. Bygningen ble etterisolert med Rockwool hulromsfyll i mai 2006. Malte trevinduer med 2-lags glass datert 1982, 1986 og 1989 (1.etg). Malte trevinduer med 2-lags glass, datert 2016 (kjeller) og 2018 (stue 1. etasje). Hvit profilert ytterdør i tre med glassfelt og sikkerhetslås fra ca. 2000. Malt terrassedør i tre med 2-lags glass, datert 2018. Hvit, glatt brann- og lydklassifisert dør mellom yttergang og fellesareal i kjeller. Utgang fra stue til delvis overbygget terrasse i trekonstruksjon på ca. 14 m². Balkongen er forankret til yttervegg og anlagt på drager, understøttet av søyler til grunn. Støpte fundamenter. Spaltegulv i treverk. Levegg og rekkverk i malt treverk. Enkel utvendig tretrapp mellom terrasse og hage.

Mursteinspipe fra byggeåret. Pipe over tak er beslått med heldekkende beslag.

INNVENDIG Gå til side

Støpt betongsåle i kjeller. Etasjeskiller i trebjelkelag. Gulv 1.etg: Flislagt gulv i entré. Eikeparkett i kjøkken, stue og på begge soverom. Gulv kjeller: 1-stavs eikeparkett i gang og soverom. Malt betonggulv i bod. Betonggulv i yttergang. Veggflater 1.etg: Hovedsakelig malte, slette flater (malte plater). Malt trepanel i entré. Veggflater kjeller: Malt smartpanel (mdf-plater), malte plater og malt puss/betong. Himlinger: Hovedsakelig malte plater og malt trepanel. Pipeløpet er innvendig pusset/malt. Innbygd peis med innsats fra 2005 i stue. Innvendig vindeltrapp i tre og stål mellom etasjene. Rekkverk i stål med håndlist i tre. Kombinasjon av malte og hvite, glatte innerdører i tre av varierende alder. Skyvedører mellom kjøkken og stue. Hvit, glatt brann- og lydklassifisert dør mellom gang og yttergang i kjeller. Malte karmer og listverk. Plassbygd garderobeskap med frostede glassfronter i entré. Skyvedørsgarderobe med hvite laminerte fronter og speildører på hovedsoverommet. Plisségardiner på vinduene på kjøkkenet og i stuen, samt rullegardiner på vinduene i begge soverom.

VÅTROM Gå til side

1.etg: Badet ble pusset opp i 2000. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malt trepanel og downlights. Servantinnredning med hvite profilerte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur og speilskap med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med sokkelprofil, glassfronter, skyvedører, dusjbatteri og hånddusj. Vannrør i kobber. Synlige avløpsrør i plast.

Kjeller: Bad/wc ble bygget i 2018. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett med innebygd sisterne og synlig avrenningsspalte. Servantinnredning med hvite, glatte fronter, heldekkende porselensservant, ettgreps servantarmatur og speilskap med LED-bakbelysning. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel i søyle. Vannrør i forniklet kobber og synlige avløpsrør i plast.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2006 med grå, glatte fronter, overskap med frostet glass og laminerte benkeplater. Underlimt oppvask -/skyllekum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Malte flater, mosaikkfliser og plater over kjøkkenbenk. Benkebelysning under overskap. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Avsatt plass til frittstående komfyr og kjøle-/fryseskap. Kjøkkenventilator i børstet stål med avtrekk ut. Vannrør i kobber. Synlige avløpsrør i plast. Merknad: Høyde fra kjøkkengulv til overkant benkeplate ble målt til ca. 96 cm.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med malt gulvbelegg. Vegger og himling har malte flater/plater. Gulvmontert toalett, vegghengt porselenservant, ettgreps servantarmatur og taklampe. Vannrør i malt kobber og forniklet kobber. Synlige avløpsrør i plast. Naturlig avtrekk. Rommet fremstår som normalt vedlikeholdt med normal bruksslitasje. Toalettrommet ble pusset opp i 2018.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Høiax 200 liter varmtvannsbereder datert 18.01.2013 plassert i yttergangen i kjeller. Vannrør i kobber og forniklet kobber av varierende alder. Eldre hovedstoppekran er lokalisert i kjeller/fellesareal. Synlige avløpsrør i plast og soil-/støpejern av varierende alder. Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via ventiler i yttervegg og spalteventiler i vinduer. Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme. Gulvvarme i entré, kjøkken, stue og bad i 1.etg, samt gang, soverom og bad/wc i kjeller. Downlightsbelysning i bad, hovedsoverom og stue i 1.etg, samt bad/wc i kjeller. TV- og internett tilknytning. 230V systemspenning. Elektriske anlegget er av varierende årgang med enkelte oppgraderinger i senere tid. Sikringsskapet er plassert i felles trapperom: 50A hovedsikring, digital strømavleser, overspenningsvern og fordelingskurser med jordfeilautomater og automatsikringer. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til det som vurderes som faste, stabile masser/grunn. Grunnmursbeskyttelse og drenssystemer er fra 2018 og byggeåret. Dreneringen ved husets kortside mot Ekebergveien og delvis ved husets langside mot Ekebergveien 253B er gravd opp, kontrollert og delvis erstattet/lagt om, eksakt årstall er ukjent. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Eiendommen har lett skrånende terreng med forholdsvis flatt terreng/hageareal på nordsiden. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vannledninger vurderes å være fra samme årstall som byggeåret for boligen. Utvendige avløpsledninger er fra 2019. Eier opplyser at det i 2019 var tilbakeslag av avløpsvann på bad/wc i kjeller, noe som førte til utskifting av bunnledninger i kjelleren. Det ble valgt rehabilitering av uttrekk fra innvendig stakekum i vaskerom til rett før stakeluke i utvendig kum for å unngå pigging gjennom garasje på nedsiden av bygget. Kontroll av arbeidet ble utført og dokumentert ved hjelp av videokamera fra Aktiv Rørinspeksjon AS. Utvendig avløpsledning ble reparert fra kum og i retning kommunal tilkobling i desember 2019, og stakeluke ble montert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Aksjeleilighet

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

Det foreligger byggetegning ifm. bruksendring datert 28.08.2017. Ferdigattest er gitt 13.04.2018.
Avvik fra byggetegning - kjeller: Gang og soverom er opprinnelig byggemeldt stue. Bod og bad/wc er opprinnelig byggemeldt bod. Merknad: Høyde opp til kjellervindu i soverom ble målt til ca. 1,35 m. Rømningsvinduer som er mer enn 1 m over gulv, må gjøres tilgjengelig f.eks med et permanent og stabilt møbel e.l under.

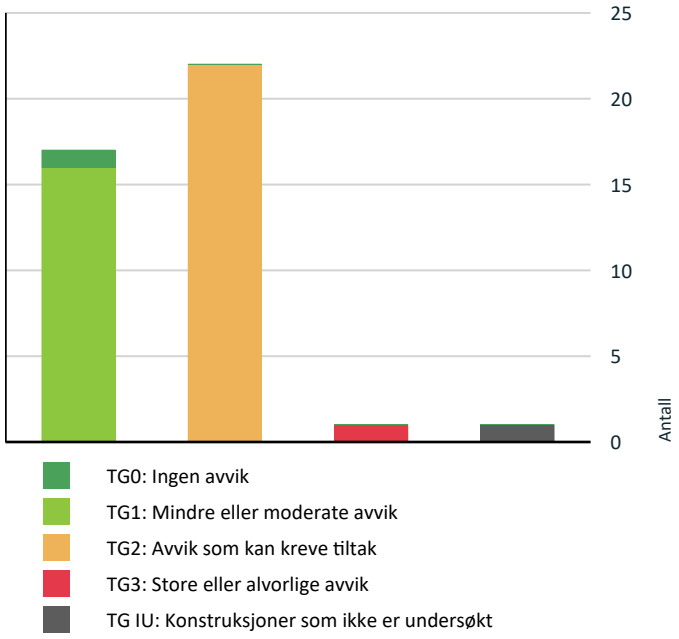
Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Ferdigattest datert 26.02.2007.

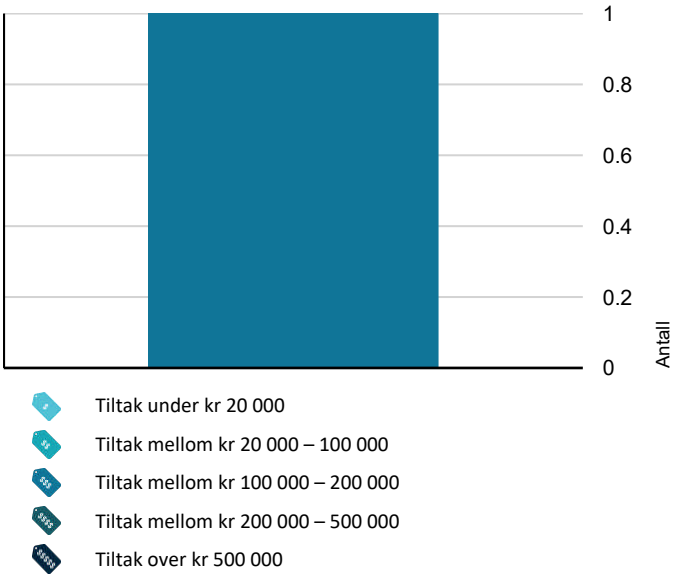
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Oppsummering av avvik

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

Aksjeleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

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

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

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

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

AKSJELEILIGHET



Byggeår
1950

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt. Jevnlig vedlikeholdt alder tatt i betraktning. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2017	Bruksendring	Bruksendring av kjeller. Det foreligger byggetegning datert 28.08.2017. Ferdigattest er gitt 13.04.2018.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar

Taket er tekket med betongtakstein. Ukjent alder. Taket ble besiktiget fra bakkenivå. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30–60 år. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10–40 år.

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

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

Tekkingen har stedvis falmet farge og mosedannelse.

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.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG 2 Nedløp og beslag

Kommentar

Takrenner, nedløpsrør og beslag i malt metall/stål. Det er montert snøfangere på deler av taket. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste. Det kan ikke utelukkes dårlige skjøter etc.

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tilstandsrapport

Stedvis synlig slitasje som følge av alder. Nedløpsrør ved inngangspartiet mangler utkast.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.

• 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.

TG 2 Veggkonstruksjon

Kommentar

Yttervegger i trebindingsverk. Fasader er kledd med stående trepanel fra byggeåret. Bygningen ble etterisolert med Rockwool hulromsfyll i mai 2006 (utført av Norsk Husisolering AS).

Eier opplyser: Det jobbes med en vedlikeholdsplan for nødvendig vedlikehold, som betyr at man planlegger å skifte ut vinduer, noe kledning og vertikale takrenner, samt male bygningen i 2026.

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Trekledningen bærer preg av vedlikeholdsetterslep, og det er begrenset lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur. Kledningen er fra byggeåret og har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid (normal utskiftningstid for trekledning er 40–60 år). Konstruksjonen tilfredsstiller ikke dagens krav til isolasjon og tetthet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det bør skiftes ut råteskadet kledning og utføres tiltak for å bedre lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur, for å hindre videre råteutvikling og fuktskader i konstruksjonen. Manglende vedlikehold og utilstrekkelig lufting kan føre til økt risiko for skader på bakenforliggende konstruksjon og redusert levetid på fasaden.



Trekledningen bærer preg av vedlikeholdsetterslep.



Trekledningen bærer preg av vedlikeholdsetterslep.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kommentar

Valmet takkonstruksjon med tresperrer. Takverk/loft ble ikke besiktiget, da det kun er tilgang via naboseksjon. Type undertak, ventilering av takkonstruksjonen og tilstand for øvrig er ukjent. Det foreligger ingen opplysninger om etterisolering i senere tid.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

• Det er påvist andre avvik:

Det er svak ventilering av takkonstruksjonen, noe som var vanlig ved datidens byggeskikk. Takverk/loft ble ikke besiktiget, da det kun er tilgang via naboseksjon. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil i konstruksjonen grunnet manglende tilgang for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

• Lufting/ventilering bør forbedres.

Tilstandsrapport

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

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

TG 3 Vinduer

Kommentar

Malte trevinduer med 2-lags glass datert 1982, 1986 og 1989 (1.etg).

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Enkelte av vinduene har råteskader. Utvendig omramming står ned på beslag og er derfor utsatt for kapillært oppsug i endeveden. Mer enn halvparten av forventet brukstid for vinduene er oppbrukt. Vinduene har høyere varmetap sammenlignet med nyere vinduer. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak

• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Utvendig omramming står ned på beslag og er derfor utsatt for kapillært oppsug i endeveden.



Utvendig omramming står ned på beslag og er derfor utsatt for kapillært oppsug i endeveden.



Enkelte av vinduene har råteskader.



Enkelte av vinduene har råteskader.

TG 1 Vinduer - 2

Kommentar

Malte trevinduer med 2-lags glass, datert 2016 (kjeller) og 2018 (stue 1. etasje). Merknad: Ett av kjellervinduene er tettet med fugemasse/skum som ikke er overflatebehandlet utvendig. For øvrig normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig. TG1 gis grunnet en helhetlig vurdering.

TG 1 Dører

Kommentar

Tilstandsrapport

Hvit profilert ytterdør i tre med glassfelt og sikkerhetslås fra ca. 2000. Malt terrassedør i tre med 2-lags glass, datert 2018. Hvit, glatt brann- og lydklassifisert dør mellom yttergang og fellesareal i kjeller, ukjent alder. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Utgang fra stue til delvis overbygget terrasse i trekonstruksjon på ca. 14 m². Balkongen er forankret til yttervegg og anlagt på drager, understøttet av søyler til grunn. Støpte fundamenter. Spaltegulv i treverk. Levegg og rekkverk i malt treverk. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,11 m. Terrassen ble bygget i 2005.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

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

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sik.

TG 2 Utvendige trapper

Kommentar

Enkel utvendig tretrapp mellom terrasse og hage.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,82 m, og i åpninger i rekkverk er ikke iht. dagens forskrifter. Trappen har værslitt/oppsprukket trevirke.

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

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

TG IU Andre utvendige forhold

Kommentar

Felles oppgang/trapperom ble pusset opp i 2020. Trapp og gangareal er belagt med linoelum/belegg. Veggene har malt trepanel.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Kommentar

Gulv 1.etg: Flislagt gulv i entré. Eikeparkett i kjøkken, stue og på begge soverom. Gulv kjeller: 1-stavs eikeparkett i gang og soverom. Malt betonggulv i bod. Betonggulv i yttergang.

Veggflater 1.etg: Hovedsakelig malte, slette flater (malte plater). Malt trepanel i entré. Veggflater kjeller: Malt smartpanel (mdf-plater), malte plater og malt puss/betong.

Himlinger: Hovedsakelig malte plater og malt trepanel.

Vedlikehold: Parkett i 1.etg og fliser i entré ble lagt i 2005. 1-stavs parkett i kjeller ble lagt i 2018. Veggflater og himlinger ble malt i 2018-19. Merknad: PArkettgulv i 1.etg har stedvis overflateriper og mindre overflatesår på parkettgulv i 1.etg. Normal slitasjegrad. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Ny eier må selv vurdere behovet for innvendige oppgraderinger.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Tilstandsrapport

Støpt betongsåle i kjeller. Etasjeskiller i trebjelkelag. Det ble foretatt stikkprøver og påvist mindre retningsavvik. Det ble målt høydeforskjell på ca. 12 mm i stue i 1.etg. Det ble ikke påvist skjevheter/retningsavvik av vesentlig karakter. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av eldre/brukt bolig må det påregnes noe skjevheter.

TG 2 Pipe og ildsted

Kommentar

Mursteinspipe fra byggeåret. Pipe over tak er beslått med heldekkende beslag. Pipeløpet er innvendig pusset/malt. Sotluke er lokalisert i yttergang i kjeller. Innbygd peis med innsats fra 2005 i stue. Dekkplate av metall på gulvet foran peisen. Peisen ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen. Innvendige forhold er vurdert. Eier opplyser at det ble utført tilsyn av pipe og peis i 2023 uten avvik.

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

Pipebeslaget over tak er av ukjent alder og tilstand.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kommentar

Alle rom i kjeller ligger under terreng. Rommene har betonggulv og parkettgulv, samt grunnmur med malte flater og påforet med panel. Det ble foretatt hulltaking i soverom. Ved fuktsøk med pigger i treverk ble det indikert forhøyde fuktverdier. Det ble målt ca. 21,1 % fukt (vektprosent) som indikerer fuktighet. Synlig fra hulltaking: Malt trepanel, gips, isolert bunnsvill/trebindingsverk og grunnmur.

Generelt: For å unngå soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Gjennom hulltaking er det påvist forhøyet fuktnivå i trekonstruksjonen, men det er ikke observert fuktskader i dette området. Ved fuktsøk med pigger i treverk ble det målt ca. 21,1 % fukt (vektprosent), noe som indikerer forhøyet fuktnivå. Overflatesøk med fuktindikator i kjellerboden viste forhøyede fuktverdier på betonggulvet og på nedre del av grunnmuren. Forhøyede fuktverdier i disse områdene kan skyldes kapillært oppsug fra grunnen.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Overvåk tilstanden, foreta utbedringer ved behov.

Tilstandsrapport



Overflatesøk med fuktindikator i kjellerboden viste forhøyede fuktverdier på betonggulvet og på nedre del av grunnmuren.



Overflatesøk med fuktindikator i kjellerboden viste forhøyede fuktverdier på betonggulvet og på nedre del av grunnmuren.



ed fuktsøk med pigger i treverk ble det målt ca. 21,1 % fukt (vektprosent), noe som indikerer forhøyet fuktnivå.

TG 1 Innvendige trapper

Kommentar

Innvendig vindeltrapp i tre og stål mellom etasjene. Rekkverk i stål med håndlist i tre. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,0 m.

TG 1 Innvendige dører

Kommentar

Kombinasjon av malte og hvite, glatte innerdører i tre av varierende alder. Skyvedører mellom kjøkken og stue. Hvit, glatt brann- og lydklassifisert dør mellom gang og yttergang i kjeller. Malte karmer og listverk. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Andre innvendige forhold

Kommentar

Plassbygd garderobeskap med frostede glassfronter i entré. Skyvedørsgarderobe med hvite laminerte fronter og speildører på hovedsoverommet. Plisségardiner på vinduene på kjøkkenet og i stuen, samt rullegardiner på vinduene i begge soverom.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Kommentar

1.etg: Badet ble pusset opp i 2000. Arbeidet omfattet slukbytte. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Kommentar

Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malt trepanel og downlights.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist andre avvik:

Påvist bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Stedvis synlig slitasje og misfarging på flisfuger og silikonfuger grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

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

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Kommentar

Flislagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist andre avvik:

Det ble målt ca. 14 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Ca. 6 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. Påvist bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Dusjhjørnet har en tett sokkelprofil over gulvet, noe som medfører at sluket er isolert fra resten av badet. Eventuelt lekkasjevann fra våtrommets øvrige sanitærinstallasjoner vil derfor ikke kunne ledes til sluket. Stedvis synlig slitasje og misfarging på flisfuger og silikonfuger grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

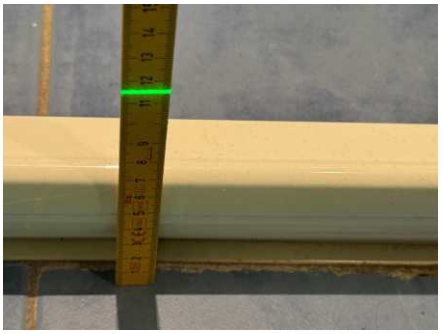
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

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

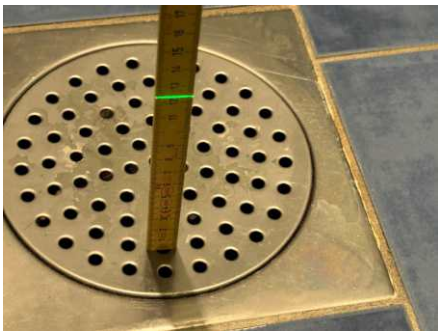
Tilstandsrapport



Fallforhold ca. 109 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 115 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold ca. 123 mm topp slukrist i dusjsone

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

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

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det foreligger ingen spesifikk dokumentasjon som beskriver utførelse membran.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).



Plastsluk med klemring og synlig membran

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Servantinnredning med hvite profilerte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur og speilskap med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med sokkelprofil, glassfronter, skyvedører, dusjbatteri og håndusj. Vannrør i kobber. Synlige avløpsrør i plast.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Baderomsinnredningen har stedvis noe bruksslitasje som følge av alder.

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

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Kommentar

Naturlig avtrekk.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
• Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1.ETASJE > BAD

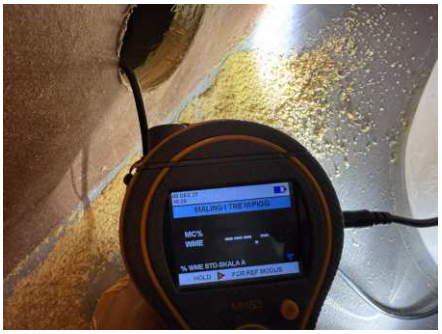
TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Kommentar

Det ble foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende toalettrom (bak dusjsone). Det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader. Det ble utført fuktsøk med pigger i bunnsvill/treverk. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Malt trefiberplate, trebindingsverk og rupanel e.l i bakkant av badet. Det bemerkes at tilliggende konstruksjoner i eldre bad er en risikokonstruksjon.



Hulltaking i tilstøtende wc



Hulltaking i tilstøtende wc

KJELLER > BAD/WC

Generell

Kommentar

Tilstandsrapport

Kjeller: Bad/wc ble bygget i 2018. Våtromsarbeidet ble utført av Rørleggertjenesten AS. Det foreligger dokumentasjon.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Kommentar

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

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

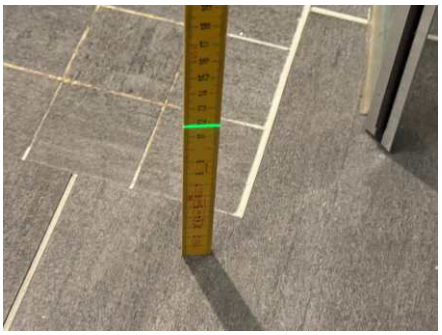
Kommentar

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 34 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Ca. 13 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser, mindre svanker/bulinger kan eksistere uten at dette blir registrert.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



Fallforhold ca. 104 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 117 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold ca. 138 mm topp slukrist i dusjsone

KJELLER > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Plastsluk med klemring i dusjsone. Synlig membran/mansjett under klemring i sluk. Det er lagt toppmembran/smøremembran. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Evt. oppbrett membran ved terskel er ikke mulig å se uten destruktive inngrep.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett

KJELLER > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Vegghengt toalett med innebygd sisterne og synlig avrenningsspalte. Servantinnredning med hvite, glatte fronter, heldekkende porselensservant, ettgreps servantarmatur og speilskap med LED-bakbelysning. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel i søyle. Vannrør i forniklet kobber og synlige avløpsrør i plast.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Elektrisk styrt vifte og tilluft via luftespalte under dør.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/WC

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Det ble foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende bod. Synlig fra hulltaking: Malt osb-/trefiberplate, trebindingsverk og veggplate i bakkant av badet.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det ble indikert forhøyede fuktverdier ved fuktsøk med pigger i bunnsvill/treverk. Måleresultat: 28,8 % (vektprosent). Ved overflatesøk med fuktindikator i samme rom (bod), ble det indikert forhøyede fuktverdier i nedkant grunnmur og betonggulv. Forhøyede fuktverdier i disse områdene kan skyldes kapillært oppsug fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til de forhøyede fuktverdiene, samt iverksette nødvendige utbedringstiltak for å hindre videre fuktskader.

Tilstandsrapport



Hulltaking i tilstøtende bod

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kommentar

Kjøkkeninnredning fra 2006 med grå, glatte fronter, overskap med frostet glass og laminerte benkeplater. Underlimt oppvask-/skyllekum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Malte flater, mosaikkfliser og plater over kjøkkenbenk. Benkebelysning under overskap. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Avsatt plass til frittstående komfyr og kjøle-/fryseskap. Kjøkkenventilator i børstet stål med avtrekk ut. Vannrør i kobber. Synlige avløpsrør i plast. Merknad: Høyde fra kjøkkengulv til overkant benkeplate ble målt til ca. 96 cm.

Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig. Det anbefales å ettermontere komfyrvakt og waterguard (lekkasjevarsler).

I henhold til Byggforsk byggedetalj 700.320, levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20–60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10–25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kommentar

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kommentar

Toalettrom med malt gulvbelegg. Vegger og himling har malte flater/plater. Gulvmontert toalett, vegghengt porselenservant, ettgreps servantarmatur og taklampe. Vannrør i malt kobber og forniklet kobber. Synlige avløpsrør i plast. Naturlig avtrekk. Rommet fremstår som normalt vedlikeholdt med normal bruksslitasje. Toalettrommet ble pusset opp i 2018.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er påvist andre avvik:

Deler av røranlegget og stoppekran bakt toalett er fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det anbefales på sikt å vurdere tilstand og eventuell utskifting av eldre røranlegg for å redusere risikoen for lekkasjer eller driftsproblemer som følge av aldring og slitasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kommentar

Vannrør i kobber og forniklet kobber av varierende alder. Røranlegget på bad/wc i kjeller ble oppgradert i 2018. Eldre hovedstoppekran er lokalisert i kjeller/fellesareal. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert eller tilstandsvurdert på befaringen, utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av anlegget som er fra byggeåret. Det er påvist irr på kobberrør ved stoppekran i kjeller.

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.



Hovedstoppekran

TG 2 Avløpsrør

Kommentar

Synlige avløpsrør i plast og soil-/støpejern av varierende alder. Røranlegg på bad/wc i kjeller ble oppgreadert i 2018. Tilgang til stakepunkt i kjeller. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av anlegget som er fra byggeår.

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.

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via ventiler i yttervegg og spalteventiler i vinduer. Bygningsdelen er iht. til datidens krav. Naturlig ventilasjon betyr at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter og baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan medføre dårlig

luftsirkulasjon i leiligheten. Naturlig avtrekk var vanlig før og mange boliger har denne løsningen enda. Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.

TG 2 Varmtvannstank

Kommentar

Høiax 200 liter varmtvannsbereder datert 18.01.2013 plassert i yttergangen i kjeller. Undertegnende har begrenset kompetanse til å vurdere varmtvannsberederens eksakte tilstand. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av varmtvannsbereder, elektrisk er mellom 15 og 25 år.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Berederen er på 1950 W. For varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer er det krav til til direkte tilkobling til det elektriske anlegget (fast tilkobling). Kravet tredde i kraft i 2010. Grunnen til at kravet er innført, er at tilkobling via stikkontakt innebærer en fare for varmgang og brann.

Konsekvens/tiltak

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



Varmtvannsbereder

TG 1 Andre installasjoner

Kommentar

Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme. Gulvvarme i entré, kjøkken, stue og bad i 1.etg, samt gang, soverom og bad/wc i kjeller. Downlightsbelysning i bad, hovedsoverom og stue i 1.etg, samt bad/wc i kjeller. TV- og internett tilknytning.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Elektrisk anlegg

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

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

Kommentar

230V systemspenning. Elektriske anlegget er av varierende årgang med enkelte oppgraderinger i senere tid. Sikringsskapet er plassert i felles trapperom: 50A hovedsikring, digital strømavleser, overspenningsvern og fordelingskurser med jordfeilautomater og automatsikringer. Det er ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget.

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)?

Tilstandsrapport

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.
   1950 Ukjent sist gang det elektriske anlegget ble totalt rehabilitert.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Elektriske arbeider i boligen er i nåværende eieres eiertid utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Ukjent ellers.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   2019: Oppgradert sikringsskapet og diverse elektriske arbeider i 1.etg (utført av Elektrikertjenesten AS, samsvarserklæring foreligger)
   2019: Installert elbil lader (utført av Elektrikertjenesten AS, samsvarserklæring foreligger)
   2016: El-kontroll er utført november 2016. Det ble avdekket 2 feil som ble rettet i leiligheten. Det ble samtidig avdekket mangler i sikringskapene i gangen. Disse ble rettet av elektriker. Det foreligger ingen dokumentasjon
   2005: Ved oppussing av leiligheten i 2005 ble det benyttet vennetjenester av faglærte ved montering av nye stikkontakter og montering av gulvvarme. Det foreligger ingen dokumentasjon

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av eldre/brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.

Tilstandsrapport



Sikringsskap



Kursoversikt

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Kommentar

Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til det som vurderes som faste, stabile masser/grunn. Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derfor har begrenset kunnskap om byggets byggegrunn og stabilitet.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Kommentar

Dreneringen ved husets kortside mot Ekebergveien og halvveis ved husets langside mot Ekebergveien 253B ble gravd opp, kontrollert og delvis erstattet/lagt om i 2018. Grunnmursbeskyttelse og drenssystemer rundt øvrige sider av huset er fra byggeåret. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1–5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20–60 år. Generelt er dreneringens levetid avhengig av utførelse, belastning (boligens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen. Det er viktig at terrenget har fall vekk fra grunnmuren, slik at overflatevann hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger.

Vurdering av avvik:

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

Alderen gjelder for den delen av grunnmuren som ikke har fått oppgradert drenering. Deler av utvendig fuktsikring er ikke tilstrekkelig festet til grunnmuren, noe som medfører at det på enkelte felt er åpent mellom plasten og grunnmuren. Dette kan føre til at regn- og smeltevann ledes mellom grunnmuren og fuktsikker plast.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjøres lokale tiltak.

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

Det bør vurderes utskifting eller oppgradering av dreneringen på de delene av grunnmuren hvor levetiden er overskredet, for å redusere risikoen for fuktskader og inntrenging av vann i kjeller eller grunnmur. Utvendig fuktsikring må festes forsvarlig til grunnmuren for å hindre at regn- og smeltevann ledes inn mellom plasten og muren, da dette kan føre til økt fuktbelastning og skader på konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Deler av utvendig fuktsikring er ikke tilstrekkelig festet til grunnmuren



Deler av utvendig fuktsikring er ikke tilstrekkelig festet til grunnmuren

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Kommentar

Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Grunnmuren er slemmet/malt utvendig. Grunnmuren ble besiktiget fra utsiden og tilgjengelige deler av kjeller. Basert på visuell observasjon vurderes fundamenteringsmetoden som tilfredsstillende for opprinnelig tiltenkt funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Deler av grunnmuren under terrassen mangler overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.



Deler av grunnmuren under terrasse mangler overflatebehandling.



Det er registrert løs puss på muroverflater.

TG 2 Terrengforhold

Kommentar

Eiendommen har lett skrånende terreng med forholdsvis flatt terreng/hageareal på nordsiden. Generelt er det viktig med tilfredsstillende hellingsgrad ut fra grunnmuren, slik at overflatevann hurtigst mulig ledes bort. Dette bidrar til å unngå unødvendig fuktbelastning på drenering (utvendig fuktsikring) og grunnmur. Ideelt bør det være et markert fall ut fra grunnmuren, minimum 1:50 over en bredde på 3 meter fra muren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Kommentar

Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vannledninger vurderes å være fra samme årstall som byggeåret for boligen. Utvendige avløpsledninger er fra 2019. Eier opplyser at det i 2019 var tilbakeslag av avløpsvann på bad/wc i kjeller, noe som førte til utskifting av bunnledninger i kjelleren. Det ble valgt rehabilitering av uttrekk fra innvendig stakekum i vaskerom til rett før stakeluke i utvendig kum for å unngå pigging gjennom garasje på nedsiden av bygget. Kontroll av arbeidet ble utført og dokumentert ved hjelp av videokamera fra Aktiv Rørinspeksjon AS. Utvendig avløpsledning ble reparert fra kum og i retning kommunal tilkobling i desember 2019, og stakeluke ble montert. Det er ikke opplyst om svekket effekt, trykkfall eller lignende. En eventuell utvidet kontroll må utføres av rørlegger.

Vurdering av avvik:

• 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.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Kommentar

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal medfølge boligen ved salg. Iht. forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle etasjer. Eier/beboer har ansvar for at utstyret er på plass og fungerer.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Utvendige trapper: Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,82 m, og i åpninger i rekkverk er ikke iht. dagens forskrifter.
Innvendige trapper: Det mangler håndløper i trappeløpet. Trappen er smal og nokså bratt.
Dagens forskriftskrav gjelder: Rekkverkshøyde på min. 90 cm, åpninger i mellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm, samt håndløpere på begge sider av trapp.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2007

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Halvpart av felles dobbelgarasje oppført i 2007. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Støpt betongsåle. Yttervegger i uisolert trebindingsverk, kledd utvendig med stående trepanel. Saltak takkonstruksjon i treverk tekket med takplater av metall/stål. Takrenner og nedløpsrør i plastbelagt stål. Prefabrikkerte takstoler i tre og undertak med trefiberplater (sutaksplater). Motorisert leddport i aluminium/stål og side-/gangdør i treverk. Innlagt strøm og lys.

Merknad: Bygningen har stedvis vedlikeholdsbehov. Utvendig trekledning er stedvis værslitt og misfarget. Yttervegger er montert rett på betongsålen, og har stedviis fuktskjolder i nedkant bindingsverk innvendig. Undertaket har stedvis noe misfarging. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Garasjen virker ellers å fungere til sitt bruk.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

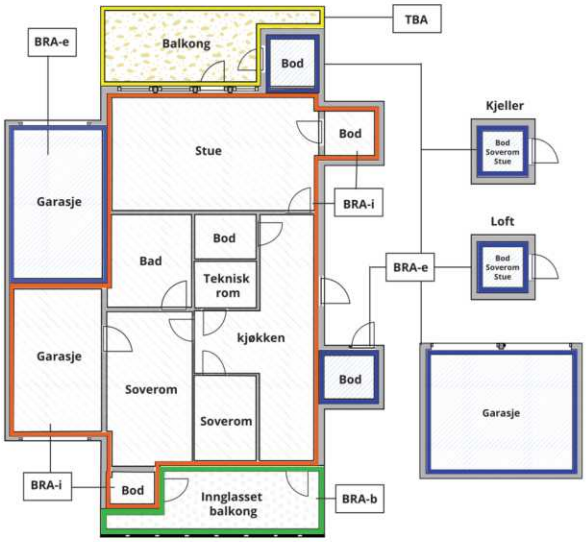
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Aksjeleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	65			65	14
Kjeller	33			33	
SUM	**98**				**14**
SUM BRA	**98**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, toalettrom, bad, kjøkken, stue, soverom 1, soverom 2		
Kjeller	Gang, bod, bad/wc, soverom, yttergang		

Kommentar

1.Etasje: Entré, toalettrom, bad, 2 soverom, kjøkken og stue med utgang til terrasse på ca. 14 m² (TBA)

Kjeller: Gang, bod, bad/wc og soverom, samt yttergang med varmtvannsbereder og utgang til fellesareal. Takhøyde i soverom er ca. 2,24 m.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggetegning ifm. bruksendring datert 28.08.2017. Ferdigattest er gitt 13.04.2018.
Avvik fra byggetegning - kjeller: Gang og soverom er opprinnelig byggemeldt stue. Bod og bad/wc er opprinnelig byggemeldt bod. Merknad: Høyde opp til kjellervindu i soverom ble målt til ca. 1,35 m. Rømningsvinduer som er mer enn 1 m over gulv, må gjøres tilgjengelig f.eks med et permanent og stabilt møbel e.l under.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje	

Kommentar

1.Etasje: Garasjeplass i felles dobbelgarasje.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Ferdigattest datert 26.02.2007.

Nyere håndverkstjenester

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

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)
Aksjeleilighet	89	9
Garasje	0	17

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.12.2025	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Frank Lein	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	183	222		0	1144.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ekebergveien 253

Hjemmelshaver
As Ekebergveien 253

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
1/As Ekebergveien 253	934545575	1		Frank Lein

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer
1

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Aksjeleilighet i firemannsbolig beliggende i et attraktivt og veletablert boligområde på Nordstrand i Oslo kommune. Kort avstand til nærbutikker, daglige servicetilbud og offentlig kommunikasjon med buss, trikk og tog. Nærhet til Munkerud og Nordstrand barneskole, kort vei til Nordseter ungdomsskole samt Holtet, Kongshavn og Lambertseter videregående skoler. Godt utvalg av både private og kommunale barnehager i nærområdet. Kort vei til Sæterkrysset og Lambertseter senter med et godt utvalg i forretninger, fasiliteter og servicetilbud. Nærhet til Nordstrand idrettsplass, Nordstrandhallen, tennisanlegg, svømmehall, ridesenter, treningssenter m.m. Kort avstand til gode tur- og rekreasjonsmuligheter i Østmarka og ved Ekebergsletta, samt fiske- og bademuligheter langs Bunnefjorden - Hvervenbukta og Nordstrand bad.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Private stikkledninger ut til offentlig nett.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt for sameiet på ca. 1.144,3 m² opparbeidet med gressplen, beplantning, prydbusker og trær. Gruslagt innkjørsel og gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Fellesareal/bod: Det er tilgang til felles vaskerom og redskapsbod i kjeller.

Parkering: Det medfølger 1 garasjeplass i halvpart av felles dobbelgarasje. Det er installert elbil lader. Ellers parkering etter områdets bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av småhusbebyggelse.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Skadeforsikring	SP367898			

Kommentar
Huseierforsikring, innboforsikring må tegnes av den enkelte boligeier

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egne observasjoner	11.12.2025	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Eier	11.12.2025	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Fremvist		Nei
Norges Eiendommer	05.01.2026	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Egenerklæring	11.12.2025	Egenerklæring er fremvist	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.01.2026	
2	14.02.2026	
3	06.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

• 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.

• 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/LL1473

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38251435

Selger 1 navn
Frank Lein

Gateadresse
Ekebergveien 253

Poststed	Postnr
OSLO	1166

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: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: SP367898

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: 38251435

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt bad etablert i underetasjen i 2018
Arbeid utført av	Rørleggertjenesten AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Dokumentasjon på arbeidet gjennomført av Rørleggertjenesten AS er oversendt takstmann.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det var tilbakeslag av avløpsvann i nytt bad i underetasjen i oktober 2019. Det førte til utskifting av bunnledninger i kjelleren. Man valgte rehabilitering av uttrekk fra innvendig stakekum i vaskerom til rett før stakeluke i utvendig kum for å unngå pigging gjennom garasje på nedsiden av bygget. Kontroll av arbeidet ble gjort og dokumentert vha. videokamera fra Aktiv Rørinspeksjon AS.

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det var tilbakeslag av avløpsvann i nytt bad i underetasjen i oktober 2019. Det førte til utskifting av bunnledninger i kjelleren. Man valgte rehabilitering av uttrekk fra innvendig stakekum i vaskerom til rett før stakeluke i utvendig kum for å unngå pigging gjennom garasje på nedsiden av bygget. Kontroll av arbeidet ble gjort og dokumentert vha. videokamera fra Aktiv Rørinspeksjon AS. Utvendig avløpsledning ble reparert fra kum og i retning kommunal tilkobling i desember 2019, og stakeluke ble montert.
Arbeid utført av	Rørleggertjenesten AS og Aktiv Rørinspeksjon AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I boden i kjelleren er det noe fukt på golv og nederst på vegg.

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

Beskrivelse	Enkelte vinduer har utvendig råteskade.

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	Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det ble gjennomført en visuell kontroll av ventilasjonen i leiligheten for et par år siden av en representant fra Velstyrt, uten at det ble funnet noe galt med den.

Document reference: 38251435

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Salto Ladeboks e-range i garasjen.

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble etablert nytt bad i kjelleren i 2018.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse: Det foreligger en skaderapport fra If fra 21.10.2019. Det foreligger en rapport fra If sin bygningssjekk fra 27.04.2023.

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: På generalforsamling i februar ble vedlikeholdsplan for 2026 vedtatt, og følgende arbeid skal gjøres på fasaden til AS Ekebergveien 253. • Inspeksjon av bygningen og vurdering av hvilke kledningsbord som må skiftes ut • Utskifting av eldre dører og verandadører • Demontering av nedløpsrør og takrenner • Skraping av løs maling fra fasaden • Utskifting av råtne kledningsbord med nye • Vasking av hele fasaden • Maling av hele fasaden to ganger • Rengjøring og maling av murte deler • Montering av nye takrenner og nedløpsrør Arbeidene er planlagt startet i mai og er estimert å ta en måneds tid. Kostnadsbildet for leiligheten som selges er estimert til å bli i området kr 250.000-300.000, fordelt ved kr 100.000 for vinduer, kr 100.000 for maling og kr 50.000-100.000 for bytte av skadet kledning og takrenner samt leie av lift.

Document reference: 38251435

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251435

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38251435

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frank Lein	536cfb41cf7248304e42cf7e05ad2bcbf8712a5f	06.03.2026 16:47:59 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251435

- 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

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 183 Bnr.: 222 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Ekebergveien 253
Gatenr:	11462
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1166 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:01.12.2025 kl. 13.01

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1948/6060-1/105 12.06.1948	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 0 Omsetningstype: Uoppgitt AS EKEBERGVEIEN 253 ORG.NR: 934 545 575

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2020/1968026-1/200 09.01.2020 21:00	PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 500 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1948/13213-1/105 15.12.1948	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
1949/11256-1/105 29.09.1949	BESTEMMELSE OM VEG Bestemmelse om kloakkledning Bestemmelse om gjerde Med flere bestemmelser

GRUNNDATA

1944/1789-1/105 25.02.1944	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 183 BNR: 1
1947/15643-1/105 28.11.1947	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 183 BNR: 255

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Innkalling til generalforsamling i AS Ekebergveien 253

Tid: **Torsdag 26. februar 2026 kl. 18.00-19.00**
Sted: **Fysisk møte hos styreleder i H0101, med mulighet til å delta digitalt**

Aksjeeiere kan la seg representere ved fullmektig. Fullmektigen må fremlegge skriftlig fullmakt.

Dagsorden ved generalforsamlingen

Sak 1
Åpning av møtet og registrering av møtende/deltakende aksjeeiere. Godkjenning av fullmakter.

Forslag til vedtak
100 prosent av aksjene i selskapet var representert, og fortegnelsen forble uendret under hele møtet. Alle fire aksjeeiere var til stede og representerte alle en aksje og en stemme hver.

Sak 2
Valg av møteleder og protokollunderskriver (minst en i tillegg til møteleder)

Forslag til vedtak
Frank Lein ble enstemmig valgt som møteleder for generalforsamlingen og Therese Rilang ble enstemmig valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

Sak 3
Godkjennelse av innkalling og dagsorden

Forslag til vedtak
Innkalling og dagsorden ble enstemmig godkjent av generalforsamlingen.

Sak 4
Behandling og godkjennelse av årsregnskapet for 2025, inkludert fastsettelse av resultatregnskap og balanse

Forslag til vedtak
Utsendt resultatregnskap og balanse ble enstemmig fastsatt og årsregnskapet ble enstemmig godkjent.

Sak 5
Bruk av overskuddet for 2025 på NOK 61.629

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen vedtok enstemmig at overskuddet for 2025 beholdes i selskapet for å bedre egenkapitalsituasjonen, som i en periode har vært negativ.

Sak 6
Valg av styre

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen valgte enstemmig Frank Lein som styreleder og forretningsfører. Carl Patrik Thorsell ble enstemmig valgt som varamedlem til styret.

Sak 7
Forslag om start av arbeid med gjennomgang og oppdatering av vedtekter (2000) og husordensregler (2013)

Forslag til vedtak
Det ble enstemmig vedtatt at styret, med eventuell bistand fra Huseierne, gjennomfører en gjennomgang og oppdatering av vedtekter og husordensregler basert på maler fra Huseierne.

Det ble enstemmig vedtatt at forslagene til oppdaterte vedtekter og husordensregler legges frem på en ekstraordinær generalforsamling i løpet av 2026.

Sak 8
Gjennomgang og godkjenning av plan for nødvendig vedlikehold for 2026, samt beslutning om hvordan vedlikeholdsarbeidet skal finansieres

Forslag til vedtak
Det ble enstemmig vedtatt en gjennomføring av vedlikeholdsplan for 2026, som omfatter helt nødvendig vedlikehold og består av utskifting av eldre vinduer, noe kledning og vertikale takrenner, samt maling av bygningen.

Sak 9
Behandling av innkomne forslag fra aksjonærer

Forslag til vedtak
Forslaget om XXXXXXX ble diskutert og det ble enstemmig vedtatt at XXXXXXX

Oslo, 15. februar 2026

AS Ekebergveien 253
Frank Lein
styreleder

Protokoll fra ordinær generalforsamling i AS Ekebergveien 253

Dato: 26. februar 2026

Tid og sted: Kl. 18.00–19.00 hos styreleder i H0101, med mulighet for digital deltakelse

Til stede

Carl Patrik Thorsell, Frank Lein og Therese Rilang, tre av fire aksjeeiere, var til stede. 75 prosent av aksjene var representert, og hver aksjeeier representerte en aksje og en stemme.

Sak 1 – Åpning av møtet og registrering av møtende/deltakende aksjeeiere. Godkjenning av fullmakter

Møtet ble åpnet av styreleder.

Tre av fire aksjeeiere var til stede, og dermed var 75 prosent av selskapets aksjer representert. Fortegnelsen forble uendret under hele møtet.

Det forelå ingen fullmakter til godkjenning.

Vedtak:

75 prosent av aksjene i selskapet var representert. Fortegnelsen ble godkjent.

Sak 2 – Valg av møteleder og protokollunderskriver

Vedtak:

Frank Lein ble enstemmig valgt som møteleder.

Therese Rilang ble enstemmig valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

Sak 3 – Godkjennelse av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble enstemmig godkjent.

Sak 4 – Behandling og godkjennelse av årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet, inkludert resultatregnskap og balanse, var utsendt på forhånd.

Vedtak:

Resultatregnskap og balanse for 2025 ble enstemmig fastsatt.

Årsregnskapet for 2025 ble enstemmig godkjent.

Sak 5 – Bruk av overskuddet for 2025 på NOK 61 629

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok enstemmig at overskuddet beholdes i selskapet for å styrke egenkapitalsituasjonen, som i en periode har vært negativ.

Sak 6 – Valg av styre

Vedtak:

Frank Lein ble enstemmig valgt som styreleder og forretningsfører.

Carl Patrik Thorsell ble enstemmig valgt som varamedlem til styret.

Sak 7 – Oppstart av arbeid med gjennomgang og oppdatering av vedtekter (2000) og husordensregler (2013)

Vedtak:

Det ble enstemmig vedtatt at styret, med eventuell bistand fra Huseierne, gjennomfører en gjennomgang og oppdatering av gjeldende vedtekter og husordensregler basert på maler fra Huseierne.

Videre ble det enstemmig vedtatt at forslag til oppdaterte vedtekter og husordensregler legges frem for en ekstraordinær generalforsamling i løpet av 2026.

Sak 8 – Plan for nødvendig vedlikehold i 2026 og finansiering av arbeidet

Plan for helt nødvendig vedlikehold ble gjennomgått, inkludert utskifting av alle eldre vinduer, skadet kledning, vertikale takrenner, samt maling av bygningen.

Vedtak:

Vedlikeholdsplan for 2026 ble enstemmig vedtatt.

Det ble enstemmig vedtatt at finansiering i utgangspunktet gjennomføres ved at hver enkelt aksjeeier må bekoste sin andel av det nødvendige vedlikeholdet. Noen enheter har skiftet enkelte vinduer i nyere tid, så det justeres naturlig nok for det i kostnadsfordelingen.

Styret har, basert på mottatte innspill fra flere fagpersoner, estimert kostnaden per boenhet til i området kr 250.000-300.000, men det kan bli høyere.

Det jobbes videre med en mer konkret plan for kostnadsramme og oppstart av selve vedlikeholdet sammen med mulig leverandør av nødvendig vedlikehold.

Sak 9 – Behandling av innkomne forslag fra aksjonærer

Generalforsamlingen behandlet et forslag om utsetting av trappevask.

Generalforsamlingen behandlet et forslag fra styreleder om en oppjustering av husleie/dekning av felleskostnadene pga. en betydelig økning i de kommunale avgiftene for 2026.

Vedtak:

Det ble enstemmig vedtatt at det undersøkes om en ekstern aktør kan gjennomføre jevnlig trappevask i oppgangen.

Det ble enstemmig vedtatt at nivået for månedlig husleie/dekning av felleskostnader økes til kr 3.600 for alle boenhetene gjeldende fra 1. april 2026.

Oslo, 26. februar 2026

For generalforsamlingen i **AS Ekebergveien 253**

Frank Lein

Frank Lein
Møteleder/styreleder

Therese Rilang

Therese Rilang
Protokollunderskriver

Organisasjonsnummer 934 545 575
AS Ekebergveien 253

Resultatregnskap 01.01.2025-31.12.2025 (NOK)

		2025	2024	2023	2022	2021
Driftsinntekter						
Husleie		169 000	165 600	162 200	165 600	169 300
Øvrige inntekter						
Sum driftsinntekter		**169 000**	**165 600**	**162 200**	**165 600**	**169 300**
Driftskostnader						
Årets avskrivning	Note 3	0	0	0	9 997	11 998
Driftskostnader	Note 1, 2	98 745	107 361	94 221	99 603	220 300
Sum driftskostnader		**98 745**	**107 361**	**94 221**	**109 600**	**232 298**
Driftsresultat		**70 255**	**58 239**	**67 979**	**56 000**	**-62 998**
Finansposter						
Renteinntekter		0	0	0	0	0
Rentekostnader		-7 259	-11 893	-14 006	-12 402	-12 005
Andre finanskostnader		-1 367	-1 456	-1 386	-1 385	-1 681
Netto finanskostnader		**-8 626**	**-13 349**	**-15 392**	**-13 787**	**-13 686**
Årsresultat		**61 629**	**44 890**	**52 587**	**42 213**	**-76 683**

Oslo, 31. desember 2025
31. januar 2026

Frank Lein (sign.)
(enestyre)

Organisasjonsnummer 934 545 575
AS Ekebergveien 253

Noter til regnskapet 2025 (NOK)

Note 1: Driftskostnader

	2025	2024	2023	2022	2021
Kommunale avgifter	54 940	50 283	42 766	35 542	33 900
Forsikring	31 342	28 723	26 692	24 594	23 337
Lys/varme	8 296	9 214	9 617	11 426	8 393
Vedlikehold	0	4 569	2 000	24 354	141 187
Diverse driftskostnader	4 167	14 572	13 145	3 688	13 482
Sum driftskostnader	**98 745**	**107 361**	**94 221**	**99 603**	**220 300**

Note 2: Godtgjørelser

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret.

Note 3: Anleggsmidler

	2025	2024	2023	2022	2021
Anskaffelsesverdi 01.01.	179 969	179 969	179 969	179 969	179 969
Årets tilgang - garasjeanlegg	0	0	0	0	0
Anskaffelsesverdi 31.12	**179 969**	**179 969**	**179 969**	**179 969**	**179 969**
Akkumulerte avskrivninger 01.01.	-179 969	-179 969	-179 969	-169 972	-157 974
Årets avskrivning garasjeanlegg 6,67 % (15 år)	0	0	0	-9 997	-11 998
Saldo garasjeanlegg 31.12	**0**	**0**	**0**	**0**	**9 997**

Avskrivning av garasje er basert på 15 års løpetid.

Note 4: Avstemming av egenkapital

	2025	2024	2023	2022	2021
Aksjekapital 01.01.	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Aksjekapital 31.12.	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Akkumulert resultat 01.01.	-112 680	-157 570	-210 157	-252 369	-175 686
Årets resultat	61 629	44 890	52 587	42 213	-76 683
Egenkapital 31.12	**48 949**	**-12 680**	**-57 570**	**-110 157**	**-152 369**

Note 5: Selskapets aksjonærer

	2025	2024	2023	2022	2021
Frank Lein	1 aksje	1 aksje	1 aksje	1 aksje	1 aksje
Fritz Johnsen	1 aksje	1 aksje	1 aksje	1 aksje	1 aksje
Carl Patrik Thorshell	1 aksje	1 aksje	1 aksje	1 aksje	1 aksje
Therese Rilang	1 aksje	1 aksje	1 aksje	1 aksje	1 aksje
I alt	**4 aksjer**	**4 aksjer**	**4 aksjer**	**4 aksjer**	**4 aksjer**

Note 6: Tjenestepensjon

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 7: Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp etter regnskapsloven. Regnskapsreglene for små foretak er fulgt.

Note 8: Antall årsverk

Antall årsverk er lik null.

Note 9: Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Organisasjonsnummer 934 545 575
AS Ekebergveien 253

Andel av bolig 2025 (NOK)

RESULTATREGNSKAP

	2025		2024		2023		2022	
	Totalt	Per enhet	Totalt	Per enhet	Totalt	Per enhet	Totalt	Per enhet
Driftsinntekter								
Husleie	169 000	42 250	165 600	41 400	162 200	40 550	165 600	41 400
Øvrige inntekter	0	0	0	0	0	0	0	0
Sum driftsinntekter	**169 000**	**42 250**	**165 600**	**41 400**	**162 200**	**40 550**	**165 600**	**41 400**
Driftskostnader								
Årets avskrivning	0	0	0	0	0	0	9 997	2 499
Driftskostnader	98 745	24 686	107 361	26 840	94 221	23 555	99 603	24 901
Sum driftskostnader	**98 745**	**24 686**	**107 361**	**26 840**	**94 221**	**23 555**	**109 600**	**27 400**
Driftsresultat	***70 255***	***17 564***	***58 239***	***14 560***	***67 979***	***16 995***	***56 000***	***14 000***
Finansposter								
Renteinntekter	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Sum finansinntekter	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
Rentekostnader	-7 259	-1 815	-11 893	-2 973	-14 006	-3 502	-12 402	-3 101
Andre finanskostnader	-1 367	-342	-1 456	-364	-1 386	-347	-1 385	-346
Sum kostnader	***-8 626***	***-2 156***	***-13 349***	***-3 337***	***-15 392***	***-3 848***	***-13 787***	***-3 447***
Netto finanskostnader	**-8 626**	**-2 156**	**-13 349**	**-3 337**	**-15 392**	**-3 848**	**-13 787**	**-3 447**
Årsresultat	***61 629***	***15 407***	***44 890***	***11 222***	***52 587***	***13 147***	***42 213***	***10 553***

BALANSE

EIENDELER

Annleggsmidler								
Anleggsmidler	0	0	0	0	0	0	0	0
Sum anleggsmidler	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Omløpsmidler		0		0		0		0
Bankinnskudd	102 344	25 586	94 320	23 580	98 460	24 615	91 680	22 920
Kortsiktig fordring husleie	0	0	0	0	0	0	0	0
Sum omløpsmidler	**102 344**	**25 586**	**94 320**	**23 580**	**98 460**	**24 615**	**91 680**	**22 920**
Sum eiendeler	***102 344***	***25 586***	***94 320***	***23 580***	***98 460***	***24 615***	***91 680***	***22 920***
EGENKAPITAL OG GJELD								
Egenkapital								
Selskapskapital	100 000	25 000	100 000	25 000	100 000	25 000	100 000	25 000
Akkumulert resultat	-51 050	-12 763	-112 680	-28 170	-157 569	-39 392	-210 156	-52 539
Sum egenkapital	**48 950**	**12 237**	**-12 680**	**-3 170**	**-57 569**	**-14 392**	**-110 156**	**-27 539**
Langsiktig gjeld								
Pantegjeld	0	0	0	0	0	0	0	0
Lån	53 395	13 349	107 000	26 750	156 030	39 007	201 837	50 459
Sum langsiktig gjeld	**53 395**	**13 349**	**107 000**	**26 750**	**156 030**	**39 007**	**201 837**	**50 459**
Kortsiktig gjeld								
Forskuddsbetalt husleie	0	0	0	0	0	0	0	0
Sum kortsiktig gjeld	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Sum egenkapital og gjeld	***102 345***	***25 586***	***94 321***	***23 580***	***98 460***	***24 615***	***91 680***	***22 920***

Organisasjonsnummer 934 545 575
AS Ekebergveien 253

Balanse per 31.12.2025 (NOK)

		2025	2024	2023	2022	2021
EIENDELER						
Annleggsmidler						
Anleggsmidler	Note 3	0	0	0	0	9 997
Sum anleggsmidler		**0**	**0**	**0**	**0**	**9 997**
Omløpsmidler						
Bankinnskudd		102 344	94 320	98 460	91 680	84 277
Kortsiktig fordring husleie		0	0	0	0	0
Sum omløpsmidler		**102 344**	**94 320**	**98 460**	**91 680**	**84 277**
Sum eiendeler		***102 344***	***94 320***	***98 460***	***91 680***	***94 274***
EGENKAPITAL OG GJELD						
Egenkapital						
Selskapskapital		100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Akkumulert resultat		-51 050	-112 680	-157 569	-210 156	-252 369
Sum egenkapital	Note 4	**48 950**	**-12 680**	**-57 569**	**-110 156**	**-152 369**
Langsiktig gjeld						
Pantegjeld		0	0	0	0	0
Lån i bank		53 395	107 000	156 030	201 837	246 644
Sum langsiktig gjeld		**53 395**	**107 000**	**156 030**	**201 837**	**246 644**
Kortsiktig gjeld						
Forskuddsbetalt husleie		0	0	0	0	0
Sum kortsiktig gjeld		**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Sum egenkapital og gjeld		***102 345***	***94 321***	***98 460***	***91 680***	***94 275***

Oslo, 31. desember 2025
31. januar 2026

Frank Lein (sign.)
(enestyre)

VEDTEKTER

for

A/S EKEBERGVEIEN 253

Fastsatt på generalforsamling 23.11.1948, og endret på ekstraordinære generalforsamlinger 25.01.1982 og 13.09.2000

§ 1 Selskapets navn er A/S Ekebergveien 253.

§ 2 Selskapets forretningskontor er i Oslo.

§ 3 Selskapets formål er innkjøp, bebyggelse og drift av eiendommen Ekebergveien 253.

§ 4 Selskapets aksjekapital er kr. 100.000 fordelt på fire aksjer à kr. 25.000.

§ 5 Erverv av aksjer ved overdragelse er betinget av styrets godkjennelse.

§ 6 Selskapets styre består av 1 - ett medlem.

§ 7 Selskapets firma tegnes av styret og av forretningsføreren.

Den ordinære generalforsamling skal behandle:

1 Fastsettelse av resultatregnskapet og balansen
2 Anvendelsen av overskuddet eller dekning av underskudd i henhold til den fastsatte balanse, samt utdeling av utbytte
3 Valg av medlemmer til styret
4 Valg av styrets formann
5 Andre saker som i henhold til lov hører under generalforsamlingen

HUSORDENSREGLER

FOR

AS EKEBERGVEIEN 253 A

Husordensreglene skal bidra til å skape et trivelig bomiljø for oss alle.
Hver enkelt beboer plikter derfor å ta hensyn til andre og lojalt følge gjeldende regler.

Regler om ro i leiligheten
Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til 06.00. Ved innflytting, modernisering eller nødvendige reparasjoner som medfører boring og banking etter kl. 23.0, bør dette diskuteres med øvrige beboere.

Alminnelige ordensregler
Felles trapperom og ganger skal holdes fri for gjenstander. Barnevogner og sykler skal plasseres i fellesrom i kjeller. Øvrige gjenstander skal passeres i egen bod. Dører til loft og kjeller skal være lukket, og lys slukket. Ytre inngangsdør skal alltid være låst. Alle rom i huset skal holdes varme for å forhindre frost i rør. Unntatt er loft som bør holdes kaldt for å forhindre takras.

Vaskerom/Tørkerom
Vaskerom benyttes av alle beboere. Hver enhet har rett til 1 vaskemaskin med eventuell tørketrommel oppå. Tørkerom i kjeller benyttes av beboere i 1.etg, og tørkerom på loft benyttes av beboere i 2. etg. Alle maskiner i vaskerom skal kobles til hver enkelt boenhets strømnett. Felles strømnett skal ikke benyttes til maskiner eller gjenstander med varig strømforbruk.

Tørkestativ skal ikke benyttes på nasjonale helligdager, og alle beboere skal utøve normal folkeskikk for å vise nødvendig respekt for nasjonale høytider.

Renhold
Alle beboere har ansvar for renhold av fellesarealer. 1 etg. har ansvar for renhold av entrè opp til repos i 1,etg, samt kjeller trapp og kjellergulv. 2. etg har ansvar for renhold av trapp opp til 2. etg, samt opp til loft og loftsgulv. Renhold av vaskerom i kjeller deles av alle.

Øvrig vedlikehold
Huset skal vedlikeholdes så det holder jevnt god standard. For å holde felleskostnadene lave, utføres alt vedlikehold på dugnad. Unntatt fra dette er større oppgaver som utvendig maling av huset, større reparasjoner, og annet vedlikehold som krever fagarbeidere. Alle vedlikeholdsoppgaver skal avtales og fordeles likt mellom beboerne. Blir man forhindret fra å delta, plikter man å si fra i god tid eller stille med vikar.

Beboerne plikter å delta med gressklipping, snømåking, strøing ved behov, klipping av hekker, luking og holde orden i bed og på tomta for øvrig.

Skader på huset
Skader som lekkasjer, svikt i konstruksjon, råte og fuktighet må meddeles omgående til styret.

Brannvern
Hver boenhet skal være utrustet med lovpålagt brannvernutstyr som riktig antall røykvarslere og brannslukningsapparat. Hver beboer er ansvarlig for slikt utstyr, og skal aldri demonteres eller fjernes fra boenheten. Heller ikke ved salg eller annen overdragelse av boenheten. Feil på utstyr må utbedres umiddelbart.

Utbedringer
Hver andelseier som gjør forandringer, innreder våtrom o.l. er ansvarlig for at slikt arbeid utføres forskriftsmessig. Alle utbedringer som gjøres i hver enkelt leilighet betales av den enkelte andelseier. Eventuelle skader som blir påført og som ikke dekkes av husets forsikring må dekkes av den enkelte andelseier.

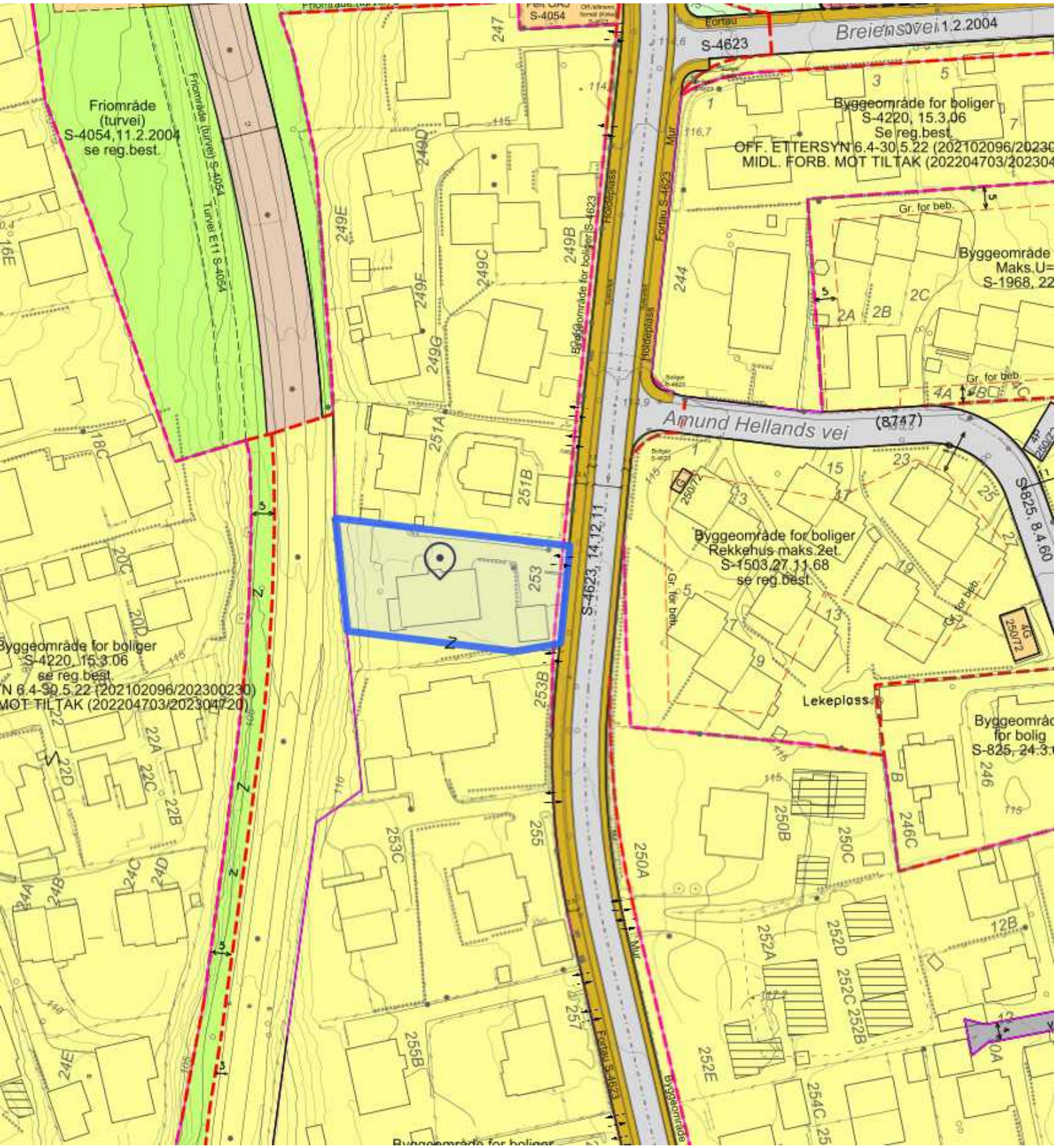
Uoverensstemmelser/klager
Alle klager og uoverensstemmelser skal søkes løst beboerne i mellom. Alternativt kan styret innkalle til ekstraordinær generalforsamling og fatte nødvendige vedtak for å løse eventuelle tvister.

Parkering/disponering av garasjer
Hver boenhet disponerer hver sin garasje. Garasjene nærmest Ekebergveien disponeres av boenhetene i 1.etg og 2. etg som ligger nærmest garasjen. Garasjen som ligger i huset ved siden av vaskerom disponeres av leilighet som ligger over denne. Garasjen som ligger under terrassen til leiligheten i 1, etg. nærmest trikken disponeres av leiligheten i 2. etg som ligger nærmest trikken.

Frikjøp fra dugnadsplikt
Beboere som ikke ønsker eller har anledning til å delta i dugnader kan kjøpes fri fra denne. Denne delen av dugnadsplikten omfatter gressklipping, snømåking av tilkomstvei, og øvrig vedlikehold av hage og grøntanlegg. Større vedlikehold av bygningen fritas man ikke for.

Fritaksbeløpet settes ved skjønn, og gjøres av generalforsamlingen. Fritaksbeløpet skal ikke inngå i husets regnskap, men benyttes til å nedregulere felleskostnadene til de beboere som deltar i dugnadsarbeidet. Generalforsamlingen skal legge til grunn normale timesatser og sunn fornuft ved fastsettelse av fritaksbeløp. Det samme gjelder behovet for vedlikehold og eventuelle større oppjusteringer av eiendommen.

Oslo, 20. februar 2013.


Friområde (turvei) S-4054,11.2.2004 se reg.best.
Turvei E11 S-4054
S-4623
Breiensvei 1.2.2004
Byggeområde for boliger S-4220, 15.3.06 Se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/20230
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/20230
Gr. for beb.
Byggeområde Maks.U= S-1968, 22
Amund Hellands vei (8747)
S-4623, 14.12.11
Byggeområde for boliger Rekkehus maks.2et. S-1503,27.11.68 se reg.best.
Lekeplass
Byggeområde for boliger S-4220, 15.3.06 se reg.best.
Byggeområde for bolig S-825, 24.3.
S625, 8.4.60
Fortau S-4623
Holdeplass
Byggeområde for boliger S-4623
Mur
Byggeområde

Oslo

S-4623

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Ekebergveien på strekningen Ljabrubakken - Tallbergveien, som omreguleres til: -Byggeområder: bolig, offentlig/allmennyttig formål (kirke med tilhørende anlegg). -Offentlige trafikkområder: vei, fortau, sykkelfelt, holdeplass, annet veiareal. -Spesialområde: grav- og urnelund.

Vedtaksdato: 14.12.2011
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200401338
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200401338

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR Ekebergveien, strekningen Ljabrubakken – Tallbergveien. Hovedsykkelvei

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket BIS-200401338-2 datert 07.02.2011, revidert 15.04.2011.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
- byggeområder: bolig, offentlig/allmennyttig formål (kirke med tilhørende anlegg)
- offentlige trafikkområder: vei, fortau, sykkelfelt, holdeplass, annet veiareal
- spesialområde: grav- og urnelund

§ 3. Utforming og beplantning
Veianlegget inkludert murer, skjæringer / fyllinger og støyskjerming skal fremstå med et tiltalende uttrykk tilpasset Ekebergveiens grøntpregede villakarakter. Eksisterende vegetasjon og trær som må fjernes skal erstattes med ny beplantning i samråd med grunneier. Krysset med Ljabrubakken skal i samråd med Byantikvaren gis en utforming som synliggjør veiløpet i den gamle Kongeveien samtidig som avkjørsel til eiendommene og fremkommelighet for syklende sikres.

§ 4. Støy
Eksisterende støyskjermingstiltak som berøres av anlegget skal erstattes med ny støyskjerming med støydempende effekt minst tilsvarende nåværende skjerm. Nødvendig støyskjermingstiltak skal ferdigstilles før det gis midlertidig brukstillatelse for tiltaket.

§ 5. Avkjørsel
Avkjørsler til eiendommer fra Ekebergveien er vist med piler på plankartet. Det tillates kjøring til eiendommene med gnr./bnr. 181/907 og gnr./bnr. 181/584.

§ 6. Dokumentasjon
Byggesøknad for veiopparbeidelse skal inkludere opparbeidelsesplan. Planen skal vise avkjørsler, belegg, kantstein, skilt, belysning, møblering, beplantning, murer, støyskjerming med videre og redegjøre for mulige fartsreduserende tiltak (opphøyde gangfelt og/eller humper).

§ 7. Rekkefølgebestemmelser
Kryssområdene skal opparbeides i henhold til regulering samtidig med etablering av sykkelfelter og tilhørende veianlegg.

Filnavn:	S-4623
Katalog:	R:\DOC\2011
Mal:	C:\Documents and Settings\rob\Programdata\Microsoft\Maler\Normal.dotm
Tittel:	
Emne:	
Forfatter:	Bjørge Stavik
Nøkkelord:	
Merknader:	
Opprettelsesdato:	11.09.2014 11:21:00
Versjonsnummer:	2
Sist lagret:	11.09.2014 11:21:00
Sist lagret av:	fs10
Samlet redigeringstid:	0 minutter
Sist skrevet ut:	11.09.2014 11:21:00
Ved siste fullstendige utskrift	
Antall sider:	2
Antall ord:	380 (ca.)
Antall tegn:	2 016 (ca.)

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.

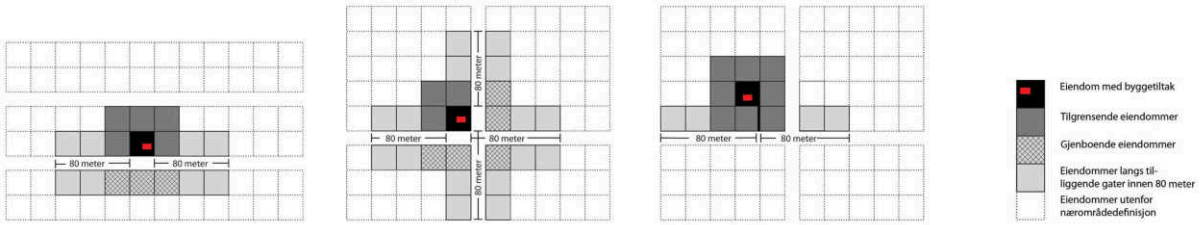
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 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.

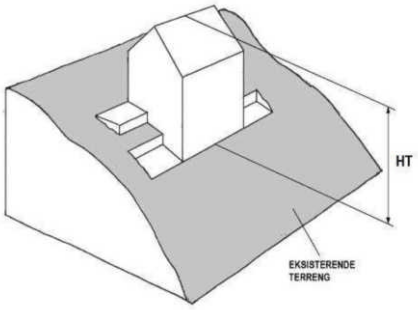
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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 %.

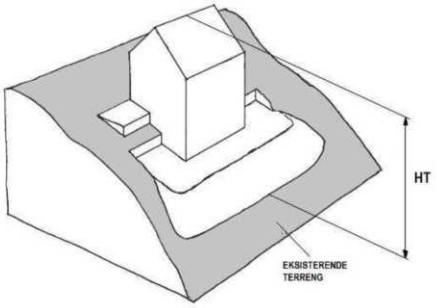
Følgende høyder tillates:

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

Oslo

AKER KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

KAN.

Attest nr. 1255-1947.

Ferdigattest.

Herved bevidnes at det av herrer ark.ne Agnæss og Törum,

under 1o/6-1947 *anmeldte byggearbeide*

Våningshus m/ garasje-

på gårds nr. 183 *bruks nr.* 222,

tomt nr. 253 *vei* Ekebergvn.,

tilhørende A/S Ekebergvn. 253, v/ N. Rand jr.,

er oppført under lovmessig tilsyn. Jfr. §§ 136 - 142 - 145 og 153 i bygn.lov av 22. febr. 1924.

Ved den avsluttende synsforretning den 21/9-1950 *er der ikke funnet noe lovstridig ved selve bygningen.*

Attest innkom fra:

Veivesenet, den 30-12-1950.

Vann- og Kloakkvesenet, den 23-1o-1950.

Feiermesteren, den 26- 1-1950.

Oslo *bygningskontroll*, den 26-1- 1951.

Sverre Hurum.
Bygningssjef.

Y.Riis.
Bygningsinspektør.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Ekebergveien 253 A/S V/ Fritz Johansen
Ekebergveien 253 A
1166 OSLO

Dato: 26 FEB. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200702383-2 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Lisbeth Nordli | Arkivkode: 531

Byggeplass:	EKEBERGVEIEN 253	Eiendom:	183/222/0/0
Tiltakshaver:	Ekebergveien 253 A/S v/ Fritz Johansen	Adresse:	Ekebergveien 253 A, 1166 OSLO
Søker:	Ekebergveien 253 A/S V/ Fritz Johansen	Adresse:	Ekebergveien 253 A, 1166 OSLO
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

GODKJENT MELDING - EKEBERGVEIEN 253

Svar på melding om tiltak etter plan- og bygningslovens § 86a.

I medhold av plan- og bygningslovens § 86 a godkjennes melding om oppføring av garasje datert 14.02.2007, mottatt 26.02.2007, vedlagt kart og tegninger.

Naboer og gjenboere har samtykket til tiltaket. 20.02.2007 ble det innvilget dispensasjon for plassering av garasjen 8 m fra midt regulert Ekebergveien.

Tiltaket tillates nå igangsatt.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Bortfall av tillatelse

En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved mindre tiltak etter § 86 a begynner fristen å løpe fra den dag meldingen er sendt kommunen.

Melding

Meldingen omfatter oppføring av en dobbel garasje. Tiltaket er oppgitt til å ha et bebygd areal (BYA) på 37 m². BRA er lik 35 m². Tomteareal for beregning av BYA er lik 1160 m^2 – 45 m^2 (reg.veiareal) = 1115 m^2. Tomtens BYA vil etter tiltak bli 21%, inkludert én biloppstillingsplass på terreng á 18m².

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Gjeldende regulering
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i reguleringsplan for Småhusområder i Oslos ytre by, vedtatt 15.03.2006, S-4220.

Estetiske krav:
Etter Plan- og bygningsetatens vurdering tilfredsstiller tiltaket de krav som stilles i hht. plan- og bygningslovens § 74.2.

Ansvar:
Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningslovgivningen.
Dersom tiltaket ønskes endret i forhold til denne godkjennelsen må det innsendes en komplett ny melding som må være godkjent før arbeidet kan utføres.
Tiltakshaver må senest innen fire uker etter at tiltaket er ferdig, sende underretning til kommunen om tiltakets plassering slik det er utført.

Avfall:
Forenklet avfallsplan datert 14.02.2007 er godkjent.

Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygningsavfallet etter retningslinjer gitt av Oslo kommune.
Hvis avfall fra tiltaket behandles i strid med godkjent avfallsplan kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd ved en behandling i strid med bestemmelsene.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by

Lisbeth Nordli
saksbehandler

Eva Irene Lyseng
sidemannskontrollør

Kommunens saksnr.

Ferdigmelding

Anmodningen gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
183	222				

Adresse: Ekebergveien 253 A | Postnr.: 1166 | Poststed: OSLO

MOTTATT
OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
30 OKT. 2007
SAKSNR: 200706383-4

Det anmodes om

- [ ] **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- [ ] **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- [x] **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

- [ ] *Hele* tiltaket — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 01.11 2007
- [ ] *Deler* av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming

- [ ] Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)
- [ ] Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)
- [ ] Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)

Energikilde

- [ ] Elektrisitet
- [ ] Olje, parafin eller annen flytende brensel
- [ ] Biobrensel (ved, fliser o.l.)
- [ ] Solenergi
- [ ] Varmepumpe
- [ ] Gass
- [ ] Fjernvarme
- [ ] Annen

- [ ] Ikke relevant

Vedlegg (gjelder kun soknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	–	
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	–	
Kontrollerklæringer	G	–	
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	–	
Andre vedlegg	J	–	

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: FRITZ PEDER JOHNSEN

Dato: 30/10-07 | Underskrift: [signature]

Gjentas med blokkbokstaver: FRITZ JOHNSEN

MOTTATT
30 OKT. 2007
RESEPSJONEN
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

© Standard Norge. Byggblankett 5167 aug. 2005
Nr. 705167 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 8-2005

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ANDRESEN ARKITEKTER AS
Postboks 1054 Hoff
0218 OSLO

Dato: 13.04.2018

Deres ref.: TOR ANDRESEN	Vår ref.: 201719328-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Marie Vagstad Eldring	Arkivkode: 531

Byggeplass:	EKEBERGVEIEN 253	Eiendom:	183/222/0/0
Tiltakshaver:	Bjørn Jøndal	Adresse:	Ekebergveien 253 A, 1166 OSLO
Søker:	ANDRESEN ARKITEKTER AS	Adresse:	Postboks 1054 Hoff, 0218 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Ekebergveien 253

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av kjeller, mottatt 09.04.2018.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201719328			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A860.SIT	27.12.2017	1/7
Snitt	B104	27.12.2017	1/13
Plan kjeller	A860.101	28.08.2017	4/7
Plan 1 etasje	A860.100	28.08.2017	4/8
Fasade	A860.102	28.08.2017	4/9

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 13.04.2018 av:

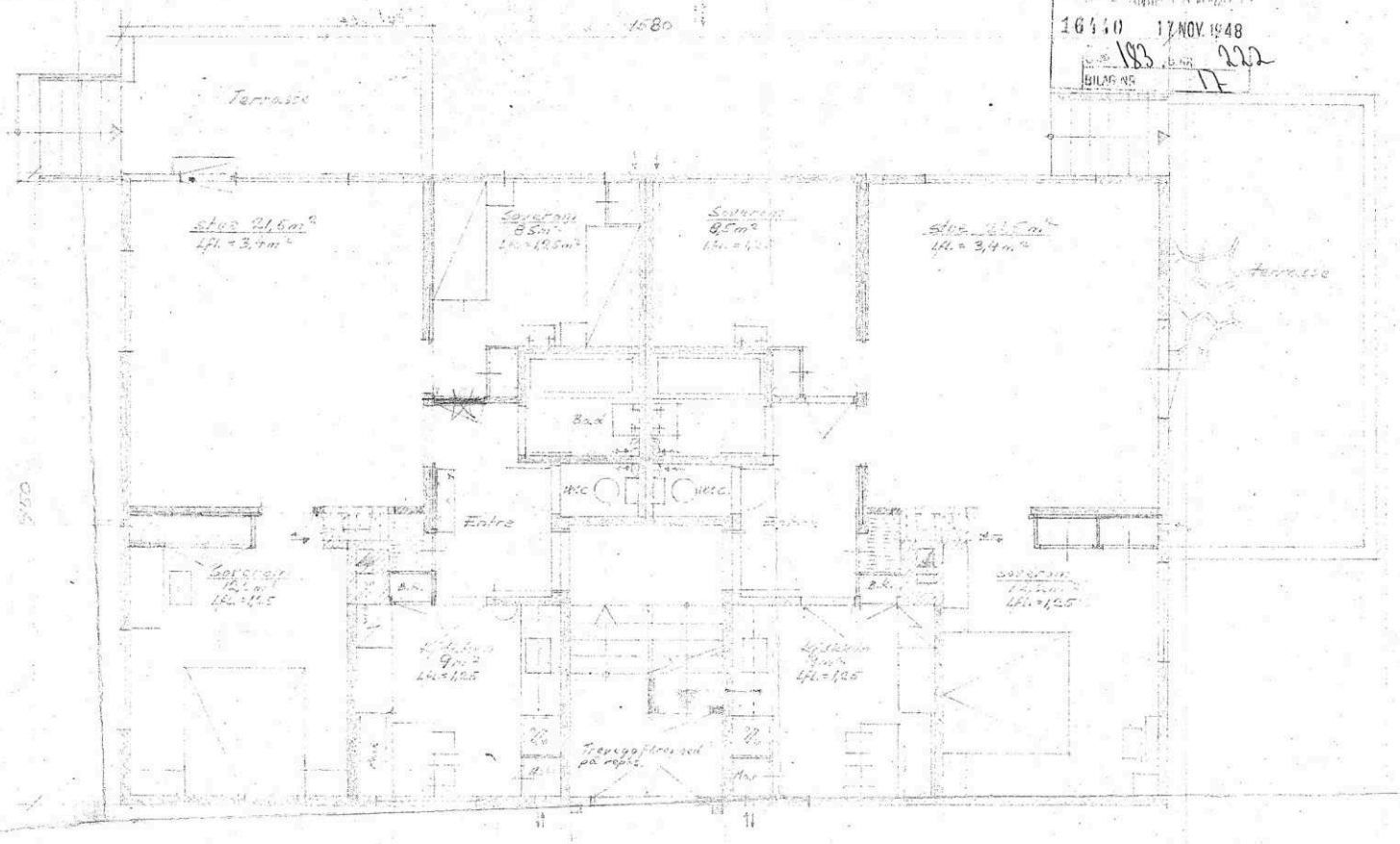
Marie Vagstad Eldring - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Bjørn Jøndal, Ekebergveien 253 A, 1166 OSLO, bj@kontorrama.no

Firmamedsky for fru Adel Hauge
gnr 183 - bnr 222, Nordstrand -
mål: 1:50.

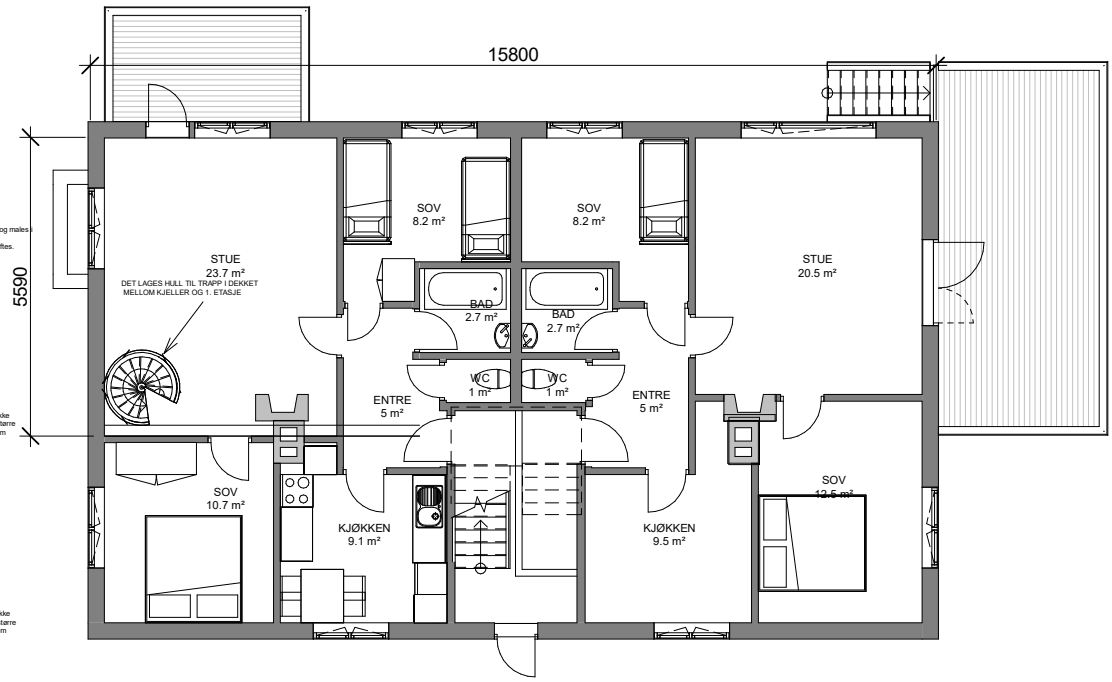
Bl. 5.
Rettet 11-11-48

16470 17 NOV. 1948
GNR 183 BNR 222
BILAG NR 17



1 etg. = 150 m²

Oslo 26-10-48



ANG ETTERBEHANDLING, Kjelleren sparkles og males i farge byggherren bestemmer. Gulvet i 1. etasje repares ellelr skiftes. Åpningen repares males.

DET LAGES HULL TIL TRAPP I DEKKET MELLOM KJELLER OG 1. ETASJE

VEGG OPPGRADERES TIL BRANNKRAV EI60

trinn på vegg for å ramme ut vindu

nytt større vindu smyget må pusses og males

trapp skal ha rekkverk og det skal være rekkverk rundt åpning i 1. etasje. Høyden skal ikke være under 900mm ingen åpninger skal være større enn 75 mm. Det samme gjelder åpningen mellom trinnene.

VEGGER MÅ HA LYDKRAV PÅ 56 dB I HENHOLD TIL NS 8175

DEKKE FORSKERKES UNDER TRAPPESØYLE. DEKKE MELLOM KJELLER OG 1. ETASJE FORSTERKES RUNDT ÅPNING

DØR MÅ LYDKLASSE C 53dB

VEGG OPPGRADERES TIL BRANNKRAV EI60

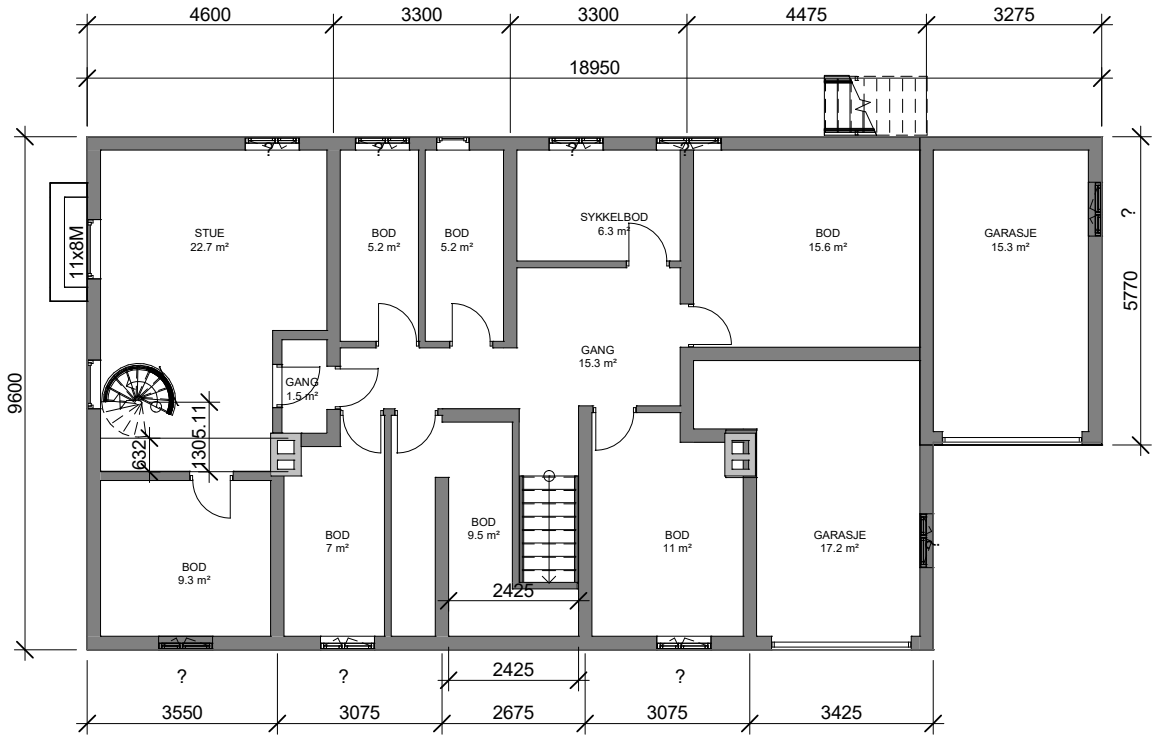
trapp skal ha rekkverk og det skal være rekkverk rundt åpning i 1. etasje. Høyden skal ikke være under 900mm ingen åpninger skal være større enn 75 mm. Det samme gjelder åpningen mellom trinnene.

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
	BJØRN JØNDAL	Tegnet	tan	
	Ekebergveien 253 gnr/bnr 183/222	Målestokk 1 : 100	Dato	08/28/17
		Format	Kontr.	tan
	PLANTEGNINIG 1. ETASJE	Prosjekt nr.	860	
		Tegning nr.	A860.100	Rev.

Byggemelding

2r ANDRESEN ARKITEKTER AS
www.arkitektor.no
DRAMMENSVEIEN 126A, 0277 OSLO.
POSTADRESSE: POSTBOKS 1054 HOFF, 0218 OSLO.
tlf: 22 05 09 00
post@arkitektor.no

26.01.2018 13.14.56



Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
	BJØRN JØNDAL Ekebergveien 253 gnr/bnr 183/222	Målestokk 1 : 100	Tegnet	tan
			Dato	08/28/17
		Format	Kontr.	tan
	PLANTEGNING KJELLER PLAN	Prosjekt nr.	860	
		Tegning nr.	A860.101	Rev.

Byggemelding

ANDRESEN ARKITEKTER AS
www.arkitektor.no
DRAMMENSVEIEN 126A, 0277 OSLO.
POSTADRESSE: POSTBOKS 1054 HOFF, 0218 OSLO.
tlf: 22 05 09 00
post@arkitektor.no

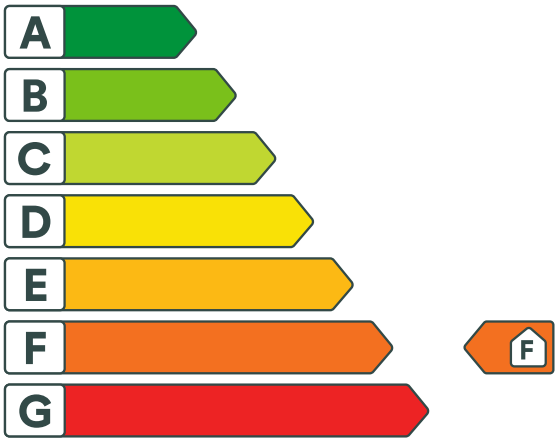
26.01.2018 13.15.48

enova

Energiattest



Adresse **Ekebergveien 253, 1166 OSLO**	
Dato for energimerking **16.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-259943**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80440367**
Gårdsnummer **183**	Bruksnummer **222**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1950**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **97,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **94,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **305,73 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **305,73 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **28 738 kWh**

Ekebergveien 253, 1166 OSLO

Detaljering

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

Ekebergveien 253, 1166 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 18: 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 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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 23: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

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:
Ekebergveien 253, 1166 Oslo
Gnr. 183, Bnr. 222, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251435

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Christian Stenerud

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 911 11 969

E-post: cs@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.
