



C. A. TORSTENSENS VEI
73

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Energiattest

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Enebolig - Ferdigattest - 1964

Enebolig/garasje - Plan 1-2 etg - kjeller - 1963

Omog paabygg - Plan - snitt - 1983

Arealbekreftelse

Reguleringskart

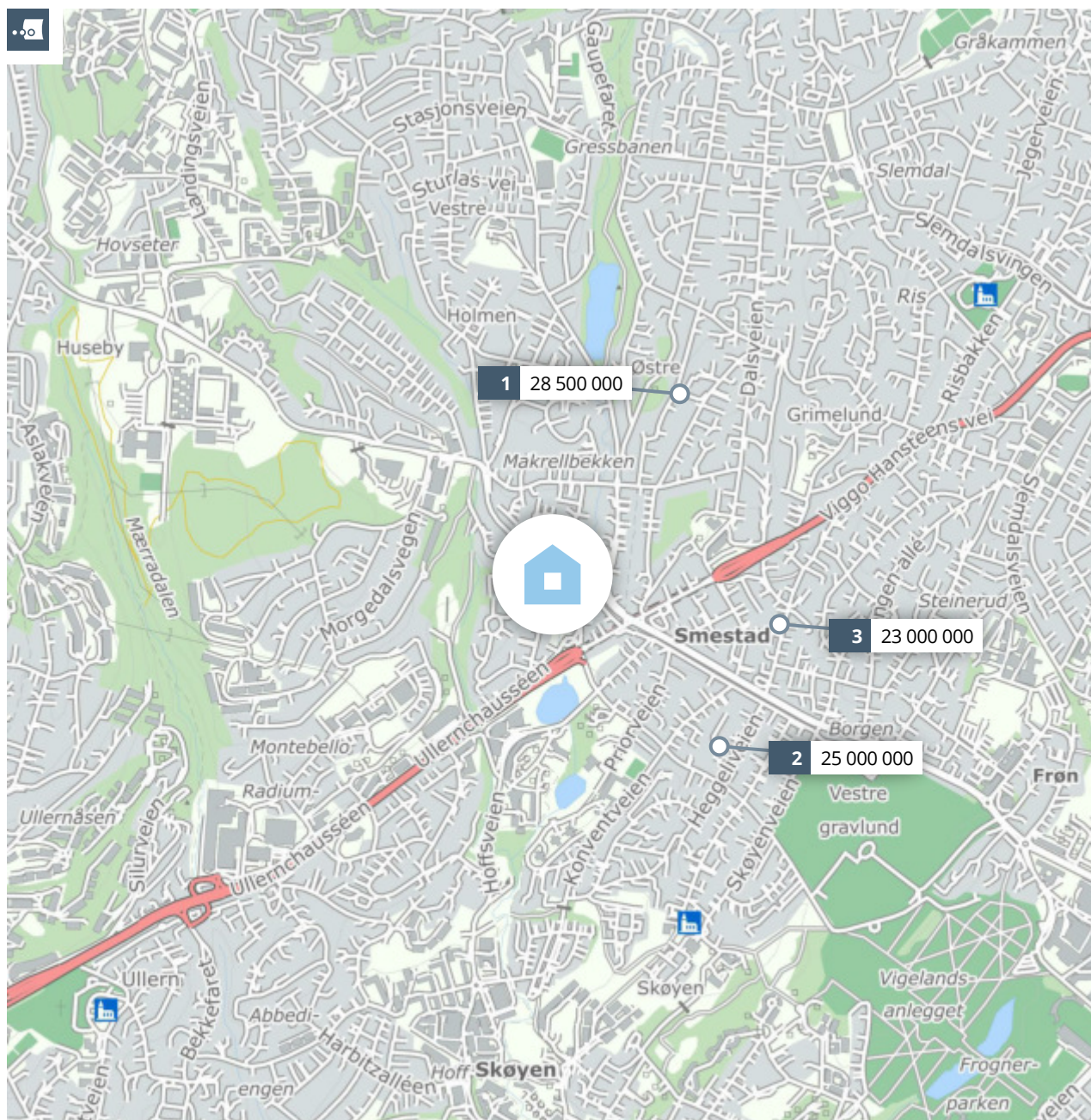
S-4220

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning



MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verddivurdering **C. A. TORSTENSENS VEI 73**



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 06.05.2025

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



En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



C. A. Torstensens vei 73, 0379 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1962

GNR 32 BNR 642 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS MONTEBELLO

Verdivurdert til

26 000 000

-	26 000 000	66 496
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	391 m²	- m²	- m²	58 m²	- m²	- m²
Tomt						2 718 m²
Byggeår						1962

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Østre Holmensvingen 9 313 m² 1975 1 045 m² 6 sov	14.10.2024	29 900 000	28 500 000	0	28 500 000	91 054
2 Katy Dues vei 2 C 280 m² 1969 631 m² 6 sov	06.03.2024	26 950 000	25 000 000	0	25 000 000	89 286
3 Heggelibakken 20 A 336 m² 1933 1 479 m² 4 sov	11.10.2024	25 750 000	23 000 000	0	23 000 000	68 452

Velkommen til C. A. Torstensens vei 73. En gjennomført og oppgradert enebolig med attraktiv beliggenhet på Makrellbekken. Eiendommen på ca. 2,7 mål ligger skjermet til i et veletablert villaområde med nærhet til både T-bane, skoler, barnehager og vakre turområder. Boligen byr på hele 391 kvm fordelt over tre etasjer, med gode oppholdsarealer, 5 soverom og 3 bad. Boligen fremstår med gjennomgående høy standard og oppgraderte overflater.

Høydepunkter:

- Oppgradert enebolig over tre plan
- Overflater fra 2022/23
- Stor tomt på ca. 2.7 mål
- 5 soverom og 3 bad
- HTH-kjøkken
- Flere solrike uteplasser
- Terrasse på ca. 45 kvm
- Mulighet for utleie
- Carport og utvendige boder
- Barnevennlig og rolig boligområde



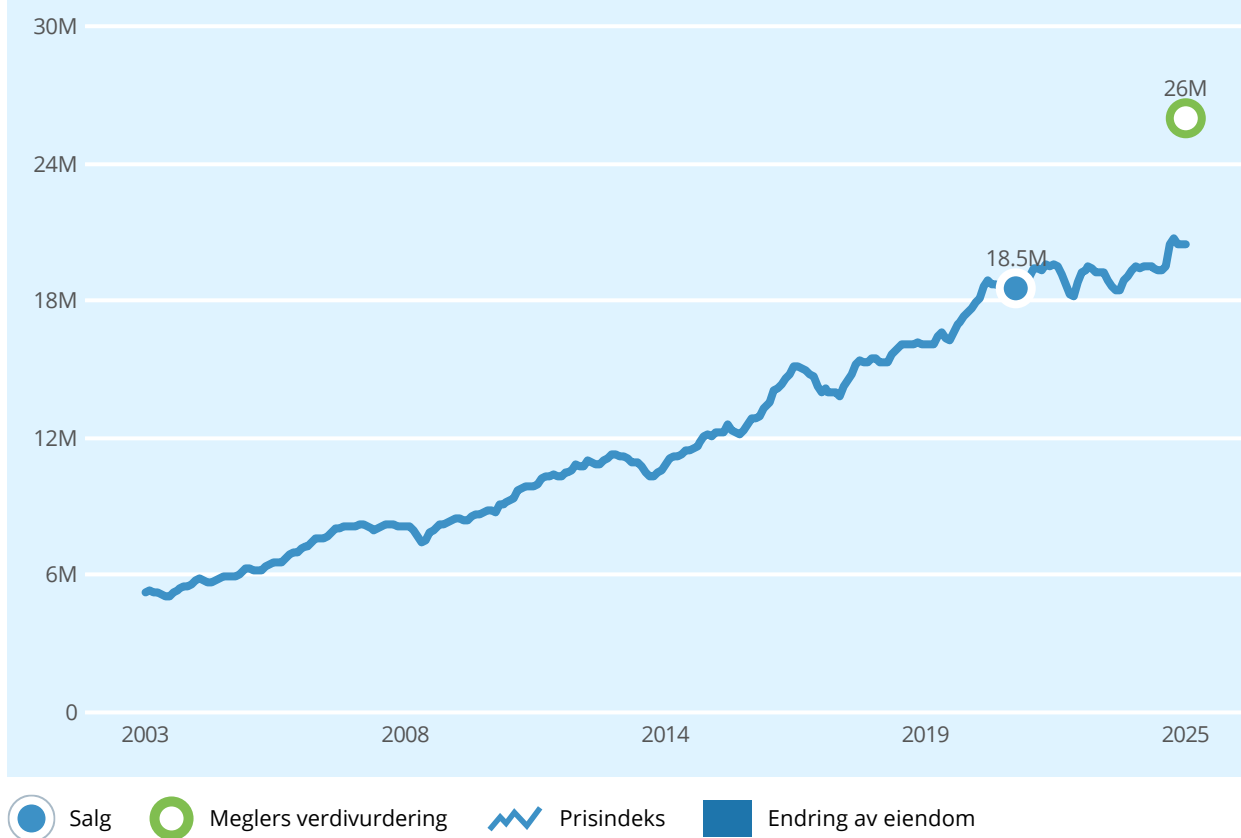
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



- 1 Enebolig
- 2 Tilbygg enebolig
- 3 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESBJELD	TOTALPRIS	
21.05.2021	01.09.2021	18.10.2021	18 950 000	18 500 000	0	18 500 000	4

- 4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.



Eneboliger til salgs i Ullern bydel nå



Annonnene har i
snitt ligget ute i

60
dager

Eneboliger solgt i Ullern bydel siste 3 mnd

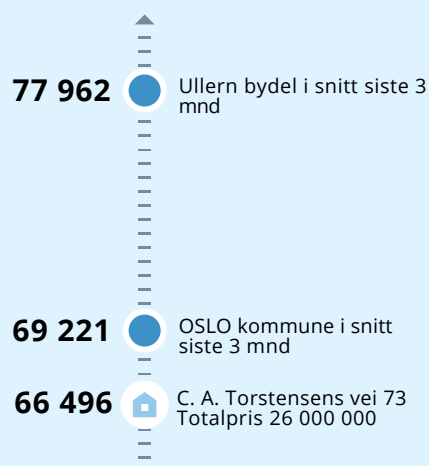


Solgt i snitt
i løpet av

73
dager

for 1.4% under prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

Enebolig
C. A. Torstensens vei 73
0379 Oslo



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
8	TG 1	Ingen vesentlige avvik
27	TG 2	Vesentlige avvik
3	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Ole Herman Krefthing

Dato: 04/04/2025

Hamangskogen 19

Sandvika 1338

93462623

takst@bvtm.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3:

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

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:32, Bnr: 642
Hjemmelshaver:	Håkon Bjerke / Linnéa Philippa Holbeck
Tomt:	2717 m²
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	Offentlig, via private stikkveier.
Vann:	Offentlig, via private stikkledninger.
Avløp:	Offentlig, via private stikkledninger.
Regulering:	S-4220 - Bolig med tilhørende anlegg. Merk midlertidig forbud mot tiltak.
Offentl. avg. pr. år:	Henviser til prospektet.
Forsikringsforhold:	Henviser til egenerklæringsskjemaet.
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1962
Fnr:	-

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

24.03.2025

Forutsetninger (hindringer):

Boligen var bebodd og normalt møblert på befaringsdatoen. Større møblement som f eks senger, sofaer og garderobeskap kan skjule feil og mangler.

Taket og fasaden ble kun besiktiget fra bakkenivå og tilgjengelige avsatser(balkong) da det ikke forelå tilstrekkelig sikringssutstyr for arbeider i høyden(HMS-krav). Dette medfører at taket i stor grad ikke ble besiktiget da taket er flatt.

Årstall og generelle opplysninger om boligen er gjengitt etter informasjon fra hjemmelshaver. Årstall etc er ikke kontrollert av undertegnende.

Boligen er oppført etter en tidligere byggestandard og vil ikke møte dagens krav til isolasjonstykkelse(u-verdi), tetthet(vindsperre), ventilasjon, drenering etc.

Været på befaringsdatoen var overskyet og 7-8 grader.

Oppdragsgiver:

Håkon Bjerke

Tilstede under befaringen:

Håkon Bjerke / Linnéa Philippa Holbeck

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Tomten ligger i et område med tilsvarende husbebyggelse med varierende alder og byggestil. Tomten er i hovedsak planert og slakt skrånende. Fremsiden av boligen er opparbeidet med gressplen, stedlige vekster og terrasse. Baksiden av boligen er gruset og bestående som naturtomt.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig over 3 etasjer, inkl kjeller. Støpt såle, antatt fundamentert til fast fjell og komprimerte masser. Grunnmur av betong og innvendig isolert med tresonitt(treull). Etasjeskillere av trebjelker og betong. Bærende elementer av betong, mur og treverk. Yttervegger over terreng er oppført av lett bindingsverk. Fasaden er forblendet med teglstein og stedvis kledd med panel. Taket er oppført som et pulttak og tekktet med sveisepapp. Vinduer med varierende utførelse og alder. Drenering fra byggeåret.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår som velholdt og med en variasjon av nyere og eldre overflater. Boligens innvendige overflater ble i stor grad oppgradert i 2022/23, men enkelte eldre/originale elementer gjenstår som f eks panelen i 2.etasje og store deler av kjelleren.

Badene i boligen har blitt rehabilitert mellom 2022 og 2025, hvor de har jevnt over normal slitasje med hensyn til alderen. Enkelte bemerkninger gis vedrørende blant annet ventilasjonen og plasseringen av vinduer/dører i en våtsone. Vaskerommet i kjelleren ble kun overfladisk oppgradert med fliser og maling, sluket og bakenforliggende konstruksjoner er eldre.

Hjemmelshaver opplyser at "Bad med vannrør i yttervegg har fryst et par ganger når temperaturen går under minus 15".

Ytterveggene har blitt løpende vedlikeholdt og enkelte fasader har fått ny kledning. Blant annet fasaden mot nord og teglsteinen er original fra byggeåret. Enkelte felt med panel har råde og sprekker i kledningen.

Flere av vinduene i boligen er originale eller fra 80-tallet, hvor flere glass er punkterte eller med skader.

For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:

Takhøyde, målt i kjeller: 2,39 m. Stedvis målt 1,97 m i en bod.

Takhøyde, målt i 1.etasje: 2,45 m.

Takhøyde, målt i 2.etasje: 2,42 m.

Takhøyde, målt i hybelkjeller: 2,14 m.

Takhøyde, målt i hybel 1.etg: 2,57 m.

Boligen blir primært varmet opp ved bruk av radiatorer/vannbåren gulvvarme og elektrisitet.

Varmekabler/folie på våtrom og enkelte andre flater.

Varmepumpe i stuen.

Åpen peis i stuen.

Røykvarsler er montert.

Brannslukningsapparat er utplassert.

Varmtvannsbereider er montert i fyrrommet og i kjellerstuen(hybel).

Stoppekranen er montert i boden(med lav takhøyde), samt sekundær stoppekran i fyrrommet.

Automatiske sikringer.

Sentralstøvsuger.

DOKUMENTKONTROLL:

www.boligmappa.no
www.eiendomsverdi.no
www.oslo.kommune.no
www.nve.no
www.ngu.no

Informasjon fra hjemmelshaver, herunder muntlig informasjon og fremviste dokumentert.

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

Vegger: Malte slette overflater. Panel. Flislagte vegger på badene og WC. Malt tapet. Teglstein.

Tak: Malte slette overflater. Panel. Tak-ess.

Gulv: Fiskebeinsparkett. Vegg-til-veggteppe. Laminat. Flislagt gulv på våtrom, wc og gang.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

I følge hjemmelshaver:

2022: Hybelen ble oppgradert med nytt bad, kjøkken, el-anlegg og overflater.

2022: Taktekkingen over hybelen ble tekket om. Hovedtaket ble tekket om "for 20 år siden" i følge prospektet som forelå ved kjøpet i 2021/22.

2022/23: Bad i 2.etasje ble rehabilitert.

2022/23: Nytt kjøkken og oppgraderte overflater i 1.etasje.

2022/23: Overflatene i 2.etasje ble pusset opp. Enkelte flater er originale fra byggeåret, men ble da malt/behandlet i 2023.

2022/23: Enkelte vinduer og ytterdører ble skiftet ut.

2022/23: Enkelte utvendig flater har blitt skiftet ut/oppgradert.

2022/23: Innvendige avløpsrør ble skiftet ut. Avløpsrør mellom bolig og kommunalt anlegg er trukket med strømpe.

2022/23: El-anlegget i 1.etasje og 2.etasje ble oppgradert. Hjemmelshaver opplyser at enkelte ledninger/koblingspunkter ikke ble skiftet ut og er eldre/originalt.

2025: Bad kjeller.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	111	0	0	0	63	48
1. Etasje	106	0	0	45	106	0
2. Etasje	106	0	0	13	106	0
Hybel, kjeller	34	0	0	0	34	0
Hybel, 1.etasje	34	0	0	0	34	0
SUM BYGNING	391	0	0	58	343	48
SUM BRA	391					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Utvendig bod	0	4	0	0	0	0
SUM BYGNING	0	4	0	0	0	0
SUM BRA	4					

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Kjeller: Kjellerstue, trimrom, gang, bad, vaskerom, fyrrom og tre boder.

1. etasje: Kjøkken, stue, spisestue, gang/entré og WC.

2. etasje: Gang, garderobe, to bad og fem soverom.

Hybel, kjeller: Kjellerstue, bad og soverom.

Hybel, 1.etg: Kjøkken, stue, entré og soverom.

BRA-e:

Det er ikke et areal som inngår i BRA-e.

MERKNADER OM AREAL:

Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet.

Rommene er definert etter bruken på befarringsdatoen og sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.

Se bemerkninger under "tilleggsopplysninger" på slutten av rapporten.

Merk at flere av rommene som defineres som f eks soverom, bad og kjellerstue i rapporten er opprinnelig godkjent som bodareal(tilleggsdel).

Rommene defineres etter bruken på befarringsdatoen da det er lettere å lokalisere og omtale rommene på denne måten.

Carport: 38 kvm. Ca 11,1 x 3,4 m.

S-rom, kjeller: Bodareal og fyrrom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE MERKNADER:

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Ole Herman Krefting

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

04/04/2025



Ole Herman Krefting

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

- Det er ikke påvist kvikkleire på tomten i følge nve.no.
- Grunnfjellet består av skifer og kalkstein i følge ngu.no.
- Det er ikke opplyst om flom-eller skredrisiko på tomten i følge nve.no. Merk Holmenbekken bak boligen.
- Det ble ikke fremvist en radonmåling av innvendig luft i boligen.

Grunnmuren er bestående av betong og innvendig isolert med tresonitt(treull). Stedvise sprekkdannelser ble observert på innvendige flate til grunnmuren og innvendige vegger, særlig over døråpninger og mellom etasjeskiller/vegg. Stedvise sprekkdannelser i utvendig grunnmur.

Merknader: Grunnmuren er oppført etter datidens krav og byggemetode. Dette medfører at det må forventes at det ikke er isolasjon mot grunnen, samt manglende fuktsperre/radonsperre.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengforholdet rundt boligen er slakt skrående mot Holmenbekken og medfører at nedbør naturlig vil renne mot husets konstruksjon. Tiltak/jevnlige ettersyn anbefales i tilfelle vannet ledes mot boligen eller at det oppstår vannansamlinger. Områdene rundt boligen er i stor grad tildekket av terrasser og overbygg(carport). Terreng under terrassen kan dermed ikke besiktiges. Stedvis flatt/ujevnt terreng langs kortsiden til boligen. Fallforholdet rundt boligen skal være 1:50 i en 3 meters avstand fra boligen.

Dreneringen rundt boligen har ukjent historikk og må forventes å være fra byggeåret.

Det ble ikke observert en knotteplast eller lignende rundt grunnmuren.

Dreneringen har passert forventet levetid og utskiftning av dreneringen må dermed påregnes.

For informasjon om fuktverdier og hulltagning, se punkt 9.1.3 - Fuktmåling.

Merknader: Dreneringer har en forventet levetid på mellom 20-60 år.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Ytterveggene er i hovedsak oppført som lett bindingsverk og kledd med panel, samt forblendet med teglstein. Teglsteinen er original fra byggeåret og fremstår jevnt over med normal slitasje med hensyn til alderen. Enkelte steiner har sprukket opp/fått avskallinger. Luft/drens-hull er etablert i fugene på nedre sjikt.

Ytterveggen til hovedboligen som vender mot veien ble nylig kledd med ny panel. Øvrige flater kledd med panel er eldre og må forventes å være originale. Forekomster av råte ble observert, særlig over/under vindusfeltene mot sør og nord. Sprekkdannelser forekommer sporadisk. Det ble ikke påvist lufting av kledningen ved sporadiske undersøkelser. Manglende lufting må forventes basert på byggeskikken fra året boligen ble oppført. Kledningen av nyere alder bør ha blitt oppført med lufting iht dagens preaksepterte ytelser.

Merknader:**3. Vinduer og ytterdører****TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 1+1 uisolerte glass fra byggeåret. Vinduer med 2-lags glass fra 1962, 1998 og 2022. Vinduer med 3-lags glass fra 1981, 2021, 2022 og 2023

Vinduene med 2 og 3-lags glass fra 1962, 1981 og 1998 har tilfeller av punkterte glass. Sprekk i glasset på et soveromsvindu og generelt høy slitasje på vinduene fra byggeåret, 1981 og 1998.

Vinduene fra 90-tallet og tidligere var i stor grad trege å åpne og lukke.

Bakdør fra byggeåret med generelt normal funksjon basert på alder. Inngangsdører fra 2022/23 med Yale doorman kodelås.

Skyvedører med 3-lags glass fra 2021. Skyvedørene i 2.etasje har avvik da overgangen mellom dørterskel og tekkingen på balkongen ikke er overlappet med et beslag. Høyere risiko for innsig av fukt, særlig da balkongen faller inn mot ytterveggen.

B-30 brannklassifisering dør inn til fyrrommet og mellom hovedbolig og hybel.

Merknader: Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid på hhv 30 og 40 år.

Normalt vedlikehold er nødvendig for at forventet levetid skal oppnås.

4. Tak**TG 2** 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er påvist ventilerings/lufting.

Takkonstruksjonen er oppført som et pulttak med generelt lav helning. Det ble ikke observert tegn til nedsig eller deformasjoner på innvendig himling på befæringsdatoen, men merk at treverk vil sige med årene og skjevheter må forventes.

Luftespalter/hull ble observert på langsiden av boligen. Luftehullene på fremsiden er mindre enn anbefalt og bør være langsgående spalter langs hele fasaden slik at luftmengden som kan sirkulere er tilstrekkelig. Pga manglende tilgang så er det ukjent om det er montert fluenetting bak spaltene/hullene.

Merknader: Utskiftning av isolasjon, dampsperre og eventuelt vindsperre bør skiftes ut slik at varmetapet reduseres. Ingen adkomst til takkonstruksjonen for ettersyn og rørgjennomføringer i taket er dermed ikke synlige.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taktekkingen på hovedtaket var "ca 20 år gammel" i følge salgsprospektet ved salget i 2022, når hjemmelshavere kjøpte boligen.

Taket over hybelen ble tekket om i 2022 og består av sveisepapp.

Takflatene var ikke tilgjengelige for besiktelse og vurderingen av taktekkingen baseres på alder og forventet gjenværende levetid.

Merknader: Takene er tekket med sveisepapp og som har en forventet levetid på mellom 15-35 år.

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner, beslag og nedløp av emaljert stål. Vann ledes ned i dreneringen og stedvis ut på terreng. Frostspreng i enkelte nedløp ble observert.

Merknader: Emaljerte nedløp, renne og beslag har en forventet levetid på ca 25-30 år.

5. Loft

Ingen 5.1 Innvendig Loft

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Terrasse fra 2023 med adkomst fra stuen og terrenget. Terrassen er kledd med Møre-royal terrassebord og fremstår med normal slitasje på overflatene med hensyn til alderen. Terrassen ligger på terreng og har ikke et behov for rekkverk.

Balkong med adkomst fra to av soverommene i 2.etasje. Rekkverket ble målt til ca 95 cm og er iht datidens krav.

Balkongen er tekket med sveisepapp fra 2022/23. Fallet på gulvet leder vannet i retning av ytterveggen og videre til to overløp i ytterkant av balkongen. Sluk/overløpet er originalt og er ikke utført med en mansjett eller lignende. Risiko for innsig i overgangen mellom sluk/overløp og sveisepappen.

Overkant av sveisepappen mot veggene er ikke overlappet med et beslag.

Merknader: Dagens krav til rekkverk i TEK-17 er minimum 100 cm. Dette skal opplyses om når rekkverkene i boligen er lavere enn dagens krav slik at kjøper er informert om at rekkverket ikke møter dagens krav til sikring av terrasser, balkonger etc. Før TEK-10(2010) var det krav om en rekkverkshøyde på minimum 90 cm. Merk at dagens gjeldene TEK ikke har en tilbakevirkende effekt og det foreligger dermed ingen formelle krav om å heve rekkverket til dagens høyde.

7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Pipeløp av teglstein. Hjemmelshaver opplyser at pipeløpet har blitt rehabilitert med et stålrør, men årstallet er ukjent. Feiing ble sist utført i 2024.

Åpen peis i stuen, montert på gulvnivå. Ildbasen til peisen er ikke definert/avgrenset og det anbefales at ubrennbar overflate foran peisen utvides. Fliser er montert rundt peisen og enkelte har sprukket opp.

I 2.etasje er to sider av pipeløpet tildekket med en gipsplate, samt at en 3.flate vender mot friluft og er tildekket av panel. Alle fire sidene til en pipe av teglstein skal være synlig for å kunne avdekke sprekkdannelser etc.

Sotluke er montert i fyrrommet i kjelleren.

Merknader:

8. Etasjeskillere

TG 3 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskillerene har følgende avvik i planheten:

2. etasje:

- Soverom: Mellom 5-10 mm internt.
- Gang: 25 mm på langs, samt merkbare interne ujevnheter.

1. etasje:

- Hele etasjen: Ca 5 mm.

Kjeller:

- Gang: 30 mm på langs.
- Boder: 10 mm internt i bodene.

Hybel:

- 1.etasje: 14 cm på langs av boligen, fra yttervegg til yttervegg.
- Kjeller:
- Soverom: 35 mm.
- Stue/gang: 25 mm.

Trappeløpene i boligen er i hovedsak originale fra de respektive byggeårene.

Trappen mellom 1. og 2.etasje har et rekkverk som måler mellom 89-91 cm og er stedvis lavere enn datidens/dagens krav på 90 cm. Åpningene i rekkverket ble målt til ca 17 cm og større enn kravet på 10 cm. Dette medfører at mindre barn kan falle igjennom. Håndløpere mangler i trappen. Noe knirk forekommer i trappen ved normal gange.

Kjellertrappen har en rekkverkshøyde på mellom 72 og 87 cm, som er lavere enn kravet på 90 cm. Håndløper mangler stedvis. Høyden mellom etasjeskiller og trappetrinnet ble målt til 188cm og avviker fra kravet på 2 meter.

Spiraltrapp i hybelen med et rekkverk på ca 85 cm. Åpningene mellom trinnene og i rekkverket er større enn 10 cm.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

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

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Ventiler er montert i grunnmuren til oppholdsrommene(merk, ikke flere av rommene er ikke godkjente for bruken) og i bodarealet. "Balansert ventilasjon" er montert i kjelleren til hybelen, da med to stk mekaniske vifter som kommuniserer på soverommet og i stuen.

Stedvis sprekkdannelse forekommer på grunnmuren og innvendige vegger. Det ble ikke observert tegn til saltutslag eller fuktskjolder på befæringsdatoen.

Merknader:

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Betongsåle i kjelleren med avvik i planheten(se punkt 8 - Etasjeskiller) og sprekkdannelse i betongen.

Sprekkdannelse i betong er svært vanlig og oppstår gjerne når støpen herder. Hvis sprekken oppstår i etterkant så kan det tyde på en svakhet i konstruksjonen eller setninger.

Manglede isolasjon og fuktsperre mot grunnen må forventes da kjelleren er oppført etter datidens krav.

Merknader:

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Veggene i kjelleren er i hovedsak ikke lektet ut, med unntak av en vegg i kjelleren til hybelen. Hulltagning ble foretatt på dette punktet.

Overfladisk fuktsøk ble foretatt på øvrige vegger som ikke er påforet. Ved overfladisk søk sammenlignes fuktsøk fra tørre områder (f eks høyt på veggen) og mot andre flater. Resultatene gis i skala fra 0 - 999, hvorav høyere tall tilsier en mer fuktig konstruksjon.

Hvor hulltagning ble utført ble det ikke påvist fuktverdier i tilgjengelig treverk.

Fuktsøk på overflatene i øvrig kjeller påviste moderate fuktverdier på opptil "313".

Merk at konstruksjonen er bygget på en måte som gjør at det er vanlig med et kapillært oppsug fra grunnen og at dreneringen har høy alder. Utbedring av dreneringen anbefales og må påregnes. Opptrekk av fukt i nedre del av grunnmuren må forventes pga et kapillært oppsug. Lagring av organiske gjenstander tett mot grunnmuren frarådes pga risiko for sverte og kondens.

Merknader:

10. Våtrom

10.1 Bad en-suite

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 2023 med flislagte vegger og slett himling.

Det ble ikke påvist unormale skader på overflatene med hensyn til alderen.

Mekanisk avtrekk via en egen vifte. Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er ikke tilstrekkelig og må økes til minimum 10 mm langs hele undersiden av dørbladet for å være tilstrekkelig.

Baderomsdøren er montert i våtsonen til dusjen og vannsøl mot karmen bør holdes til et minimum da overgangen mellom karm og membran ofte er et svakt punkt.

Merknader:

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Bad med flislagt gulv og varmekabler.

Det ble ikke påvist unormale skader på gulvet på befæringsdatoen.

Fallforholdet i dusjen ble målt til ca 1:50 og øvrig gulv har et fall på ca 1:100 i retning av sluket. Tilstrekkelig fall på baderomsgulvet iht TEK-17, men dusjskinnen vil blokkere vannet fra øvrig gulv fra å renne ut i sluket. Dette medfører at lekkasjevann ikke ledes til sluk og vannansamlinger vil kunne forekomme ved en lekkasje.

En marginal spalte er etablert i underkant av skinnen, men denne vil fort tettes med såperester etc og kan fort gå tett, samt vil ikke kunne ta unna en større vannmengde f eks ved brudd på et rør.

Merknader:

Membranen er fra ca. 2023

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Rennesluk fra 2023 med tilhørende vannlås. Synlig klemring, men membranen er tildekket.
Dokumentasjon på utførelse/FDV-dokumentasjon ble fremvist.

Hulltagning ble foretatt i tilstøtende vegg på soverommet ved dusjen og det ble ikke påvist unormale fuktverdier på dette punktet.

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

10.2 Bad 2.etg

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 2023 med flislagte vegger og slett himling.
Overflatene fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen.

Mekanisk avtrekk via egen vifte. Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er ikke tilstrekkelig og må økes til minimum 10 mm langs hele undersiden av dørbladet for å være tilstrekkelig.

Vinduet og baderomsdøren er montert i våtsonen til hhv badekaret og dusjen. Vannsøl mot karmene bør holdes til et minimum da overgangen mellom karm og membran ofte er et svakt punkt.

Merknader:

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt baderomsgulv med varmekabler.
Det ble ikke påvist unormale skader på overflatene med hensyn til alderen.

Fallforholdet i dusjen ble målt til ca 1:50. Variasjon av fall mot dusjen og mot badekaret på øvrig gulv.

Merknader: Fallforholdet under badekaret ble ikke målt pga begrenset adkomst.

Membranen er fra ca. 2023

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

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Rennesluk fra 2023 med tilhørende vannlås i dusjen. Klemring ble observert, men membranen er skjult av konstruksjonen.

Sluket under badekaret er ikke tilgjengelig da det ligger et stykke fra inspeksjonsluken. Dette medfører vanskelighet for en generell besiktigelse, men også regelmessig vask/rens av sluket for eier.

Dokumentasjon på utførelse foreligger.

Hulltagning ble utført i tilstøtende vegg på soverommet bak dusjen. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier på dette punktet.

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

10.3 Bad hybel

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 2022 med flislagte vegger og slett himling.

Overflatene fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen.

Mekanisk avtrekk via en egen vifte. Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er ikke tilstrekkelig og må økes til minimum 10 mm langs hele undersiden av dørbladet for å være tilstrekkelig.

Merknader:

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Flislagt gulv med varmekabler. Varmekablene var skrudd av/på lav effekt på befarringsdatoen, funksjon er dermed ukjent. Det ble ikke påvist unormale skader på overflatene. Generell bruksslitasje må forventes da badet er brukt.

Fallforholdet i dusjen og på øvrig gulv ble målt til ca 1:100. Enkelte områder rundt sluket i dusjen ble målt til mindre enn 1:100 og er dermed ikke iht krav.

Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran ved dørterskelen må dokumenteres at er mer enn 25 mm.

Merknader:

Membranen er fra ca. 2022

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk fra 2022 med tilhørende vannlås.

En toppmembran ble observert og denne dekker til klemringen. Utførelsen mellom klemringen og sluket er dermed ikke synlig.

Dokumentasjon på generell utførelse foreligger og utførende firma er en godkjent våtromsbedrift(GVB).

Hulltagning ble ikke utført da utførende firma er en godkjent våtromsbedrift og er dermed unntatt bestemmelsen om hulltagning i forskrift. Fuktsøk på øvrige flater ble utført og det ble ikke avdekket unormale fuktverdier på befæringsdatoen.

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

10.4 Vaskerom

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerommet ble nylig oppgradert med malte overflater og inventar. Bakenforliggende konstruksjon er original.

Naturlig avtrekk via en ventil i ytterveggen. Merk at denne kan fungere som en friskluftsventil hvis det er et undertrykk i boligen og vil dermed slippe inn kald luft, istedenfor å trekke fuktig luft ut av rommet.

Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er ikke tilstrekkelig og må økes til minimum 10 mm langs hele undersiden av dørbladet for å være tilstrekkelig.

Merknader:

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler. Fliser på gulvet og varmekabler av nyere alder.

Det ble ikke påvist tegn til bom i flis eller unormale skader på overflaten.

Fallet i retning av sluket er generelt slakt og ble målt til under 1:100 i området rundt sluket i dusjen.

Merknader:

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk fra byggeåret med rustdannelser.

Det ble ikke observert en membran i sluket og på bakgrunn av alderen til sluket så var disse uten en klemring, dvs at en membran ikke kan ansluttes sluket tilstrekkelig slik at overgangen er tett.

Hulltagning ble ikke utført da tilstøtende vegger er av betong. Fuktsøk ble foretatt og det ble ikke registrert unormale fuktverdier. Merk risiko for økt kondensdannelse på overflatene pga friskluftsventilen i grunnmuren (kulderas ved undertrykk i boligen).

Merknader:

10.5 Bad kjeller

TG 1 10.5.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 2025 med flislagte vegger og slett himling.

Det ble ikke påvist unormale skader på overflatene med hensyn til alderen.

Mekanisk avtrekk via egen vifte. Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet til baderomsdøren anses som tilstrekkelig.

Vinduet er montert i våtsonen til dusjen og vannsøl mot karmen bør holdes til et minimum da overgangen mellom karm og membran ofte er et svakt punkt.

Merknader:

TG 2 10.5.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt baderomsgulv med varmekabler.

Det ble ikke påvist unormale skader på overflatene med hensyn til alderen.

Dørterskelen er ikke understøttet og svikter ved belastning.

Fallforholdet i dusjen ble målt til under 1:100 og øvrig gulv har et ujevnt fallforhold.

Høydedifferansen mellom slukristen og overkant flis ved dørterskelen ble målt til 15 mm. Hvis membranen er ført høyere enn dette og møter kravet på totalt høydedifferanse på 25 mm, så må dette dokumenteres.

Merknader:

TG 2 10.5.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2025

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Rennesluk fra 2025 med tilhørende vannlås.

Det ble observert en membran og klemring i sluket. Membranen må tilpasses slik at vannlåsen kan tas ut for regelmessig vask.

Dokumentasjon på utførelse foreligger.

Inspeksjonsluken mellom toalettet og servanten er plassert tett mot gulvet og utgjør en risiko for innsig av fukt. Denne skal helst være plassert høyere opp slik at membranen er tett minst 25 mm i horisontalplan over slukristen.

Hulltagning ble ikke foretatt da tilstøtende vegger består av betong og badet er nylig renovert. Fuktsøk ble foretatt og det ble ikke påvist unormale fuktverdier.

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 1 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 2023

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning fra HTH med benkeplater av kompositt(Cesarstone), malt backsplash og slette skapfronter.

Underlimt kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via rør-i-rør(PEX).

Ventilator med utkast til friluft. Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin.

Waterguard og komfyrvakt er montert. Quooker er montert(kokende vann).

Merknader:

11.2 Kjøkken hybel

TG 2 11.2 Kjøkken hybel

Vanninstallasjonen er fra ca. 2022

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

IKEA-kjøkken fra 2022 med laminerte benkeplater, malt backsplash og slette skapfronter.

Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin, samt frittstående kjøleskap. Ventilator med kullfilter. Enkel kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via rør-i-rør(PEX).

Komfyrvakt er ikke montert og ved omtrekk/etablering av ny kurs til platetoppen så skal en slik ha blitt montert(krav fra 2010).

Waterguard er montert.

Merknader: Det mangler en fuge i overgangen mellom benkeplaten og bakveggen, dette medfører en risiko for at bruksvann kan trekke bak skapstammene og inn i veggen.

12. Andre rom

Andre rom i boligen fremstår jevnt over med normal slitasje med hensyn til alderen. Overflatene ble i stor grad oppgradert/vedlikeholdt i 2022/23. Overflatene i 2.etasje er på flere steder originale fra byggeåret og ble overfladisk oppgradert, samt at enkelte overflater ble skiftet ut i 2023(f eks gulv).

Innvendige dører varierer mellom å være originale og av nyere dato. Enkelte dører subber mot karm og trenger en justering.

Det ble ikke påvist tegn til bom i flis på de flislagte flatene(eks våtrom).

Stedvise sprekkdannelser i plateskjøter og i overgangene mellom vegg/himling forekommer. Merk sprekker i innvendige vegger i kjelleren, nevnt under punkt 1.1 og 9.1.1/2.

Noe svikt i parketten i gangen i 2.etasje. Vabler og ujevnheter i tapeten under vinduet i kjelleren til hybelen.

Merknader:

13. VVS

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er spalte på innebygget systerne for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vanntilførselen i boligen består i hovedsak av rør-i-rør fra 2022/2023. Fordelerskap er plassert i nærheten av badene i boligen og stoppekranser er montert på fyrrommet, samt i boden under inngangspartiet.

Stoppekransen hadde en tilstrekkelig funksjon ved test. Merk rust på hendelen til kranen.

Fordelerskapet på badet i kjelleren og i 2.etasje mangler et sprutdeksel. En side rundt fordelerskapet i kjelleren ikke tett mot membranen, risiko for innsig av fukt ved en lekkasje.

Kursene på kjøkkenet mangler endetetting rundt varerørene. Risiko for at lekkasjevann kan renne ut på kjøkkenet og ikke ut i et fordelerskap eller til et sluk.

Samtlige fordelerskap mangler en kursbetegnelse.

Avløpene inne i boligen ble skiftet ut ila 2022/23 i følge hjemmelshaver. Bunnledningen ut til kommunalt anlegg ble rehabilitert med strømppe. Innvendige avløp av PVC og disse er i stor grad skjult i rørgater.

Vegghengte toalettet i boligen med innebygde sisterner. Det er etablert en drens spalte under toalettskålene for synliggjøring av lekkasjevann.

Merknader: Hjemmelshaver opplyser om at bad med vannrør i yttervegg har fryst et par ganger når temperaturen går under minus 15.

Varmtvannsbereder er fra ca. 2021/2022

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder for hovedboligen er fra 2022 og er plassert i fyrrommet. Berederen er en "smart" bereder med en kapasitet på 287 liter. Sikkerhetsventilen ledes til sluket på rommet. Strømtilførsel via fast tilkobling iht dagens krav.

Varmtvannsberederen i hybelen er fra 2021 og er plassert under trappen. Bereder med en kapasitet på 120 liter. Waterguard er montert og sikkerhetsventilen leder lekkasjevann ut på baderomsgulvet. Strømtilførsel via en fast tilkobling iht dagens krav.

Merknader: Varmtvannsberedere har en forventet teknisk levetid på ca 20 år.

TG 2 13.3 Vannbåren varme

Det er ikke påvist avvik i forhold gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv.

Det er ikke påvist sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.

Boligen har en vannbåren oppvarming via gulvvarme og radiatorer i hovedboligen, via en el-kjele på fyrrommet. Radiatorene i boligen og tilhørende røropplegg er i stor grad originale. Isolasjonen rundt rørene på fyrrommet er originale og dette medfører at de kan inneholde asbest.

Fordelerstammene for den vannbårne varmen er montert på fyrrommet.

Merknader:

TG 1 13.4 Varmesentraler

Oppvarming av den vannbårne varmen i boligen via en el-kjele fra 2022/23, montert i fyrrommet.

Varmepumpe(luft-luft) i stuen, fra 2023.

Dokumentasjon på montering ble fremvist. Regelmessig service er nødvendig og utføres iht produsentens intervaller.

Merknader:

TG 2 13.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt ca. 1962

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Ventilasjonen i boligen baseres i hovedsak på en naturlig ventilasjon med avtrekk på bad, vaskerom og sanitær.

Mekaniske avtrekk er montert på badene og WC. Friskluftsventil på vaskerommet.

Friskluftsventiler er montert i enkelte rom, men flere av soverommene mangler en passiv friskluftsventil og vinduene må åpnes for å kunne lufte rommene.

Ventilasjonssjakt i kjelleren av potensielt eternitt(asbest). Sanering iht krav ved fjerning av denne.

Merknader:

TG 2 13.6 Toalettrom

WC i 1.etasje med flislagt gulv og vegger. Mekanisk avtrekk via egen vifte, men det mangler en luftespalte for tilluft i underkant av dørbladet. Det må etableres en luftespalte på minimum 10 mm for at tilluften skal være tilstrekkelig og dette vil føre til at avtrekket blir mer effektivt når døren er lukket.

Vegghengt toalett med innebygget sistene. Drensspalte er etablert i underkant av toalettskålen for synliggjøring av lekkasjevann. Det er ikke montert en waterguard på WC og dermed er ikke installasjonen iht TEK-17.

Merknader:

14. Garasje – uthus

TG 3 14.1 Garasje – uthus

Utvendig bod bak boligen. Råteskade i taket og konstruksjon, samt i veggen. Høy slitasje på generelt hele konstruksjonen.

Carport med gruset dekke og med målene 11,1 x 3,4 m. Generelt normal slitasje på overflatene med hensyn til alderen og bruken av arealet.

Merknader:

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca. 2019

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1962

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Det elektriske anlegget ble vesentlig oppgradert i 2022/23 og det foreligger dokumentasjon på utførte arbeider.

Deler av anlegget er eldre og ble ikke trukket om, dette gjelder i hovedsak kjelleren og mindre deler av 2.etasje.

Henviser forøvrig til tilgjengelige samsvarserklæringer for utfyllende informasjon om hva som er utført i boligen.

Automatiske sikringer med 63 amp hovedkurs og 40 amp for hybelen. Seriemåler er montert for hybelen, samt et eget sikringsskap. Kursbetegnelser foreligger, men disse bør renskrives.

Merknader: Det anbefales generelt at det utføres en el-kontroll ca hvert 10. år eller ved et eierskifte.

Et el-tilsyn ble utført i 2019, men da store deler av anlegget har blitt oppgradert i ettertid så er ikke dette særlig relevant.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

TILLEGGSPPLYSNINGER:

Det foreligger byggetegninger på www.oslo.kommune.no fra 1983 og tilhører byggesak vedrørende ombygning av boligen og tidligere garasje.

Bruken av rommene har avvik fra hva som ble godkjent på dette tidspunktet. Merk at ferdigattest/brukstillatelse ikke foreligger for nevnte byggesak.

Kjeller:

-Badet i kjelleren er godkjent som en bod.

-Kjellerstuen/oppholdsrommet i kjelleren er godkjent som en bod. Vinduet er ikke byggesøkt(fasadendring). Vinduet er for lite til å være godkjent som et rømningsvindu, samt at vinduet er plassert mer enn 100cm fra gulvet. Åpningen på vinduet ble målt til ca 90(b)+50(h). Kravet for et rømningsvindu er at åpningen er minimum 60cm høy og at bredde+høyde=150cm, samt at høyden til gulv/fastmontert møbel/trinn er maks 100cm. Nevnte punkter er ikke ivare tatt. Hybel, kjeller:

-Soverommet er godkjent som en bod og vinduet som er montert er ikke tegnet inn/byggesøkt(fasadeendring). Vinduet på rommet er tilstrekkelig som rømningsvindu, men er plassert mer enn 100 cm fra gulvet. Trinn eller fastmontert møbel må monteres slik at avstanden er mindre eller lik 100cm.

-Kjellerstuen er godkjent som garderobe. Rommet mangler et vindu og har dermed ikke tilstrekkelig med dagslys for å være godkjent til rom for varig opphold.

-Enkelte vegger er fjernet/endret.

1. etasje:

- Vegg mellom spisestue og kjøkken er fjernet.

Hybel, 1.etasje(tidligere garasje):

- Vegg mellom dagens stue og kjøkken har blitt fjernet.

- Kjøkkenet er opprinnelig godkjent som et bad/vaskerom.

- Ytterdør med tilhørende utvendig trapp på baksiden av hybelen er fjernet.

2. etasje:

-Bad en-suite er godkjent som en bod. Ytterveggen på badet sto tidligere lenger inn og ytterveggen har idag blitt flyttet ut slik at fasaden er jevn.

-Hovedbadet i gangen er opprinnelig godkjent som bod og tre andre mindre rom som ikke er definert og nevnte rom har blitt inkludert i arealet til dagens bad.

-Ytterligere et soverom har blitt etablert mot sørøst.

Hjemmelshaver fremviste dokumentasjon i en perm for kjøkken og badet i hybelen. Resterende tilgjengelig dokumentasjon ligger på www.boligmappa.no. Henviser til disse for utfyllende informasjon om hva som er dekket.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Flere av rommene i boligen avviker fra godkjent bruk og må bruksendres ved ønske om videre bruk, dette inkluderer blant annet flere soverom/oppholdsrom i kjelleren som er godkjent som boder. Vinduer og skyvedører som har blitt satt inn som ikke er byggesøkt som en fasadeendring må byggemeldes. Ytterveggen til badet i 2.etasje har blitt flyttet og må byggemeldes.

Kjøper må påregne kostnader for søknad om bruksendring og fasadeendring av tiltak som har blitt utført og ikke byggesøkt. Dette innebærer også en risiko for at utførte endringer ikke blir godkjent.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

	Sprekkdannelser i grunnmuren og på innvendige vegger, særlig over døråpninger og mellom vegg/etasjeskiller. Ettersyn anbefales. Hvis sprekkene øker i omfang så kan det tyde på bevegelser i konstruksjonen som trenger utbedring/stabilisering. Det ble ikke fremvist en radonmåling av innvendig luft i boligen og det anbefales at dette blir utført. Tiltak anbefales hvis verdiene overstiger gjeldene toleransekrav.
1.3	Drenering
	Dreneringen har passert forventet levetid og utskiftning må påregnes. Det ble ikke observert tegn til knotteplast eller lignende rundt grunnmuren. Terrenget rundt boligen bør holdes under oppsyn ved kraftig/vedvarende nedbør for å avdekke om det forekommer vannansamlinger eller områder hvor vannet ikke ledes vekk.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Forekomster av råte ble observert, særlig over/under vindusfeltene mot sør og nord. Sprekkdannelser forekommer sporadisk. Det ble ikke påvist lufting av kledningen ved sporadiske undersøkelser. Manglende lufting må forventes basert på byggeskikken fra året boligen ble oppført. Kledningen av nyere alder bør ha blitt oppført med lufting iht dagens preaksepterte ytelser. Kledning med skade må skiftes ut for å lukke avviket. Risiko for at bakenforliggende konstruksjoner også har tatt skade hvor det har oppstått råte i kledningen. Enkelte steiner har sprukket opp/fått avskallinger. Lokale utskiftninger av skadet stein kan utføres om ønskelig.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Skyvedørene i 2.etasje har avvik da overgangen mellom dørterskel og tekkingen på balkongen ikke er overlappet med et beslag. Høyere risiko for innsig av fukt, særlig da balkongen faller inn mot ytterveggen. Vinduene fra 90-tallet og tidligere har passert forventet levetid, samt at det forekommer punkteringer i flere glass og generelt høy slitasje. Utskiftning av nevnte vinduer anbefales og må påregnes.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Luftehullene på fremsiden av boligen bør økes i størrelse slik at utluftingen av takkonstruksjonen blir forbedret. Konstruksjonen har generelt høy alder og skjevheter/nedbøy må dermed forventes.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Taktekkingen har en forventet teknisk levetid på mellom 15-35 år. Taktekkingen på hovedtaket har dermed passert mer enn 50% av maks forventet levetid og utbedringer/ny taktekking må dermed påregnes.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Utskiftning av nedløp med frost utføres fortløpende. Nedbør bør ledes ytterligere vekk fra konstruksjonen slik at fuktpresset på grunnmuren reduseres.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Sluk/overløpet er originalt og er ikke utført med en mansjett eller lignende. Risiko for innsig i overgangen mellom sluk/overløp og sveisepappen. Overkant av sveisepappen mot veggene er ikke overlappet med et beslag. Risiko for at f.eks regnvann kan trekke bak sveisepappen. Detaljer med beslag i overganger mellom sveisepapp og yttervegg må utbedres.
7.1	Piper og ildsteder
	Ildbasen til peisen er ikke definert/avgrenset og det anbefales at ubrennbar overflate foran peisen utvides. Fliser er montert rundt peisen og enkelte har sprukket opp. I 2.etasje er to sider av pipeløpet tildekket med en gipsplate, samt at en 3.flate vender mot friluft og er tildekket av panel. Alle fire sidene til en pipe av teglstein skal være synlig for å kunne avdekke sprekkdannelser etc.
9.1.1	Kjeller Veggens og himlingens overflater
	Stedvise sprekkdannelser forekommer på grunnmuren og innvendige vegger. Ettersyn anbefales i tilfelle disse øker i omfang. Det kan da være nødvendig å stabilisere/utbedre konstruksjonen.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	Sprekkdannelser forekommer i betongstøpen i store deler av kjelleren hvor betongen er synlig. Sprekkdannelser i betong er svært vanlig og oppstår gjerne når støpen herder. Hvis sprekkene oppstår i etterkant så kan det tyde på en svakhet i konstruksjonen eller setninger.
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon

	Fuktsøk på overflatene i øvrig kjeller påviste moderate fuktverdier på opptil "313". Merk at konstruksjonen er bygget på en måte som gjør at det er vanlig med et kapillært oppsug fra grunnen og at dreneringen har høy alder. Utbedring av dreneringen anbefales og må påregnes. Opptrekk av fukt i nedre del av grunnmuren må forventes pga et kapillært oppsug. Lagring av organiske gjenstander tett mot grunnmuren frarådes pga risiko for sverte og kondens. Ettersyn av konstruksjonen anbefales, særlig ved kraftig eller vedvarende nedbør.
10.1.1	Bad en-suite Overflate vegger og himling
	Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er ikke tilstrekkelig og må økes til minimum 10 mm langs hele undersiden av dørbladet for å være tilstrekkelig.
10.1.2	Bad en-suite Overflate gulv
	Dusjskinnen vil blokkere vannet fra øvrig gulv fra å renne ut i sluket i dusjen. Dette medfører at lekkasjevann ikke ledes til sluk og vannansamlinger vil kunne forekomme ved en lekkasje. En spalte på 1x5cm anbefales at etableres i dusjskinnen slik at vannet kan uhindret renne til sluket i dusjen.
10.2.1	Bad 2.etg Overflate vegger og himling
	Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er ikke tilstrekkelig og må økes til minimum 10 mm langs hele undersiden av dørbladet for å være tilstrekkelig.
10.2.3	Bad 2.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Sluket under badekaret kunne ikke besiktiges da sluket var utilgjengelig da det lå langt fra inspeksjonsluken. Bedre adkomst anbefales slik at sluket med enkelhet kan vaskes 2 ganger i året som anbefalt og at det lettere kan besiktiges.
10.3.1	Bad hybel Overflate vegger og himling
	Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er ikke tilstrekkelig og må økes til minimum 10 mm langs hele undersiden av dørbladet for å være tilstrekkelig.
10.3.2	Bad hybel Overflate gulv
	Enkelte områder rundt sluket i dusjen ble målt til mindre enn 1:100 og er dermed ikke iht krav. Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran ved dørterskelen må dokumenteres at er mer enn 25 mm.
10.4.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	Ventilen på rommet kan fungere som en friskluftsventil hvis det er et undertrykk i boligen og vil dermed slippe inn kald luft, istedenfor å trekke fuktig luft ut av rommet. Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er ikke tilstrekkelig og må økes til minimum 10 mm langs hele undersiden av dørbladet for å være tilstrekkelig.
10.4.2	Vaskerom Overflate gulv
	Fallet i retning av sluket er generelt slakt og ble målt til under 1:100 i området rundt sluket i dusjen.
10.5.2	Bad kjeller Overflate gulv
	Fallforholdet i dusjen ble målt til under 1:100 og øvrig gulv har et ujevnt fallforhold. Høydedifferansen mellom slukristen og overkant flis ved dørterskelen ble målt til 15 mm. Hvis membranen er ført høyere enn dette og møter kravet på totalt høydedifferanse på 25 mm, så må dette dokumenteres. Dørterskelen er ikke understøttet og svikter ved belastning.
10.5.3	Bad kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	Inspeksjonsluken mellom toalettet og servanten er plassert tett mot gulvet og utgjør en risiko for innsig av fukt. Denne skal helst være plassert høyere opp slik at membranen er tett minst 25 mm i horisontalplan over slukristen.
11.2	Kjøkken hybel Kjøkken hybel
	Det mangler en fuge i overgangen mellom benkeplaten og bakveggen, dette medfører en risiko for at bruksvann kan trekke bak skapstammene og inn i veggen. Ventilator med kullfilter holder isolert sett til TG 2 iht NS3600. Komfyrvakt er ikke montert og ved omtrekk/etablering av ny kurs til platetoppen så skal en slik ha blitt montert(krav fra 2010).
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Samtlige fordelerskap mangler en kursbetegnelse. Fordelerskapet på badet i kjelleren og i 2.etasje mangler et sprutdeksel. En side rundt fordelerskapet i kjelleren ikke tettet mot membranen, risiko for innsig av fukt ved en lekkasje. Kursene på kjøkkenet mangler endetetting rundt varerørene. Risiko for at lekkasjevann kan renne ut på kjøkkenet og ikke ut i et fordelerskap eller til et sluk. Hjemmelshaver opplyser om at bad med vannrør i yttervegg har fryst et par ganger når temperaturen går under minus 15. Tiltak for å hindre at rørene fryser anbefales.
13.3	Vannbåren varme
	Høy alder på flere av radiatorene i boligen og tilhørende rør. Inspeksjon av anlegget anbefales.

13.5	Ventilasjon
	Friskluftsventiler er montert i enkelte rom, men flere av soverommene mangler en passiv friskluftsventil og vinduene må åpnes for å kunne lufte rommene. Naturlig ventilasjon får automatisk TG 2 iht NS3600.
13.6	Toalettrom
	Det mangler en luftespalte for tilluft i underkant av dørbladet. Det må etableres en luftespalte på minimum 10 mm for at tilluften skal være tilstrekkelig og dette vil føre til at avtrekket blir mer effektivt når døren er lukket. Det er ikke montert en waterguard på WC og dermed er ikke installasjonen iht TEK-17. Rommet har ikke et sluk og lekkasjevann kan dermed trekke inn i tilstøtende konstruksjoner.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
8.1	Etasjeskillere
	TG 3: Etasjeskillerene har stedwise avvik som overstiger toleransekravene i NS3600. Gulvet i 1.etasje i hybelen er særlig skjevt og kan ses i sammenheng med at arealet tidligere var en garasje med et potensielt fall på gulvet, ut mot vinduene(tidligere garasjeport). For utbedring av avvikene må gulvene avrettes slik at skjevhetene er under 15 mm totalt og 10 mm lokalt(på 2 meter). Prisvurderingen tar kun hensyn til avrettingen, ikke ny parkett, belistning, inventar etc. TG 2: Trappen mellom 1. og 2.etasje har et rekkverk som måler mellom 89-91 cm og er stedwise lavere enn datidens/dagens krav på 90 cm. Åpningene i rekkverket ble målt til ca 17 cm og større enn kravet på 10 cm. Dette medfører at mindre barn kan falle igjennom. Håndløpere mangler i trappen mellom 1. og 2.etg. Kjellertrappen har en rekkverkshøyde på mellom 72 og 87 cm, som er lavere enn kravet på 90 cm. Håndløper mangler stedvis. Høyden mellom etasjeskiller og trappetrinnet ble målt til 188cm og avviker fra kravet på 2 meter. Spiraltrapp i hybelen med et rekkverk på ca 85 cm. Åpningene mellom trinnene og i rekkverket er større enn 10 cm. Rekkverket er lavere enn kravet og lysåpningene i rekkverket og mellom trinnene overstiger 10 cm.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
10.4.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Sluket har høy alder og det ble observert rustdannelser i sluket. Utskiftning anbefales. Det ble ikke observert en membran i sluket og det må forventes at en membran ikke foreligger eller er utført tilstrekkelig mot sluket. Slukets alder tilsier at denne modellen er levert uten en klemring. Oppgradering av sluk og nytt tettesjikt på våtrommet iht dagens krav anbefales.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
14.1	Garasje – uthus
	Råteskader i takkonstruksjonen og veggene til utvendig bod. Mer hensiktsmessig bygge ny bod enn å reparere den eksisterende.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
PrivatMegleren Dyve & Partnere	
Oppdragsnr.	
159250242	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Håkon Bjerke	Linnéa Philippa Holbeck

Gateadresse	
C. A. Torstensens vei 73	
Poststed	Postnr
Oslo	0379

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bad i 1. og 2. etasje helt nye i 2023, bad i kjeller nytt i 2025, bad i hybel nytt i 2022.
Arbeid utført av	Renova Design AS, Dregan AS, Pro VVS AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Alle bad har ny membran. Vaskerommet har bare fliser på orginalt kjellergulv med nye varmekabler.
-------------	---

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rørfornyng strøpme gjennomført i alle bunnledningene. Alle avløpsrør fra badene byttet ned til kjeller i forbindelse med oppussing.
Arbeid utført av	Vestfold Rørfornyng

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Peis ikke brukt, feier har innsisert og sier det ser bra ut (med oppgradert stålrør på plass).
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Helt nytt elektrisk anlegg i både hybel og i hovveddel.
Arbeid utført av	Rett Elektro AS, Oslo Vest Elektro

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Lader for elbil i Carport
-------------	---------------------------

- 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, tømmerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Etterisolering utført av eier.

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Tekket om taket over carport og hybel - to lags papp med nye beslag

Arbeid utført av

Sam Tak AS

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Hybel

- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Byggemeldt i 1983

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bad bygget i 2. etasje hvor det er byggemeldt som bod. Innredet rom i kjeller både i hybel og i hovveddel.

- 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

Beskrivelse

Påbygget hybel fra 1983 ikke utstedt ferdigattest.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 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 næringsseiendom, 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Haakon Bjerke	31b2ba138d0db51d418abba 9858f2d48e8dbeb85	03.04.2025 17:27:05 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Linnea Holbeck	5011bbbffe82f62189989f45 b917f644f5fde7f9	28.04.2025 13:30:48 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 159250242

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

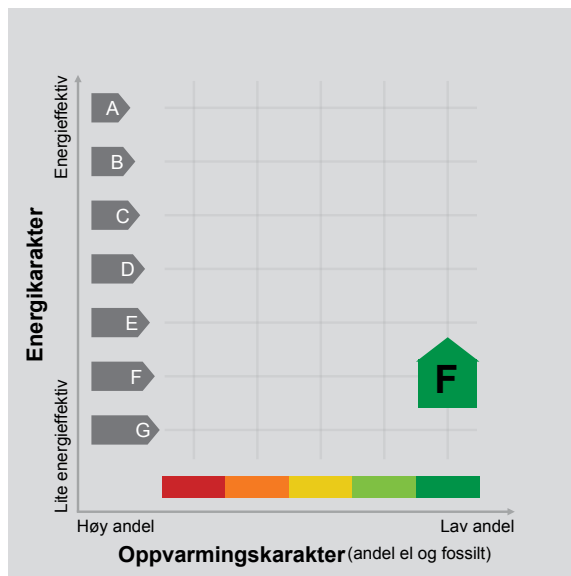


ENERGIATTEST

ENERGIATTEST



Adresse	C. A. Torstensens vei 73
Postnummer	0379
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	32
Bruksnummer	642
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	80089813
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-111577
Dato	28.04.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs

- Montere automatikk på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Etterisolering av yttervegg

- Skifte til sparepærer på utebelysning

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1962
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 391
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Fjernvarme
Varmepumpe
Ventilasjon Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 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: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 kutføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

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: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 22: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

KOMMUNALE
AVGIFTER OG
EIENDOMSSKATT

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/>

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-32/642	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 41 097,13
Eiendomsadresse:	C. A. Torstensens vei 73 0379 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 14 054,00
Fakturamottaker:	Bjerke Håkon C. A. Torstensens Vei 73 0379 OSLO		
Eiernavn:	Bjerke Håkon	Totalt	NOK 55 151,13

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Eiendomsskatt	14 054,00
Feie- og tilsynsgebyr	243,00
Renovasjonsgebyr	10 254,89
Vann- og avløpsgebyr	30 599,24
Totale avgifter	55 151,13

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

ENEBOLIG -
FERDIGATTEST - 1964



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEN 5m * 4172 00
SF/NU.

KOPI

Oslo, den 6-1-1964.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidsted
Gnr. 32, bnr. 642 av bnr. 1, C.A.Thorstensensvei.
Arbeidets art
Nybygg.
Bygningens art
Enebolig med garasje.
Byggherre
Herr Knut A. Knutsen.
Byggemelder
Arkitektene Hansson & Sörlie, Tidemandsgate 26, Oslo.
Ansvarshavende
Tømmermester Gunnar Vangen, Postboks 245, Oslo.

Journalnr.
61/098.
Avsluttende synsforretning
12-3-1963.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

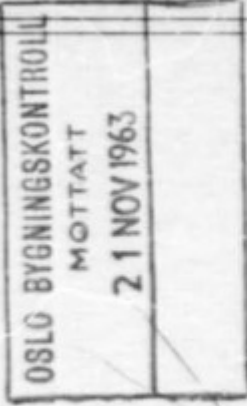
Forbehold:

1. Utvendig trapp fra stue og ut på terreng må utføres så snart værforholdene tillater det.
2. Husnummerskilt må oppsettes så snart det er bestemt hvilket nr. til C.A.Thorstensensvei bygningen blir tildelt.

Distriktsingeniør
Stein Flaata

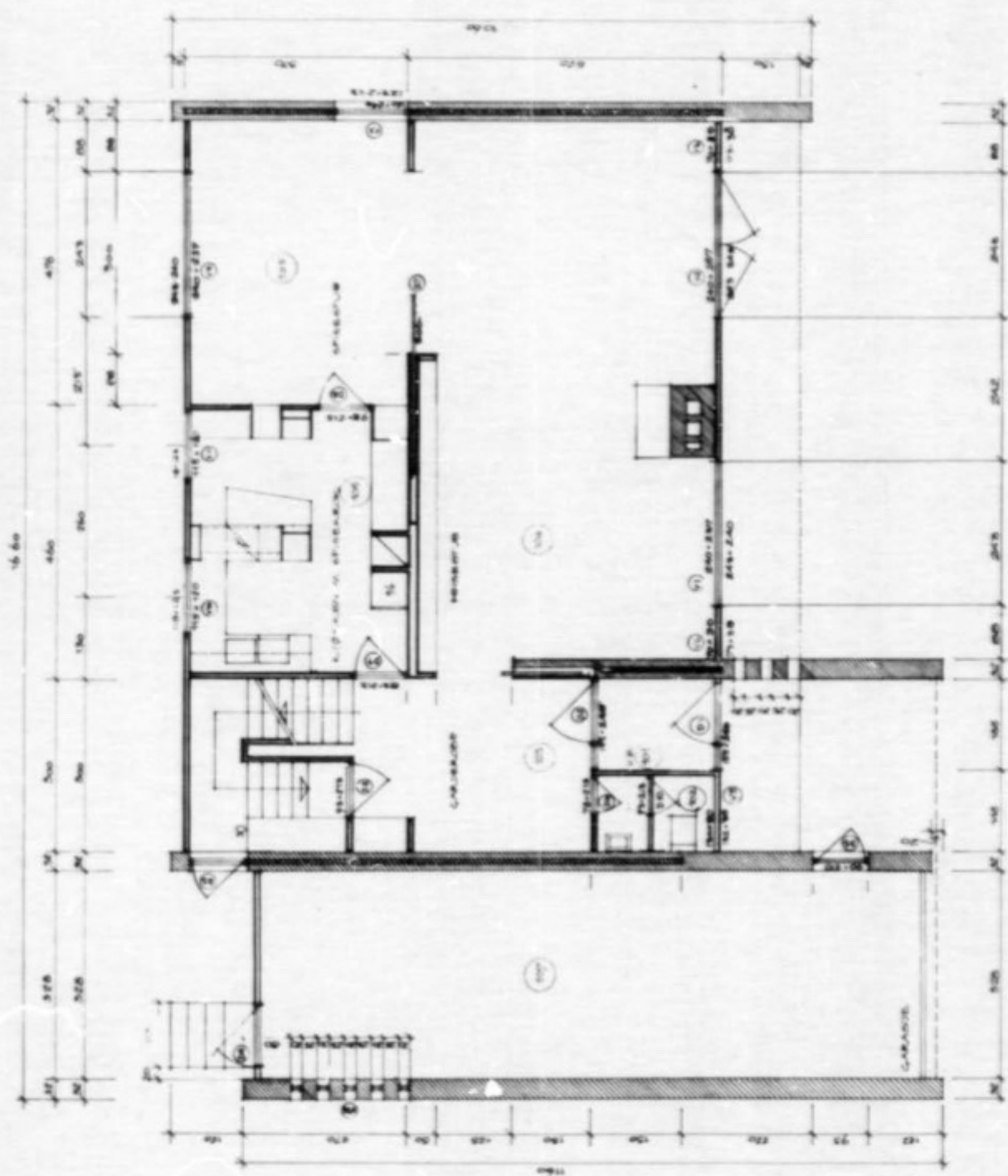
Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen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

ENEBOLIG/GARASJE -
PLAN 1-2 ETG -
KJELLER - 1963



Film- og lesetopi er kontrollert,
og er i overensstemmelse med
det utførte opparbeidingsarbeid.

[illegible]



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
21 NOV 1963

Film- og fesiologi er kontrollert, og er i overensstemmelse med det utførte og approberte stoff.

Page 6:
C-20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74, 76, 78, 80, 82, 84, 86, 88, 90, 92, 94, 96, 98, 100, 102, 104, 106, 108, 110, 112, 114, 116, 118, 120, 122, 124, 126, 128, 130, 132, 134, 136, 138, 140, 142, 144, 146, 148, 150, 152, 154, 156, 158, 160, 162, 164, 166, 168, 170, 172, 174, 176, 178, 180, 182, 184, 186, 188, 190, 192, 194, 196, 198, 200, 202, 204, 206, 208, 210, 212, 214, 216, 218, 220, 222, 224, 226, 228, 230, 232, 234, 236, 238, 240, 242, 244, 246, 248, 250, 252, 254, 256, 258, 260, 262, 264, 266, 268, 270, 272, 274, 276, 278, 280, 282, 284, 286, 288, 290, 292, 294, 296, 298, 300, 302, 304, 306, 308, 310, 312, 314, 316, 318, 320, 322, 324, 326, 328, 330, 332, 334, 336, 338, 340, 342, 344, 346, 348, 350, 352, 354, 356, 358, 360, 362, 364, 366, 368, 370, 372, 374, 376, 378, 380, 382, 384, 386, 388, 390, 392, 394, 396, 398, 400, 402, 404, 406, 408, 410, 412, 414, 416, 418, 420, 422, 424, 426, 428, 430, 432, 434, 436, 438, 440, 442, 444, 446, 448, 450, 452, 454, 456, 458, 460, 462, 464, 466, 468, 470, 472, 474, 476, 478, 480, 482, 484, 486, 488, 490, 492, 494, 496, 498, 500, 502, 504, 506, 508, 510, 512, 514, 516, 518, 520, 522, 524, 526, 528, 530, 532, 534, 536, 538, 540, 542, 544, 546, 548, 550, 552, 554, 556, 558, 560, 562, 564, 566, 568, 570, 572, 574, 576, 578, 580, 582, 584, 586, 588, 590, 592, 594, 596, 598, 600, 602, 604, 606, 608, 610, 612, 614, 616, 618, 620, 622, 624, 626, 628, 630, 632, 634, 636, 638, 640, 642, 644, 646, 648, 650, 652, 654, 656, 658, 660, 662, 664, 666, 668, 670, 672, 674, 676, 678, 680, 682, 684, 686, 688, 690, 692, 694, 696, 698, 700, 702, 704, 706, 708, 710, 712, 714, 716, 718, 720, 722, 724, 726, 728, 730, 732, 734, 736, 738, 740, 742, 744, 746, 748, 750, 752, 754, 756, 758, 760, 762, 764, 766, 768, 770, 772, 774, 776, 778, 780, 782, 784, 786, 788, 790, 792, 794, 796, 798, 800, 802, 804, 806, 808, 810, 812, 814, 816, 818, 820, 822, 824, 826, 828, 830, 832, 834, 836, 838, 840, 842, 844, 846, 848, 850, 852, 854, 856, 858, 860, 862, 864, 866, 868, 870, 872, 874, 876, 878, 880, 882, 884, 886, 888, 890, 892, 894, 896, 898, 900, 902, 904, 906, 908, 910, 912, 914, 916, 918, 920, 922, 924, 926, 928, 930, 932, 934, 936, 938, 940, 942, 944, 946, 948, 950, 952, 954, 956, 958, 960, 962, 964, 966, 968, 970, 972, 974, 976, 978, 980, 982, 984, 986, 988, 990, 992, 994, 996, 998, 1000, 1002, 1004, 1006, 1008, 1010, 1012, 1014, 1016, 1018, 1020, 1022, 1024, 1026, 1028, 1030, 1032, 1034, 1036, 1038, 1040, 1042, 1044, 1046, 1048, 1050, 1052, 1054, 1056, 1058, 1060, 1062, 1064, 1066, 1068, 1070, 1072, 1074, 1076, 1078, 1080, 1082, 1084, 1086, 1088, 1090, 1092, 1094, 1096, 1098, 1100, 1102, 1104, 1106, 1108, 1110, 1112, 1114, 1116, 1118, 1120, 1122, 1124, 1126, 1128, 1130, 1132, 1134, 1136, 1138, 1140, 1142, 1144, 1146, 1148, 1150, 1152, 1154, 1156, 1158, 1160, 1162, 1164, 1166, 1168, 1170, 1172, 1174, 1176, 1178, 1180, 1182, 1184, 1186, 1188, 1190, 1192, 1194, 1196, 1198, 1200, 1202, 1204, 1206, 1208, 1210, 1212, 1214, 1216, 1218, 1220, 1222, 1224, 1226, 1228, 1230, 1232, 1234, 1236, 1238, 1240, 1242, 1244, 1246, 1248, 1250, 1252, 1254, 1256, 1258, 1260, 1262, 1264, 1266, 1268, 1270, 1272, 1274, 1276, 1278, 1280, 1282, 1284, 1286, 1288, 1290, 1292, 1294, 1296, 1298, 1300, 1302, 1304, 1306, 1308, 1310, 1312, 1314, 1316, 1318, 1320, 1322, 1324, 1326, 1328, 1330, 1332, 1334, 1336, 1338, 1340, 1342, 1344, 1346, 1348, 1350, 1352, 1354, 1356, 1358, 1360, 1362, 1364, 1366, 1368, 1370, 1372, 1374, 1376, 1378, 1380, 1382, 1384, 1386, 1388, 1390, 1392, 1394, 1396, 1398, 1400, 1402, 1404, 1406, 1408, 1410, 1412, 1414, 1416, 1418, 1420, 1422, 1424, 1426, 1428, 1430, 1432, 1434, 1436, 1438, 1440, 1442, 1444, 1446, 1448, 1450, 1452, 1454, 1456, 1458, 1460, 1462, 1464, 1466, 1468, 1470, 1472, 1474, 1476, 1478, 1480, 1482, 1484, 1486, 1488, 1490, 1492, 1494, 1496, 1498, 1500, 1502, 1504, 1506, 1508, 1510, 1512, 1514, 1516, 1518, 1520, 1522, 1524, 1526, 1528, 1530, 1532, 1534, 1536, 1538, 1540, 1542, 1544, 1546, 1548, 1550, 1552, 1554, 1556, 15

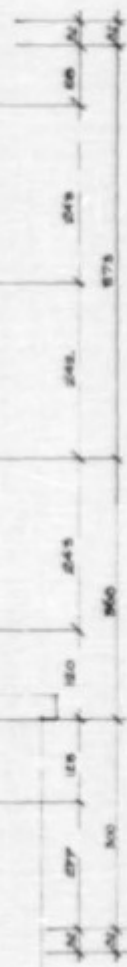
107

17/461

To receive 1800

Address: _____

© 1999 by The McGraw-Hill Companies, Inc.



Clot

08LO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
21 NOV 1963

108	20-25-30-35	100
106	15-20-25-30	100
104	10-15-20-25	100
102	5-10-15-20	100
100	0-5-10-15	100

OM- OG PAABYGG -
PLAN - SNITT - 1983

AREALBEKREFTELSE



Thea Sofie Lian Hvam
C. A. TORSTENSENS VEI 73

Dato: 26.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86508539
8404790

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.32 BNR. 642

Vi viser til bestilling av 20250326 for C. A. TORSTENSENS VEI 73.

GNR. 32 BNR. 642

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 11.11.1958.

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

2718 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:

Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

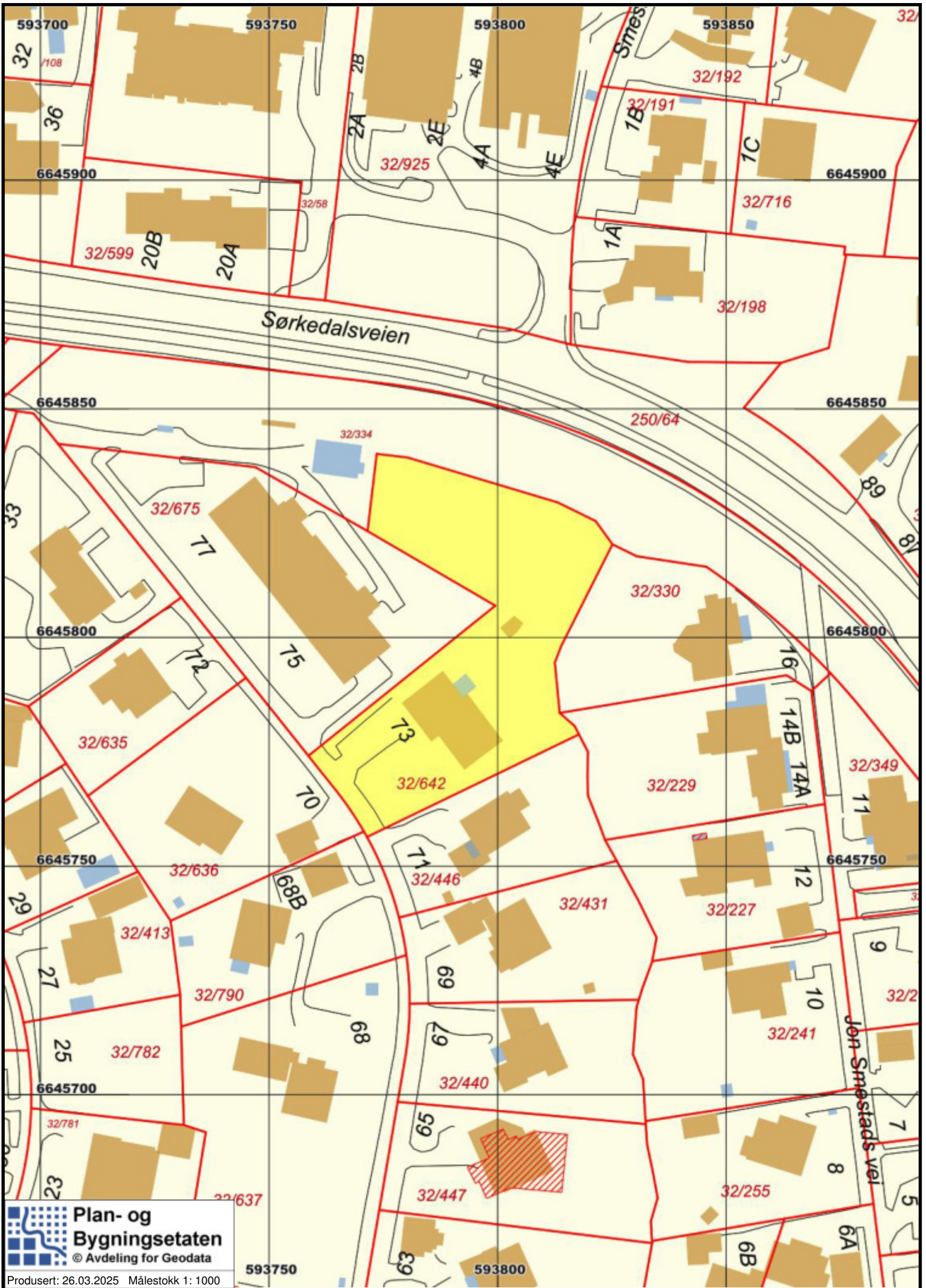
Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

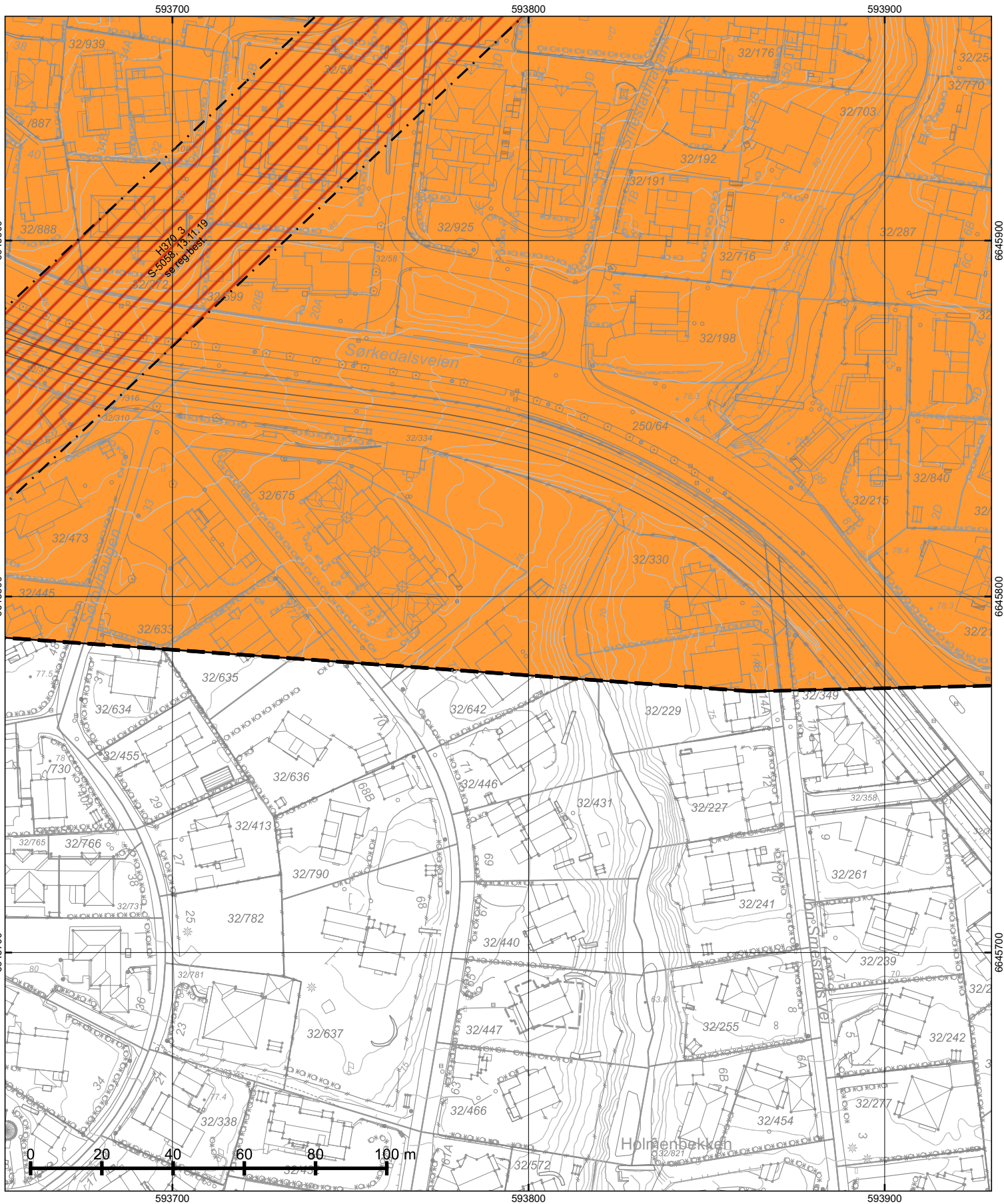
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920

Org.nr.: 971 040 823 MVA



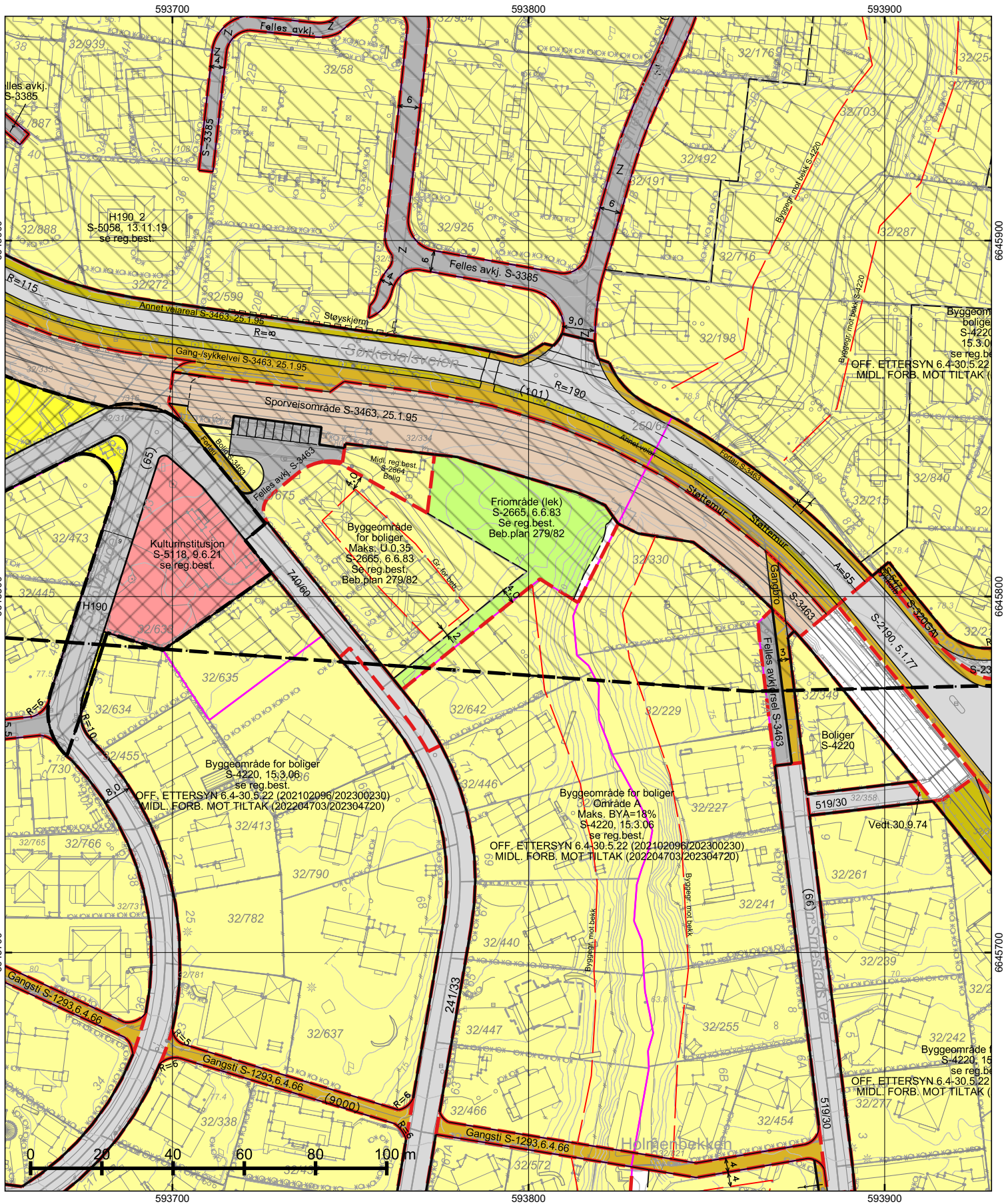
REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo Dato: 26.03.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3		Reguleringskart – Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2null – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.					
<table><tr><td>PlottID/Best.nr: 140302/ 86508539</td><td>Deres ref.: 40067/ WM120_43_3006175</td></tr><tr><td>Adresse: C. A. TORSTENSENS VEI 73</td><td rowspan="2">Kommentar:</td></tr><tr><td>Gnr/Bnr: 32/642</td></tr></table>			PlottID/Best.nr: 140302/ 86508539	Deres ref.: 40067/ WM120_43_3006175	Adresse: C. A. TORSTENSENS VEI 73	Kommentar:	Gnr/Bnr: 32/642	Se tegnforklaring på eget ark
PlottID/Best.nr: 140302/ 86508539	Deres ref.: 40067/ WM120_43_3006175							
Adresse: C. A. TORSTENSENS VEI 73	Kommentar:							
Gnr/Bnr: 32/642								

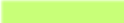
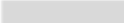
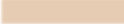
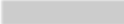


*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo		Reguleringskart		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.	
Dato: 26.03.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3		– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1null – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		Se tegnforklaring på eget ark	
		PlottID/Best.nr: 140302/ 86508539		Deres ref.: 40067/WM120_43_3006175	
		Adresse: C. A. TORSTENSENS VEI 73		Kommentar:	
		Gnr/Bnr: 32/642			

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	43 - Anlegg for lek og opphold
	70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder/bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
	1110 - Boligbebyggelse
	1169 - Annen offentlig eller privat tjenesteyting
	1541 - Vannforsyningsanlegg
	2010 - Veg
	2022 - Trase for sporveg/forstadsbane

 RpAngittHensynSone

 RpAngittHensynGrense

 RpSikringSone

 RpSikringGrense

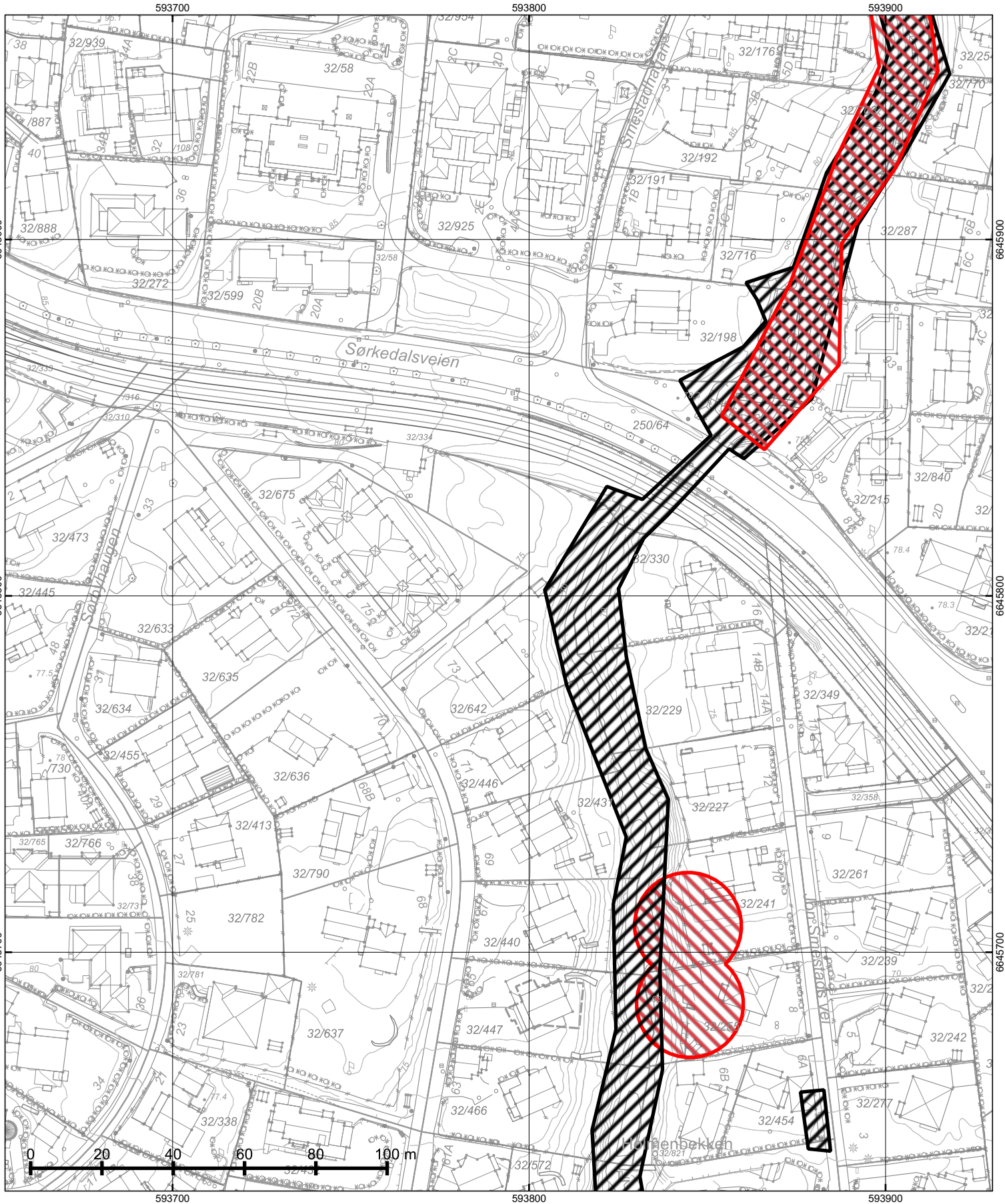
 RpFareSone

 RpFareGrense

	70 - Felles avkjørsel
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	324 - Veigrunn under bru
	325 - Veigrunn i tunnel
	913 - Formåavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

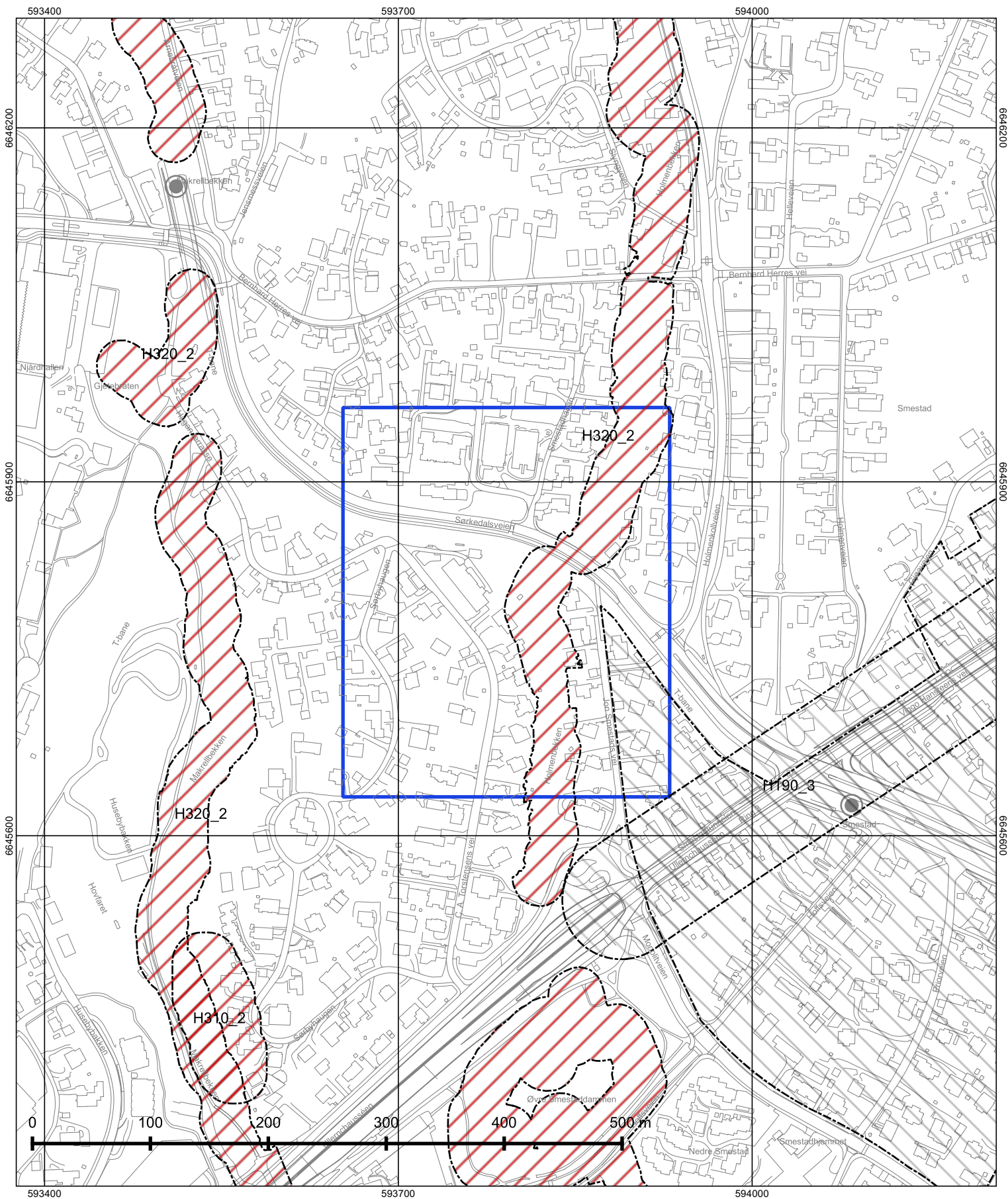
	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)

	Tunnel i åpning
	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Beregnet senterlinje veg
	Regulert stoyskjerm
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 26.03.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Naturmangfold – Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	PlottID/Best.nr: 140302/ 86508539	Deres ref.: 40067/ WM120_43_3006175
	Adresse: C. A. TORSTENSENS VEI 73	Kommentar:
	Gnr/Bnr: 32/642	



Oslo

Dato: 26.03.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 140302/86508539

Deres ref.: 40067/ WM120_43_3006175

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

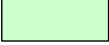
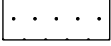
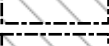
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



S-4220



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.



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.

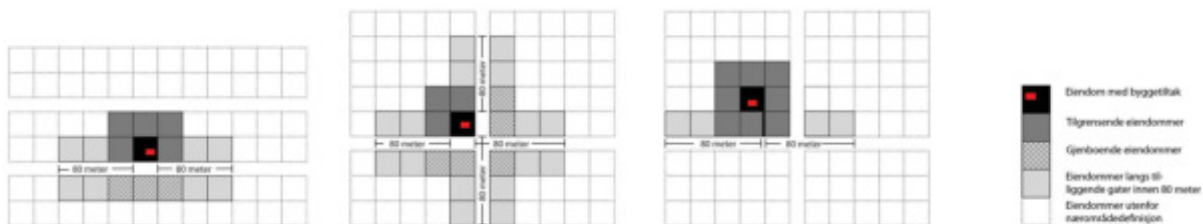
§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

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 tiliggende 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 boligheter 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 bevarer. 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 byggeprosjekter 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.

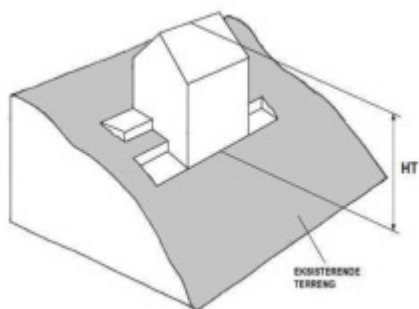
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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 %.

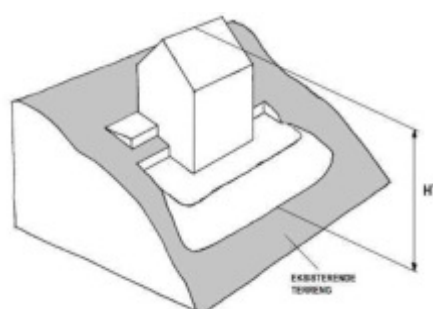
Følgende høyder tillates:

- 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 bebyggd 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 Strøktjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøktjenlig 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 strøktjenlig 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 jevn døgn kl. 15:00, samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
- g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist.
- h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
- i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
- j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
- k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved

bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,

byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg 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. AVTREKKSVENTILATORER** 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, krokhangte 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.

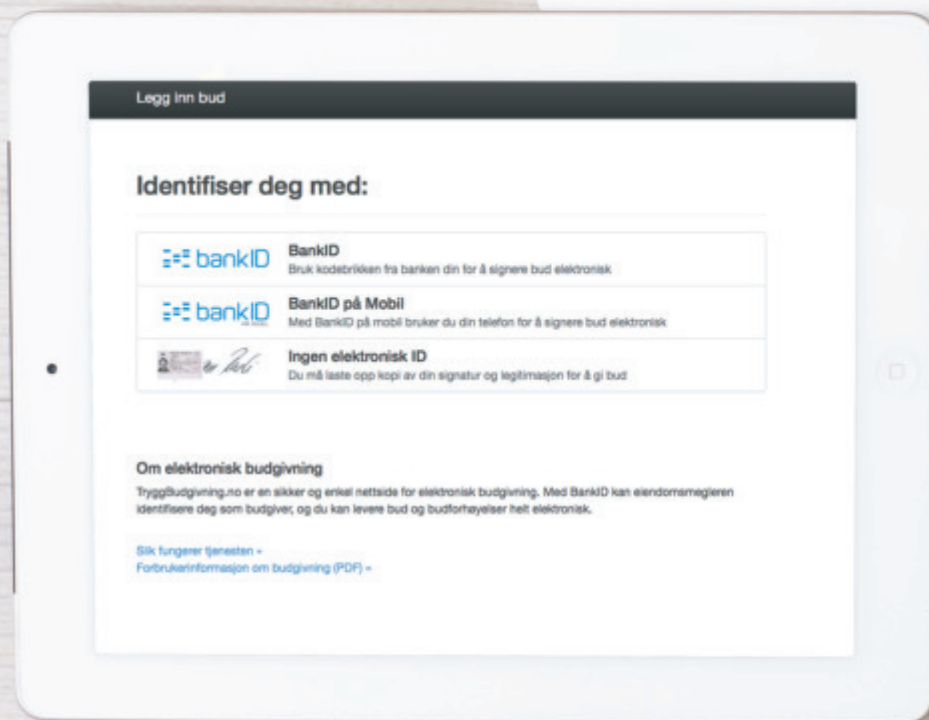
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:

C. A. Torstensens vei 73
Gnr. 32 Bnr. 642 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:

159-25-0242

Meglerforetak:

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS

Saksbehandler:

Ulrik Tandberg Bøe

Telefon / Mobil:

/ 41 26 26 53

E-post:

ulrik.tandberg.boe@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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

Egenkapitalen 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.
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.
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
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
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater

Notater
