

Tingstuveien 27-29



Velkommen til

Tingstuveien 27-29



Salgsoppgaven produsert 13. juni 2024

Skøyen

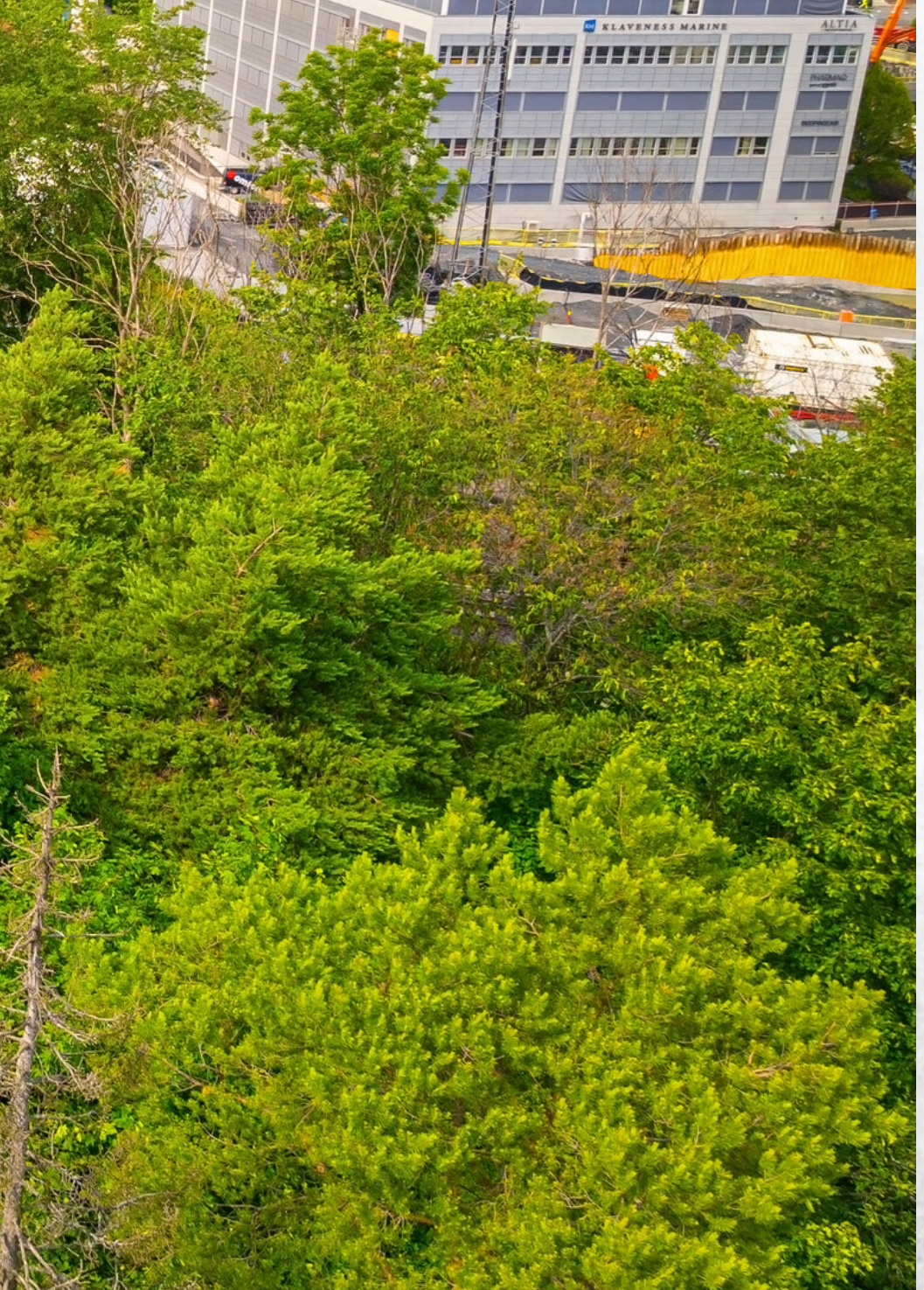
Enebolig med tomt på 2,2 mål. Rammetillatelse for oppdeling til tomannsbolig. Ferdig seksjonert. Renoveringsobjekt!

Prisantydning	20 000 000,-
Omkostninger	501 240,-
Totalpris	20 501 240,-
BRA-i	473 kvm
Totalt BRA	519 kvm
Soverom	9
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1909
Tomt	2 162 kvm, eiet

Megler	Frederick Horntvedt
Telefon	934 28 550
E-post	f.horntvedt@nordvikbolig.no
Megler 2	Magnus Jørstad
Telefon	980 20 680
E-post	m.jorstad@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Nordvik Avd. Frogner presenterer "Villa Brattbakken". Boligen ligger på en høyde mellom Hoff og Skøyen. Sentral beliggenhet i et populært område med kort vei til Skøyen. Bygget har gjennomgående lav standard og fremstår i dag som et renoveringsobjekt.

- Det foreligger rammetillatelse for oppdeling av enebolig til tomannsbolig
- Ferdig seksjonert
- Hele boligen er malt utvendig i 2024
- Stor tomt på ca. 2,2 mål
- Dobbelgarasje
- Bergvarme ble installert i 2008
- Boligen kan både kjøpes i sin helhet eller hver enkelt seksjon for seg selv

Arealer og innhold

BRA-i:	473 kvm
BRA-e:	35 kvm
BRA-b:	11 kvm
Totalt BRA:	519 kvm
TBA:	3 kvm

Beskrivelse

Kjeller:
BRA-i: 134 kvm. Vindfang/entré, gang, wc, bad, kjellerstue m/ kjøkken, 4 stk. innredet rom, teknisk rom og bodareal
Total BRA: 134 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 145 kvm. Vindfang/Entré, bad, toalettrom, hall/trapperom, kjøkken, anretning, stue, 4 soverom og spiskammer
BRA-e: 35 kvm. Dobbelgarasje
BRA-b: 11 kvm. Innglasset balkong/terrasse
Total BRA: 191 kvm.
TBA: 3 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 136 kvm. Trapperom, wc, bad, 5 soverom, kjøkken og gang
Total BRA: 136 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Stue/kjøkken, 3 stk. innredet rom, bad og toalettrom
Total BRA: 58 kvm.

Tingstuveien 27

Kjeller



1. etasje



Tegningen er kun en illustrasjon, og er ikke målbar. Innredning og materialvalg stemmer ikke med virkeligheten. Avvik kan forekomme

2. etasje



Loft



Tegningen er kun en illustrasjon, og er ikke målbar. Innredning og materialvalg stemmer ikke med virkeligheten. Avvik kan forekomme

































Informasjon

Tingstuveien 27-29

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0445/24

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Tingstuveien 27-29, 0281 OSLO
Gnr 5, bnr 23 i Oslo kommune

Selger
Skøyen Eiendom AS

Kjøpesum og omkostninger
20 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tingl.gebyr skjøte - Statens Kartverk)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument - Statens Kartverk)
500 000,- (Dokumentavgift 2,5% av salgssum)
19 500,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
501 240,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke))
520 740,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke))

---
20 501 240,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke))
20 520 740,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1909

Antall soverom
9

Innhold
Boligen inneholder:
Kjeller: Vindfang/entré, gang, wc, bad, kjellerstue m/ kjøkken, 4 stk. innredet rom, teknisk rom og bodareal.
1. etasje: Vindfang/Entré, bad, toalettrom, hall/trapperom, kjøkken, anretning, stue, 4 soverom og spiskammer. Innglasset balkong/terrasse.
2. etasje: Trapperom, wc, bad, 5 soverom, kjøkken og gang.
Loft: Stue/kjøkken, 3 stk. innredet rom, bad og toalettrom
I tillegg er det en dobbelgarasje.

Utvendig:
Taktekking: Saltak i trekonstruksjoner som er tekket med skifertakstein.
Veggkonstruksjon: Yttervegger i hovedhuset er antatt oppført i reisverk.
Takkonstruksjon: Originalt saltak i trekonstruksjon. Adkomst til kaldtloft via enkel

stige i gang i 2 etg. Fra stue/kjøkken på loft er det adkomst via luke i taket til kaldtloft.

Vinduer:
Stor variasjon av vinduer. Alt fra byggeår i trevinduer med dobbelt koblet enkelt glass/varevinduer til 2-lags isolerglass fra 2014. Originalt vindu og omramning i jern, på de to innredet rommene på loftet med enkelt glass.

Dører:
Original uisolert entrédør med glassfelt.
Nyere entrédør til kjeller.
Balkongdører med dobbelt koblet enkelt glass/varevinduer.

Balkong/terrasse:
Fra stuen i første etasje er det utgang til en innglasset balkong/terrasse i betongkonstruksjon, med trapp som leder ned til hagen.
Balkongen/terrassen er dekket med skiferstein, og det er synlig papp under som fungerer som tettesjikt. Innglasset balkong av ukjent alder.

Utvendige trapper:
Trapp i trekonstruksjon til inngangsparti dekket med terrassebord.
Trapp i betong til innglasset balkong dekket med skifersten, tekket med papp som tettesjikt.

Innvendig:
Overflater:
Kjeller:
Gulv: Gulv er belagt med div. parkett av typen 3-stavs eikeparkett av varierende alder. Fliser i entré, deler av kjøkken/stue og på toalett. Nivå/høyde forskjell mellom rommene i kjeller. Ukjent årsak.
Vegger og himling: Malt og ubehandlet mur i bodareal og fyrrom. Trolig original rabitzhimling i bod. Innredet rom er innredet med slette malte overflater på gips og malt mur på vegger og malte slette overflater på himling. Enkelte downlights.

1. etasje:
Gulv: Gulv er belagt med div. parkett av typen 1- og 3-stavs eikeparkett av varierende alder. Fiskebeinsgulv på to soverom. Ukjent alder.
Vegger og himling: Malte slette overflater og panel på vegg og himling.

2. etasje:
Gulv: Gulv dekket med 3-stavs eikeparkett. Ukjent alder. Belegg på kjøkken.
Original tregulv på kott, i tilknytning til soverom.
Vegger og himling: Malte slette overflater og panel på vegg og himling. Originale panel på kott, i tilknytning til soverom.

Loft:
Gulv: Gulv dekket med 1 og 3-stavs eikeparkett. Ukjent alder. Original tregulv på kott, i tilknytning til soverom.
Vegger og himling: Malte slette overflater og panel på vegg og himling, samt synlig takkonstruksjon med takbjelker. Originale panel på kott, i tilknytning til soverom.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskillere i trebjelkelag. Ukjent om isolert, men antatt stubbloftsleire grunnet alder på bygget.

Pipe og ildsted:
Det er registrert en mursteinspipe. Det er åpen peis i trapperom i 1. etg. Ildsted i

stue i 1. etg.
Kamin i spisestue, stue i 2. etg. og i innredet rom i kjeller. Kjøper må legge til grunn at pipeløp må rehabiliteres med stålrør eller glidestøp.

Rom under terreng:
Gulv: Hovedsakelig synlig støpt såle av varierende standard i bodarealet og malte overflater.

Betonggulv som er støpt direkte på grunnen bør dekkes med diffusjonsåpne overflater. Parkett bør fjernes. Keramiske fliser med godt vannopptak og diffusjonsåpne malingsprodukter er godt egnet. (Diffusjonsåpen maling = maling som slipper fuktigheten ut). Vinylbelegg, heldekkende tepper og lignende overflater, samt parkett etc egner seg i mindre grad da slike overflater ikke slipper fukten ut, men bidrar til å magasinere fukt i betongen.
Vegger: Hovedsakelig synlig murvegg av varierende standard i boden og utforet malte overflater på gips og mur i innredet del i kjeller.

Innvendige trapper:
Original, bred trapp i treverk mellom 1. etg og 2. etg.
Trapp mellom 1. etg. og kjeller er fjernet.
Trapp til loftareal er av enkel standard.

Innvendige dører:
Varierende standard og alder på innvendige dører.

Våtrom:
Bad i 1. etasje: Ukjent alder på bad. Det foreligger ingen informasjon eller dokumentasjon på utført arbeid.
Innredning og garnityr på bad fremstår med: Dusjhjørne med veggmontert dusjdør og bl.batteri, innredning med heldekkende servant og bl.batteri og overskap med speil + lys, og veggmontert klosett uten synlig siklemikk. Opplegg for vaskemaskin.Plast sluk i dusjhjørne. Ukjent tettesjikt/membran. Naturlig ventilering via takventil. Minimal spalte åpning under dørblad.
Gulv: Flislagte gulvflater med gulvvarme.
Vegger: Dekket med fliser.
Himling: Senket himling med belysning/spottere.

Bad i 2. etasje: Ukjent alder på bad. Det foreligger ingen informasjon eller dokumentasjon på utført arbeid.
Innredning og garnityr på bad fremstår med: Dusjhjørne med veggmontert dusjdør og bl.batteri, innredning med heldekkende servant og bl.batteri og overskap med speil + lys, og veggmontert klosett uten synlig siklemikk. Opplegg for vaskemaskin.Plast sluk i dusjhjørne. Ukjent tettesjikt/membran. Naturlig ventilasjon via takventil. Minimal spalte åpning under dørblad.
Gulv: Flislagte gulvflater med gulvvarme.
Vegger: Dekket med fliser.
Himling: Senket himling.

Bad i kjeller: Ukjent alder på bad. Det foreligger ingen informasjon eller dokumentasjon på utført arbeid.
Innredning og garnityr på bad fremstår med: Dusjhjørne med veggmontert dusjdør og bl.batteri, innredning med heldekkende benkeplate med nedfelt servant og bl.batteri og speil. Veggmontert klosett uten synlig siklemikk. Opplegg for vaskemaskin. Plast sluk i dusjhjørne. Ukjent tettesjikt/membran. Synlig banemembran i utforet vegg via inspeksjonsluke. Denne er festet direkte på fuktig grunnmur, og har løsnet punktvis. Ukjent overgang mellom gulv membran og tettesjikt på vegg. Mekanisk avtrekk, som trolig er koblet til toalett rom. Minimal spalte åpning under dørblad.

Gulv: Flislagte gulvflater med gulvvarme.
Vegger: Dekket med fliser og malte overflater.
Himling: Senket himling med belysning/spottere

Bad på loft:
Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Innredet med eldre dusjkabinett og servant. Eldre rørføring i konstruksjon uten tettedetaljer og eldre plastsluk.

WC i 1. etasje:
Toalettrom i 1 etg. med frittstående toalett. Vegghengt servant m/ bl.batteri. Parkett på gulv. Malte slette vegger og panel, og malt himling.

WC i 2. etasje:
Toalettrom i 2 etg. med frittstående toalett. Innredning med heldekkende servant m/ bl.batteri. Flislagte overflater. Malte gips veggene og skråhimling.

WC i kjeller:
Toalettrom i kjeller med vegghengt toalett uten synlig siklemikk. Innredning med heldekkende servant m/ bl.batteri og speil + lys. Flislagte overflater. Malte gips og mur på veggene. Malt himling.

WC på loft:
Toalettrom på loft med frittstående toalett. Innredning med heldekkende servant m/ bl.batteri og speil. Opplegg vaskemaskin. Flislagte overflater m/ eldre sluk. Malte gips veggene og skråhimling.

Kjøkken i 1. etasje:
Trolig original innredning i kombinasjon av nyere innredning med slette fronter på kjøkken og anretning/grovkjøkken, benkeplate med nedfelt oppvaskkum m/ bl.batteri. Kjøkkenet er i dag utstyrt med oppvaskmaskin, komfyr og kjøl/frys. Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Kjøkken i 2. etasje:
Eldre innredning med slette fronter, fliser og enkel belysning over benkeplate med nedfelt oppvaskkum m/ bl.batteri. Kjøkkenet er i dag utstyrt med oppvaskmaskin, komfyr og kjøl/frys. Utstrakt bruk a skjøteledninger på kjøkkenet. Ved montering av evt. nytt kjøkken må det monteres stikk iht. dagens krav. Over komfyr er det montert en avtrekksvifte av eldre dato. Trolig koblet til yttervegg.

Kjøkken i kjeller:
Enkel innredning av ukjent alder. Slette fronter, malte overflater over laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og bl.batteri og keramisk koketopp. Innredning er utstyrt med smal oppvaskmaskin og komfyr. Plass til frittstående kjøl/frys. Over koketopp er det montert en avtrekksvifte.

Kjøkken på loft:
Eldre innredning med profilerte fronter i kombinasjon av nyere innredning med slette fronter på kjøkken, benkeplate med nedfelt oppvaskkum m/ bl.batteri. Plass til kjøl/frys og komfyr. Over komfyr er det montert en avtrekksvifte av eldre dato. Trolig koblet til yttertak via eldre soil. Her er også det naturlig avtrekk fra badet koblet på.

Tekniske installasjoner:
Vannledninger:
Eldre/originale kobberrør, jernrør og¨nyere¨rør i rør uten endetettinger fra div. fordelerstokker. Rørene er ikke markert og ligger skjult i ytter- og innervegger og fremstår uoversiktlig.

Stoppekran trolig plassert i bodarealet i kjelleren. Denne ble ikke funksjonstestet på befaring, da det var flere vaskemaskiner og oppvaskmaskiner som var skrudd på.

Avløpsrør:
Avløps -stammer (soilrør) er i støpejern, antagelig fra byggeåret 1909. Flere luftehatter over tak.
Det er registrert enkelte stakeluke plassert plassert i utforet vegger i kjelleren. Ukjent om det er flere skjulte.

Ventilasjon:
Da bygningen ble oppført ble avtrekksfunksjoner ivaretatt med ventilasjonsløp i teglsteinspiper. Boligen har derfor kun naturlig ventilasjon via sjakter.

Varmesentral:
Oppvarmet med bergvarme som er borret ca 170 meter ned. Moderne fyrkjele fordeler varmt vann via radiatorer til store deler av huset. Bergvarmen ble installert i 2008. EP 300 dobbeltmantlet varmtvannsbereder fra 2008.

Varmtvannstank:
300 liter varmtvannsbereder fra 2015.

Elektrisk anlegg:
Det er montert automatsikringer og måler i gang mot kjøkken i 1 etg. Lokale sikringsskap i kjeller. Det er montert sikringsskap på loft m skrusikringer (inntak) og sikringskap med automatsikringer. Lokale sikringsskap i 2 etg. med automatsikringer.

Tomteforhold:

Drenering:
Det er ikke opplyst om utførte dreneringstiltak på hovedhuset fra 1909, og dreneringen er antagelig fra byggeåret med drensrør rundt husets grunnmur. Disse er etter all sannsynlighet gjenslammet p.g.a. alder og uten særlig funksjon i dag. Dette er også registrert ved flere av drensrørene.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmur i tegl iflg. byggemelding og synlig materialer i kjelleren.

Forstøtningsmurer:
Det er flere forstøtningsmurer uten rekkverk.

Terrengforhold:
Det er fra syd fall inn mot grunnmur. Det er viktig at terreng har hellingsgrad ut fra grunnmuren/sålen. Dette må etableres ved nye drenering.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Alder og tilstand til vann- og avløpsledninger i grunnen til offentlig tilknytning er ikke kjent. Det er ikke opplyst om feil eller mangler ved husets vanntilførsel og avløpsledninger. Risiko for svikt på ukjent tidspunkt foreligger dersom ledningene har høy alder.

Garasje:
Garasjen bærer preg av elde og manglende vedlikehold. Bygget har gjennomgående lav standard. Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Standard

Boligen har fått følgende tilstandsgrader i tilstandsrapporten utarbeidet i

forbindelse med salget:
TG3 (Store eller alvorlige avvik) - 24 stykk.
TG2 (Avvik som kan kreve tiltak) - 33 stykk.
TG1 (Mindre eller moderate avvik) - 0 stykk.
TG0 - 1 stykk.
TGIU - 1 stykk.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjøper(e) gjøres oppmerksom på at selger ikke har bodd i boligen og har ingen kunnskap om objektet annet enn at det er et totalrenoveringsprosjekt. Det er i forbindelse med salget engasjert takstmann for utarbeidelse av en så detaljert tilstandsrapport som mulig. Det opplyses videre at alt av tekniske installasjoner fra kommunal tilkobling/tomtegrense inn til bolig og i selve boligen må antas å måtte byttes ut. Tak, vegger (ytre og indre), vinduer, dører og gulv er av gammel konstruksjon og ikke i henhold til dagens krav og oppgradering må påberegnes. Skjevheter i bolig, sprekker i grunnmur, betonggulv og skorsteiner må påberegnes.

Det er søkt og gitt rammetillatelse til oppdeling av bolig til en tomannsbolig. Kjøper(e) oppfordres til å sette seg inn i byggesaksdokumenter som er tilgjengelig på Oslo PBE Saksinnsyn sine sider (https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=202207232) under Byggesaksnr. «202207232 - Tingstuveien 27 - Oppdeling av bolig». Ifm. søknad og gitt rammetillatelse er det gitt diverse dispensasjoner og fravik fra regelverk og krav, samt krav ifm. videre prosesser for bygging. Disse er alle tilgjengelig på Oslo PBE Saksinnsyn sine sider.

Bygningssakkyndig

Per Køste

Byggemåte

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard og fremstår som et renoveringsobjekt på alle punkter. Se nærmere beskrivelse under "konstruksjoner" i vedlagt tilstandsrapport.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold. Store påkostninger må påregnes på alle byggets konstruksjoner. Se nærmere beskrivelse under "konstruksjoner" i vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - grønn

Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før salgsavtale er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming

Oppvarmet med bergvarme som er borret ca 170 meter ned. Moderne fyrkjele fordeler varmtvann via radiatorer til store deler av huset. Bergvarmen ble installert i 2008. EP 300 dobbeltmantlet varmtvannsbereder fra 2008. Eldre radiatorer og rørføringer til disse. Anbefales byttet ut.

Ukjent vedlikeholdshistorikk på anlegget.

Økonomi

Eiendomsskatt

Kr 36 329,- pr. 01.01.2024

Boligen har blitt ilagt kroner 36 329,- i eiendomsskatt for 2024.

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. For å avklare beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 10 124 888,- pr. 2022

Sekundærbolig: Kr 23 987 287,- pr. 2022

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 162 kvm (Eiertomt)

Tomten er opparbeidet med gårdsplassen som er dekt med div. singel, plen, busker, hekker og trær. Skrå tomt. Flere støttemurer mellom de forskjellige nivåene på tomten. Nedre del av hagen er å betrakte som naturtomt. Kjøper må selv avklare hvordan tomten skal deles mellom de to seksjonene i boligen, dersom man ønsker å gjøre om til tomannsbolig. Det er kun boligen som blir seksjonert, ikke tomten. Fordeling av tomt må gjøres i et evt. sameie sine vedtekter.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Parkering

Dobbelgarasje.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5940 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 2970 kroner for ett år
El-bil : 2000 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1000 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling skilt ved fellesvisninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger på en høyde mellom Hoff og Skøyen. Tilbaketrukket, attraktivt og sentral beliggenhet i et populært område med kort vei til Skøyen. Her finnes et bredt spekter av offentlig kommunikasjon som tog og flytog, buss og trikk. Kort vei til Sjølyst og Karenslyst som er kjent for sitt vide spekter av forretninger, restauranter/kafeer, treningsstudio m.m. Flotte turmuligheter i nærområde, på Bygdøy og langs Frognerkilen mot Tjuvholmen, samt Bestumkilen og Lysaker/Sollerudstranden med bademuligheter og småbåthavn.

Offentlig kommunikasjon
Kort avstand til kollektivt som trikk, buss, tog og flytog.

Skoler og barnehager
Smestad skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ekspedisjonsdokument attestert 21. oktober 1909. Opprinnelige byggetegninger stemmer ikke med dagens inndeling.

Det foreligger rammetillatelse for oppdeling av enebolig til tomannsbolig. Se vedlagt rammetillatelse i salgsoppgaven. Saksnummer 202207232-17 hos Plan og bygg.

Seksjonering er gjennomført. Saksnummer 2024/00226 hos Plan og bygg.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i rammetillatelsen, brannkonsept for rammetillatelsen og søknaden om seksjonering i forkant av budgivning. Det legges til grunn at kjøper har gjort nødvendige undersøkelser i forkant av budgivning og at dersom kjøper ikke har gjort dette, vil kjøper ikke kunne gjøre gjeldende noe som mangel som hadde blitt oppdaget dersom slike undersøkelser var gjort.

Vei, vann og avløp

Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet. Selger er ikke kjent med tilstanden til disse ledningene. Det kan være behov for å oppgradere dem.

Regulerings- og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Det foregår byggeprosjekter i boligens område. Kjøper må påregne støy og byggearbeider i lang tid fremover som følge av at dette er et sentralt område hvor det bygges ut T-bane og flere boligprosjekter, i tillegg til at eiendommen ligger tett inntil Jernbanen og E18.

Adkomstveien fra Tingstuveien og ned til Hoff er revet i forbindelse med arbeidene med Fornebubanen. Om denne blir ført opp igjen er uvisst. Dette er kjøpers risiko.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/5/23:

25.07.1955 - Dokumentnr: 9686 - Erklæring/avtale
VEDR. FORSTØTNINGSMUR
Bestemmelse om gjerdeplikt
Gjelder denne registerenheten med flere

22.01.1909 - Dokumentnr: 900010 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:5 Bnr:23

15.11.1912 - Dokumentnr: 242 - Erklæring/avtale
UNDER- OG OVERTAKSFORETNING VEDR. DRAMMENSBANENS OMBYGNING
Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.1939 - Dokumentnr: 15670 - Bestemmelse om bebyggelse
BESTEMMELSE OM BENYTTELSE
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.1955 - Dokumentnr: 14337 - Erklæring/avtale
VEDR. VEDTAGLESE AV KLOAKKREGLEMENTET

02.02.1956 - Dokumentnr: 1415 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSE OM TILFLUKTSROM
KAN IKKE AVLYSES UTEN SIVILFORSVARETS SAMTYKKE

09.01.1963 - Dokumentnr: 247 - Skjønn
OVERFØRT FRA GNR: 5 BNR: 35,37,11
Gjelder denne registerenheten med flere

01.04.1971 - Dokumentnr: 5999 - Erklæring/avtale
MIDLERTIDIG DISPENSASJON FRA BYGNINGSLOVEN VEDR. TAKREKLAME
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

30.01.1980 - Dokumentnr: 2398 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

24.11.1993 - Dokumentnr: 59582 - Best. om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

03.12.1886 - Dokumentnr: 900080 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:5 Bnr:1

08.01.1904 - Dokumentnr: 900003 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:5 Bnr:14

08.01.1904 - Dokumentnr: 900004 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:5 Bnr:15

17.06.1904 - Dokumentnr: 900057 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:5 Bnr:16

16.08.1907 - Dokumentnr: 900089 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:5 Bnr:17

03.04.1908 - Dokumentnr: 900025 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:5 Bnr:18

03.04.1908 - Dokumentnr: 900026 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:5 Bnr:19

22.01.1909 - Dokumentnr: 900009 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:5 Bnr:22

16.02.1923 - Dokumentnr: 900162 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:5 Bnr:48

17.02.1928 - Dokumentnr: 900095 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:5 Bnr:58

20.10.1938 - Dokumentnr: 12761 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:5 Bnr:65

10.11.1939 - Dokumentnr: 15669 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:5 Bnr:68

14.01.1942 - Dokumentnr: 911640 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR.5 BNR.69

11.12.1957 - Dokumentnr: 915452 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR.5 BNR.97

25.09.1986 - Dokumentnr: 59544 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:5 Bnr:65
BESTEMMELSE OM BENYTTELSE
Med flere bestemmelser

22.03.1929 - Dokumentnr: 127 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerdeplikt
BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING

18.10.1929 - Dokumentnr: 202 - Bestemmelse om bebyggelse

25.07.1955 - Dokumentnr: 9686 - Erklæring/avtale
VEDR. FORSTØTNINGSMUR
Bestemmelse om gjerdeplikt
Gjelder denne registerenheten med flere

22.01.1909 - Dokumentnr: 900010 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:5 Bnr:10

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Kjøper er innforstått med og aksepterer at alle opplysninger om Eiendommen som overleveres Kjøper, herunder eventuell tekniske rapporter, takster eller lignende, også under forhandlingsprosessen, i prospekt og i dokumentasjon utarbeidet i forbindelse med salgsprosessen, vil kunne inneholde unøyaktigheter og feil. Kjøper har gjennom sin adgang til besiktigelse og gjennomgang av Eiendommen akseptert at slike avvik ikke skal utgjøre noen mangel.

Partene er enige om at eventuelle uriktige angivelser av Eiendommens arealer (utvendige og innvendige) ikke under noen omstendigheter skal kunne gi grunnlag for mangelskrav. Eksakt fremtidig boligareal er ikke mulig å beregne.

Kjøper har før denne avtale underskrives foretatt befaringer og undersøkelser av eiendommen og alle relevante forhold som gjelder eiendommen, og han kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han er, eller burde ha blitt kjent med under disse befaringer og undersøkelser.

Dersom kjøper har latt være å følge oppfordring fra selgeren om å foreta en eller flere undersøkelser av ett eller flere forhold vedrørende eiendommen, kan han heller ikke gjøre gjeldende som mangel noe som har tilknytning til de forhold som selgers oppfordring gjaldt.

Boligen og tomten har behov for renovering, herunder tekniske behov for å bytte ut vann- og avløpsledninger og behov for å legge inn ytterligere strøm til huset. Det er ikke kjent pr. i dag som kapasiteten inn i huset er nok til to boenheter.

Boligen er benyttet som utleiebolig. Selger har ikke bebodd boligen, og har således begrenset kunnskap om boligen og tomten. Interessenter oppfordres derfor særskilt til å undersøke boligen nøye. Gjerne sammen med bygningssakkyndig/fagpersonell.

Det legges til grunn at kjøper er en profesjonell part.

Huset annonseres for salg som hele boligen og som delt opp i to seksjoner. Seksjoneringen legges til grunn at tomten er fellesareal. Dvs. at det kun er boenhetene som seksjoneres.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger. Overtagelse gjennomføres på hverdager i arbeidstiden.

Huset annonseres for salg som hele boligen og som delt opp i to seksjoner. Dersom man kjøper en seksjon, vil ikke overtagelse kunne gjennomføres før seksjoneringen er ferdig. Overtagelse skal gjennomføres innen 14 dager etter at seksjoneringen er på plass. Seksjoneringen legger til grunn at tomten er fellesareal. Dvs. at det kun er boenhetene som seksjoneres. Dersom overtagelse blir forsinket som følge av feil i søknad om seksjonering eller andre formalitetsfeil vil ikke kjøper kunne kreve forsinkelsesrente fra når seksjonering kunne vært gjennomført.

Boligen har vært utleid. Selger vil ved overtagelse levere alle nøkler de har tilgjengelig. Men kan ikke garantere komplette nøkkelsett. Det er ikke sikkert det finnes nøkkel til evt. sikkerhetslåser. Boligen vil ikke bli vasket ut før overtagelse. Den leveres som fremvist. Det vil ikke være mulig å befare boligen mellom budaksept og overtagelse.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en

som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring iht. vilkår.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra

selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. 45 000,-) – estimert til kr. 160 000,-
Nordvik Grunnpakke: 30 000,-
Visning /overtagelse pr. stk: 3 500,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 10 685,- Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 212 086,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 500,-

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 19. august 2024

Megler

Frederick Horntvedt, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93428550

Megler 2

Magnus Jørstad , Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 98020680

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Vedlegg

Tingstuveien 27-29

Tilstandsrapport

Enebolig
Tingstuveien 27/29, 0281 OSLO
OSLO kommune
gnr. 5, bnr. 23

Sum areal alle bygg: BRA: 519 m² BRA-i: 473 m²



Befaringsdato: 03.06.2024 **Rapportdato:** 12.06.2024 **Oppdragsnr.:** 13323-24098 **Referansenummer:** FF4585

Autorisert foretak: Køste Takst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Takstpartner

Kontorfellesskapet Takstpartner ble etablert i 2004, og har i dag to kontorer, ett i Oslo og ett på Romerike, bestående av til sammen 15 takstmenn/bygningssakkyndig. Våre medlemmer består av ingeniører, tømrermestere, murermestere og rørleggermestere. Alle er autoriserte takstmenn/bygningssakkyndig innenfor sitt fagområde og alle er tilknyttet Norsk takst. Vi har bred erfaring i taksering av boliger, næringseiendommer, skade og skjønn. Byggekyndig veiledning ved overtakelse av ny bolig samt oppfølging i byggesaker er også en av våre arbeidsfelter. Vårt hovedmål er ågi kunden den tryggheten som er nødvendig ved salg og kjøp av fast eiendom.

Rapportansvarlig

Per Køste
Uavhengig Takstingeniør
per@koste-takst.no
466 47 557

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Tingstuveien 27/29, 0281 OSLO
Gnr 5 - Bnr 23
0301 OSLO

Køste Takst
Slattum Terrasse 9H
1480 SLATTUM
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av eneboligen i Tingstuveien 27/29, Gnr. 5 og Bnr. 23

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv. vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises et til konstruksjonsbeskrivelser.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det er store avvik i forhold til byggemeldte tegninger og fra 2022 ifm. bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel. Det bemerkes bla. at det ikke er trapp mellom 1 etg. og kjeller. Kjeller har kun utvendig adkomst.

Opprinnelig kaldt loft er innredet uten at det foreligger noen bruksendring av arealet.
Adkomst via bratt loftstrapp via luke i gulv.

1- og 2 etg. er inndelt i mange soverom m/ bad, toalett og kjøkken.

Det foreligger rammetillatelse med plantegninger for oppdeling av enebolig til tomannsbolig fordelt over boligen 4 etg.

Garasje

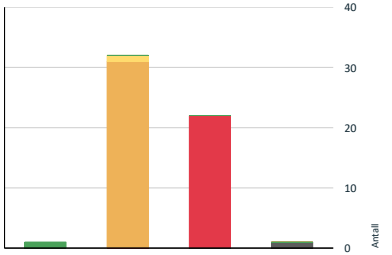
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tingstuveien 27/29, 0281 OSLO
Gnr 5 - Bnr 23
0301 OSLO

Køste Takst
Slattum Terrasse 9H
1480 SLATTUM

Sammendrag av boligens tilstand

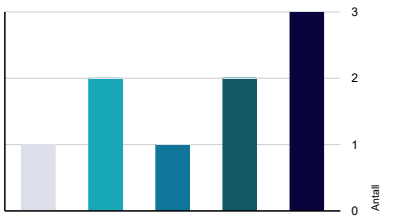
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Ingen umiddelbare kostnader
Tiltak under kr 10 000
Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapporten som tilfredsstille Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Kostnadsestimat for TG-2 ikke er vurdert i denne rapporten da dette ikke er et forskriftskrav.

Boligen ble besiktiget av takstmann uten eiere tilstede. På forespørsel er det opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Store møbler og inventar som ikke lar seg flyttet av takstmannen under befaringen er ikke flyttet på. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmann er ikke autorisert på elanlegg, vvs og kommentarer vedrørende disse punktene i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i hht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i hht byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmannen. Når taksten sendes som e-post er den elektronisk signert.

Kunden / rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen, hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side
- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted — Gå til side
- Innvendig > Rom Under Terreng — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > Loft > Bad > Generell — Gå til side
- Spesialrom > 2 Etasje > Wc > Overflater og konstruksjon — Gå til side
- Spesialrom > Kjeller > Wc > Overflater og konstruksjon — Gå til side
- Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon — Gå til side
- Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side
- Tomteforhold > Drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer og trapper — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side

TG U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Dører — Gå til side
- Utvendig > Utvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Overflater — Gå til side
- Innvendig > Radon — Gå til side
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Generell — Gå til side
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad > Generell — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner — Gå til side
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side

Tingstuveien 27/29, 0281 OSLO
Gnr 5 - Bnr 23
0301 OSLO

Køste Takst
Slattum Terrasse 9H
1480 SLATTUM

Sammendrag av boligens tilstand

- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon — Gå til side
- Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk — Gå til side
- Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Avtrekk — Gå til side
- Kjøkken > Kjeller > Kjellerstue m/ kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Kjøkken > Kjeller > Kjellerstue m/ kjøkken > Avtrekk — Gå til side
- Kjøkken > Loft > Stue/kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Kjøkken > Loft > Stue/kjøkken > Avtrekk — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmesentral — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Septiktank — Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger — Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1909

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard og fremstår som et renoveringsobjekt på alle punkter. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner. Prisene på kostnadsestimater vil variere basert på hvilken aktør som utfører arbeidet og hvilke materialer som brukes. At huset står på gul liste (en liste over verneverdige bygninger) kan ha betydelig innvirkning på kostnadene og prosessen for renovering av bygget.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold. Store påkostninger må påregnes på alle byggets konstruksjoner. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1929	Tilbygg	Tingstuveien 27, Til- og påbygging - våningshus
2022	Bruksendring	Tingstuveien 27 - Bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel og fasadeendringer.
2024	Foreligger rammetillatelse	Tingstuveien 27 - Oppdeling av bolig. Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om oppdeling av enebolig til tomannsbolig, bruksendring samt fasadeendring, mottatt 11.05.2022

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Saltak i trekonstruksjoner som er tekket med skifertakstein.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
• Det er ingen lufting i konstruksjonen.
• Utvendige beslag har utettheter.

Enkelte ødelagte skifertakstein er byttet med beslag formet som skifersten.
Det bemerkes at rør/ventilasjon gjennomføringer over tak og rundt piper er ett
svakhetspunkt i forhold til fukt problematikk og det bør holdes under observasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Lufting/ventilering må etableres.

Tilstanden overvåkes jevnlig frem til renovering. Taket fremstår funksjonelt, TG er satt ut ifra manglende lufting/tett konstruksjon, åpninger rundt beslag, alder og antatt gjenværende levetid.

For utbedring av feil og mangler som har fått tilstandsgrad TG 3. For å lukke avvik til TG0-TG1 må taket totalrenoveres og avvik lukkes. Utskifting av et tak på en eldre bolig fra 1909 kan være en omfattende oppgave, spesielt på en stor bolig som dette. Kostnadene vil variere avhengig av flere faktorer som type takmateriale, takets tilstand, kompleksiteten i takets design, og om det er nødvendig med strukturelle reparasjoner. Kostnadsestimat vil trolig ligge mellom ca. kr. 1.000.000,- til over kr. 2.000.000,-. Få minst tre tilbud fra erfarne taktekkere for å sammenligne priser og få en nøyaktig vurdering av nødvendige arbeider. At huset står på gul liste (en liste over verneverdige bygninger) kan ha betydelig innvirkning på kostnadene og prosessen for å skifte taket.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 3 Nedløp og beslag

Oppholdsvær på befaringsdagen så renner - og nedløps funksjon er ikke testet. Generelt anbefales det at utvendig beslag jevnlig kontrolleres, ettersees for lekkasjer og takrenner rengjøres. Det er varierende grad av utkast på nedløp fra takrennene og ingen videre avløpssystemer.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det er påvist avvik i beslagløsninger.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp.

Beslag, gradrenner, takrenner og nedløp bærer preg av eldre og slitasje. Overflater og innfesting har synlig korrosjon og rust, samt enkelte punkter som fremstår med ikke fagmessig utførelse.
Nedløp med tilknyttet rør for bortledning av vann er gjenslammet p.g.a. alder og manglende vedlikehold og er uten funksjon.
Det er åpninger rundt pipeløp til tak konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Nye renner og nedløp må monteres

For utbedring av feil og mangler som har fått tilstandsgrad TG 3, anbefales det å innhente pristilbud fra 2 til 3 aktører for å få en nøyaktig oversikt over kostnadene. Prisene kan variere basert på hvilken aktør som utfører arbeidet og hvilke materialer som brukes. Det vil være naturlig å utføre dette arbeidet ifm. renovering av taket.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 3 Veggkonstruksjon

Tingstuveien 27/29, 0281 OSLO
Gnr 5 - Bnr 23
0301 OSLO

Køste Takst
Slattum Terrasse 9H
1480 SLATTUM
Norsk takst

Tilstandsrapport

Yttervegger i hovedhuset er antatt oppført i reisverk. Reisverk er massiv trekonstruksjon med stående plank, forbundet med not og fjær, og festet til topp og bunnsviller med tapper (fjær) i plank og spor i sviller. Det ble lagt lag impregnert papp (forhudningspapp) på utsiden av reisverket. Pappen ble bøyd rundt hjørner og sviller og forbi etasjeskillere, Pappens funksjon var å forhindre trekk inn i veggen. (Vindsperre)

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Det er ingen lufting i konstruksjonen.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tilbygg rundt inngangsparti er det registrert større råteskader på overflatene og konstruksjon og konstruksjonen bærer generelt preg av manglende vedlikehold, og bør vurderes rives og tilbakeføring.

Yttervegg fremstår funksjonell tatt alder i betraktning. Overflater er enkelte skrapt og overmalt i 2024, men det er registrert krekkelering, avskalling, og sprekker. Ettersom boligen er nylig malt er det vanskelig å se om evt. skader som råte og fuktighet i treverket. Stamme fra byggeår, ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Kledning er ført ned mot bunnstokk og mot vannbrett rundt vinduer og dører. Det er da brudd i sirkulasjonen/lufting i konstruksjonen. Anbefales videre undersøkelser av termografi mtp. tetthet. Det er registrert punkter der det er registrert høy fuktighet i panel og antydninger til råte.

Ved ønske om en yttervegg med moderne isolering, bør isoleringen helst ikke foretas fra innside dersom man samtidig vil beholde den utvendige kledningen. En godt isolert veggkonstruksjon vil gi en større påkjenning på dagens kledning, fordi konstruksjonens evne til opptørking etter fuktbelastning fra nedbør da vil bli vesentlig redusert. Poenget er at den fuktbelastning som ytterveggens nåværende konstruksjon blir utsatt for dreneres bort p.g.a. trekk og utettheter i konstruksjonen. Fuktbelastningen vil bli magasinert i konstruksjonen med etterisolering på innside, med risiko for nedbryting av den utvendige kledningen som virkning. Isolering bør derfor foretas fra utside og den utvendige kledningen må skiftes og lufting må etableres.

Hovedkonstruksjon/yttervegg lar seg ikke kontrollere da denne er dekket av panel og overflater innvendig. Kledningsbord må stedvis demonteres for å avdekke tilstanden på konstruskjon.

Treverk mot grunnmur er en utsatte konstruksjoner og risikokonstruksjon mtp. soppangrep og råte som må holdes under observasjon.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Lufting/ventilering må etableres.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandgraden er satt ut ifra det registrerte og alder. Kledningsbord må stedvis demonteres for å avdekke tilstanden på selve konstruksjonen. Tilbygget rundt inngangspartiet må repareres med en gang, da bærende konstruksjon er råtten.

For utbedring av feil og mangler som har fått tilstandsgrad TG 3. For å lukke avvik til TG0-TG1 må panel m/ detaljer skiftet. Utskifting av panel på en eldre bolig fra 1909 kan være en omfattende oppgave, spesielt på en stor bolig som dette. Kostnadene vil variere avhengig av flere faktorer som type materiale, veggens tilstand, kompleksiteten i design og avslutninger rundt vinduer og detaljer, og om det er nødvendig med strukturelle reparasjoner. Kostnadsestimat vil trolig ligge mellom ca. kr. 1.200.000,- til over kr. 2.000.000,-. Få minst tre tilbud fra erfarne snekkere for å sammenligne priser og få en nøyaktig vurdering av nødvendige arbeider. Etterisolere i forbindelse med bytte av kledning vil selvfølgelig øke kostnadene.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Originalt saltak i trekonstruksjon. Adkomst til kaldtloft via enkel stig i gang i 2 etg. Fra stue/kjøkken på loft er det adkomst via luke i taket til kaldtloft.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er ingen lufting i konstruksjonen.
• Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
• Det er registrert skader i undertak.

Type/mengde isolasjon er ikke kjent mellom kaldt loft og i 2 etg, men antas å være oppført etter byggeårets normer og krav som stubbloftsleire, men det er registrert noe ¨nyere¨ isolasjon på kaldt loft. Det er registrert noe muselort i isolasjon og flere vepsebol.

Store deler av takkonstruksjonen er lukket, uten inspeksjonsmuligheter. Det er registrert små nedbøyninger, svanker og svikt på konstruksjon mot 2 etg. Konstruksjonen antas å være i henhold til forskrift/ utførsel gjeldende for byggetid/ år (med lastberegninger fra byggeåret). Last og bæreevne er ikke utregnet av takstmann. Det bemerkes at rør/ventilasjon gjennomføringer er ett svakhetspunkt i forhold til fukt problematikk, som det også er registrert misfarging/gamle skjolder på underbord i takkonstruksjon, men ingen forhøyde verdier ved stikkprøvekontroll på synlig overflater med Protimeter MMS2 fuktindikator på befaringsdagen. Har kun gjort stikkprøver med fuktindikatoren, og avvik kan forekomme.

Treverk mot teglstein (pipeløp) i utsatte konstruksjoner er en risikokonstruksjon mtp. soppangrep som må holdes under observasjon.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering må etableres.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

For utbedring av feil og mangler som har fått tilstandsgrad TG 3, anbefales det å innhente pristilbud fra 2 til 3 aktører for å få en nøyaktig oversikt over kostnadene. Prisene kan variere basert på hvilken aktør som utfører arbeidet og hvilke materialer som brukes. Vær oppmerksom på at summen vil øke til over 300.000 kroner, som er angitt i rapporten som en maks sum.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 3 Vinduer

Store variasjon av alder på vinduene. Alt fra byggeår i trevinduer med dobbelt koblet enkelt glass/varevinduer til 2-lags isolerglass fra 2014. Originale uisolerte vinduer og omramning i jern på de to innredet rommene på loftet med enkelt glass.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det ble registrert skader på rammer utover det som er normalt, alder tatt i betraktning og fremstår utdatert. Vinduene fremstår dårlig vedlikeholdt. Flere glass går ikke an å åpne opp. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom. Trevirkets dimensjoner endrer seg ved skiftende værforhold. Enkelte ødelagte vridere.

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

TG er valgt på grunn av at elementer/ materialer har en alder/slitasje som tilsier at det må vurderes å planlegge tiltak/utskiftninger. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det er registrert trekk.

Originale vinduer har en varierende standard, men vinduene har en slitasje grunnet manglende vedlikehold som gjør at vinduene må skiftes.

For utbedring av feil og mangler som har fått tilstandsgrad TG 3. For å lukke avvik til TG0-TG1 må vinduene skiftet. Utskifting av vinduer på en eldre bolig fra 1909 kan være en omfattende oppgave, spesielt på en stor bolig som dette. Kostnadene vil variere avhengig av flere faktorer som type materiale, leverandør, kompleksiteten i design og avslutninger rundt vinduer, og om det er nødvendig med strukturelle reparasjoner i konstruksjon rundt vinduene. Kostnadsestimat vil trolig ligge mellom ca. kr. 1.200.000 - kr. 1.700.000,-.
Få minst tre tilbud fra erfarne snekkere for å sammenligne priser og få en nøyaktig vurdering av nødvendig

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 2 Dører

Original uisolert entrédør med glassfelt.
Nyere entrédør til kjeller.
Balkongdører med dobbelt koblet enkelt glass/varevinduer.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Dørene m/ karm må skiftes for å lukke avvik.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen i første etasje er det utgang til en innglasset balkong/terrasse i betongkonstruksjon, med trapp som leder ned til hagen.
Balkongen/terrassen er dekket med skiferstein, og det er synlig papp under som fungerer som tettesjikt.

Ukjent alder på konstruksjon og innglasset utstyr.
Oppholdsvær på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Innglasset balkong av ukjent alder.

Skiferstien og fuger som har stedvis har løsnet. Det er fallforhold på balkong, men ingen avrenning under ramme på innglassing.

Balkongdør på innglassing mangler.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Vedlikehold og overflatebehandling og utstyr.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige trapper

Trapp i trekonstruksjon til inngangsparti dekket med terrassebord.

Trapp i betong til innglasset balkong dekket med skifersten, tekket med papp som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Mangler håndløpere i begge trappene.
Skiferstен og fuger som har stedvis har løsnet på trapp til innglasset balkong.
Treverk bærer preg av elde og manglende vedlikehold, og skiftes for å lukke avvik.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Andre tiltak:

Ref. punkt balkong og veggkonstruksjon. Renovering av konstruksjon og overflater for å lukke avvik grunnet råte i bæring. Montering av rekkverk og håndløper iht. dagens krav.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Tingstuveien 27/29, 0281 OSLO
Gnr 5 - Bnr 23
0301 OSLO

Køste Takst
Slattum Terrasse 9H
1480 SLATTUM

Tilstandsrapport

KJELLER:
Gulv.
Gulv er belagt med div. parkett av typen 3-stavs eikeparkett av varierende alder. Fliser i entré, deler av kjøkken/stue og på toalett.
Nivå/høyde forskjell mellom rommene i kjeller. Ukjent årsak.

Vegger og himling.
Malt og ubehandlet mur i bodareal og fyrrom. Trolig original rabitz-himling i bod.
Innredet rom er innredet med slette malte overflater på gips og malt mur på vegger og malte slette overflater på himling. Enkelte downlights.

1. ETASJE:
Gulv.
Gulv er belagt med div. parkett av typen 1- og 3-stavs eikeparkett av varierende alder. Fiskebeinsgulv på to soverom. Ukjent alder.

Vegger og himling.
Malte slette overflater og panel på vegg og himling.

2. ETASJE:
Gulv.
Gulv dekket med 3-stavs eikeparkett. Ukjent alder.
Belegg på kjøkken.
Original tregulv på kott, i tilknytning til soverom.

Vegger og himling.
Malte slette overflater og panel på vegg og himling.
Originale panel på kott, i tilknytning til soverom.

LOFT:
Gulv.
Gulv dekket med 1 og 3-stavs eikeparkett. Ukjent alder.
Original tregulv på kott, i tilknytning til soverom.

Vegger og himling.
Malte slette overflater og panel på vegg og himling, samt synlig takkonstruksjon med takbjelker. Originale panel på kott, i tilknytning til soverom.

Eldre bygg vil alltid ha noe loddavvik og retningsavvik, riss, setninger og ujevnheter, og det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette å rette opp overflater.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Stor variasjon av slitasje og avvik på overflater. Overflater fungerer med dagens tilstand og slitasje på slike overflater har en lav konsekvensgrad og har en varierende standard fra rom til rom, men oppholdsrom i 1- og 2 etg. bærer preg av elde med registrert slitasje og manglende vedlikehold på overflater. Overflater fremstår stedvis med varierende standard og slitasje. Det er registrert fuktskjolder og enkelte løse skjøter på parkett, merker og sår, samt stedvis gulv som ikke er lagt etter leggeanvisning. Det er gjennomgående registrert knirk og stedvis svai på gulvflater.
Overflater på vegger og gulv har en varierende standard fra rom til rom. Det er i kjeller registrert saltutslag på yttervegger og bærende innervegger.

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

Slitasje på slike overflater har en lav konsekvens grad, men overflater står foran full renovering/utskiftninger for å lukke avvik.

Det bemerkes at overflater er vurdert fra TG2 - TG3 grunnet det registrerte og alder. Kostnadsestimat vil variere fra materialer, kvalitet og utførende, samt etter behov.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i trebjelkelag. Ukjent om isolert, men antatt stubbloftsleire grunnet alder på bygget.

Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskille. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det. Det ble registrert avvik alle etasjer, se avvik under beskrivelse av det registrerte.

Etasjeskille er naturlig nok ikke tilgjengelig for inspeksjon uten å gjøre inngrep i konstruksjonen, det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Loft:
Det er målt høydeforskjell på +- 22 mm i stue/kjøkken gjennom hele rommet og målt ca 15 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

2 etg:
Det er målt høydeforskjell på +- 25 mm i trapperom/gang gjennom hele rommet og målt ca 19 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

Det er målt høydeforskjell på +- 18 mm i soverom ovenfor badet gjennom hele rommet og målt ca 13 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

1 etg:
Det er målt høydeforskjell på +- 25 mm i kjøkken gjennom hele rommet og målt ca 15 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

Det er målt høydeforskjell på +- 27 mm i trapperom gjennom hele rommet og målt ca 18 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

Kjeller:
Det er målt høydeforskjell på +- 30 mm i stue/kjøkken gjennom hele rommet og målt ca 20 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

Det er målt høydeforskjell på +- 27 mm i trapperom gjennom hele rommet og målt ca 18 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

Tilstandsgraden settes grunnet avvik fra standarens krav til godkjent måleavvik i de overnevnte rommene og alder på konstruksjon.

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

Tilstandsrapport

Ved renovering bør etasjeskillet kontrolleres og gås over, forsterkes, rettes opp, samt at isolasjonen skiftes ut.

For utbedring av feil og mangler som har fått tilstandsgrad TG 3, anbefales det å innhente pristilbud fra 2 til 3 aktører for å få en nøyaktig oversikt over kostnadene. Prisene kan variere basert på hvilken aktør som utfører arbeidet og hvilke materialer som brukes.

Avretting av eldre trebjelkelag i bygg kan føre til belastning på øvrige konstruksjon, og det må utføres en utregning med tanke på bæreevne av konstruksjonen av en statiker.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Radon:
Statens strålevern anbefaler at radonnivåer holdes så lave som mulig i alle bygninger, og at tiltak alltid bør utføres når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m3. Videre anbefaler Strålevernet at radonnivåer alltid skal være lavere enn en maksimumsgrense på 200 Bq/m3. Det anbefales radonmålinger på etasjer til og med 2. etasje i boligblokken. Det anbefales å kontakte styret for ytterligere informasjon.

Iflg. radonkart http://geo.ngu.no/kart/radon/ ligger bygget i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert til "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Det er registrert en mursteinspipe.

Det er åpen peis i trapperom i 1 etg.
Ildsted i stue i 1 etg.

Kamin i spisestue, stue i 2 etg. og i innredet rom i kjeller.

Funksjonaliteten på pipene er ikke undersøkt, da eventuell godkjenning kun foretas av det stedlige brann- og feiervesen. Kontroll av pipe og ildsteder bør alltid foretas ved eierskifte. Ildsteder er ikke funksjonstestet.

GENERELT:
Krav om rentbrennende ovner/peisinnsatser ble innført i 1998. Rentbrennende ovner avgir vesentlig mindre svevestøv og luftpartikler. Kravene stilles av Direktoratet for Byggkvalitet. Røykutslipp og krav er definert i Norsk Standard NS 3059. Ildsted for salg hos godkjente leverandører produsert fra og med 1998 er rentbrennende. Kravet har ikke tilbakevirkende kraft for ildsteder installert før bestemmelsene ble innført.

Ildstedenes funksjon er ikke prøvet, og grundig gjennomgang av ildstedenes tilstand og trekkforhold er ikke foretatt i forbindelse med denne rapporten.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Pipevanger er ikke synlige.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
• Mursteinpipe er tildekket/innebygget.

Synlig rennmerker på pipeløp på kaldt loft.
Avviket er også relatert til alder, manglende dekkplater og at pipeløpet er dekket til i flere av rommene. Aldersrelatert slitasje i teglsteinspiper medfører risiko for oppsprekking av mørtel i fuger mellom stein. Luftlekkasjer kan derved inntreffe. Bindemidler i mørtel hadde mindre effektive heftegenskaper da denne bygningen ble oppført i 1909 enn senere på 1900- tallet. Risiko for luftlekkasjer foreligger generelt sett i eldre teglsteinspiper.

Feieluke i kjeller, manger dekkplate under åpning for å dekket til parkett.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

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

For utbedring av feil og mangler som har fått tilstandsgrad TG 3, anbefales det å innhente pristilbud fra 2 til 3 aktører for å få en nøyaktig oversikt over kostnadene. Prisene kan variere basert på hvilken aktør som utfører arbeidet og hvilke materiale

Tingstuveien 27/29, 0281 OSLO
Gnr 5 - Bnr 23
0301 OSLO

Køste Takst
Slattum Terrasse 9H
1480 SLATTUM

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 3 Rom Under Terreng

Gulv:
Hovedsakelig synlig støpt såle av varierende standard i bodarealet og malte overflater.

Betonggulv som er støpt direkte på grunnen bør dekkes med diffusjonsåpne overflater. Parkett bør fjernes. Keramiske fliser med godt vannopptak og diffusjonsåpne malingsprodukter er godt egnet. (Diffusjonsåpen maling = maling som slipper fuktigheten ut). Vinylbelegg, heldekkende tepper og lignende overflater, samt parkett etc egner seg i mindre grad da slike overflater ikke slipper fukten ut, men bidrar til å magasinere fukt i betongen.

Vegger:
Hovedsakelig synlig murvegg av varierende standard i boden og utforet malte overflater på gips og mur i innredet del i kjeller.

Risikokonstruksjoner:
Innredet rom i kjeller har hovedsakelig utforede yttervegger (Unntak av bodareal), samt enkelte bærene innervegger i kjeller. Utforede kjellervegger reduserer muligheten for visuell kontroll av symptomer på svikt i fuktsikringen, men utfra det registrert i de andre rom kan man trolig forvente tilsvarende tilstand på resterende vegg. Videre kan konstruksjonen være uheldig med hensyn til kondensering inne i veggen. Treverk og andre organiske materialer er eksponert for sopp- og råteforekomster ved kontakt med vann, og er å regne som risikokonstruksjoner når de er montert mot grunnmurer under terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Kjeller har ingen ventilering/luftgjennomstrømning.

Det ble foretatt stikkprøvekontroll på synlig overflater med Protimeter MMS2 fuktindikator
hvor det er registrert forhøyde verdier på yttervegger m/ saltutslag og krakelering av maling ect., samt kapillært opptrekk på innervegg i murkonstruksjon m/ saltutslag og krakelering av maling ect.

Det er foretatt hulltaking i stue, der det er registrert forhøyde verdier i treverket i utforet vegg.

En typisk årsak til fukt i bygninger er at fuktighet trekker opp i vegger og fundamenter. Det kan skyldes at drensledninger er gjenslammet p.g.a. alder og/eller at fundamentet ikke er sikret mot kapillær transport av fukt fra underlaget noe som ikke denne boligens fundamenter fra 1909 ikke er sikret mot slike forhold.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
• Alt av organiske materialer må fjernes.
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Utforing av veggflater i kjeller bør fjernes og erstattes f. eks med en pusset overflate. Treverk og andre organiske materialer er eksponert for sopp- og råteforekomster ved kontakt med vann, og er å regne som risikokonstruksjoner når de er montert mot grunnmurer under terreng.

For utbedring av feil og mangler som har fått tilstandsgrad TG 3, anbefales det å innhente pristilbud fra 2 til 3 aktører for å få en nøyaktig oversikt over kostnadene. Prisene kan variere basert på hvilken aktør som utfører arbeidet og hvilke materiale.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 3 Innvendige trapper

Original bred trapp i treverk mellom 1- og 2 etg.

Trapp mellom 1 etg. og kjeller er fjernet.

Trapp til loftareal er av enkel standard.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Ifølge Norsk Standard NS.3600 skal dagens gjeldende forskrifter ligge til grunn for vurdering av enkelte forhold, og det gjelder blant annet høyde på rekkverk, og åpninger i rekkverk og mellom trappetrinn. Ifølge gjeldende forskrifter skal det være rekkverk med høyde på minst 90 cm. Håndløper på begge sider av trapp. Åpninger mellom spiler, ballustre og trinn skal ikke være større enn 10 cm. Det er betydelig knirk i trapp.

Avviket består i at åpninger i rekkverk og mellom trinn er større enn 10 cm. og rekkverk i 2 etg. og loft er lavere enn 90 cm. Videre mangler trappeløpene håndløper på begge sider.

Konsekvens/tiltak
• Trappen må påregnes skiftes ut.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Ved renovering av bygget eller evt. utføring av rammetilatelsen, må trapp til loft bygges om i sin helhet.

For utbedring av feil og mangler som har fått tilstandsgrad TG 3, anbefales det å innhente pristilbud fra 2 til 3 aktører for å få en nøyaktig oversikt over kostnadene. Prisene kan variere basert på hvilken aktør som utfører arbeidet og hvilke materiale.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 3 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Varierende standard og alder på innvendige dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Dørene til badene bærer preg av varierende fuktskjolder og skader.
Stedvis manglende listverk rundt dør.
Det er registrert noe varierende standard og alder på dører og karmer.
Låskasser med åpne og lukkemekanismer har holdt seg godt gjennom årene, men har også aldersrelatert slitasje.

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

Ved ønske om dører med mer kontante tilslutningsdetaljer mellom karm og dørblad, og mer presise låskasser, åpne og lukkemekanismer må nye dører monteres.

Dørene på badet må skiftes for å lukke TG3. Selv med utskifting av disse dørene vil ikke endre TG2 på de andre dørene. Alle dørene må skiftes for å lukke avvikene til TG0 -TG1.

For utbedring av feil og mangler som har fått tilstandsgrad TG 3, anbefales det å innhente pristilbud fra 2 til 3 aktører for å få en nøyaktig oversikt over kostnadene. Prisene kan variere basert på hvilken aktør som utfører arbeidet og hvilke materiale.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

TG 2 Generell

Ukjent alder på bad.
Det foreligger ingen informasjon eller dokumentasjon på utført arbeid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Uten fullstendig dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc. Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen og membran skiftes ut. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
Renovering nærmer seg.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Dekket med fliser.
Himling: Senket himling.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist avvik i fuger.
• Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Misfarging av har og mykfuger.
Det bemerkes at dør til badet er plassert i dusjhjørnets våtsone.
Våtsonen strekker seg minimum en meter utenfor dusjens ytterkant.
Holds under oppsyn. Bygningsdelen fungerer greit med dette avviket.
Det er montert en dusjvegg mellom dusjen og døråpning slik at den direkte vannpåkjenningen blir minimal. Det kan likevel være en risiko for at det oppstår kapilærvandring bak flisene. Dette betyr at vannet trekkes usynlig bak flisene og inn i konstruksjonen ved dør.
Himling bærer preg av kondensflekker grunnet dårlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Ang. riss i fuger, så må tilstanden overvåkes jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må overflater skiftes ut. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. TG er gitt utfra gjenværende brukstid, manglende dokumentasjon/utløpte garantier og det registrerte.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagte gulvflater.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist sprekker i fliser.
• Det er påvist avvik i fuger.

Misfarging av har og mykfuger.
Badegulv med manglende fall kan likevel fungere tilfredsstillende, men det anbefales årvåkenhet ved bruk. Søkk og svanker er registrert.

Konsekvens/tiltak
• Fliser må skiftes.
• Det må foretas utbedring av fallforhold.
• Fuger bør skiftes ut.
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Ang. riss i fuger, så må tilstanden overvåkes jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må overflater skiftes ut. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. TG er gitt utfra gjenværende brukstid, manglende dokumentasjon/utløpte garantier og det registrerte.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tingstuveien 27/29, 0281 OSLO
Gnr 5 - Bnr 23
0301 OSLO

Køste Takst
Slattum Terrasse 9H
1480 SLATTUM
Norsk takst

Tilstandsrapport

Plast sluk i dusjhjørne.
Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.
• Etablere tilkomst.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Vurdering basert på alder og manglende dokumentasjon. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert og ukjent alder på sluk. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om, men det nærmer seg. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med:
Dusjhjørne med veggmontert dusjdør og bl.batteri, innredning med heldekkende servant og bl.batteri og overskap med speil + lys, og veggmontert klosett uten synlig siklemikk.
Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.
• Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap
• Det mangler lekkasjesikring fra innebygget sisterne.

Innredning bærer preg av manglende vedlikehold og høy luftfuktighet.

Konsekvens/tiltak
• Skadede deler av innredning/utstyr må skiftes ut/utbedres.

Lekkasjesikring til sisternekasse bør etableres, evt. montere en lekkasjestopper i sisternekasse.

2 ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via takventil.
Minimal spalte åpning under dørblad.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende. Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder etc rundt ventiler.
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Det er påvist kondensdannelser rundt kanaler/gjennomføringer.
• Det er påvist utetheter i ventilasjonskanal.
• Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Rommet bærer preg av høy luftfuktighet og lukt. Dette gjenspeiler seg på overflater og innredning. Løs ventil som ikke er festet til tak eller flexit rør.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

For utbedring av feil og mangler som har fått tilstandsgrad TG 3, anbefales det å innhente pristilbud fra 2 til 3 aktører for å få en nøyaktig oversikt over kostnadene. Prisene kan variere basert på hvilken aktør som utfører arbeidet og hvilke materialer som brukes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2 ETASJE > BAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold rundt det 73 mm. store hullet.

Det var ingen indikasjoner på unaturlig fukt i dusjsonens vegg på befaringsdagen. Dette er en indikasjon og ingen garanti på baderomskonstruksjonen.

KJELLER > BAD

TG 2 Generell

Ukjent alder på bad.
Det foreligger ingen informasjon eller dokumentasjon på utført arbeid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Uten fullstendig dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc. Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen og membran skiftes ut. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
Renovering nærmer seg.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Dekket med fliser og malte overflater.
Himling: Senket himling med belysning/spottere.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i fuger.
- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Misfarging av har og mykfuger.
Det bemerkes at inspeksjonsluke mellom toalett og dusjhjørne er plassert i dusjhjørnets våtsone. Våtsonen strekker seg minimum en meter utenfor dusjens ytterkant. Holds under oppsyn. Bygningsdelen fungerer greit med dette avviket. Det er montert en dusjvegg mellom dusjen og inspeksjonsluke slik at den direkte vannpåkjenningen blir minimal. Det kan likevel være en risiko for at det oppstår kapilærvandring bak flisene. Dette betyr at vannet trekkes usynlig bak flisene og inn i konstruksjonen ved åpning.
Oppbygging av badet fremstår enkel og ukjent overgang på evt. membran mellom flis og malte overflater.
Himling bærer preg av kondensflekker.

Konsekvens/tiltak
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Ang. riss i fuger, så må tilstanden overvåkes jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må overflater skiftes ut. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. TG er gitt utfra gjenværende brukstid, manglende dokumentasjon/utløpte garantier og det registrerte. Grunnet utforet vegger på badet mot yttervegger anses veggen som en risikokonstruksjon der det er utført fuktsøk ved bruk av Protimeter med variable verdier på vegg via inspeksjonsluke.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagte gulvflater.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist avvik i fuger.

Misfarging av har og mykfuger.
Badegulv med manglende fall kan likevel fungere tilfredsstillende, men det anbefales årvåkenhet ved bruk. Søkk og svanker er registrert.

Konsekvens/tiltak
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Ang. riss i fuger, så må tilstanden overvåkes jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må overflater skiftes ut. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. TG er gitt utfra gjenværende brukstid, manglende dokumentasjon/utløpte garantier og det registrerte.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk i dusjhjørne.
Ukjent tettesjikt/membran. Synlig banemembran i utforet vegg via inspeksjonsluke. Denne er festet direkte på fuktig grunnmur, og har løsnet punktvis. Ukjent overgang mellom gulv membran og evt. tettesjikt på vegg.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Konsekvens/tiltak
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Etablere tilkomst.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Vurdering basert på alder og manglende dokumentasjon. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert og ukjent alder på sluk. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om, men det nærmer seg. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med:
Dusjhjørne med veggmontert dusjdør og bl.batteri, innredning med heldekkende benkeplate med nedfelt servant og bl.batteri og speil.
Veggmontert klosett uten synlig siklemikk.
Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist skader på innredning.
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.
- Det mangler drenering fra innebygget sisterne.

Tingstuveien 27/29, 0281 OSLO
Gnr 5 - Bnr 23
0301 OSLO

Køste Takst
Slattum Terrasse 9H
1480 SLATTUM

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.
- Skadede deler av innredning/utstyr må skiftes ut/utbedres.

Lekkasjesikring til sisternekasse bør etableres, evt. montere en lekkasjestopper i sisternekasse. Sisternekasse er bygd opp av treverk i utforet vegg og må evt. bygges i andre typer materialer eller sikres for vannpåkjenning. Løsningen anses som en risikokonstruksjon.

KJELLER > BAD

TG 3 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk, som trolig er koblet til toalett rom.
Minimal spalte åpning under dørblad.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende. Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger.

Vurdering av avvik:
- Avtrekksvifte er defekt.
- Det er påvist utettheter i ventilasjonskanal.

Når man skrur på avtrekkvifte smeller det i anlegget. Ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak
- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER > BAD

TG 2 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er ikke foretatt hulltakning på badet, men det er kontrollert i utfort vegg på badet via inspeksjonsluke. Rundt det 73 mm. er det registrert svake fuktindikasjoner, fortrinnsvis nederst på svill og muren i overgang til betonggulvet. Slike symptomer er vanlige i eldre kjellere der dreneringen har høy alder, og der fundamenter ikke er sikret mot oppsug av fukt. Ref. punkt ¨rom under terreng¨

Vurdering av avvik:
- Det er registrert symptom på fuktskader

Det må gjøres nærmere undersøkelser.

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

1 ETASJE > BAD

Generell

Ukjent alder på bad.
Det foreligger ingen informasjon eller dokumentasjon på utført arbeid.

Uten fullstendig dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc. Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen og membran skiftes ut. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
Renovering nærmer seg. Renovering nærmer seg.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Dekket med fliser.
Himling: Senket himling med belysning/spottere.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i fuger.

Misfarging av har og mykfuger.

Konsekvens/tiltak
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Ang. riss i fuger, så må tilstanden overvåkes jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må overflater skiftes ut. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. TG er gitt utfra gjenværende brukstid, manglende dokumentasjon/utløpte garantier og det registrerte.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagte gulvflater.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist avvik i fuger.

Tilstandsrapport

Misfarging av har og mykfuger.
Badegulv med manglende fall kan likevel fungere tilfredsstillende, men det anbefales årvåkenhet ved bruk. Søkk og svanker er registrert.

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Ang. riss i fuger, så må tilstanden overvåkes jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må overflater skiftes ut. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. TG er gitt utfra gjenværende brukstid, manglende dokumentasjon/utløpte garantier og det registrerte.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk i dusjhjørne.
Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.
• Etablere tilkomst.

Vurdering basert på alder og manglende dokumentasjon. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert og ukjent alder på sluk. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om, men det nærmer seg. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med:
Dusjhjørne med veggmontert dusjdør og bl.batteri, innredning med heldekkende servant og bl.batteri og overskap med speil + lys, og veggmontert klosett uten synlig siklemikk.
Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
• Det er påvist skader på innredning.
• Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.
• Det mangler lekkasjesikring fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Skadede deler av innredning/utstyr må skiftes ut/utbedres.

Lekkasjesikring til sisternekasse bør etableres, evt. montere en lekkasjestopper i sisternekasse.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering via takventil.
Minimal spalte åpning under dørblad.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende. Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utettheter i ventilasjonskanal.
• Rommet har kun naturlig avtrekk.

Rommet bærer preg av høy luftfuktighet og lukt. Dette gjenspeiler seg på overflater og innredning. Løs ventil som ikke er festet til tak eller flexit rør.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

1 ETASJE > BAD

TG RU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, da våtsonen vender mot yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Hulltaking er mulig å gjennomføre i vegg fra gang, men dette er ikke en fuktutsatt del av rommet og resultatet vil kun være misvisende. Det ble rutinemessig søkt etter fukt med fuktindikator (Protimeter MMS2), på befaringen. Det var ingen indikasjoner på unaturlig fukt i dusjsonens vegger på befaringsdagen. Dette er en indikasjon og ingen garanti på baderomskonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

LOFT > BAD

TG 3 Generell

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

Innredet med eldre dusjkabinett og servant.

Eldre rørføring i konstruksjon uten tettedetaljer og eldre plastsluk.

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

Tingstuveien 27/29, 0281 OSLO
Gnr 5 - Bnr 23
0301 OSLO

Køste Takst
Slattum Terrasse 9H
1480 SLATTUM

Tilstandsrapport

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

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

For utbedring av feil og mangler som har fått tilstandsgrad TG 3, anbefales det å innhente pristilbud fra 2 til 3 aktører for å få en nøyaktig oversikt over kostnadene. Prisene kan variere basert på hvilken aktør som utfører arbeidet og hvilke materialer som brukes.

Kostnadsestimat: Over 300 000

LOFT > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold rundt det 73 mm. store hullet.

Det var ingen indikasjoner på unaturlig fukt i dusjsonens vegger på befaringsdagen. Dette er en indikasjon og ingen garanti på baderomskonstruksjonen.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Trolig original innredning i kombinasjon av nyere innredning med slette fronter på kjøkken og anretning/grovkjøkken, benkeplate med nedfelt oppvaskkum m/ bl.batteri. Kjøkkenet er i dag utstyrt med oppvaskmaskin, komfyr og kjøl/frys. Ukjent om disse følger salget.

Det er foretatt enkle fuktsøk samt funksjonskontroller på skuffer og skap uten at det er registrert større negative avvik tatt alder i betraktning, men det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Hvitevarer/Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med garantitid for produktet. Anlegg/ komponenter er ikke funksjons prøvde ved befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at overflater har noe skader.
• Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Innredning har passert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Kjøkkeninnredningen må skiftes.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Det bør etableres tilluft til kjøkken.

Tilluft må etableres slik avtrekksvifte skal fungere som tiltenkt.

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Eldre innredning med slette fronter, fliser og enkel belysning over benkeplate med nedfelt oppvaskkum m/ bl.batteri. Kjøkkenet er i dag utstyrt med oppvaskmaskin, komfyr og kjøl/frys. Ukjent om disse følger salget.

Det er foretatt enkle fuktsøk samt funksjonskontroller på skuffer og skap uten at det er registrert større negative avvik, men det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Hvitevarer/Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med garantitid for produktet. Anlegg/ komponenter er ikke funksjons prøvde ved befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at overflater har noe skader.
• Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Utstrakt bruk a skjøteledninger på kjøkkenet. Ved montering av evt. nytt kjøkken må det monteres stikk iht. dagens krav.
Innredning har passert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Kjøkkeninnredningen må skiftes.

Eldre innredning med en normal funksjon tatt alder i betraktning, men for å lukke avvik må innredning skiftes.

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Over komfyr er det montert en avtrekksvifte av eldre dato. Trolig koblet til yttervegg.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Det bør etableres tilluft til kjøkken.

Tilstandsrapport

Tilluft må etableres slik avtrekksvifte skal fungere som tiltenkt.

KJELLER > KJELLERSTUE M/ KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Enkel innredning av ukjent alder. Slette fronter, malte overflater over laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og bl.batteri og keramisk koketopp. Innredning er utstyrt med smal oppvaskmaskin og komfyr. Plass til frittstående kjøl/frys.

Det er foretatt enkle fuktsøk samt funksjonskontroller på skuffer og skap uten at det er registrert større negative avvik, men det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Hvitevarer/Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med garantitid for produktet. Anlegg/ komponenter er ikke funksjons prøvde ved befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Enkelte ikke fagmessig avslutning.
Løst lyspunkt over koketopp.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

KJELLER > KJELLERSTUE M/ KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Over koketopp er det montert en avtrekksvifte.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Det er benyttet to flexit rør og av varierende størrelse. Det siver ut omluft mellom rørene i overskap.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Det bør etableres tilluft til kjøkken.

Overgang mellom rørene må festes.
Tilluft må etableres slik avtrekksvifte skal fungere som tiltenkt.

LOFT > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Eldre innredning med profilerte fronter i kombinasjon av ¨nyere¨ innredning med slette fronter på kjøkken, benkeplate med nedfelt oppvaskkum m/ bl.batteri. Plass til kjøl/frys og komfyr.

Det er foretatt enkle fuktsøk samt funksjonskontroller på skuffer og skap uten at det er registrert større negative avvik tatt alder i betraktning, men det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Hvitevarer/Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med garantitid for produktet. Anlegg/ komponenter er ikke funksjons prøvde ved befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at overflater har noe skader.
• Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Innredning har passert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Kjøkkeninnredningen må skiftes.

LOFT > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Over komfyr er det montert en avtrekksvifte av eldre dato. Trolig koblet til yttertak via eldre soil. Her er også det naturlig avtrekk fra badet koblet på.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.
• Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

Flexit rør fra avtrekksvifte på kjøkkenet er koblet sammen med ventilasjonsrør fra badet uten spjeld. Dette vil si at omluft fra kjøkkenet vil gå til badet og trolig over tak. Himling på badet bærer preg av dårlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilluft til kjøkken.
• Avtrekkssystemet må utbedres.

Avtrekk fra kjøkkenet og badet må få hvert sitt eget rør til yttertak og ikke kobles sammen slik som i dag.

SPESIALROM

2 ETASJE > WC

TG 3 **Overflater og konstruksjon**

Tingstuveien 27/29, 0281 OSLO
Gnr 5 - Bnr 23
0301 OSLO

Køste Takst
Slattum Terrasse 9H
1480 SLATTUM

Tilstandsrapport

Toalettrom i 2 etg. med frittstående toalett. Innredning med heldekkende servant m/ bl.batteri.

Det er foretatt enkle fuktsøk samt funksjonskontroller innredning uten at det er registrert større negative avvik tatt alder i betraktning, men det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Flislagte overflater.
Malte gips veggene og skråhimling.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

For utbedring av feil og mangler som har fått tilstandsgrad TG 3, anbefales det å innhente pristilbud fra 2 til 3 aktører for å få en nøyaktig oversikt over kostnadene. Prisene kan variere basert på hvilken aktør som utfører arbeidet og hvilke materialer som brukes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJELLER > WC

TG 3 **Overflater og konstruksjon**

Toalettrom i kjeller med vegghengt toalett uten synlig siklemikk. Innredning med heldekkende servant m/ bl.batteri og speil + lys.

Det er foretatt enkle fuktsøk samt funksjonskontroller innredning uten at det er registrert større negative avvik tatt alder i betraktning, men det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Flislagte overflater.
Malte gips og mur på veggene.
Malt himling.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Likt avvik på badet ved siden av mtp. luft og toalett. Når man skrur på avtrekksvifte smeller det i anlegget. Ukjent årsak.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Lekkasjesikring til sisternekasse bør etableres, evt. montere en lekkasjestopper i sisternekasse. Sisternekasse er trolig bygd opp av treverk i utforet vegg slik som på badet ved siden av og må evt. bygges i andre typer materialer eller sikres for vannpåkjenning. Løsningen anses som en risikokonstruksjon. Tiltak for overflater/konstruksjon se ¨Rom under terreng¨

For utbedring av feil og mangler som har fått tilstandsgrad TG 3, anbefales det å innhente pristilbud fra 2 til 3 aktører for å få en nøyaktig oversikt over kostnadene. Prisene kan variere basert på hvilken aktør som utfører arbeidet og hvilke materialer som brukes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 3 **Overflater og konstruksjon**

Toalettrom i 1 etg. med frittstående toalett. Vegghengt servant m/ bl.batteri.

Det er foretatt enkle fuktsøk samt funksjonskontroller innredning uten at det er registrert større negative avvik tatt alder i betraktning, men det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Parkett på gulv
Malte slette vegger og panel, og malt himling.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er montert avtrekk på toalettet, men ukjent om det fungerer som optimalt.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

For utbedring av feil og mangler som har fått tilstandsgrad TG 3, anbefales det å innhente pristilbud fra 2 til 3 aktører for å få en nøyaktig oversikt over kostnadene. Prisene kan variere basert på hvilken aktør som utfører arbeidet og hvilke materialer som brukes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

LOFT > TOALETTROM

TG 3 **Overflater og konstruksjon**

Tilstandsrapport

Toalettrom på loft med frittstående toalett. Innredning med heldekkende servant m/ bl.batteri og speil. Opplegg vaskemaskin.

Det er foretatt enkle fuktsøk samt funksjonskontroller innredning uten at det er registrert større negative avvik tatt alder i betraktning, men det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Flislagte overflater m/ eldre sluk.
Malte gips veggene og skråhimling.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det bemerkes at avtrekk går inn til kaldt loft uten naturlig ventilasjon. (Adkomst fra gangen i 2 etg.)
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Avtrekk fra toalett må føres ut over tak.
For utbedring av feil og mangler som har fått tilstandsgrad TG 3, anbefales det å innhente pristilbud fra 2 til 3 aktører for å få en nøyaktig oversikt over kostnadene. Prisene kan variere basert på hvilken aktør som utfører arbeidet og hvilke materialer som brukes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Eldre/originale kobberrør, jernrør og ¨nyere¨ rør i rør uten endetettinger fra div. fordelerstokker. Rørene er ikke markert og ligger skjult i ytter- og innervegger og fremstår uoversiktlig.

Stoppekran trolig plassert i bodarealet i kjelleren. Denne ble ikke funksjonstestet på befaring, da det var flere vaskemaskiner og oppvaskmaskiner som var skrudd på.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.
• Det er påvist rustdannelser på jernrør.
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
• Fordelerskap mangler avløp til rom med sluk.
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Kobberrør er et korosjonsbestandig materiale, men det er ikke til å unngå at rørene korroderer fra innside og utsiden ved alder. Korrosjon er ikke synlig fra utside før gjennomrusting er nært forestående om det ikke er kondens på rørene. Erfaring og forskning viser at når en installasjon har vært i bruk i et visst antall år, vil sannsynligheten for funksjonssvikt eller lekkasje øke markert. Den enkelte installasjon kan vare lenger enn statistisk sannsynlighet tilsier, men varigheten er uforutsigbar.

Den enkelte installasjon kan vare lenger enn statistisk sannsynlighet tilsier, men varigheten er uforutsigbar. Vannlekkasjer vil medføre store følgeskader på omkringliggende deler av bygningen, og ved å erstatte eldre vannførende rørinstallasjoner med nye rør i rør installasjoner eliminerer man risikoen. Ved renovering bør anlegget samles i et skap i kjelleren med lokale fordelerskap i hver etasje m/ flomsikring til bad med sluk.

Mtp. alder og rør som er isolerte i kjeller for vann og varme må det hentes inn ekspertise for evt. asbestsanering. Dette er ikke takstmannens fagområdet og det anbefales å hente inn autorisert saneringsfirma for å undersøke før man starter å rive.

Konsekvens/tiltak
• Vannrør må skiftes.
• Vannrør må isoleres i kalde rom.
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Anlegget bør sjekkes av fagperson.
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
• Det må lages avløp fra rørskapet til rom med sluk, eller andre kompenserende tiltak.
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Vurdering er basert på alder og registrerte avvik. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på kobberrør og for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Det er registrert dryppmerker rundt flere skjulte rør.

Den enkelte installasjon kan vare lenger enn statistisk sannsynlighet tilsier, men varigheten er uforutsigbar. Vannlekkasjer medfører gjerne store følgeskader på omkringliggende deler av bygningen, og ved å erstatte eldre vannførende rørinstallasjoner med nye rør i rør installasjoner eliminerer man risikoen.

For utbedring av feil og mangler som har fått tilstandsgrad TG 3, anbefales det å innhente pristilbud fra 2 til 3 aktører for å få en nøyaktig oversikt over kostnadene. Prisene kan variere basert på hvilken aktør som utfører arbeidet og hvilke materialer som brukes. Kostnadsestimat fra kr. 700.000,- - kr. 1.200.000,- Dette er et grovt estimat.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 3 Avløpsrør

Tingstuveien 27/29, 0281 OSLO
Gnr 5 - Bnr 23
0301 OSLO

Køste Takst
Slattum Terrasse 9H
1480 SLATTUM
Norsk takst

Tilstandsrapport

Avløps -stammer (soilrør) er i støpejern, antagelig fra byggeåret 1909. Flere luftehatter over tak.

Det er registrert enkelte stakeluke plassert plassert i utforet vegger i kjelleren. Ukjent om det er flere skjulte.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

PVC avløp på jevnlig kontrolleres og etterstrammes.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
• Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
• Det er påvist unormale luktforhold rundt avløpsanlegg.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.
• Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.
• Anlegget bør sjekkes av fagperson.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

For utbedring av feil og mangler som har fått tilstandsgrad TG 3, anbefales det å innhente pristilbud fra 2 til 3 aktører for å få en nøyaktig oversikt over kostnadene. Prisene kan variere basert på hvilken aktør som utfører arbeidet og hvilke materialer som brukes. Vær oppmerksom på at summen vil øke til over 300.000 kroner, som er angitt i rapporten som en maks sum. Kostnadsestimat til ca. kr. 500.000,- - 1.200.000,- ved renovering. Dette er et grovt estimat.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 3 Ventilasjon

Da bygningen ble oppført ble avtrekksfunksjoner ivaretatt med ventilasjonsløp i teglsteinspiper. Boligen har derfor kun naturlig ventilasjon via sjakter.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger. Det anbefales ventilatør ved tvil om funksjonalitet og kapasitet på anlegget.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Kanaler er skjulte og det er ikke mulig å ha et fullt ut avklart inntrykk av disse.

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Ved rehabiliteringsarbeider kan det være aktuelt å forbedre ventilasjonen med nye kanaler, og eventuelt med et aggregat for mekanisk avtrekk på loft der ventilasjonskanaler samles for videre avtrekk over yttertak. Veggventiler og naturlig ventilasjon i oppholdsrom, men om man ønsker et mer moderne anlegg vil summen bli betraktelig høyere og tilbud må hentes inn. Balansert ventilasjon må vurderes om mulig.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Varmesentral

Oppvarmet med bergvarme som er borret ca 170 meter ned. Fyrkjele fordeler varmt vann via radiatorer til store deler av huset. Bergvarmen ble installert i 2008 av tidligere tidligere salg. EP 300 dobbeltmantlet varmtvannsbereder fra 2008.

Ukjent vedlikeholdshistorikk på anlegget, men bergvarmepumpen har tidligere blitt befart av rørlegger som har bemerket at den har en defekt som gjør at den bør erstattes.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert. Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert varierende alder på radiatorer i boligen. Alder varierer trolig fra 1913 ifm. montering av sentralfyr til 2008 ifm. bergvarme.

Ukjent vedlikeholdshistorikk på anlegget, men bergvarmepumpen har tidligere blitt befart av rørlegger som har bemerket at den har en defekt som gjør at den bør erstattes. Anlegget fungerer ikke som det skal iflg. eier.

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

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegg skiftes. Om alle installasjoner må skiftes eller om det er noe som kan gjenbrukes er ukjent. Det anbefales å få anlegget inspisert av en profesjonell for å vurdere dens nåværende tilstand og forventet gjenværende levetid på installasjoner som virker. Dette kan hjelpe med å planlegge eventuelle nødvendige utskiftninger eller oppgraderinger for videre drift av anlegget og en optimal drift.

TG 2 Varmtvannstank

300 liter varmtvannsbereder fra 2015.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Tilstandsrapport

I følge NEK400 er det innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet eller tilkoblet via en stikkontakt og plugg kombinasjon i samsvar med NEK EN 60309-serien.

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

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Det er montert automatsikringer og måler i gang mot kjøkken i 1 etg.
Lokale sikringsskap i kjeller.
Det er montert sikringsskap på loft m skrusikringer (inntak) og sikringskap med automatsikringer.
Lokale sikringsskap i 2 etg. med automatsikringer.

Eier har ikke fremvist evt. samsvarserklæringer på elektriske arbeider. Dette er en mangel og brudd på forskrift. Ved ett eventuelt eltilsyn vil ny eier kunne få anmerkning for dette og må evt. fremskaffe godkjenning på egen regning.

For El- anlegget er dette kun en enkel beskrivelse, ingen tilstandsbeskrivelse. Takstmann er ikke el takstmann og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget, heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en EL fagmann. Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med garantitid for produktet. Anlegg/ komponenter er ikke funksjonsprøvde ved befaring.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   0 Ukjent, men anlegget er trolig bygd på gjennom tiden. Anlegget fremstår med stor variasjon mtp. alder.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Trolig ikke da det er flere punkter som er av eldre og ikke fagmessig utførelse.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Ikke fremvist noen dokumentasjon.
   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, brannttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Ukjent
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ukjent
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja I alle sikringsskap er det klistret på merke fra Egil Knudsen AS.

    Anlegget er av varierende alder og standard. Utstrakt bruk av skjøteledninger i alle etasjer og i flere rom pr. etasje. Ledninger i konstruksjon uten k-rør. Stedvis enkelte løse stikk og brytere.

    Å oppgradere eller installere et nytt elektrisk anlegg i en bolig på ca. 500 kvadratmeter er en omfattende oppgave som krever planlegging, kvalifiserte fagfolk, og en betydelig økonomisk investering. For utbedring av feil og mangler som har fått tilstandsgrad TG 3, anbefales det å innhente pristilbud fra 2 til 3 aktører for å få en nøyaktig oversikt over kostnadene. Prisene kan variere basert på hvilken aktør som utfører arbeidet og hvilke materialer som brukes. Vær oppmerksom på at summen vil øke til over 300.000 kroner, som er angitt i rapporten som en maks sum

Generell kommentar

Det anbefales å få utført en el- kontroll av en godkjent fag person siden det ikke foreligger el-kontroll eller samsvarserklæring.

Eier har selv ansvar for el- anlegg og bør jevnlig sørge for el. sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 0 Brannttekniske forhold

Tingstuveien 27/29, 0281 OSLO
Gnr 5 - Bnr 23
0301 OSLO

Køste Takst
Slattum Terrasse 9H
1480 SLATTUM
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

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

Eier har opplyst om at brannvarslingssystem montert av Firesafe i 2018 er ikke i optimal drift, og eier har til gjengjeld montert verisureanlegg som kjøper evt kan overta abonnement.

Det er montert brannvarsler og pulverapparat.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen. Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Brannslokkingsutstyret må oppgraderes på grunn av alde
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold kan ikke fastslås med 100% sikkerhet og det er ikke utført geotekniske undersøkelser for fastsettelse av byggegrunn, men antatt leire. Det er registrert svinnsprekker og setninger på såle. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres. Utfra registrerte forhold synes fundameneringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon tatt alder i betraktning. TG vurderes ikke for grunn og fundamenter.

TG 3 Drenering

Det er ikke opplyst om utførte dreneringstiltak på hovedhuset fra 1909, og dreneringen er antagelig fra byggeåret med drensrør rundt husets grunnmur. Disse er etter all sannsynlighet gjenslammet p.g.a. alder og uten særlig funksjon i dag. Dette er også registrert ved flere av drensrørene.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

En typisk årsak til fukt i bygninger er at fuktighet trekker opp i vegger og fundamenter. Det kan skyldes at drensledninger er gjenslammet p.g.a. alder og/eller at fundamentet ikke er sikret mot kapillær transport av fukt fra underlaget. Fundamenter fra 1928 er ikke sikret mot slike forhold og derfor vil grunnmurer og fundamenter/innvendig bærevegger ta opp vann fra grunnen ved kapillært oppsug. Slike symptomer er vanlige i eldre kjellere der dreneringen har høy alder, og der fundamenter ikke er sikret mot oppsug av fukt.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
• Drenering må skiftes.

En typisk årsak til fukt i eldre bygninger er at fuktighet trekker opp ved kappilært oppsug i vegger og fundamenter. Det kan skyldes at drensledninger er gjenslammet p.g.a. alder og/eller at fundamentet ikke er sikret mot kapillær transport av fukt fra underlaget. Fundamenter fra 1928 er ikke sikret mot slike forhold. Bortleding av overvann er viktige tiltak for å sikre best mulig klima i eldre kjellere.

For utbedring av feil og mangler som har fått tilstandsgrad TG 3, anbefales det å innhente pristilbud fra 2 til 3 aktører for å få en nøyaktig oversikt over kostnadene. Prisene kan variere basert på hvilken aktør som utfører arbeidet og hvilke materialer som brukes.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i tegl iflg. byggemelding og synlig materialer i kjelleren.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
• Grunnmuren har sprekkdannelser.
• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Disse registrerte riss/setningen antas ikke å være av nyere dato. Ettersom veggene i kjelleren er foret ut kan det være sprekkdannelser som ikke er synlig ved befaring.

Konsekvens/tiltak
• Sprekker i grunnmuren må tettes.

Grunnmur må/bør gås over ved etablering av ny drenering/grunnarbeider.

TG 3 Forstøtningsmurer og trapper

Det er flere forstøtningsmurer og trapper uten rekkverk.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) og trappene på tomet ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.
• Lokal utbedring må utføres.

Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur og trapper må settes opp/utbedres.

For utbedring av feil og mangler som har fått tilstandsgrad TG 3, anbefales det å innhente pristilbud fra 2 til 3 aktører for å få en nøyaktig oversikt over kostnadene. Kostnadsestimat er satt for sikring med enkelt gjerde og ikke estetisk utseende som vil øke prisene. Prisene kan variere basert på hvilken aktør som utfører arbeidet og hvilke materialer som brukes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 3 Terrengforhold

Det er fra syd fall inn mot grunnmur.
Det er viktig at terreng har hellingsgrad ut fra grunnmuren/sålen. Dette må etableres ved nye drenering.

Oppholdsvær på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Iflg. https://kartkatalog.nve.no/#kart/ ligger den nordligste delen av tomten i et område som omtales som middels kvikkleireskredfare.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Dette bør/må gjøres ved etablering av ny drenering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Utvendige vann- og avløpsledninger

Alder og tilstand til vann- og avløpsledninger i grunnen til offentlig tilknytning er ikke kjent.
Det er ikke opplyst om feil eller mangler ved husets vanntilførsel og avløpsledninger. Risiko for svikt på ukjent tidspunkt foreligger dersom ledningene har høy alder.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
• Kombinasjonen av alder og materiale på utvendige vann- og avløpssystemet tilsier at man må regne med utskiftinger.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Septiktank

Det er opplyst om septiktank i hagen.
Ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Det er opplyst om avvik på anlegget i rapport/dokumentasjon fra utførende tømmeselskap.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
• Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Eier har opplyst om at anlegget ikke fungerer optimalt.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes å foretas utbedring, omfang må avklares nærmere.
• Ytterligere kontroll må foretas.

Tingstuveien 27/29, 0281 OSLO
Gnr 5 - Bnr 23
0301 OSLO

Køste Takst
Slattum Terrasse 9H
1480 SLATTUM

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår 1948

Kommentar

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Garasjen i betongkonstruksjon som bærer preg av elde og manglende vedlikehold fra 1948.

Garasjen fremstår uten vedlikehold fra byggeår. Dette bærer garasjen preg av.
Tydelig sprekk i veggen mellom garasjeportene og ellers flere riss/sprekker i konstruksjonen. Dette indikerer en strukturell svakhet som kan kreve reparasjon for å unngå ytterligere skade.

Fuktighet på gulvet. Det er større søkk som var fylt opp med vann på støptgulv, sannsynligvis forårsaket av lekkasje/åpninger under i garasjeportene eller dårlig drenering. Det er også tegn på rust på drager og generell slitasje, som indikerer behov for vedlikehold og oppgradering.
Utsiden av garasjen viser ujevn grunn og mulig skade på fundamentet. Dette kan føre til ytterligere strukturelle problemer hvis det ikke adresseres.
Vegetasjonen har vokst rundt og muligens på taket av garasjen. Dette kan skade taket over tid, da røttene kan forårsake sprekker og fuktinntrenging.

Disse avvikene tyder på at garasjen trenger omfattende vedlikehold for å hindre ytterligere skade og for å bevare strukturen. Det anbefales å konsultere en bygningsingeniør eller en fagperson for å få en detaljert vurdering og råd om nødvendige reparasjoner.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

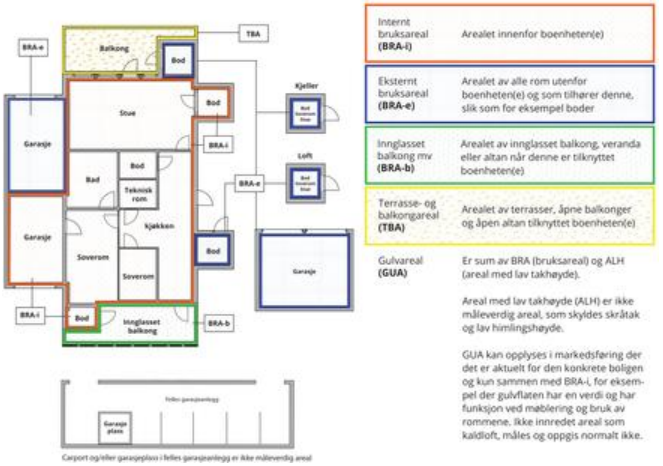
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Tingstuveien 27/29, 0281 OSLO
Gnr 5 - Bnr 23
0301 OSLO

Køste Takst
Slattum Terrasse 9H
1480 SLATTUM

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	134			134			134
1 Etasje	145		11	156	3		156
2 Etasje	136			136		9	145
Loft	58			58		25	83
SUM	**473**		**11**		**3**	**34**	**518**
SUM BRA	**484**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Vindfang/Entré, Gang , Wc , Bad , Kjellerstue m/ kjøkken , 4 stk. innredet rom, Teknisk rom, Bodareal		
1 Etasje	Vindfang/Entré, Bad , Toalettrom , Hall/Trapperom , Kjøkken , Anretning, Stue , 4 soverom , Spiskammer		
2 Etasje	Trapperom , Wc , Bad , 5 overom, Kjøkken, Gang		
Loft	Stue/kjøkken , 3 stk. innredet rom , Bad , Toalettrom		

Kommentar

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Alle innvendige sjakter, rørkasser, innervegger o.l. er medberegnet i boligens areal.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Det er skjevheter i konstruksjon og varierende tykkelse på innervegger og utforet vegger i alle etasjer, samt skråtak på loftet. Takhøyden på loftet varierer gjennom hele etasjen på grunn av skjevhet i etasjeskiller og tak. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Det er store avvik i forhold til byggemeldte tegninger og fra 2022 ifm. bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel.
Det bemerkes bla. at det ikke er trapp mellom 1 etg. og kjeller. Kjeller har kun utvendig adkomst.

Opprinnelig kaldt loft er innredet uten at det foreligger noen bruksendring av arealet.
Adkomst via bratt loftstrapp via luke i gulv.

1- og 2 etg. er inndelt i mange soverom m/ bad, toalett og kjøkken.

Det foreligger rammetillatelse med plantegninger for oppdeling av enebolig til tomannsbolig fordelt over boligen 4 etg.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Enkelte vinduer er plassert over 1 meter fra ferdig gulv uten stigtrinn eller fastmonterte møbel under vindu. Det er også registrert avvik på dagslysflaten i kjelleren og enkelte rom i de øvrige etasjene grunnet rommenes store størrelse.

Kjeller:
Dagens takhøyde i kjeller er varierende fra rom til rom fra ca. 2,1 m. fra 2,39 m. i innredet rom. Takhøyden i kjelleretasje/kjeller varierer gjennom hele kjelleren på grunn av skjevhet i etasjeskiller og nedforinger av himling og høydeforskjell på gulv. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Takhøydene avviker fra dagens krav på 2,4. m. Det bemerkes at kjelleren ikke er godkjent for varig opphold iht. bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel. Kan være avvik da alle rom ikke er kontrollmålt.

1 etg:
Takhøyde varierer fra 2,9 m. til 3 m. Enkelte rom har senket himling på ca. 2,4 m. Kan være avvik da alle rom ikke er kontrollmålt.

2 etg:
Toalett i 2 etg. har en takhøyde fra ca. 33 cm. ved skråtak til 2,9 m. på kjøkken. Synlig skråtak i 2 etg. Kan være avvik da alle rom ikke er kontrollmålt.

Loft: Fra 0 cm. til ca. 2 m. til bjelke. Noe høyere mellom bjelker. Kan være avvik da alle rom ikke er kontrollmålt.
Loft ikke godkjent for varig opphold.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Dobbelt garasje		35		35			35
SUM		**35**					**35**
SUM BRA	**35**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Dobbelt garasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	425	48
Garasje	0	35

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2024	Per Køste	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	5	23	0	0	2161.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Tingstuveien 27/29

Hjemmelshaver
Skøyen Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggenhet på Skøyen/Hoff. Kort vei til offentlig kommunikasjoner, forretninger, skoler, barnehager og div. servicetilbud.

Adkomstvei

Adkomst via Tingstuveien.

Tilknytning vann

Opplyst om boligen er tilknyttet offentlig vann. Ukjent alder og historikk.

Tilknytning avløp

Opplyst om septiktank. Ukjent alder og historikk, samt plassering. Ukjent alder og historikk.

Regulering

Byggeområde for boliger S.4220

Det bemerkes at tomten støter mot 1. Trafikkområdet for jernbane. 2. Verksted, lager og kontor. 3. Byggeområde for kontor.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gårdsplassen som er dekt med div. singel ellers plen, busker, hekker og trær. Skrå tomt. Flere støttemurer mellom de forskjellige nivåene på tomten. Nedre del av hagen er å betrakte som naturtomt og bærer preg av å være utdatert og gjengrodd.

Tinglyste/andre forhold

Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
På forespørsel har eier/rekvirent opplyst at man ikke er kjent med at boligen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.

Eiendomsopplysninger

Villa Brattbakken er en enebolig over 2-plan i tillegg til kjeller og loft fra ca. 1909. Stamme fra byggeår, ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er tak, yttervegg, drenering, membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten. Ferdigattester er ikke innhentet av takstmannen og det er heller ikke undersøkt og det er gjort endringer på boligen som er søknadspliktig. Forøvrig ingen andre forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke vist	0	Nei

Tingstuveien 27/29, 0281 OSLO
Gnr 5 - Bnr 23
0301 OSLO

Køste Takst
Slattum Terrasse 9H
1480 SLATTUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

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

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

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

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

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

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

Køste Takst
Slattum Terrasse 9H
1480 SLATTUM

Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/FF4585

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Oppdragsnr.
14-0445/24

Selger 1 navn
Andreas Tostrup

Gateadresse
Tingstuveien 27

Poststed
Oslo

Postnr
0281

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☐ Nei ☑ Ja
Hjemmelshavers navn: Skøyen Eiendom AS

Har du kjennskap til eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14-0445/24

Tilleggskommentar

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

Kjøper(e) gjøres oppmerksom på at selger ikke har bodd i boligen og har ingen kunnskap om objektet annet enn at det er et totalrenoveringsprosjekt. Det er i forbindelse med salget engasjert takstmann for utarbeidelse av en så detaljert tilstandsrapport som mulig. Det opplyses videre at alt av tekniske installasjoner fra kommunal tilkobling/tomtegrense inn til bolig og i selve boligen må antas å måtte byttes ut. Tak, vegger (ytre og indre), vinduer, dører og gulv er av gammel konstruksjon og ikke i henhold til dagens krav, oppgradering må påregnes. Skjevheter i bolig, sprekker i grunnmur, betonggulv og skorsteiner må påregnes. Det er søkt og gitt rammetillatelse til oppdeling av bolig til en tomannsbolig. Kjøper(e) oppfordres til å sette seg inn i byggesaksdokumenter som er tilgjengelig på Oslo PBE Saksinnsyn sine sider (https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=202207232) under Byggesaksnr. «202207232 - Tingstuveien 27 - Oppdeling av bolig». Ifm. søknad og gitt rammetillatelse er det gitt diverse dispensasjoner og fravik fra regelverk og krav, samt krav ifm. videre prosesser for bygging. Disse er alle tilgjengelig på Oslo PBE Saksinnsyn sine sider.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

Document reference: 14-0445/24

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

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

☑ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 14-0445/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andreas Tostrup	ec69fa5aef1a389ee47e9c8893436f7ba4ca96b8	12.06.2024 18:52:14 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 14-0445/24

→ 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

nets

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BOXS ARKITEKTSTUDIO AS
Alfheim 24
1384 ASKER

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 27.01.2024
	202207232 - 17 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Elisabeth Alvilde Stalvik	

Adresse:	TINGSTUVEIEN 27	Eiendom:	5/23/0/0
Tiltakshaver:	SKØYEN EIENDOM AS	Søker:	BOXS ARKITEKTSTUDIO AS
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppdeling av bruksenheter

Rammetillatelse – Tingstuveien 27

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om oppdeling av enebolig til tomannsbolig, bruksendring samt fasadeendring, mottatt 11.05.2022. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) §. 21-4.

Vi gir dispensasjon fra, plan- og bygningsloven § 18-1 samt avstandsbestemmelsen i veglova § 29.

Det er merknader til søknaden.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden gjelder oppdeling av eksisterende enebolig til tomannsbolig, bruksendring samt fasadeendring.

Søker oppgir at grad av utnytting blir på 13,28 %-BYA som følge av tiltaket.

Eiendommen ligger i et etablert småhusområde på Skøyen i bydel Ullern.

Plangrunnlaget for eiendommen

Kommuneplan
Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg (nåværende) i kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen befinner seg i et område med rød og gul støysone, andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen) og område med behov for park på minimum 5 dekar ved byutvikling. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart.

Reguleringsplan
Eiendommen er regulert til underformål byggeområde for boliger gjennom reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (småhusplanen), vedtatt den 15.03.2006, S-4220, med senere endringer av 12.06.2013. Planen har tilhørende bestemmelser som sier at det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt og med maks møne- og gesimshøyder på henholdsvis 9,0 meter og 6,5 meter. Total høyde skal (HT) ikke overstige 10,5 meter.

Revisjon av *småhusplanen*, S-4220 er under arbeid i sak 202102096.

Eiendommen er omfattet av midlertidig forbud mot tiltak innenfor *småhusplanen*. Søknaden er likevel ikke omfattet av forbudet, ettersom tiltaket faller inn under de vedtatte unntakene fra forbudet. Tiltaket faller inn under unntaket for fasadeendringer, mindre tilbygg/påbygg eller andre mindre utvendige tiltak.

Spesielle forhold

Kjøreadkomst
Deler av eiendommen er regulert til gangvei med vendehammer på tomtens nordvestre del gjennom reguleringsplan for del av Drammensbanen med sporarrangement for vending/oppstilling av togsett mellom Skøyen og Bestun stasjoner samt tilstøtende veier m.v., vedtatt den 12.05.1977, S-2228.

I forarbeidene til denne planen kan man lese dette:
«Gangveien tillates benyttet som kjøreadkomst til eiendommene gnr. 5 bnr. 31, 104, 32, 100, 105, 106, 108. 115, 23, 22, 16, 38 og 101 vi Tingstuveien og gnr. 15 bnr. 21 og 15 via Drammensveien.»

Søknad om dispensasjon fra formål gangvei til bruk som kjøreadkomst, er derfor ikke aktuell og behandles ikke.

Uttalelser og merknader til søknaden

Byantikvarens uttalelse
I sin uttalelse av 08.02.2023 skriver Byantikvaren dette:

«Kulturminneverdier på eiendommen
I arbeidet med Områdeplan for Skøyen gjennomførte Byantikvaren i 2015– 2016 en registrering av verneverdig industri- og boligbebyggelse. Registreringen supplerte de få enkeltbygningene som allerede var oppført i Gul liste.

For boligbebyggelsen ble det valgt ut fire områder: Tingstuveien, Askeveien/Astrids vei, Prinsessealléen og Frognerkilen. Innenfor de fire områdene er det valgt ut representativ villabebyggelse fra begynnelsen av 1900-tallet, villabebyggelse fra 1930-40-tallet og boligblokker fra 1930-tallet. Bygningene er alle gode representanter for sin tid og de fleste er tegnet av tidens fremste arkitekter. Den utvalgte bebyggelsen har høy arkitektonisk og kulturhistorisk verdi, både som enkeltobjekter og som boligområder.

Tingstuveien 27 inngår som en del av et homogent boligområde fra samme periode som strekker seg mot sør og langs høydedraget over Bestumkilen. Boligen på denne eiendommen ble byggemeldt i 1908 og oppført etter tegninger av arkitekt Jørgen Haslef Berner og ble senere ombygget i 1929 etter tegninger av arkitekt H.S. Bakstad.

Jørgen Haslef Berner har blant annet tegnet den ikoniske tårnkiosken til Narvesen. Det siste gjenværende eksemplaret av kiosken kan i dag ses på Folkemuseet. Jørgen Berner og hans bror hadde i mange år arkitektfirmaet Berner & Berner, hvor de blant annet stod for tegningen av Ris og Rjukan kirke samt ombygging av det kongelige Slott i 1906.

Eiendommen er oppført på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdige bygninger, anlegg og eiendommer.

Byantikvarens vurdering
Arkeologiske forhold
Eiendommen er regulert gjennom S-4220 reguleringsplan for småhusområder i Oslo ytre by, Boligformål, og ligger innenfor et område med høyt funnpotensial. Alle søknadspliktige tiltak som medfører terrengendringer eller inngrep i bakken innenfor slike områder skal forelegges Byantikvaren før vedtak, for realitetsvurdering av om arkeologisk registrering må iverksettes. Ut fra topografiske forhold og areal som er tilgjengelig for registrering på eiendommen, vurderer vi potensialet for å påvise bevarte automatisk fredete kulturminner som lavt. Byantikvaren stiller derfor ikke krav om arkeologisk registrering.

Vi minner imidlertid om at kulturminnelovens aktsomhetsbestemmelse, § 8 annet ledd, gjelder generelt. Dersom man i forbindelse med arbeid på eiendommen blir oppmerksom på mulige automatisk fredete kulturminner skal arbeid som berører disse stanses og Byantikvaren kontaktes.

Nyere tids kulturminner
Byantikvaren har tidligere uttalt seg til utvidelse og etablering av kjellervinduer. Dette i samrådsmøte med Plan- og bygningsetaten av 10.08.2022. Vi viser til dette referatet for disse tiltakene og bemerker at vinduene ikke er i tråd med vår uttalelse i tilsendte tegningsmateriale.

Deling til tomannsbolig
Vi uttaler oss nå til strukturelle endringer knyttet til oppdeling av boligen, etablering av støyskjerm og endret avkjørsel. Av innvendige endringer er det ingen større strukturelle inngrep som endring av trapperom, fjerning av pipeløp eller endring av hovedkonstruksjon. Byantikvaren har derfor ingen merknad til oppdeling av boligen og de mindre innvendige endringene dette medfører. Byantikvaren forutsetter at det ikke senere tilkommer ytterligere fasadeendringer som en følge av oppdelingen i to boenheter.

Avkjørsel
Avkjørsel opprettholdes på samme del av eiendommen, men utvides noe mot der det i dag er plassert en garasje. Byantikvaren har ikke uttalt seg til riving av denne og dette er ikke inkludert i tilsendte materiale. Vi kan ikke uttale oss til eventuell riving og oppføring av ny garasje før dette omsøkes og illustreres.
Med dette tatt i betraktning kan vi ikke uttale oss til etablering av parkeringsareal der dagens garasje er plassert. På et prinsipielt grunnlag vil Byantikvaren ikke motsette seg at avkjørsel løses med foreslåtte plassering. Omfanget må avklares senere etter vi er forelagt mer dokumentasjon vedrørende garasje. Det beskrives ikke hva slags type dekke som ønskes.
Området er i dag belagt med grus som står i stil til boligens alder. Det er også eldre granittstolper ved ankomst til boligen. Vi anbefaler at grusdekke og gress videreføres som dekke på eiendommen og at granittstolper bevares.

Støyskjerm
Det ønskes etablert en 1m høy støyskjerm eller levegg mot gate. Gateløpet i Tingstuveien er, som henvist til tidligere i uttalelsen, et av gateløpene som er utvalgt som et helhetlig område med høye verneverdier. Opplevelsen av de historiske eiendommene fra gate er viktig for forståelsen av dette området. Støyskjermen er ikke illustrert. Byantikvaren stiller seg i prinsippet skeptisk til tiltak som fremstår lite tilpasset eiendommens historiske uttrykk eller som vil skjule boligen ytterligere. Byantikvaren kan ikke uttale seg endelig til dette før tiltaket illustreres.»

I samrådsmøte med Byantikvaren av 29.03.2023 kommer det fram at Byantikvaren ikke vil motsette seg at eksisterende garasjeporter mot Tingstuveien forblendes, eller at det etableres ny port i fasaden mot sør. Forutsatt at 1,0 meter støyskjerm mot Tingstuveien er nødvendig og har effekt, vil ikke Byantikvaren motsette seg at denne etableres, fortrinnsvis bak eksisterende hekk. Eksisterende port bør beholdes.

Bymiljøetatens uttalelse

I sin uttalelse av 12.12.2022 skriver Bymiljøetaten dette:
«Bymiljøetaten ønsker å ivareta et evt. fremtidig behov for vendehammer i enden av gangveien. Frem til et evt. behov for etablering av denne oppstår, kan vi godkjenne avkjørselen og plassering av parkeringsplasser.
Bymiljøetaten ønsker at støyskjermen plasseres 1,5 meter fra regulert veilinje, da dette er en tett skjerm. Dette for å ivareta nok plass til drift og vedlikehold av veien, viser til Normark 72-1 - Støyvoller og -skjermer, Plassering i veiprofilet. Det er videre viktig at frisikten ivaretas.»

Merknader fra naboer og gjenboere

Nedenfor har vi oppsummert merknader etter tema. Merknadene kan leses i sin helhet i søknaden.

Det har kommet inn merknader til søknaden fra:
Eva Widing og Silje Widing, Tingstuveien 36 gnr. 5 bnr. 115
Hilde Widing og Jean-Pascal Grassin, Tingstuveien 34, gnr. 5 bnr. 144

Merknadene gjelder:

- Tiltaket er i strid med plan, og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.
- Støyskjermene i tiltakene er ikke målsatt, hverken på situasjons- eller utomhusplanen for eiendommene, eller vist i oppriss.
- Det opplyses ikke om støyskjermenes materialitet, utforming, forhold til veiprofil, eksisterende eller ny vegetasjon mv.
- Det ser også ut til å strekke seg helt fram til eiendomsgrensene mellom 23 og 25 og mellom 25 og 27.
- Tidligere endring av avkjørsel i Tingstuveien 27 er så langt vi kan se ikke omsøkt.
- Tiltak tilknyttet eksisterende garasje i Tingstuveien 27 er ikke omtalt. Tiltak tilknyttet garasjen vil være en direkte konsekvens av tiltaket det varsles om, og vi ser det derfor naturlig at de vurderes som en del av byggesaken, uavhengig av garasjens størrelse. Vi etterspør opplysninger om hvordan garasjen ev. skal bygges om, da utomhusplanen indikerer en endret innkjøring.
- Den ene av parkeringsplassene nærmest boligen i Tingstuveien 27 er i konflikt med inntegnet linje for regulert vendehammer. I forbindelse med etablering av Fornebubanen vil utkjørselen til Hoffsveien bli midlertidig stengt. Det foreligger også planer om mer permanent stengning senere i forbindelse med bygging av Tingstuveien 31 – et høyhus nede ved Hoffsveien. Disse planene aktualiserer etableringen av vendehammer på tomten til Tingstuveien 27. Dette er viktig for alle oss som bor i denne enden av veien. Vendehammer bør anlegges i forbindelse med ombygging av uteareralene på eiendommen Tingstuveien 27 og fundamenteres for slik bruk, også av tunge kjøretøyer, i fremtiden. Det er viktig at utrykningskjøretøyer, måkebiler m.m. kan snu her ved broen.
- Plassen utenfor garasjen til Tingstuveien 36 er avsatt til parkering for eiendommene Tingstuveien 34 og Tingstuveien 36 og kan ikke regnes som snuareal.
- Det er søkt om etablering av nye vinduer i underetasjen i Tingstuveien 27. Dette er allerede utført, i hvert fall i fasaden mot Tingstuveien,
- Vi trenger ytterligere opplysninger om planlagte tiltak i Tingstuveien 25 og 27. Tiltakene er magert beskrevet i de tilsendte dokumentene og omfanget av ombygging/utbygging er derfor vanskelig å vurdere.
- Tegningene er i svært liten grad målsatt og graden av endring ikke godt beskrevet.

Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader

Redegjørelse

Eiendommen er bebygget med stor eldre bolig med høyreiste tak. Boligen søkes oppdelt i 2 boenheter, slik at den blir en tomannsbolig. Oppdelingen medfører ingen endringer i høyde, utnyttelse (BYA), eller overvannshåndtering. Fasadene endres ikke.

Eiendommen er noe støyutsatt. Dette forholdet ivaretas i prosjekteringen, og utforming av lav levegg mot vei (1m høyde). Uteareralene vil ligge skjermet for støy, og ha god bokvalitet. Nevnt levegg utformes som stakittgjerde med plexiglassplate montert på innsiden. Det skal plantes stedegen passende beplantning på innsiden av gjerdet/leveggen.

Eksisterende adkomst endres ikke, og frisikten ivaretas (leveggen er kun 1m høy). Adkomsten opparbeides slik at regulert snuhammer ivaretas.

Eksisterende VA-anlegget er i drift og påvirkes ikke av ekstra boenhet.

Redegjørelse og kommentarer til merknader

Nabo mener at tiltaket strider mot plan S-2228, regulert gangvei. Planen har ingen bestemmelser, og definerer adkomstveien som gangvei. Kjøreadkomsten er ikke betinget av antall boenheter, slik at ekstra boenhet ikke fordrer dispensasjon fra planen.

Naboens bekymring om at grønne verdier samt småhuskarakteren og småhuskvaliteter skal bevares, kan bekreftes. Disse blir ikke påvirket av omsøkt boligdeling med ekstra boenhet, og forhagene vil som før være synlig fra veien. Eiendommene som kulturminner vil ivaretas med foreslått horisontal deling. Løsningen er således mye mer skånsom enn allerede utførte delinger med utvendige nye og skjemmende trapper slik de er utført i nyere tid på ulike naboeiendommer. Nabo bemerker at fasadeendring som er vinduer i sokkel allerede er utført, og det stemmer. Dette forholdet er allerede omsøkt i egen sak.

Oppsummerende konstaterer søker at naboens innspill ikke gjelder påstand om urimelig sjenanse som følge av tiltaket, og kun gjelder behov om informasjon som gis gjennom søkers besvarelse.

Vi viser ellers til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Kommuneplanens konsekvenser for tiltaket

Tiltaket utløser ikke plankravet

Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning, andre vesentlig negative virkninger for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, byrom m.m.), eller vesentlig negative virkninger for nasjonale og vesentlige regionale kulturminneverdier som angitt på temakart for kulturminnevern T5. Tiltaket utløser derfor ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

Vurdering av unntak fra kravet om områderegulering

Tiltaket vanskeliggjør ikke kommende regulering og utbygging, og det er i samsvar med kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer ellers. Tiltaket kan derfor unntas fra et krav om områderegulering etter kommuneplanen § 3.1 nr. 3.

I denne saken er det snakk om et enkelt tiltak som ikke vanskeliggjør en helhetlig utvikling innenfor den aktuelle hensynssonen. Tiltaket er også i tråd med føringene for utviklingsområdene i ytre by i kommuneplanen § 11.2. Tiltaket kan derfor unntas fra kravet om felles planlegging etter kommuneplanen § 17.1 nr. 4.

Tiltakets kvaliteter

Eiendommens og tiltakets plassering i naturgitte omgivelser

Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i nml. §§ 8-12 er dermed ivaretatt.

Fortidsminner

Se uttalelse fra Byantikvaren som referert under avsnittet om uttalelser.

Tiltaket er tilpasset terrenget på tomten

Tiltaket medfører ingen terrengendringer.

Tiltaket berører kulturminner og/eller antikvariske verdier

Trevillaen i Tingstuveien 27 er i to etasjer, oppført etter tegninger av arkitekt J.H. Berner i 1908. Den er en typisk representant for sin tid da bebyggelsen langs Tingstuveien ble oppført. Villaen har høy arkitektonisk og kulturhistorisk verdi, og inngår i det helhetlige bygningsmiljøet i Tingstuveien.

Bygningen står oppført på Byantikvarens *gule liste*, men er ikke formelt fredet eller vernet.

Tiltakets utforming

Det som skjer av endringer i fasadene er at det etableres to nye vinduer i sokkelen på fasade vest og 4 nye vinduer i sokkelen på fasade øst. Vinduene er vist som enkle vindusflater uten inndeling, og står i sterk kontrast til eksisterende boligs uttrykk.
Vi forutsetter at vinduene deles inn med midtpost og med sprosser og smårutet glass med så og si kvadratisk inndeling, som de opprinnelige vinduene, i tråd med Byantikvarens føringer i sin uttalelse av 10.08.2022, sak 202205988 og i samsvar med godkjente tegninger i den saken. På den bakgrunn lener vi oss på vurdering av tiltakets utforming i den saken. som er som følger:

"Søker redegjør for omprosjektert vindusløsning hvor Byantikvarens innspill om midtsprosser og mer kvadratiske/ikke horisontale ruter ivaretas så langt det er mulig, samtidig som krav til rømningsvindu fra oppholdsrom tilfredsstilles. Det ekstra vinduet mot vest opprettholdes.

Vernehensynet skal avveies mot andre hensyn som for eksempel behovet for endringsarbeider, ombyggingens art og omfang, herunder sikkerhet. Det reviderte forslaget til størrelse og

utforming/detaljering på vinduene passer med byggets utforming og historiske karakter. Det forutsettes at farge og detaljer i utførelsen holder høy kvalitet og tilpasses eksisterende vinduer. Det ekstra kjellervinduet mot vest gir økt lysinnslipp til stue, der også interntrappen ligger. Vinduet er plassert under eksisterende fasadevindu over. Vi legger til grunn at vindusplasseringen og planløsningen er optimalisert ut fra rommets funksjonalitet og planene i kjellerlanet og 1.etasje.»

Når det gjelder garasjen finner vi at å blende eksisterende garasjeporter mot Tingstuveien samt å etablere ny port i fasaden mot sør kan godkjennes. Endringen vil bedre adkomstsituasjonen og fasaden lukkes mot gangveien og vil dermed virke mindre forstyrrende mot sine omgivelser.

Vi vurderer at tiltaket ivaretar plan- og bygningsloven §§ 29-2 og 31-1.

Bruksendring

Vi kan ikke se at det foreligger forhold som tilsier at bruksendring av loftsetasjen ikke kan godkjennes. Det samme gjelder omdisponering av arealene i 2. etasje.

Uteoppholdsarealer

Plan- og bygningsetaten ser ikke at oppdeling av boenheten vil øke belastning på utomhusarealene i særlig stor grad. Kravet til uteoppholdsareal er oppfylt, jamfør § 12 i *småhusplanen*.

Vår vurdering av nabomerknader

Plan- og bygningsetaten har vurdert nabomerknader opp mot plan- og bygningsloven med forskrifter, gjeldende reguleringsplan, og uttalelser fra ansvarlig søker og andre myndigheter. Nabomerknader som ikke er nevnt i dette avsnittet, er vurdert under andre avsnitt i vår vurdering.

Tiltaket er i strid med plan, og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse: Se vår vurdering under avsnittet om dispensasjon.
Støyskjermene i tiltakene er ikke målsatt, hverken på situasjons- eller utomhusplanen for eiendommene, eller vist i oppriss: Dette er etterspurt og foreligger i saken.
Det opplyses ikke om støyskjermenes materialitet, utforming, forhold til veiprofil, eksisterende eller ny vegetasjon mv.:
Det ser ut til at støyskjermen strekker seg helt fram til eiendomsgrensene mellom 23 og 25 og mellom 25 og 27: Vi finner at støyskjermen er et mindre tiltak som kan plasseres nærmere nabogrense, i samsvar med plan- og bygningsloven § 29-4. Se også under avsnittet om dispensasjon.
Tidligere endring av avkjørsel i Tingstuveien 27 er så langt vi kan se ikke omsøkt:
Tiltak tilknyttet eksisterende garasje i Tingstuveien 27 er ikke omtalt. Tiltak tilknyttet garasjen vil være en direkte konsekvens av tiltaket det varsles om, og vi ser det derfor naturlig at de vurderes som en del av byggesaken, uavhengig av garasjens størrelse. Vi etterspør opplysninger om hvordan garasjen ev. skal bygges om, da utomhusplanen indikerer en endret innkjøring.
Den ene av parkeringsplassene nærmest boligen i Tingstuveien 27 er i konflikt med inntegnet linje for regulert vendehammer.

I forbindelse med etablering av Fornebubanen vil utkjørselen til Hoffsveien bli midlertidig stengt. Det foreligger også planer om mer permanent stengning senere i forbindelse med bygging av Tingstuveien 31 – et høyhus nede ved Hoffsveien. Disse planene aktualiserer etableringen av vendehammer på tomten til Tingstuveien 27. Dette er viktig for alle oss som bor i denne enden av veien. Vendehammer bør anlegges i forbindelse med ombygging av utearealene på eiendommen Tingstuveien 27 og fundamenteres for slik bruk, også av tunge kjøretøyer, i fremtiden. Det er viktig at utrykningskjøretøyer, måkebiler m.m. kan snu her ved broen: Se under avsnittet om dispensasjon.
Plassen utenfor garasjen til Tingstuveien 36 er avsatt til parkering for eiendommene Tingstuveien 34 og Tingstuveien 36 og kan ikke regnes som snuareal:
Det er søkt om etablering av nye vinduer i underetasjen i Tingstuveien 27. Dette er allerede utført, i hvert fall i fasaden mot Tingstuveien:
Tiltakene er magert beskrevet i de tilsendte dokumentene og omfanget av ombygging/utbygging er derfor vanskelig å vurdere: Det er i nabovarslet redegjort for hvem eventuelle spørsmål kan rettes til.
Tegningene er i svært liten grad målsatt og graden av endring er ikke godt beskrevet: Det er i nabovarslet redegjort for hvem eventuelle spørsmål kan rettes til.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med reguleringsplanen, plan- og bygningsloven og avstandsbestemmelsen i veglova og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for å gi dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen vi gir dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal også være klart større enn ulempene.

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse

Fra plan- og bygningsloven § 18-1 om kravet til å opparbeide vei:
Veien er i bruk, og er hittil vurdert til å være hensiktsmessig. Kravets intensjon blir ikke vesentlig tilsidesatt når det signeres en deltakelse i felles opparbeidelse som tinglyses. Fordel med dispensasjon er å sikre likebehandling, uten at det er særlig ulempe som følge av kommunens langvarige og faste praksis. Fordeler er klart større enn ulempene.

Fra avstandskrav i veglova §29 for plassering av støyskjerm:
Vedlagt sendes oppdatert situasjonsplan hvor avstanden fra gjerdet (støyskjerm) til gang/sykkelveiens regulerte senterlinje er vist. Avstanden til regulert veimidte (som er relevante mål ift. veglovas §29) varierer fra 3,12 m til 4,12 m. Gjerdet (støyskjerm) er 1m høy ift. veien – se oversendt snitt i saken (A30-4).
Ifm. tiltaket blir det etablert et tett gjerde i 1 meter høyde (støyskjermende funksjon - gjerdet føres i tre) bak bøkehekken. For ordens skyld søkes i forbindelse med tiltaket dispensasjon fra veglovas §29.
Gjerdet kommer ikke nærmere veien enn dagens situasjon. Hensikt med veglovas krav på 12,5m avstand til senterlinje vei er å sikre åpenhet mot veien ved at bebyggelse gis avstand mot veien. Gjerdet er et mindre tiltak slik at veglovas hensikt ikke vesentlig tilsidesettes. Gjerdet gir ingen ulemper ift. veien fordi veien holdes åpen ift. dagens situasjon. Fordel med gjerdet er at

eksisterende utomhusarealer får bedre støyforhold. Fordeler er klart større enn ulempene. Forholdet berører ingen nasjonale eller regionale interesser.

Plan- og bygningsetaten gir midlertidig dispensasjon fra kravet om å opparbeide Tingstuveien

Tingstuveien er opparbeidet i en bredde på mellom ca. 4,0 og 4,7 meter og er dermed smalere enn regulert bredde 6,0 meter. Tiltaket er derfor avhengig av midlertidig dispensasjon fra pbl. § 18-1 første ledd, bokstav a.

Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt
Hensynene bak plan- og bygningslovens § 18-1 første ledd bokstav a) er å sikre at utbyggingsprosjekter har tilstrekkelig infrastruktur til at det konkrete tiltaket og samfunnet rundt kan fungere på en god måte. Bestemmelsen ivaretar hensynet til trafikksikkerhet og sikrer gjennomføringen av arealplaner over tid.

Tiltaket dere søker om kan føre til at det blir noe økt trafikk og belastning på veien. Økningen er etter Plan- og bygningsetatens vurdering likevel ikke så stor at trafikksikkerheten blir skadelidende dersom veien ikke blir opparbeidet i henhold til nåværende regulering. Veiens bredde er mellom ca. 4,0 og 4,7. Dette er etter etatens vurdering tilstrekkelig til at det konkrete tiltaket og samfunnet rundt kan fungere på en god måte.

Dispensasjonen er midlertidig, og blir gitt med vilkår om at hjemmelshaver må tinglyse en erklæring. Erklæringen skal slå fast at kommunen kan trekke tilbake dispensasjonen når som helst, og at hjemmelshaver plikter å gi fra seg nødvendig veigrunn, og opparbeide veien dersom kommunen krever dette. Dette er for å sikre at reguleringsplanen kan bli gjennomført som tenkt, dersom den samlede belastningen på veien blir så stor at veien må bli opparbeidet slik den er regulert. Plan- og bygningsetaten mener at et slikt vilkår vil lette gjennomføringen av veiopparbeidelsen i fremtiden. På bakgrunn av dette vurderer vi at en midlertidig dispensasjon ikke fører til at hensynene bak pbl. § 18-1 første ledd bokstav a, blir vesentlig tilsidesatt.

Fordelene er klart større enn ulempene
Plan- og bygningsetaten har forståelse for at trafikkøkningen vil kunne oppleves som belastende på de eksisterende eiendommene i området. Det er en ulempe ved dispensasjonen at veien ikke blir opparbeidet i regulert bredde, til tross for at trafikken på veien øker. Plan- og bygningsetaten vurderer imidlertid at ulempene er begrenset, ettersom veiens bredde er tilstrekkelig til at det konkrete tiltaket og samfunnet rundt kan fungere på en god og trafikksikker måte. Dispensasjonen er kun midlertidig, og blir gitt med vilkår om at hjemmelshaver må tinglyse en erklæring. Erklæringen skal slå fast at kommunen kan trekke tilbake dispensasjonen når som helst, og at hjemmelshaver plikter å gi fra seg nødvendig veigrunn, og å opparbeide veien dersom kommunen krever dette. Dette tilsier etter vår vurdering, at ulempene kun får en begrenset vekt.

Det å opparbeide veien innebærer i seg selv ulemper for de eiendommene som blir berørt. Disse ulempene er blant annet grunnavståelse, støv- og støyplager i anleggsfasen, samt at mindre deler av tomten kan bli benyttet til hage eller lignende. Ulempene er riktignok påregnelige fordi

veien er regulert, og fordi kravet om opparbeidelse av vei følger av loven. Plan- og bygningsetaten vurderer likevel at den midlertidige dispensasjonen som utsetter opparbeidelsen av veien innebærer en fordel. Dette er fordi eiendommene som blir berørt av opparbeidelsen blir skånet fra ulempene av å opparbeide veien, helt til det strengt tatt er nødvendig. Denne fordelen er etter etatens vurdering så stor i dette tilfellet, at den er klart større enn ulempen ved ikke å opparbeide veien i regulert bredde nå.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten finner at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen *kan* gi dispensasjon.

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Vi gir derfor midlertidig dispensasjon fra pbl. § 18-1 første ledd bokstav a) om opparbeidelse av Tingstuveien. Som vilkår for dispensasjon må det sendes inn en tinglyst erklæring om plikten til å opparbeide offentlig vei. Dette må sendes inn innen søknad om igangsettingstillatelse.

Plan- og bygningsetaten gir midlertidig dispensasjon fra kravet om avstand fra vei

Tiltaket er i strid med avstandskravet mot vei i veglova § 29, som er en integrert del av reguleringsplanen, og er avhengig av dispensasjon for å få rammetillatelse.

Gjeldende plan er vedtatt 2006 og etter dagjeldende veilov var avstandskravet mot vei 15 meter, målt fra veiens regulerte midtlinje. Avstand til vei for omsøkte tiltak er 3,12 meter for støyskjerm, og tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra planens avstandskrav mot vei.

Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt
Hensynet bak veglovas avstandsbestemmelser er å ivareta trafikksikkerheten og vedlikeholdet av veien og veisystemet, samt å ivareta miljø og samfunnshensyn på eiendommer langs vei. For å sikre gode boforhold er det viktig å opprettholde en viss avstand til trafikk, støy og forurensning.

Avviket fra hovedregelen i § 29 er 11,88 meter, og anses i denne saken som akseptabel for å sikre en hensiktsmessig plassering av tiltaket. Det avgjørende for om søknaden kan innvilges er likevel at avstanden ikke tilsidesetter de hensyn bestemmelsen skal ivareta. Dette beror på en konkret helhetsvurdering av tiltaket opp mot hensynet bak avstandskravet. I denne saken vurderes hensynet til miljø, boforhold og trafikksikkerhet som ivaretatt ved plasseringen det er søkt om. Videre vil vedlikehold og driften av veien kunne opprettholdes. Etaten kan på bakgrunn

av dette ikke se at hensynene bak avstandskravet blir vesentlig tilsidesett ved at dispensasjon innvilges i denne saken.

Fordelene er klart større enn ulempene
Avstanden vurderes som tilfredsstillende med hensyn til både trafikksikkerhet og vedlikehold. Dispensasjonen i aktuelle sak vil medføre en hensiktsmessig plassering for bebyggelsen og følgelig medføre en fornuftig utnyttelse av tomten. Tiltakets plassering medfører ingen nevneverdige ulemper.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon. Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen *kan* gi dispensasjon.

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Plan- og bygningsetaten gir derfor <midlertidig> dispensasjon fra avstandskravet i veglova § 29, som anses som en integrert del av reguleringsplanen. Tiltaket kan plasseres 3,12 meter fra midten av Tingstuveien.

Plan- og bygningsetaten vil kunne kreve byggverket fjernet eller forandret på et senere tidspunkt, og det settes derfor som vilkår for dispensasjon at det sendes inn tinglyst erklæring

Produktdokumentasjon og vesentlige mangler

Vi forutsetter at produkter som blir benyttet i byggverket, har nødvendig produktgodkjenning, og at produktsertifikatene samsvarer med de produktene som faktisk blir benyttet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Dersom det ved kommunalt tilsyn blir avdekket vesentlige mangler ved byggverket, produkter i byggverket eller produktdokumentasjon, må kommunen vurdere om vi kan gi eller om vi må trekke tilbake den midlertidige brukstillatelsen / ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202207232			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan kjeller	A20-1	22.04.2022	1/22
Plan 2 Etasje	A20-3	22.04.2022	1/24
Plan loft	A20-4	22.04.2022	1/25
Snitt A		20.04.2022	1/26

Snitt B		22.04.2022	1/27
Avkjørselsplan	A10-3	17.03.2023	15/5
Snitt D - Tett gjerde mot vei	A30-4	22.04.2022	15/8
Fasader garasje	A40-3	28.03.2023	15/9
Oppriss langs Tingstuveien	A30-3	16.03.2023	15/10
Plan 1. Etasje	A20-3	22.04.2022	25/2
Situasjonsplan	A10-1	22.01.2024	27/2
Utomhusplan	A10-2	22.01.2024	27/3

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Avkjørsel

Plan- og bygningsetaten godkjenner avkjørselsplanen

Vi godkjenner avkjørselsplanen, jf. vegloven §§ 40–43.

Avkjørselen må følge disse retningslinjene:

- Avkjørselen skal være opparbeidet i samsvar med godkjent plan før vi kan gi brukstillatelse.
- Avkjørselen skal tilpasses den eksisterende og den fremtidige veien.
- Brukeren av avkjørselen er forpliktet til å vedlikeholde avkjørselen for å opprettholde fri sikt.
- Overflatevann skal ikke ledes ut på offentlig vei.
- Dersom avkjørselen legges over en grøft, skal det ansvarlig utførende foretaket sikre tilfredsstillende drenering. Vannet skal ledes gjennom et rør under avkjørselen, eller ledes på en annen måte som sikrer vanngjennomstrømningen.
- Dersom dere skal legge nedsenket kantstein og/eller rør, skal arbeidet utføres etter Bymiljøetatens normer.

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202207232	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
927940825 ASKER OG BÆRUM GRØNTMILJØ AS	UTF - Landskapsutforming, tkl.1
913321677 BORHAVEN ARKITEKTER AS	PRO - Brannkonsept: brannskille mellom 2 hovedboenheter, tkl.1
928978648 BOXS ARKITEKTSTUDIO AS	SØK - Ansvarlig søker, tkl.1
928978648 BOXS ARKITEKTSTUDIO AS	PRO - Arkitektur, tkl.1

913421949 PLANAKUSTIKK AS	PRO - Støy, tkl.2
925827363 VESTSETER BYGG AS	UTF - Tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner, tkl.1

Byggesaksforskriften stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll

Byggesaksforskriften (SAK10) § 14-2 stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll for prosjektering (PRO) og utførelse (UTF) av enkelte fagområder. Kontrollen skal gjennomføres slik ansvaret er beskrevet i SAK10 § 12-5.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden om oppdeling av eksisterende enebolig til tomannsbolig samt fasadeendring. Tillatelsen er hjemlet i pbl. § 21-4.

Vilkår i den videre prosessen

Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Vilkår for igangsettingstillatelse

Når du søker om igangsettingstillatelse, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- tinglyst erklæring om midlertidig dispensasjon fra plikten til å opparbeide offentlig vei
- oppdaterte fasadetegninger som samsvarer med godkjente tegninger i sak 202205988

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=202207232

Tillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klageadgang

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Elisabeth Alvilde Stalvik - saksbehandler
Murtaza Hussain - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
vest

Kopi til:
SKØYEN EIENDOM AS, c/o Aaberg Eiendomsdrift AS, Postboks 7123 St. Olavs plass, 0130 OSLO
Silje Widing
Eva Widing, Tingstuveien 36, 0281 OSLO

Vedlegg i sak 202207232-17	
Nr	**Beskrivelse**
1	Rammetillatelse - Tingstuveien 27 (Dette dokument)
2	Midlertidighetserklæring, orientering
3	Midlertidighetserklæring
4	Veierklæring-formular
5	Orientering om veierklæring

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
SKØYEN EIENDOM AS	912 633 551	sy@bonum.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
PARKVEIEN 37	0258	OSLO	97189471

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	5	23	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
912 633 551	SKØYEN EIENDOM AS	100%

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	50		13				25				37				49			
2	B	50		14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:		100			Nevner =	100													

Dato	Innsenderens underskrift
08.05.2024	

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
08.05.2024	

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 08.05.2024		STEFAN YAN
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☐ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo			

Dato	Underskrift	Stempel

Dato	Innsenderens underskrift
08.05.2024	

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjonsnummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = sameiseksjon bolig
SN = sameiseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:		100						Nevner =		100									

Dato	Innsenderens underskrift
08.05.2024	



Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kbl
A		Tydeliggjøring av felles gang mellom seksjonene.	19.12.23	FW	PPF

Fase:
Deling fra enebolig til tomannsbolig

N

boxs arkitektstudio as
Altheim 24
1304 Asker
66 78 60 60
post@boxs.no
www.boxs.no

Prosjekt:
20084 Tingstuveien 27
0281 Oslo
Gnr/bnr: 5/23

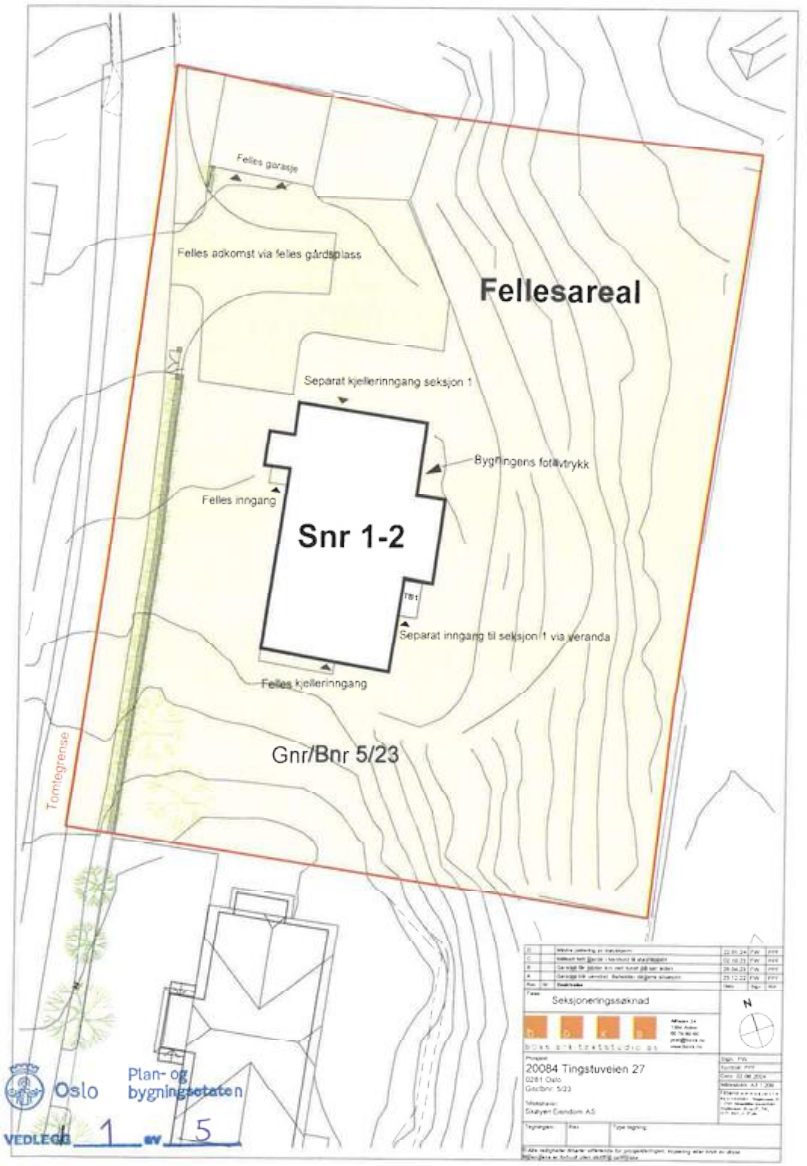
Tiltakshaver:
Aaberg Eiendom AS

Sign.: FW
Kontroll: PPF
Dato:22.04.2022
Målestokk: A3 1:100

Filbane:M:\P R O S J E K T E R \ 2 0 0 8 4 T i n g s t u v e i e n 2 7 \ 2 0 1 A r k i t e k t \ T e g n i n g e r \ 2 0 0 8 4 - T i n g s t u v e i e n 2 7 - P W _ 2 8 . 0 4 . 2 0 2 3 _ m . 2 7 . p w

Tegningsnr.:	Rev.:	Type tegning:
A20-3		Plan 1. Etasje

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke


Felles garasje
Felles adkomst via felles gårdsplass
Fellesareal
Separat kjelleinngang seksjon 1
Bygningens fotavtrykk
Felles inngang
Snr 1-2
Separat inngang til seksjon 1 via veranda
Felles kjelleinngang
Gnr/Bnr 5/23
Tomtegrense
Seksjoneringssøknad
20084 Tingstuveien 27
0281 Oslo
Oslo
Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 1 av 5

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SKØYEN EIENDOM AS
Stefan Yan
Parkveien 37
0258 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2024/00226-6	Marthe Tomine Hotvedt	08.08.2024

Adresse: TINGSTUVEIEN 27
Eiendom: 5/23
Søker: SKØYEN EIENDOM AS

Vedtak om seksjonering av Tingstuveien 27

Plan- og bygningsetaten viser til søknad om seksjonering som vi mottok 10.05.2024.

Vedtak

Plan- og bygningsetaten vedtar å inndele gnr. 5 bnr. 23 i 2 seksjoner. Seksjon 1 til 2 er boligseksjoner. Seksjoneringen er hjemlet i eierseksjonsloven § 13.

Seksjon 1 til 2 har tilleggsareal i bygning.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Søknaden tilfredsstiller kravene i eierseksjonsloven §§ 7 og 11.

Plan- og bygningsetaten har ikke vært på befaring på eiendommen.

Vi understreker at vedtak om seksjonering ikke innebærer noen form for godkjenning etter bygningslovgivningen.

Retting av seksjoneringssøknaden

Etter avtale med søker Stefan Yan har vi rettet pkt. 3 og pkt. 4 i seksjoneringssøknaden.

Retting av vedleggene til seksjoneringssøknaden

Etter avtale med søker Stefan Yan har vi gjort endringer på plantegningene. Dette er gjort for å tydeliggjøre avgrensningen av seksjonene, og medfører i praksis ingen endring av søknaden.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Hva skjer videre i saken?

Mottar vi ingen klager innen klagefristens utløp vil vi sende de nødvendige dokumentene til Kartverket for tinglysing og formell opprettelse av nye seksjoner. Etter tinglysing sender vi tinglyste dokumenter, matrikkelbrev og faktura til deg.

Klagefristen er 3 uker

Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider for mer informasjon om hvordan du klager https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak/

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. Der kan du se saksopplysninger og dokumenter, og du kan sende inn dokumentasjon direkte til saken.

Vennlig hilsen

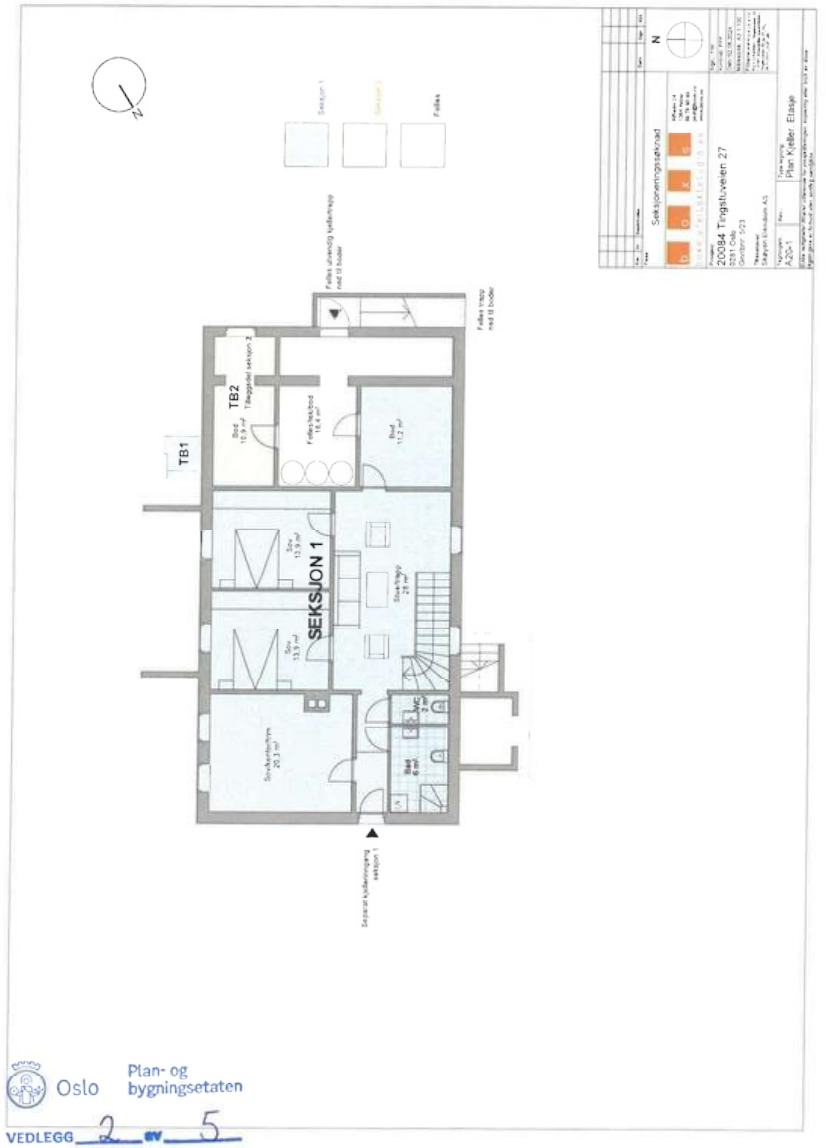
Marthe Tomine Hotvedt
saksbehandler
enhet eiendomssaker ytre by

Inger Dyås
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Plantegninger
Situasjonsplan

Mottakere:
SKØYEN EIENDOM AS, Stefan Yan



Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 2 av 5



Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 3 av 5



Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 4 av 5



Oslo Plan- og bygningsetaten

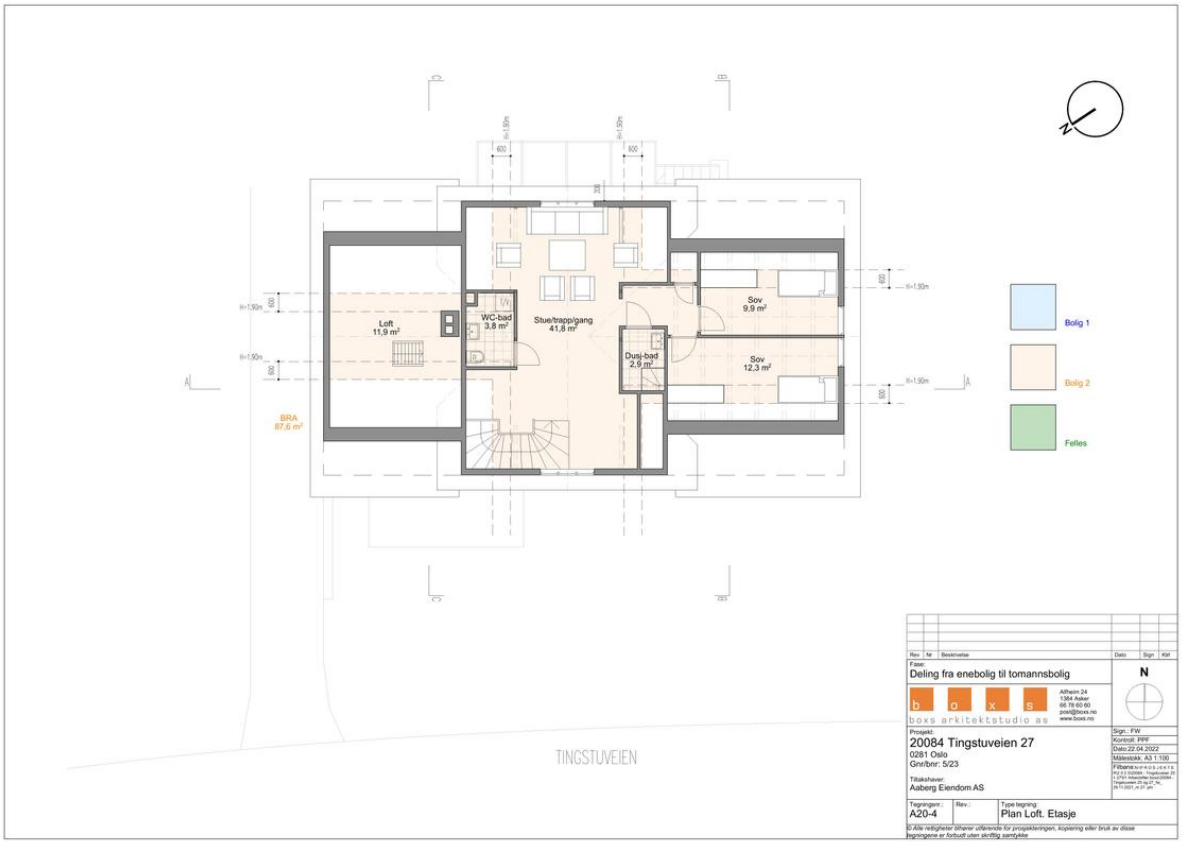
VEDLEGG 5 av 5



© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke



© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke



Rev | Nr | Beskrivelse | Dato | Sign | Kbl

Fase:
Deling fra enebolig til tomannsbolig

boxs arkitektstudio as
Altheim 24
1304 Asker
66 78 60 60
post@boxs.no
www.boxs.no

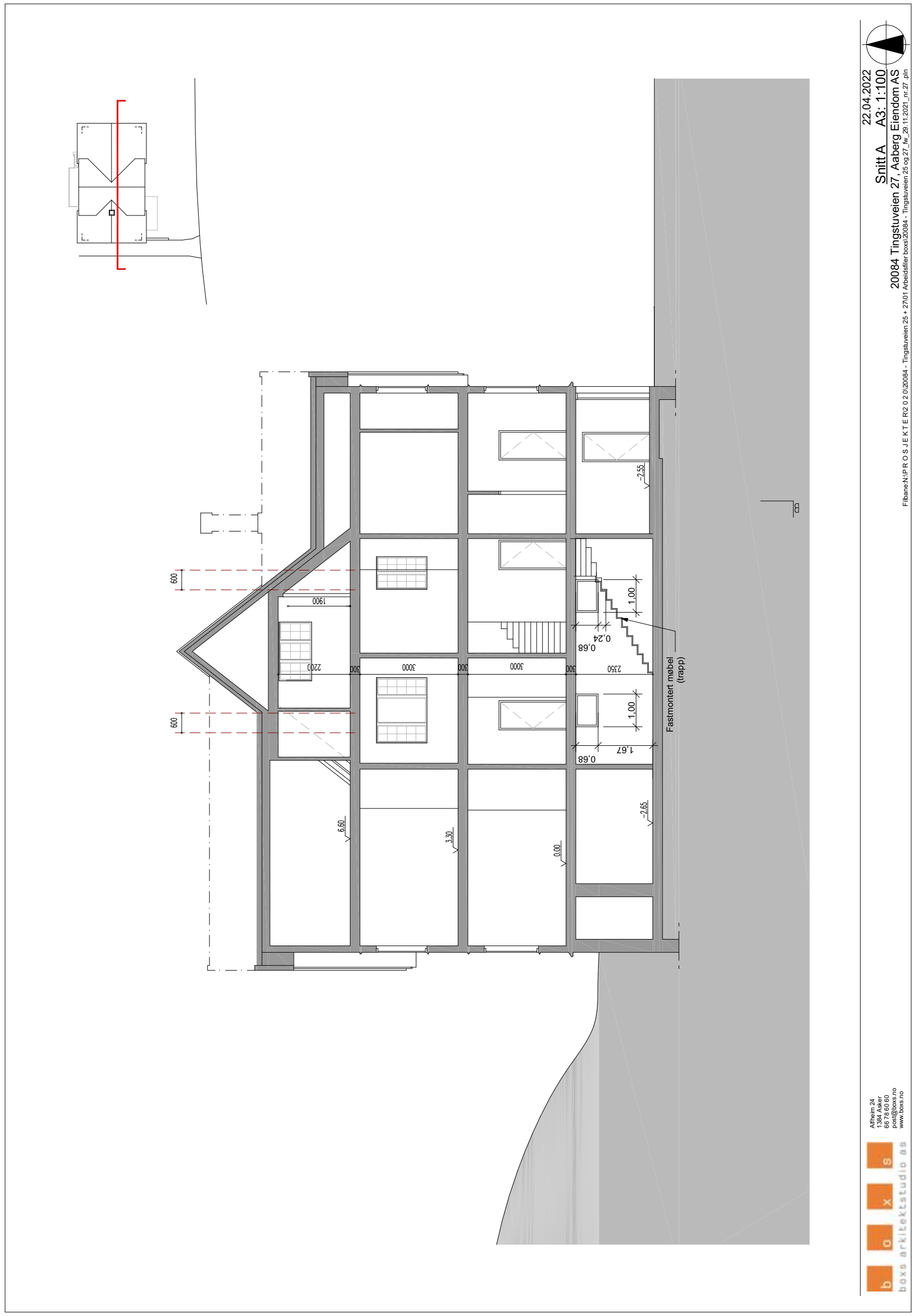
Prosjekt:
20084 Tingstuveien 27
0281 Oslo
Gnr/bnr: 5/23

Tiltakshaver:
Aaberg Eiendom AS

Sign.: FW
Kontroll: PPF
Dato:22.04.2022
Målestokk: A3 1:100

Tegningsnr.: A20-4
Rev.:
Type tegning: Plan Loft. Etasje

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

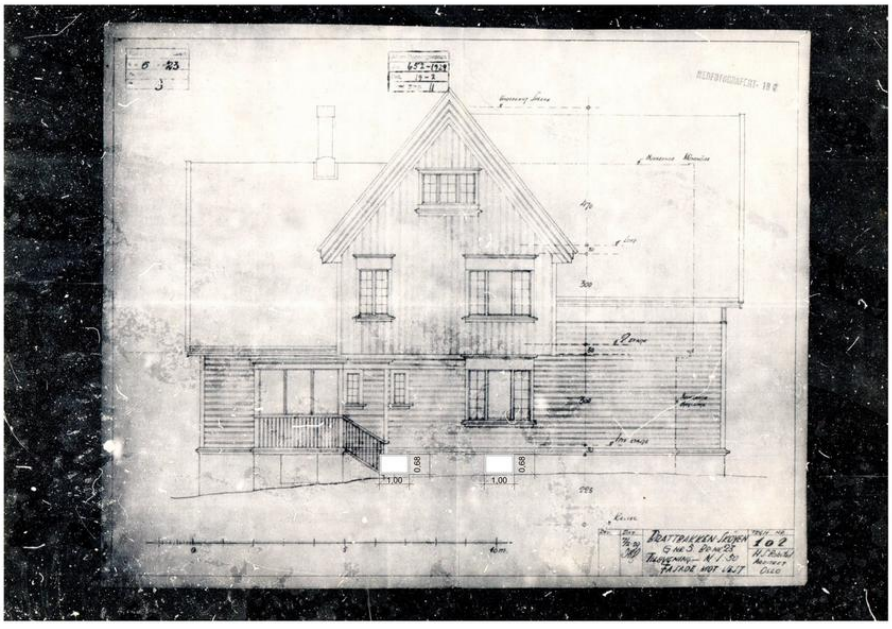


Fastmontert møbel (trapp)
22.04.2022
Snitt A A3: 1:100
20084 Tingstuveien 27, Aaberg Eiendom AS
Filbane:N:\P R O S J E K T E R\2 0 2 0\20084 - Tingstuveien 25 + 27\01 Arbeidsfiler boxs\20084 - Tingstuveien 25 og 27_fw_29.11.2021_nr.27 .pln
Alfheim 24
1384 Asker
66 78 60 60
post@boxs.no
www.boxs.no
boxs arkitektstudio as



b o x s
boxs arkitektstudio as
Alfheim 24
1384 Asker
66 78 60 60
post@boxs.no
www.boxs.no

22.04.2022
Snitt B A3: 1:100
20084 Tingstuveien 27, Aaberg Eiendom AS
Filbane:N:\P R O S J E K T E R\2 0 2 0\20084 - Tingstuveien 25 + 27\01 Arbeidsfiler boxs\20084 - Tingstuveien 25 og 27_fe_29.11.2021_nr.27.pln



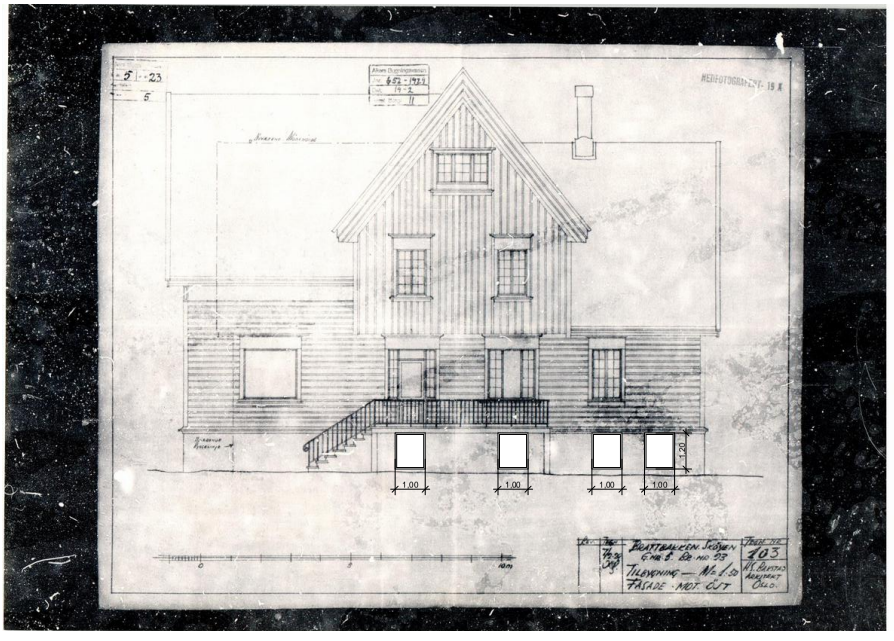
boxs arkitektstudio as
Alfheim 24
1384 Asker
66 78 60 60
post@boxs.no
www.boxs.no

20.04.2022

Fasade Vest A3: 1:100

20084 Tingstuveien 27, Aaberg Eiendom AS

Filbane:N:\P R O S J E K T E R\2 0 2 0\20084 - Tingstuveien 25 + 27\01 Arbeidsfiler boxs\20084 - Tingstuveien 25 og 27_fe_29.11.2021_nr.27.pln



boxs arkitektstudio as
Alfheim 24
1394 Asker
66 76 60 60
post@boxs.no
www.boxs.no

20.04.2022
Fasade Øst A3: 1:100
20084 Tingstuveien 27, Aaberg Eiendom AS
Filbane:N:\PROSJEKTER\2020\20084 - Tingstuveien 25 + 27\01 Arbeidsfiler boxs\20084 - Tingstuveien 25 og 27_fe_29.11.2021_nr 27.pln

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/KINE FJERDINGEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0445/24
Vår referanse: 3502979/24204504
Bestilling: C3 2024-06-06 (6) 150

Dato
06.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
59582	105	24.11.1993	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	5	10	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1993/59582/105
Uthentet 2024-06-06 09:59

TINGLYST
24 NOV 1993
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR. 59582

Doknr. 59582 Tinglyst 24.11.1993 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

AVTALE

mellom

Auto Plaza (AP)

og

Drammensvn. 163 - 167 ANS (DV)

Det er idag inngått avtale mellom partene vedrørende opparbeidelse og bruk av felles kjøreadkomst for 5/10, 5/65 og 5/15, 5/17, 5/18, 5/19, 5/41 og 5/42 som ligger mellom eiendommene 5/10, 5/65, og 5/18, 5/19.

SI 2 S2

Eierforhold

AP er eier av 5/10 og 5/65. Eiendommene brukes idag til bilrelatert virksomhet.

DV er eier av gnr 5/15, 5/17, 5/18, 5/19, 5/41 og 5/42.

DV planlegger å bygge ca. 13.000 m² BRA kontorbygg på sine eiendommer.

Felles adkomst

Felles adkomst mellom 5/10, 5/65 og 5/18, 5/19 inngår i reguleringsplanen for Drammensveien 163-171 og Hoffsbakken 1, vedlegg 1 og vedlegg 2.

Veien skal brukes som felles adkomst for brukerne av eiendommene 5/10,5 /65 og 5/15, 5/17, 5/18, 5/19, 5/41 og 5/42

Opparbeidelse av adkomsten

Adkomsten skal opparbeides i samsvar med vedlegg 1 og tverrsnitt datert 11.10.1993, vedlegg 2.

Den felles adkomsten vil bli bygget når en av partene får behov for den i forbindelse med utvikling eller bruk av eiendommene. Den andre parten kan i såfall ikke motsette seg dette under forutsetning av at øvrige bestemmelser i denne avtalen er overholdt.

Foreløpig er byggekostnadene for den felles adkomsten som er ca. 100 m lang og 6 m bred kalkulert til kr. 360.000,- inkl. mva. Kostnadene omfatter prosjektering, uttrauering, drenssytem, oppbygging av veien inklusiv asfalt og kantstein og offentlige påbud og gebyrer. Kostnadene fordeles likt mellom partene, 50/50%.

Det forutsettes at opparbeidelsen skjer i henhold til gunstigste tilbud på byggetidspunktet.

2/3

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1993/59582/105
Uthentet 2024-06-06 09:59

Opparbeidelse av arealene langs veien utenfor kantstein utføres og betales av den part som eier tomtegrunnen.

Eventuelle ledningstrasèer i veien betales av brukerne av ledningene.

Drift og vedlikehold

Drifts- og vedlikeholdsutgifter fordeles likt mellom partene, 50/50% så fremt det er lik bruk.

Før 1. oktober hvert år skal partene komme sammen og enes om drift- og vedlikeholdsbudsjettet for det kommende år hvor også fordelingsnøkkel kan tas opp til revisjon dersom den er ønskelig.

Oppgjør

Partene er pliktige til å betale sin del av kostnadene etter hvert som de påløper. Betalingsfrist etter mottatt faktura er 30 dager. Forfalte, ikke betalte fakturaer belastes med 1,5% rente pr påbegynt måned for det til enhver tid utestående beløp.

Tinglysning

Denne avtale skal tinglyses som heftelse på eiendommene 5/10, 5/65 og 5/18, 5/19. Tinglysningsgebyrene fordeles 50/50% mellom partene.

Tvister

Eventuelle tvister med utspring i nærværende avtale løses ved voldgift i Oslo. Voldgiftsretten skal bestå av en voldgiftsdommer som har dommerkvalifikasjoner og myndighet i entrepriserett. Dersom partene ikke kan enes om valg av voldgiftsdommer, overlates oppnevnelsen til justitiarius ved Oslo byrett.

Forøvrig kommer tivstemålsloven kap. 32 til anvendelse.

Avtalen er utstedt i 2 - to - likelydende eksemplarer, hvorav hver part har fått ett eksemplar hver.

Oslo, 8. november 1993

Helge Instanes Bjørn Agner

Helge Instanes Bjørn Agner

Drammensveien 163-167 ANS

Jens Petter Selmer

Auto Plaza A/S

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1993/59582/105
Uthentet 2024-06-06 09:59

Vedlegg 1

8

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN MED VIST BEBYGGELSE FOR DRAMMENSVEIEN 163-171, GNR. 5, BNR. 17 M.FL.

§1

Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.

§2

Området reguleres til:
a) Byggeområde for kontor
b) Trafikkområde gangvei/ fortau
c) Trafikkområde felles avkjørsel.

§3

Innen byggeområde for kontor kan det tillates utstillingslokaler og mindre salgslokaler tilknyttet kontorene.

§4

Innenfor byggeområde for kontor kan det oppføres bebyggelse med bruksareal eksklusiv glassoverdekt lysgårder inntil 5.500 m2 BRA for sydvestre del (Felt K1) og 13.000 m2 BRA for nordøstre del (Felt K2). Glassoverdekte lysgårder innenfor felt K2 må ikke overstige 430 m2 BYA.
Maksimum gesimshøyde / takhøyde inkludert glassoverdekte lysgårder skal ikke overskride cote + 19,0 for felt K1. For felt K2 skal tilsvarende høyder ikke overskride følgende: Søndre del av K2 +22,5, nordre del av K2: +25,5. Mindre tekniske påbygg (heis o.l.) med areal inntil 15% av underliggende etasjes bruksareal og opptil 3 meter over gesims tillates over disse høyder.

§ 5

På egen tomt skal det opparbeides parkeringsplasser for ansatte og besøkende tilsvarende 12-16 plasser pr. 1000 m2 kontor. Minimum 80% av disse skal plasseres i underjordisk garasjekjeller.

§6

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomten (jfr. § 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo). Planen skal spesielt vise eksisterende og fremtidig terreng og vegetasjon, opparbeiding av areal for uteopphold m.v., veier, gangveier og parkeringsareal på terreng. Det skal etableres en ny trerekke innenfor byggeområdet langs vestsiden av felles atkomst i nordøst. Under trærne skal det belegges med armert gress. Ved

vip\brncasto

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1993/59582/105
Uthentet 2024-06-06 09:59

Vedlegg 1

9

innkjørsel til garasjeanlegg fra felles atkomst kan det etableres to parkeringsplasser mellom trærne for korttidsparkering.
Øvrige utearealer skal opparbeides parkmessig.

§7

Før det gis brukstillatelse innenfor planområdet skal ny adkomst og ombygget Sjølystkryss stå ferdig.

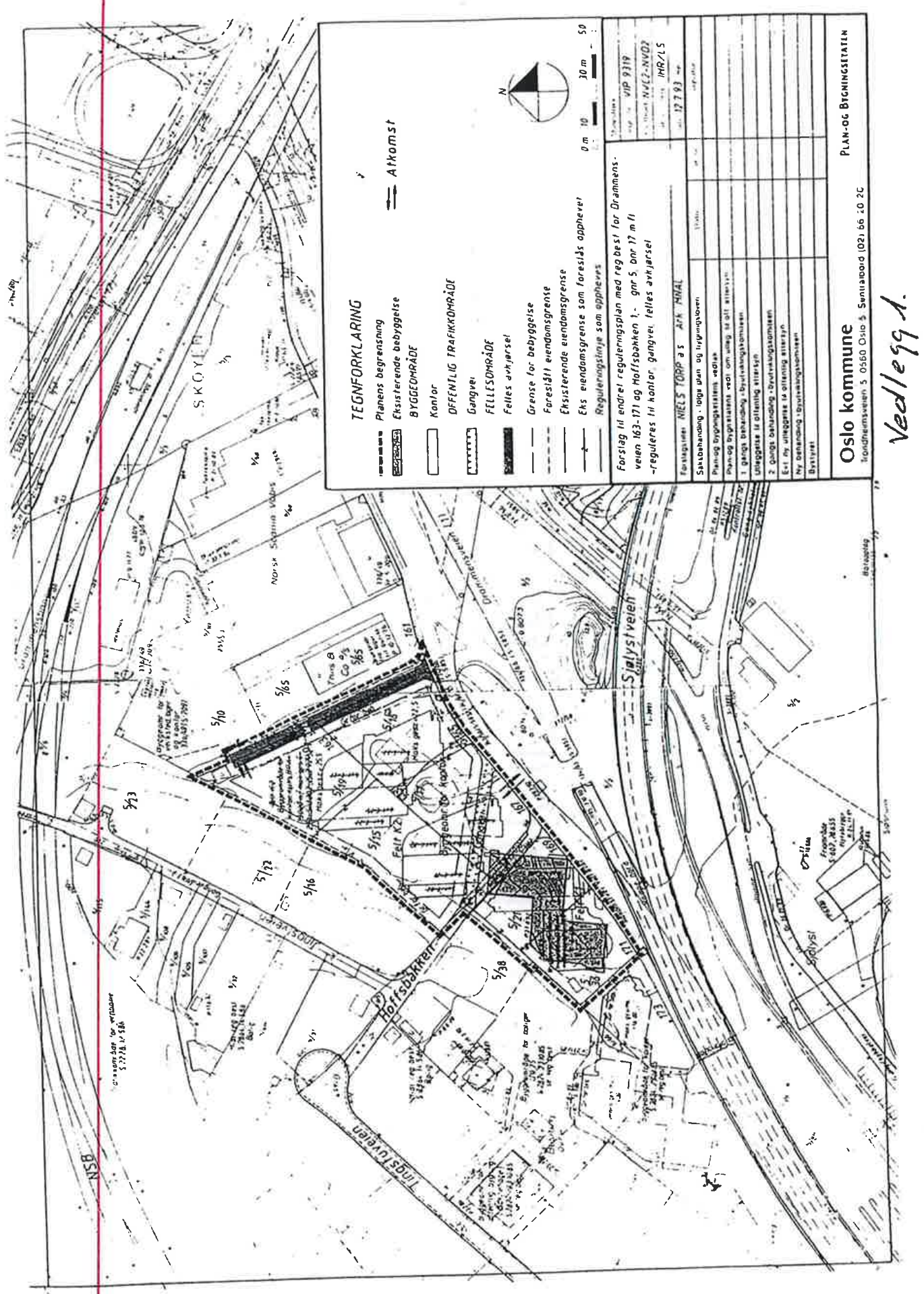
§8

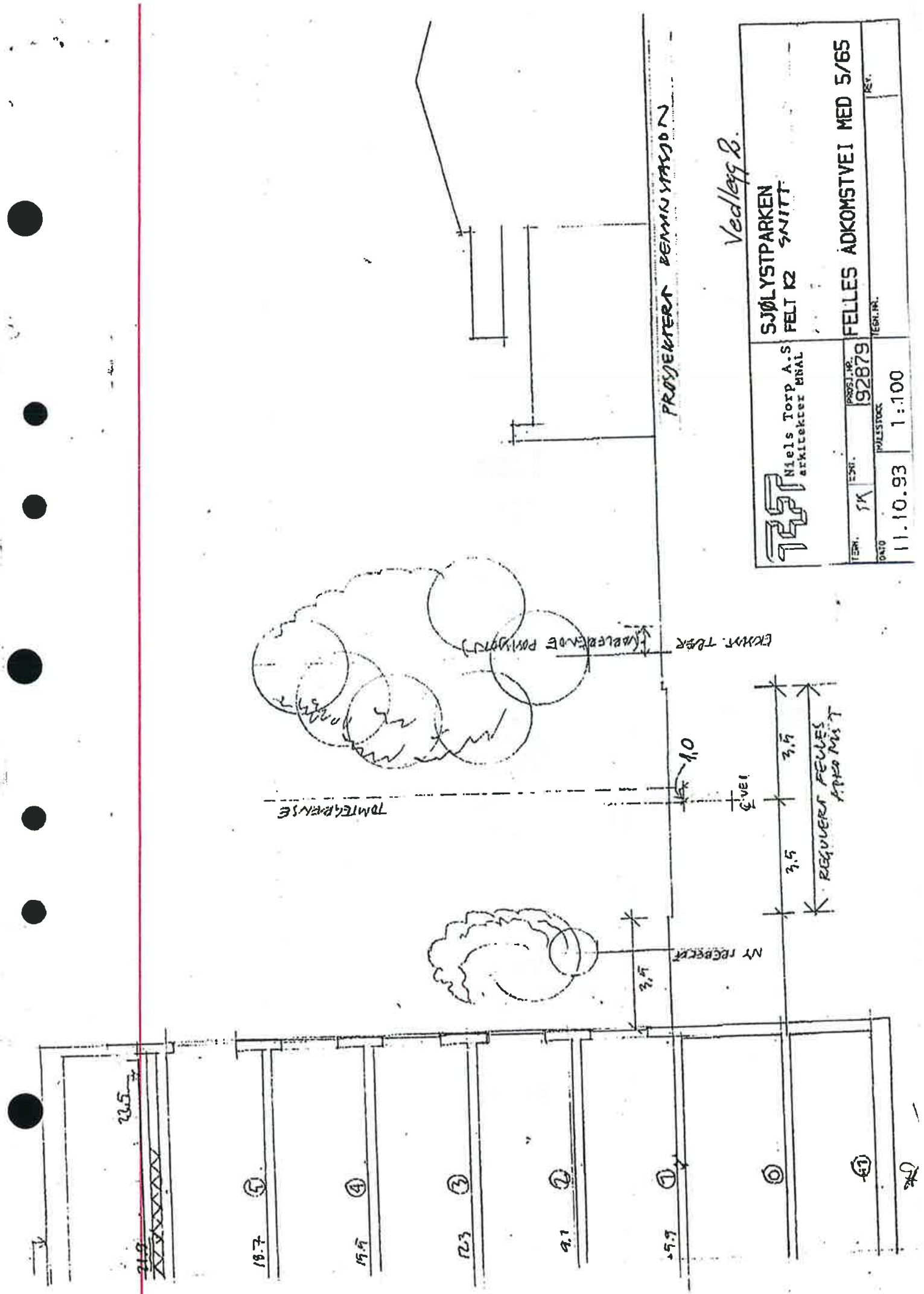
Felles atkomst reguleres i 7 m bredde som vist på planen. Atkomstrett til planområdet må sikres i tinglyst erklæring. Atkomsten skal være felles for Gnr. 5 bnr. 65 på den ene siden og sammenslåing av gnr. 5 bnr. 15, 17, 18 og 19, 41 og 42 på den andre.

§9

Støyutsatte ytterflater i lokaler med begrenset bakgrunnstøynivå må ha en lydisolasjon som sikrer at innendørs støynivåer fra veitrafikk ikke overskrider de laveste grensene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79. (40 dBA døgnekvivalent). Lokaler der vinduer må holdes lukket på grunn av støy utenfra, må sikres tilstrekkelig luftveksling og eventuelt kjøling.

vip\brncasto


TEGNFORKLARING
Planens begrensning
Eksisterende bebyggelse
BYGGEOMRÅDE
Kontor
OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE
Gangvei
FELLESOMRÅDE
Felles avkjørsel
Grense for bebyggelse
Foreslått eiendomsgrense
Eksisterende eiendomsgrense
Eks. eiendomsgrense som foreslås oppheves
Reguleringslinje som oppheves
Atkomst
Forslag til endret reguleringsplan med reg.best. for Drammensveien 163-171 og Hoffsbakken 1, gnr 5, bnr 17 m.fl. -reguleres til kontor, gangvei, felles avkjørsel
Forslagstiller: NIELS TORP a.s ARK MNAL
Oslo kommune
PLAN-OG BYGNINGSETATEN
Vedlegg 1.
Sjølystveien
Hoffsbakken
Drammensveien
NSB
Felt K2


SJØLYSTPARKEN
FELT K2 SNITT
FELLES ADKOMSTVEI MED 5/65
Niels Torp A.S arkitekter MNAL
92879
1:100
11.10.93
Vedlegg 2.
PROSJEKTERT BEMANNINGSBYGG
EKSIST. TRÆR
TOMTEGRENSE
NY TREREKKE
REGULERT FELLES ADKOMST
3,5
1,0

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/KINE FJERDINGEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0445/24
Vår referanse: 3502978/24204499
Bestilling: C3 2024-06-06 (6) 152

Dato
06.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2398	105	30.1.1980	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	5	10	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seciendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

30 JAN. 1980

Avskriftens riktighet bekreftes
DCP

Avtale
mellom
Dieselgården A/S og Kjøles Bilforretning A/S.

2398

1. Dieselgården A/S som eier av Drammensvn. 159, gnr. 5, bnr. 58 og 68 i Oslo, erklærer herved at vi er innforstått med at Kjøles Bilforretning A/S bebygger sin eiendom, Drammensvn. 161, gnr. 5, bnr. 10 i Oslo, helt inn til den felles grense mellom våre to eiendommer nærmest jernbanen, og at Kjøles Bilforretning A/S kan forhøye vår vegg i grenselinjen nærmest gaten og ha anledning til å belegge denne vegg med sten eller fasadeplater som i tilfelle blir å vedlikeholde av Kjøles Bilforretning A/S.

2. Kjøles Bilforretning A/S frafaller den bruksrett til vei over Drammensvn. 159, gnr. 5, bnr. 58 og 68, OSLO, som fremgår av erklæring av 27/3 1953, tinglyst 28/3 1953, mot ovennevnte ordning og mot at Dieselgården A/S utbetaler til Kjøles Bilforretning A/S kr 100.000,- som betales kontant ved denne avtales underskrift, og Kjøles Bilforretning A/S er innforstått med at nevnte bruksrett avlyses ved tinglysing av denne avtale på gnr. 5, bnr. 58 og 68 i Oslo.

3. Denne avtale underskrives i to eksemplarer, hvorav hver part får ett.

Oslo, den 9. januar 1980

Dieselgården A/S
Chr. Ringnes
(sign)

Kjøles Bilforretning A/S
H.J. Selmer
(sign)
Sverre A. Thornes
(sign)

Rette avskrift: Grunnbokskontoret

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/KINE FJERDINGEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0445/24
Vår referanse: 3502977/24204494
Bestilling: C3 2024-06-06 (6) 148

Dato
06.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5999	105	1.4.1971	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	5	10	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Erklæring
vedrørende

1 APR. 1971
5999

Gnr. 5, bnr. 10, Drammensveien 161.
Eiendom

Takreklame.
Arbeidets art

69/3962
Bygn.kontr. j.nr.

Den 18.12.69 *har Oslo ~~bygningsråd~~ bygningssjef godkjent ovennevnte reklame som midlertidig i henhold til § 124, 2 i bygningsvedtekt for Oslo.*

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne reklamen uten erstatning når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningråds samtykke.

Oslo, den

THIIS & CO A/S
Driftssjef
Byggherrens underskrift.

THIIS & CO A/S
Driftssjef
Skifteinnehavers underskrift.

Avskriftens riktighet bekreftes:

1000 - R. A. - 9-60.

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/KINE FJERDINGEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0445/24
Vår referanse: 3502976/24204489
Bestilling: C3 2024-06-06 (6) 146

Dato
06.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1415	105	2.2.1956	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	5	10	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1956/1415/105
Uthentet 2024-06-06 09:58

E R K L Æ R I N G.

22 FEB 1956

Undertegnede eier og skjöteinnehaver av gnr. 5, bnr. 10 ~~+ 69~~ erklærer herved at det i 2. byggetrinn (kontorbygning) vil bli innredet tilfluktsrom som skal gjöres så stort at det også blir plass for de som arbeider og ferdes i lagerbygget.

Denne erklæring tinglyses som klausul på 1. byggeperiode (lagerbygning) og kan ikke avleses uten Sivilforsvarets samtykke.

Oslo den 30 januar 1956.

Eier: Engens Gade 5-7 A/S.
T. Sommerschield

Skjöteinnehaver: Thiis & Co A/S
T. Sommerschield
Edvin Larsen

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1956/1415/105
Uthentet 2024-06-06 09:58

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/KINE FJERDINGEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0445/24
Vår referanse: 3502958/24204399
Bestilling: C3 2024-06-06 (6) 147

Dato
06.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9686	105	25.7.1955	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	5	10	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

25 JUL 1955 9186
87

Mellom g.nr.5 og br.nr.23, Andersen-Gott og g.nr.5,br.nr.10 Thiis & Co. A/S, er man idag kommet til enighet om at forstötningsmuren som danner eiendomsgrense påstöpes til kote 9 og anvendes som bakvegg for lagerbygning, bekostet oppsatt av Thiis & Co. A/S. Lagerbygningens tak får fall inn på Thiis & Co.s tomt.

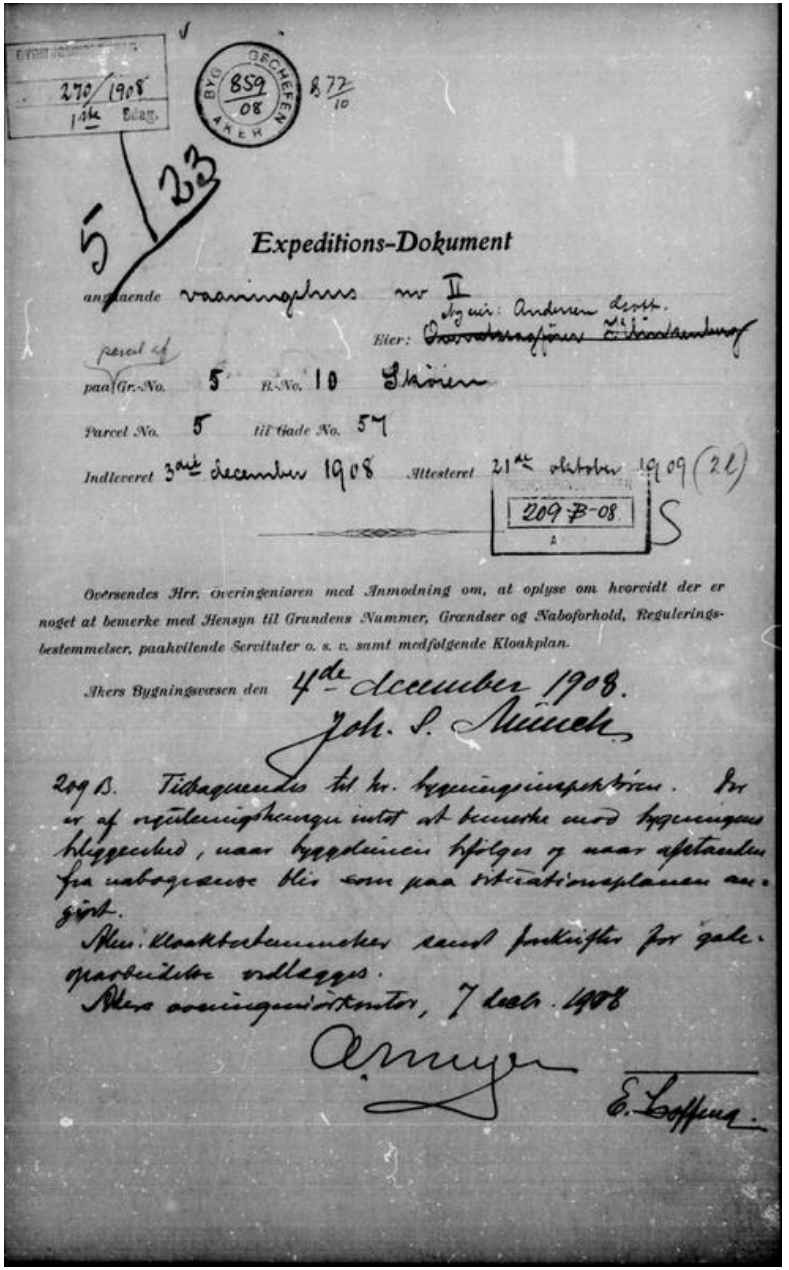
Flettverksgjerde oppå muren bekostes oppsatt og vedlikeholdt av g.nr. 5, br.nr. 23, Andersen-Gott.

Oslo, 24.mai 1955.

J. Thiis & Co
Bygningssak, i Aktiefabrikken

T.Sommerschield
sign.

Greta Andersen-Gott
sign.



270/1908
1ste Dilag.

BYG. OSCHEFEN AKER 859/08

B. 77/10

5/23

Expeditions-Dokument

angaaende vaaningshus nr II Stg nr: Andersen deres.

Eier: ~~Grundeiendomsselger Nilsen~~

parcel af

paa Gr.-No. 5 B.-No. 10 Skiøien

Parcel No. 5 til Gade No. 57

Indleveret 3die december 1908 Attesteret 21de oktober 1909 (21)

209 B-08.

Oversendes Hrr. overingeniøren med Anmodning om, at oplyse om hvorvidt der er noget at bemerke med Hensyn til Grundens Nummer, Grændser og Naboforhold, Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter o. s. v. samt medfølgende Kloakplan.

Akers Bygningsvæsen den 4de december 1908.

Joh. S. Nilsen

209 B. Tilbagesendes til hr. bygningsinspektøren. Der er af reguleringshensyn intet at bemerke mod bygningens liggested, naar byggelinien følges og naar afstanden fra nabogrænse blir som paa situationsplanen angivet.

Plan. Kloakforbindelsen samt forskrifter for gatearbeidet vedlegges.

Akers overingeniørkontor, 7 dec. 1908

A. Meyer

E. Loffen.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FIRESAFE TECH AS
Postboks 6411 Etterstad
0605 OSLO

Dato: 23.01.2019

Deres ref.: Marius Pedersen | Vår ref.: 201807715-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Razegheh Alavi | Arkivkode: 531

Byggeplass:	TINGSTUVEIEN 27	Eiendom:	5/23/0/0
Tiltakshaver:	AABERG EIENDOM AS, v/ Terje Aaberg	Adresse:	c/o Aaberg Eiendomsdrift AS, Postboks 7123 St. Olavs plass, 0130 OSLO
Søker:	FIRESAFE TECH AS	Adresse:	Postboks 6411 Etterstad, 0605 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Tingstuveien 27

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 21.12.2018.

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

Klagefristen er tre uker

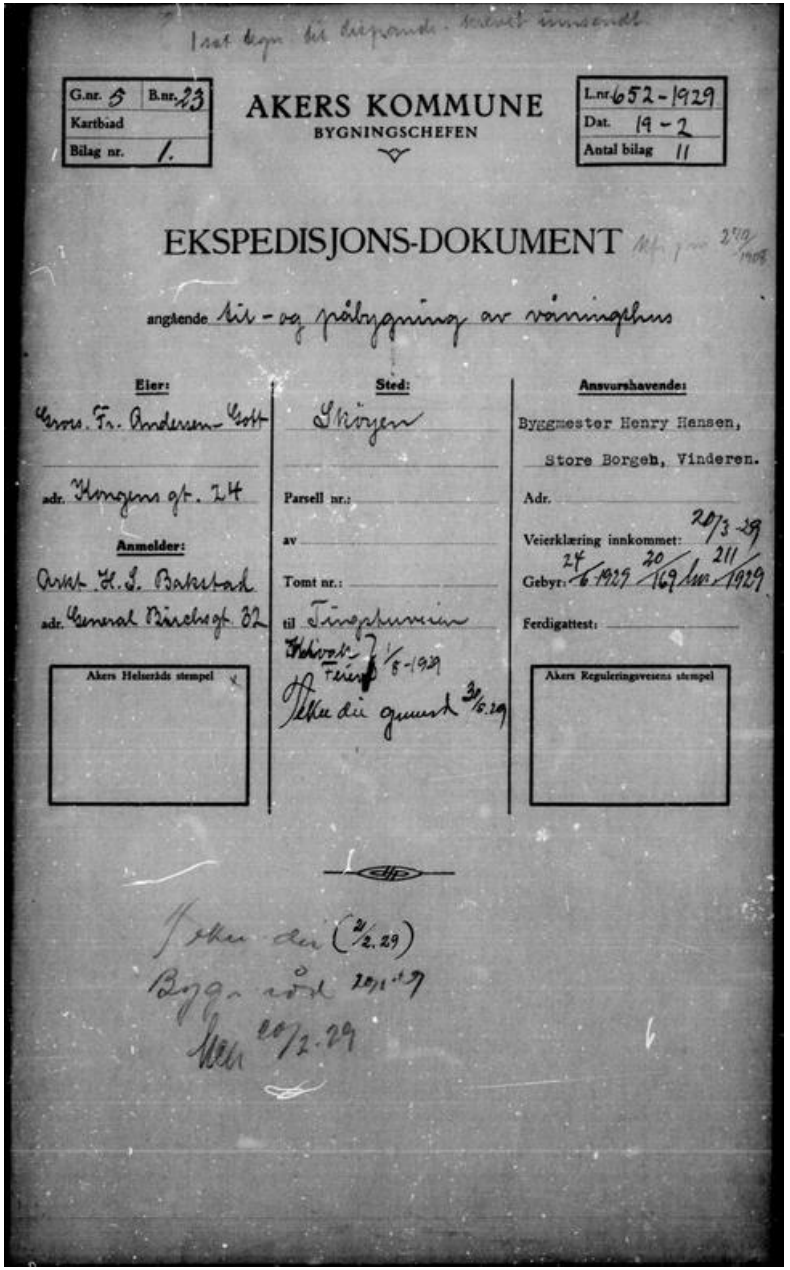
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.01.2019 av:

Razegheh Alavi - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
AABERG EIENDOM AS, v/ Terje Aaberg, c/o Aaberg Eiendomsdrift AS, Postboks 7123 St. Olavs plass, 0130 OSLO, henrik@aabergeiendom.no



1 sat byn. til disposisjon. sendt ønsvedt

G.nr. 5 B.nr. 23
Kartblad
Bilag nr. 1.

AKERS KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L.nr. 652-1929
Dat. 19-2
Antal bilag 11

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående tilbygning av våningshus

Eier:
Enke Fr. Andersen Gott
adr. Hengens gt. 24

Anmelder:
Arkt. H. J. Bakstad
adr. General Fleischers gt. 32

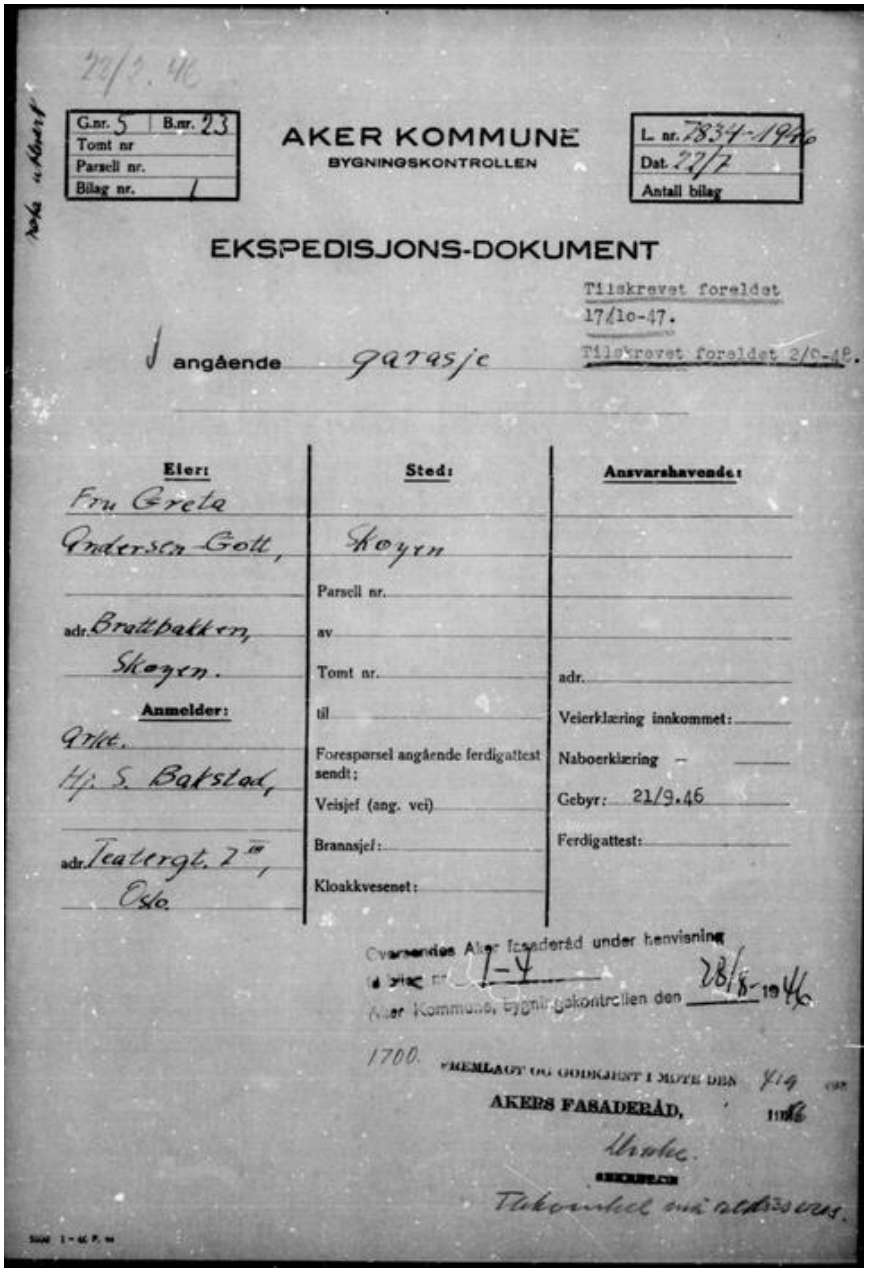
Sted:
Skøyen
Parsell nr.:
av
Tomt nr.:
til Tinghuusveien
Tillatt 7/8-1929
Sekr. [illegible]
Sekr. dir. gjennom 30/5.29

Ansvarshavende:
Byggmester Henry Hansen,
Store Borgeh, Vinderen.
Adr.
Veierklæring innkommet: 20/3-29
Gebyr: 24/6 1929 20/6 1929 211/6 1929
Ferdigattest:

Akers Helserådets stempel

Akers Reguleringsvesens stempel

Sekr. dir. (21/2.29)
Bygn. råd 20/1.29
Sekr. 20/2.29



22/9.46

G.nr. 5	B.nr. 23
Tomt nr	
Parsell nr.	
Bilag nr.	1

AKER KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

L. nr. 7834-1946
Dat. 22/9
Antall bilag

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

Tilskrevet foreldet 17/10-47.

Tilskrevet foreldet 2/0-48.

I angående garasje

Eier:	Sted:	Ansvarshavende:
Fru Grete Andersen-Gott,	Skøyen	
	Parsell nr.	
adr. Brattbakken, Skøyen.	av	
	Tomt nr.	adr.
Anmelder:	til	Veierklæring innkommet:
Arkt. Hj. S. Batstad,	Forespørsel angående ferdigattest sendt:	Naboerklæring –
	Veisjef (ang. vei)	Gebyr: 21/9.46
adr. Teatergt. 7 II, Oslo	Brannsjef:	Ferdigattest:
	Kloakkvesenet:	

Oversendes Aker fasaderåd under henvisning til sak nr. 1-4

Aker Kommunes bygningskontrollen den 28/8-1946

1700.

FREMLAGT OG GODKJENT I MØTE DEN 4/9 1946

AKERS FASADERÅD,

Ubrukt.

Tilbakemeldt ovenstående.

FERDIGATTEST
ARKITEKTUR - BYGGESAK - DOKUMENTTJENESTER

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	194320
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	06.06.2024
Kontrollert av:	CA
Adresse:	TINGSTUVEIEN 29
Postadresse:	0281 OSLO
Matrikkel:	0301-5/23

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 194320

post@ferdigattest.net - 2024 © Ferdigattest DA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kine Fjerdingen

Dato: 06.06.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86492757
41553/ KF@MSNOP

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Skivenes, Ida

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.5 BNR. 23

Vi viser til bestilling av 20240605 for TINGSTUVEIEN 29.

GNR. 5 BNR. 23

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 27.01.1909.

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

2194 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

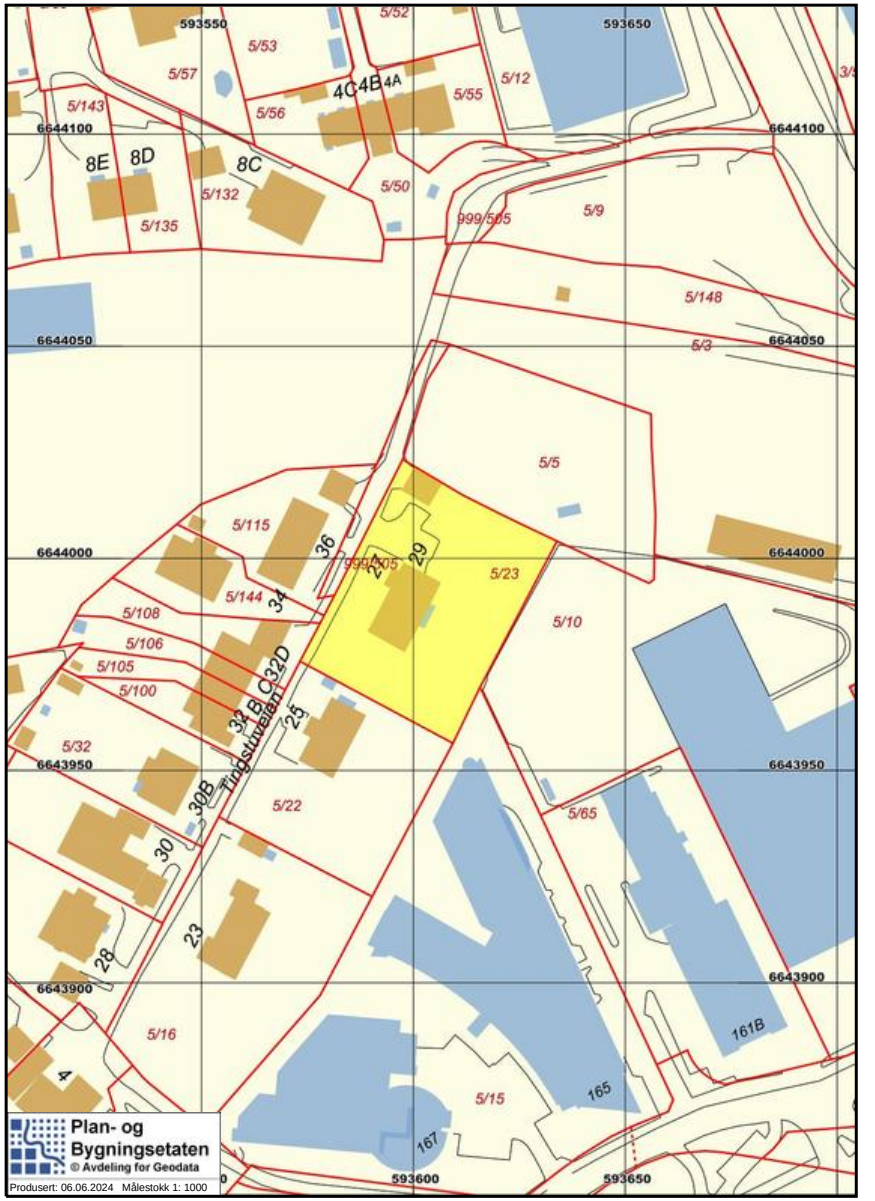
Kristin Tveit
Enhetsleder

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kine Fjerdingen

Dato: 06.06.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86492756
41553/ KF@MSNOP

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Skivenes, Ida

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.5 BNR. 23

Vi viser til bestilling av 20240605 for TINGSTUVEIEN 27.

GNR. 5 BNR. 23

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 27.01.1909.

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

2194 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

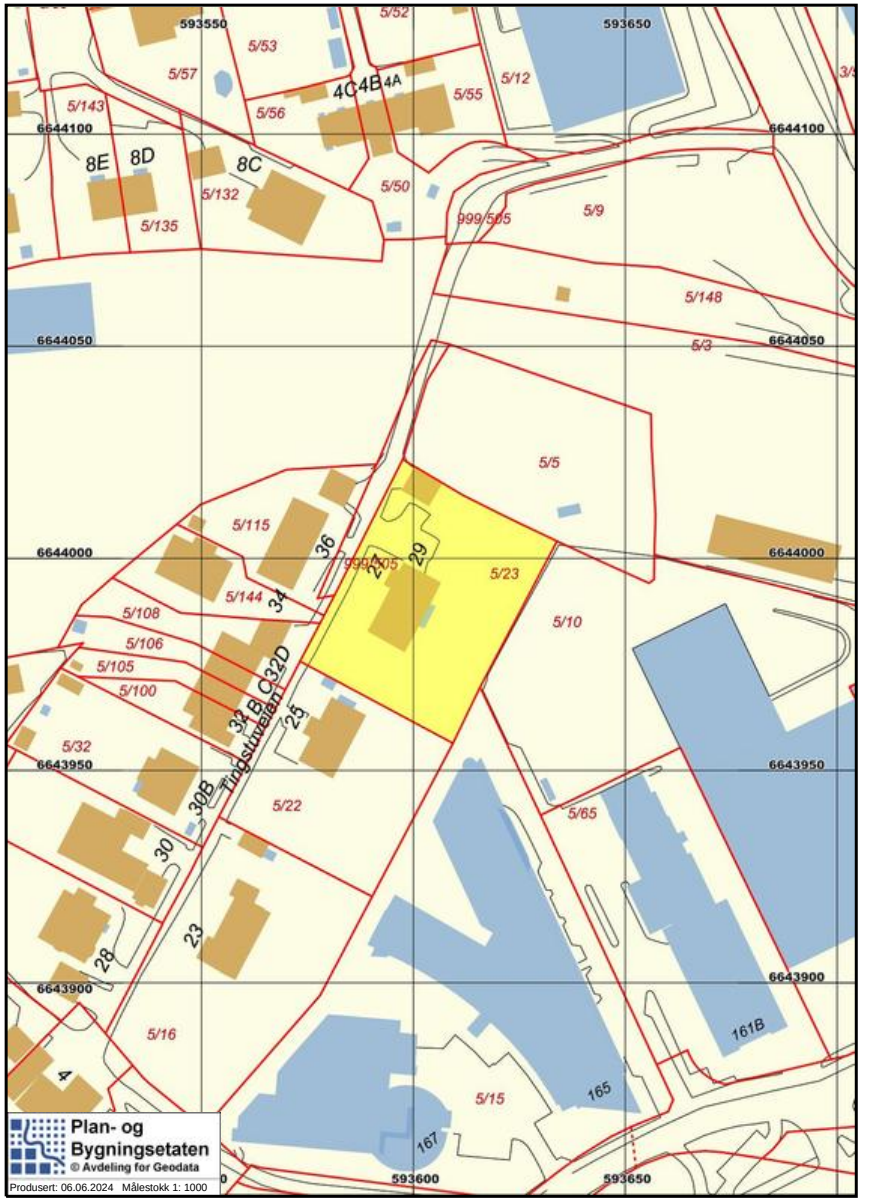
Kristin Tveit
Enhetsleder

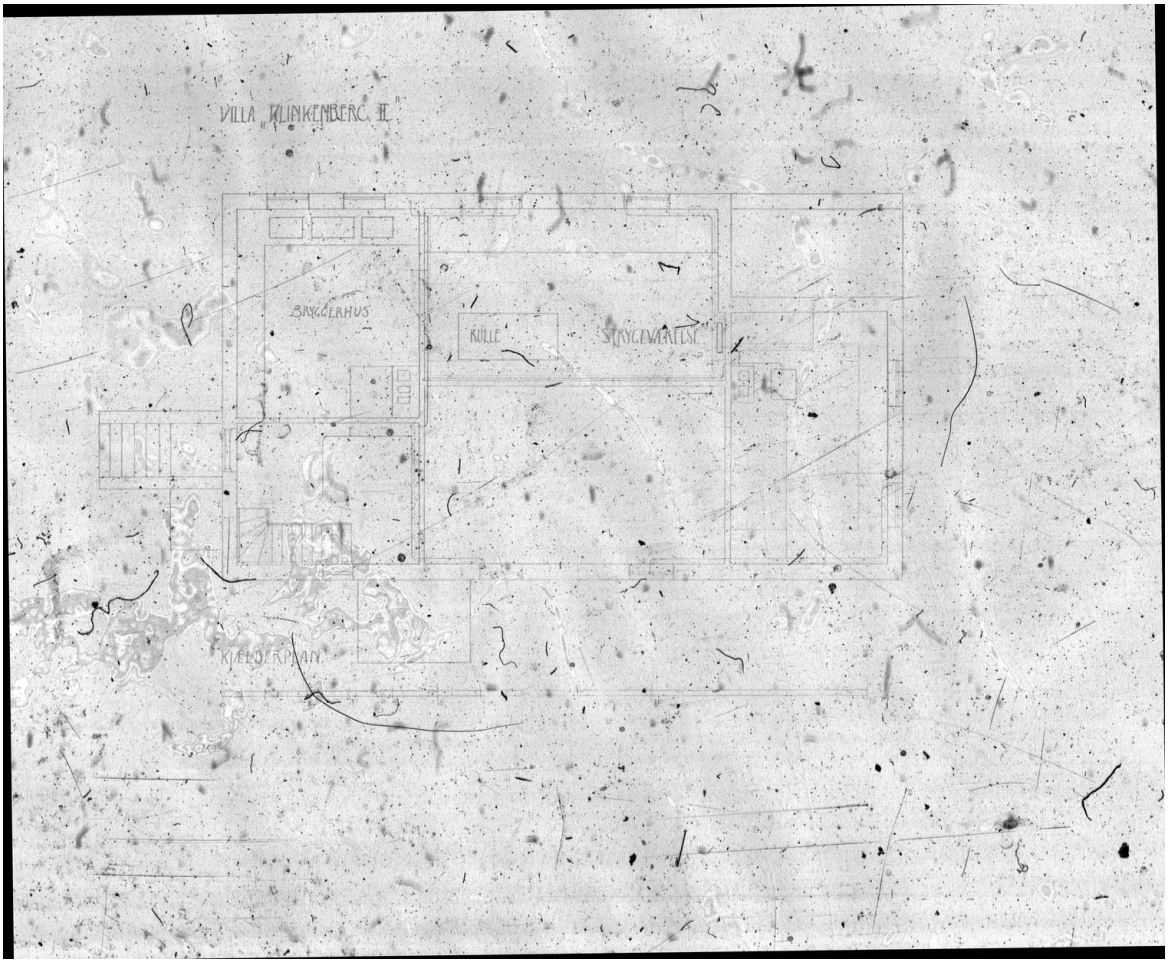
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

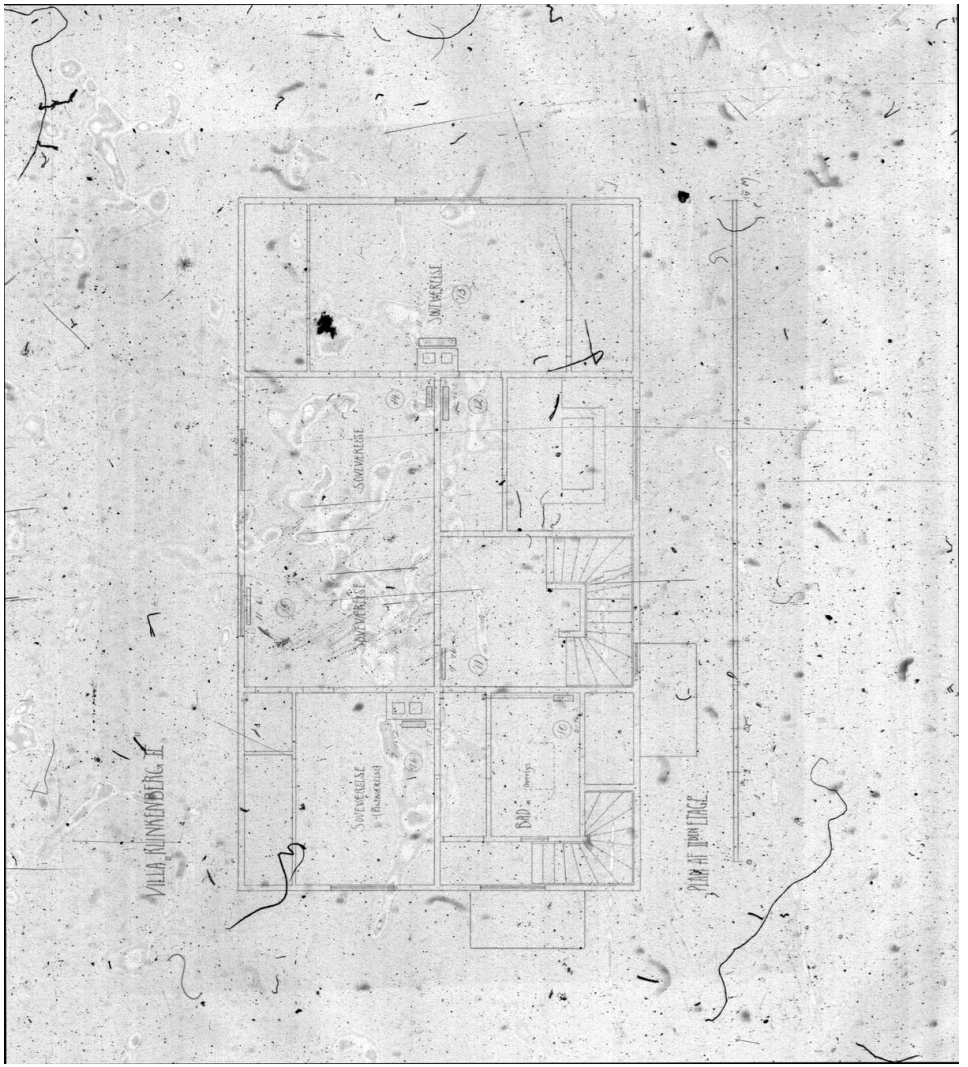
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

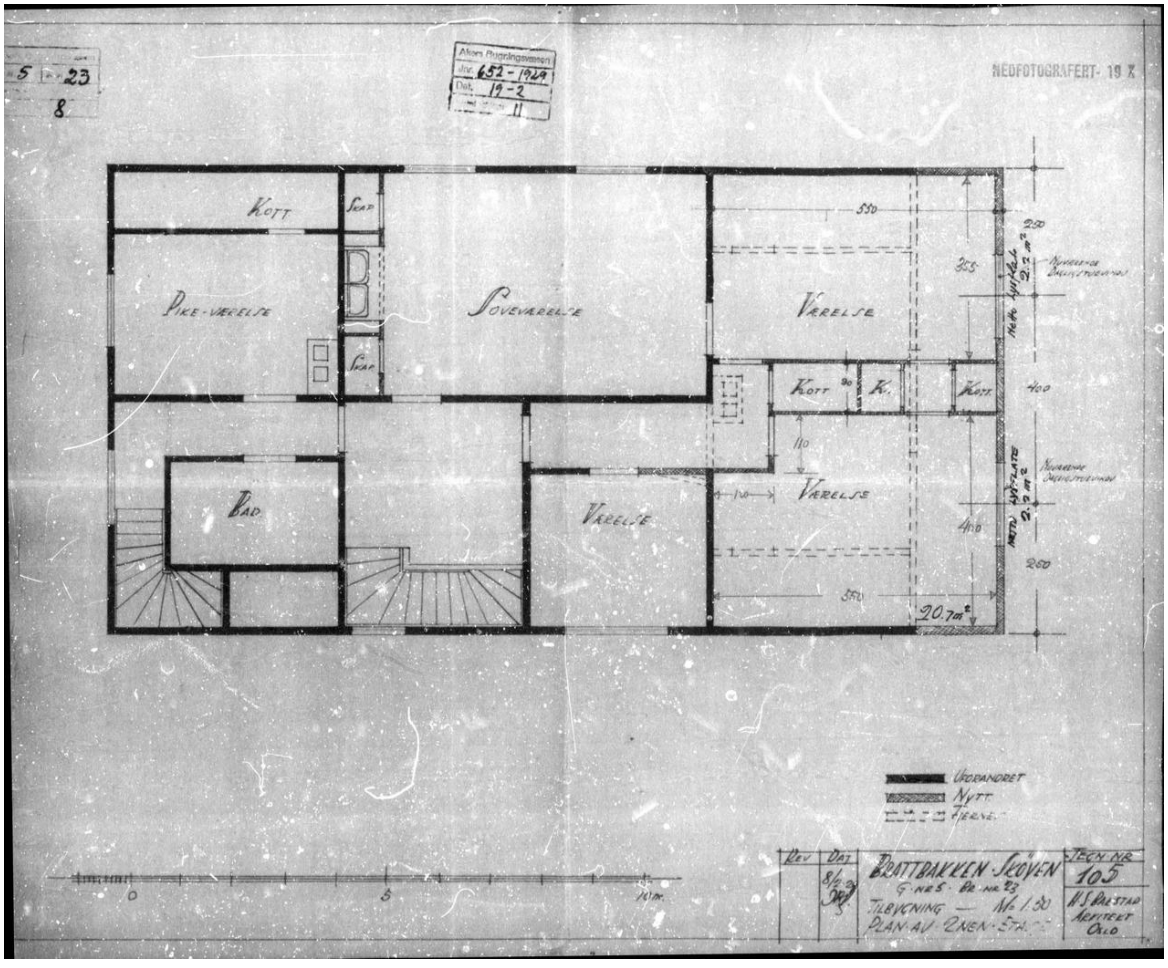
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

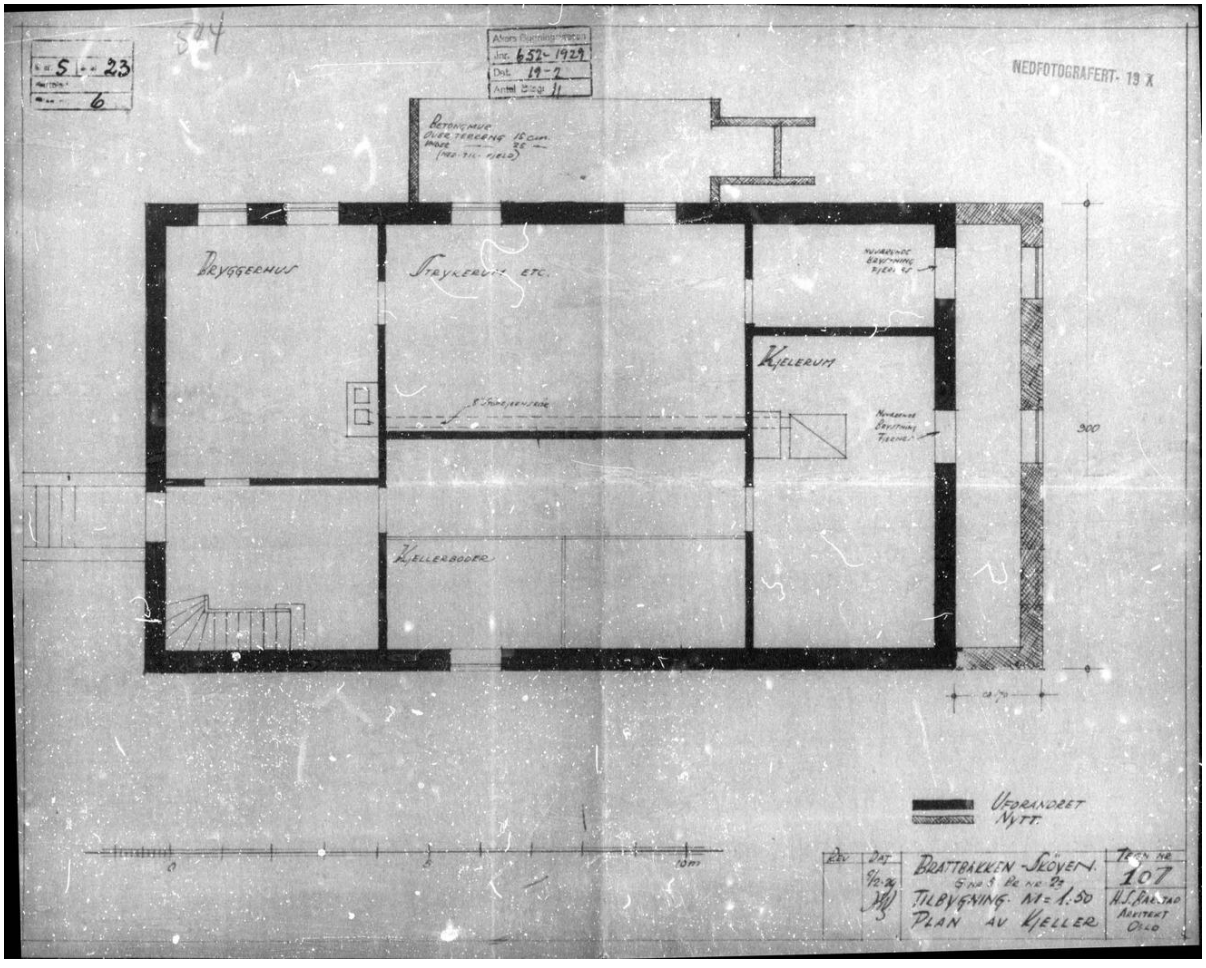
Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

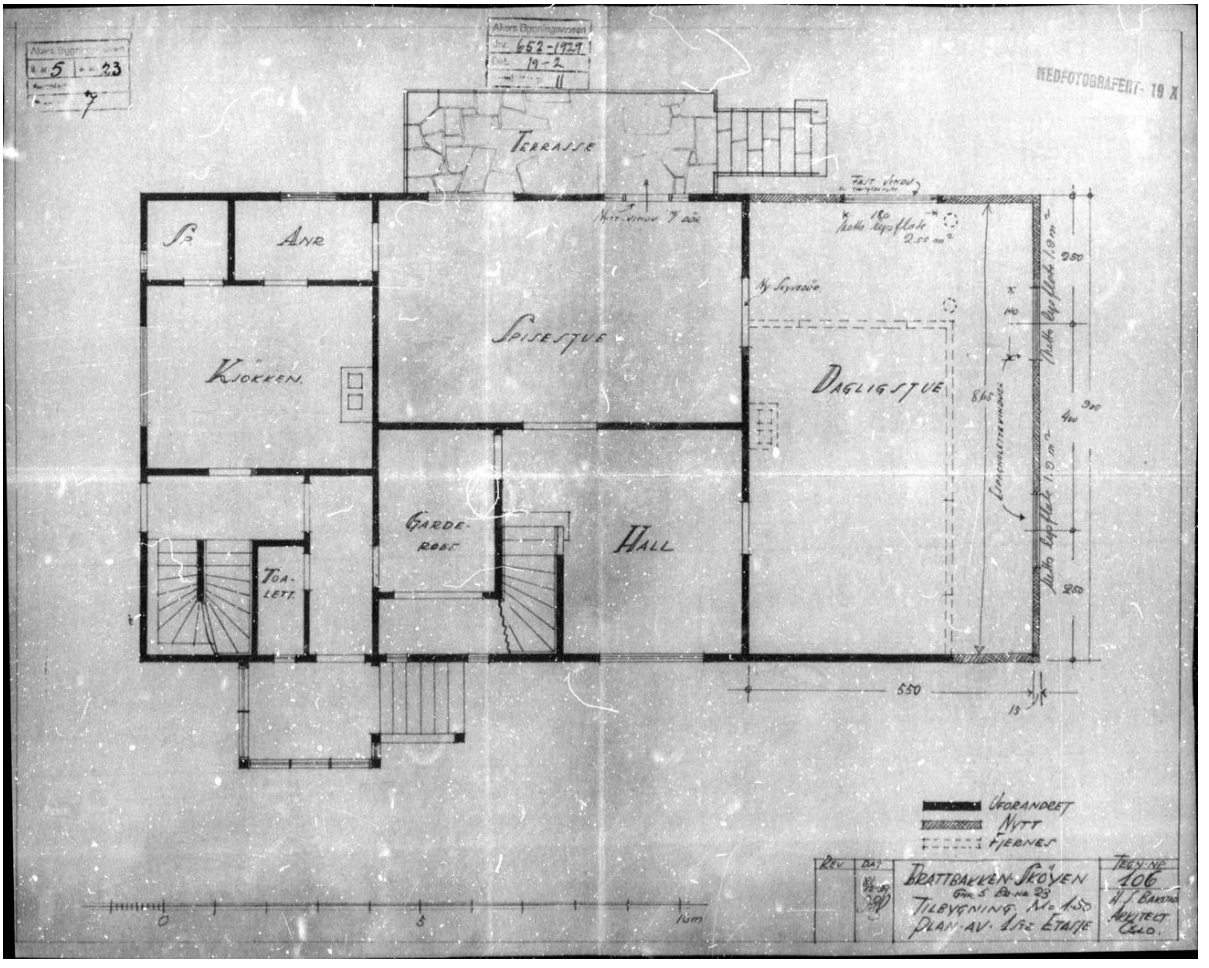



VILLA "KLINKENBERG II"
BRYGGERIHUS
KULLE
STRYGJÄRNSRUM
KÄLLARTRAPPAN


VILLA RUNKENBERG II
PLAN AF 1ØRE ETAGE
SOVEVÆRELSE
SOVEVÆRELSE
SOVEVÆRELSE
SOVEVÆRELSE
BAD


5 - 23
8
Akers Regeringsmann
Inv. 652 - 1924
Dat. 19-2
11
NEDFOTOGRAFERT 19 X
KOTT
SKAP
PIKE-VÆRELSE
SKAP
SOVEVÆRELSE
VÆRELSE
KOTT
K.
KOTT
BAD
VÆRELSE
VÆRELSE
550
355
250
400
110
110
410
260
550
20.7m²
NYMURET
UTBYGNING
NYMURET
UTBYGNING
UTBYGNING
NYTT
MURT
0
5
10 m.
Rev
Dat
8/3
30/3
BRATTBAKKEN SKOVEN
GNR 5 BR NR 23
TILBYGNING — NY
PLAN AV 2NEN STA
TEGN NR
105
H S PRESTAD
ARKITEKT
OSLO


Aksers Bygningsregister
Inv. 652-1929
Dat. 19-7
Antal Blad 11
NEDFOTOGRAFERT 19 X
BETONGMUR
BRYGGERHUS
STRYKERUM ETC.
KJELLERUM
KJELLERBODER
UFORANDRET
NYTT
BRATTBAKKEN - SKÖYEN
TILBYGNING M=1:50
PLAN AV KJELLER
TEGN NR
107
H.J. PAULSTAD
ARKITEKT
OSLO


Aker Bomlagsvesen
Inv. 652-1979
Dok. 19-2
MEDFOTOGRAFERT 19 X
TERRASSE
Fast vindu
Nytt vindu 7 dm²
Ny trappe
Ny takflate 2,55 m²
Ny takflate 1,9 m²
Ny takflate 1,9 m²
SP
ANR
KJØKKEN
SPISESTUE
DAGLIGSTUE
GARDE-ROBE
HALL
TOA-LETT
Eksisterende mønne
550
13
0
5
1m
UFORANDRET
NYTT
FJERNES
REV
DAT
BRATTBAKKEN SKOYEN
Gnr. 5 Bnr. 23
TILBYGNING M. 1:50
PLAN AV 1. ETASJE
TEGN. NR.
106
H. J. BANTING
ARKITEKT
OSLO.

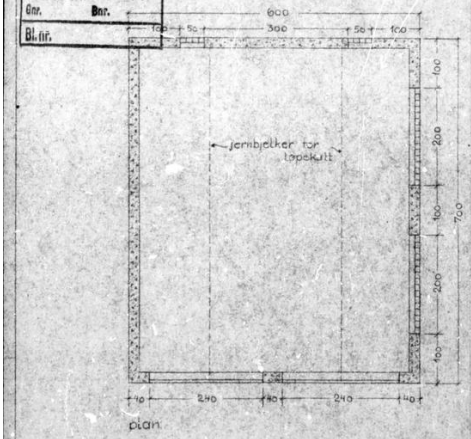
Garage for herr Andersen-Gott
gnr. 5, bnr 23

Hj J. Bakstad, arkitekt M.N.A.
Teatergt. 7. tlf. 33 rob
Oslo 16 juli 1946.

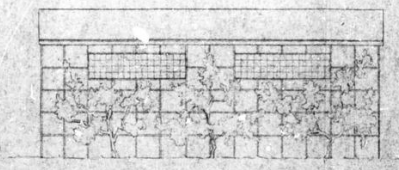
AKER BYGNINGSKONTOR
7834 21 JUL 1946
5 Gnr. 23
4

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
Mottatt 11 SEP. 1946
D.J.nr. 4340
Gnr. Bnr.
Bl.nr.

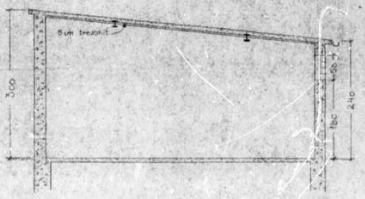
NEDFOTOGRAFERT - 19 X



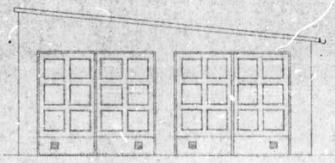
plan



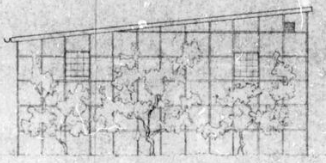
fasade mot syd



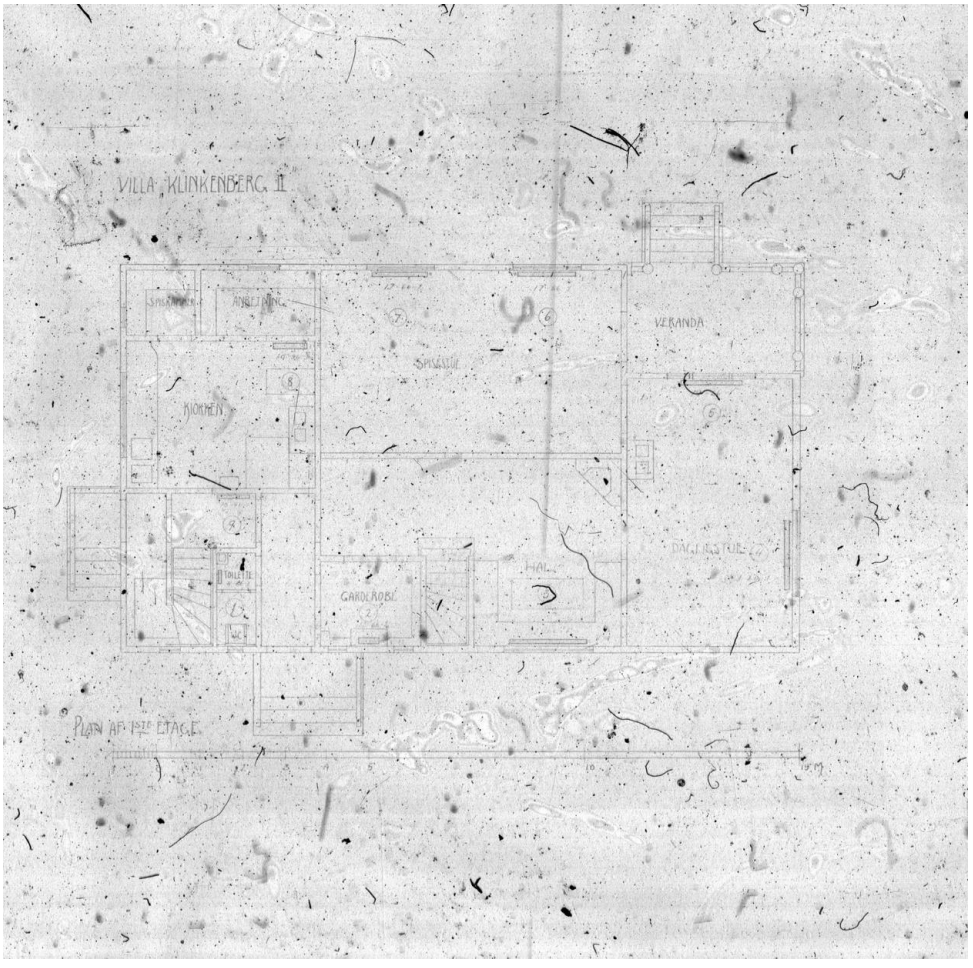
snitt

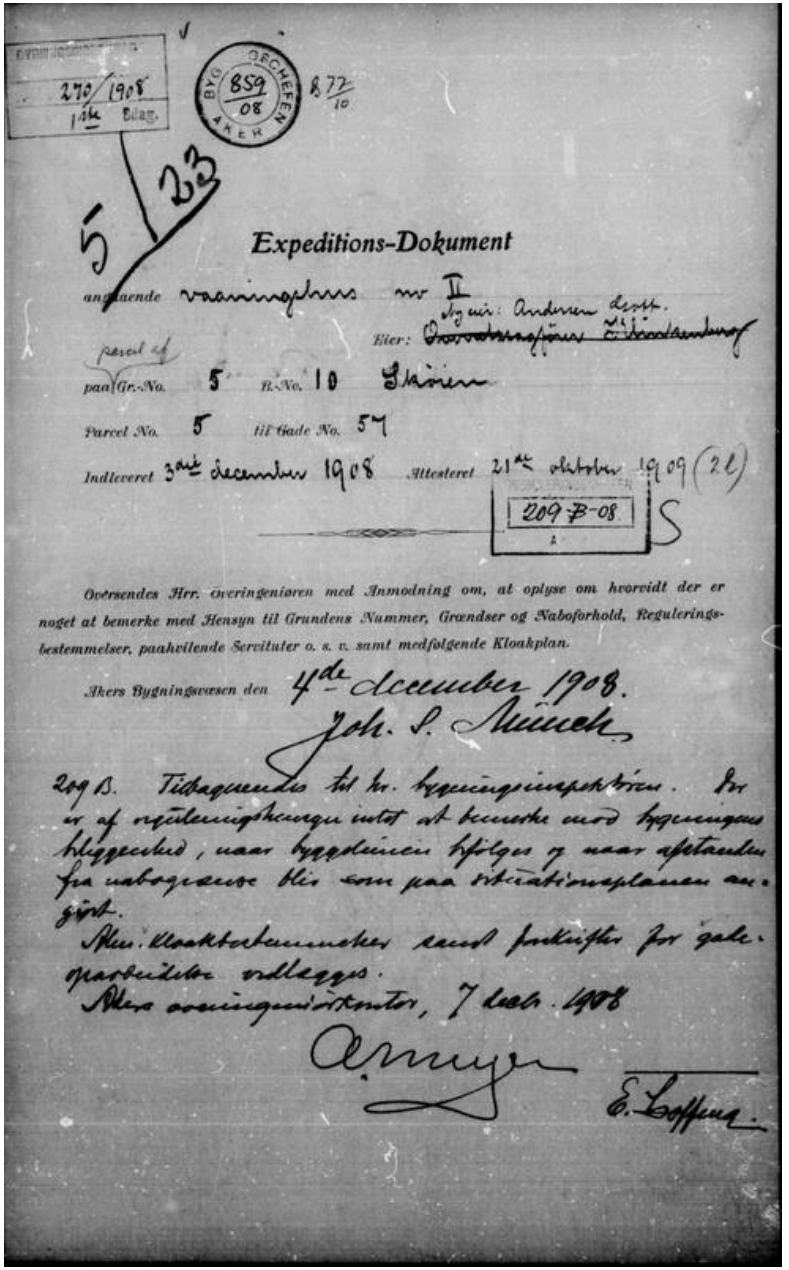


fasade mot vest



fasade mot øst


VILLA KLINKENBERG II
VERANDA
GARDEROBE
HAL
PLAN AF 1STE ETAGE



270/1908
1ste Dilag.

BYG. OSCHEEFEN AKER 859/08

B. 77/10

5/23

Expeditions-Dokument

angaaende vaaningshus nr II Stg. nr: Andersen dsstt.

Eier: ~~Grundeiendomsselger~~ Nilsen & Haadantsen

parcel af

paa Gr.-No. 5 B.-No. 10 Skøien

Parcel No. 5 til Gade No. 57

Indleveret 3die december 1908 Attesteret 21de oktober 1909 (21)

209 B-08.

Oversendes Hrr. Overingeniøren med Anmodning om, at oplyse om hvorvidt der er noget at bemerke med Hensyn til Grundens Nummer, Grændser og Naboforhold, Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter o. s. v. samt medfølgende Kloakplan.

Akers Bygningsvæsen den 4de december 1908.

Joh. S. Nilsen

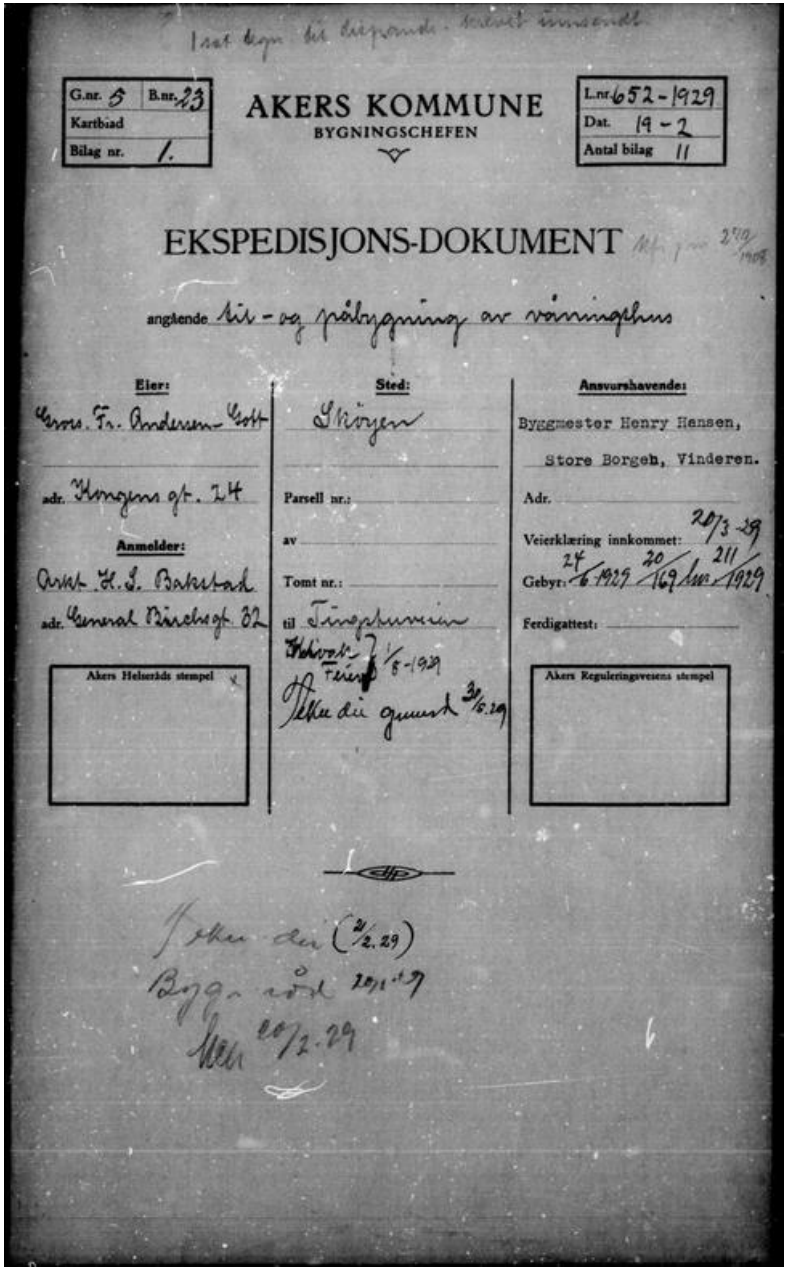
209 B. Tilbagesendes til hr. bygningsinspektøren. Der er af reguleringshensyn intet at bemerke med bygningens liggested, naar bygningen hjælges og naar afstanden fra nabogrænse blir som paa situationsplanen angivet.

Plan. Kloakforbindelsen samt forskrifter for gatearbeidet vedlegges.

Akers overingeniørkontor, 7 dec. 1908

A. Meyer

E. Loffen.



I sat dgn. til disposande. sendast ömsendt

G.nr. 5	B.nr. 23
Kartbad	
Bilag nr. 1.	

AKERS KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L.nr. 652 - 1929
Dat. 19 - 2
Antal bilag 11

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående tilbygning av våningshus

Eier:
Enkefr. Fr. Andersen Gott
adr. Hengens gt. 24

Anmelder:
Arkt. H. J. Bakstad
adr. General Fleischers gt. 32

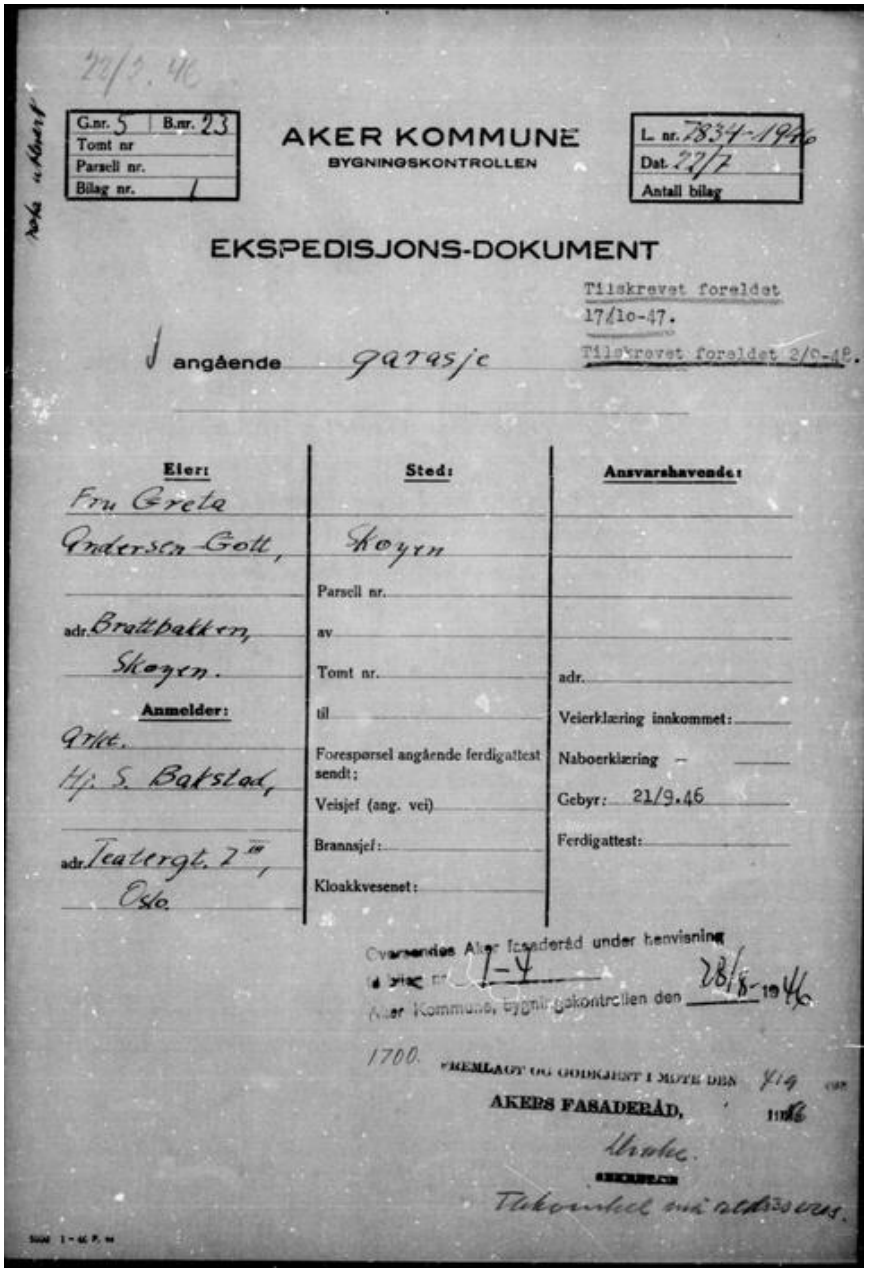
Sted:
Skøyen
Parsell nr.:
av
Tomt nr.:
til Tinghuset
Tillatt 7/8-1929
Sekr.
Sekr. dir. gjennom 30/6.29

Ansvarshavende:
Byggmester Henry Hensen,
Store Borgeh, Vinderen.
Adr.
Veierklæring innkommet: 20/3-29
Gebyr: 24/6 1929 20/6 1929 211/6 1929
Ferdigattest:

Akers Helserådets stempel

Akers Reguleringsvesens stempel

Sekr. dir. (2/2.29)
Bygn. råd 20/1.29
Sekr. 20/2.29



22/9.46

G.nr. 5 | B.nr. 23
Tomt nr
Parsell nr.
Bilag nr. 1

AKER KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

L. nr. 7834-1946
Dat. 22/7
Antall bilag

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

Tilskrevet foreldet 17/10-47.
Tilskrevet foreldet 2/0-48.

angående garasje

Eier:	Sted:	Ansvarshavende:
Fru Grete Andersen-Gott,	Skøyen	
adr. Brattbakken, Skøyen.	Parsell nr.	
Anmelder:	av	
Arkt. Hj. S. Batstad,	Tomt nr.	adr.
adr. Teatergt. 7, Oslo	til	Veierklæring innkommet:
	Forespørsel angående ferdigattest sendt:	Naboerklæring —
	Veisjef (ang. vei)	Gebyr: 21/9.46
	Brannsjef:	Ferdigattest:
	Kloakkvesenet:	

Oversendes Aker fasaderåd under henvisning til sak nr. 1-4
Aker Kommunes bygningskontrollen den 28/8-1946

1700.

FREMLAGT OG GODKJENT I MØTE DEN 4/9 1946
AKERS FASADERÅD,
Ulrekc.

Tilkommet ved ombygning.

Tingstuveien 27

Nabolaget Hoff/Bestum østre - vurdert av 194 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Smestad skole (1-7 kl.) 604 elever, 33 klasser	18 min 1.4 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 673 elever, 40 klasser	22 min 1.6 km
Bestum skole (1-7 kl.) 535 elever, 22 klasser	24 min 1.7 km
Øraker skole (8-10 kl.) 402 elever, 22 klasser	10 min 3.1 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl... 80 elever, 18 klasser	9 min 3.4 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	22 min 1.6 km
Oslo Private Gymnasium 167 elever, 9 klasser	11 min 5.5 km

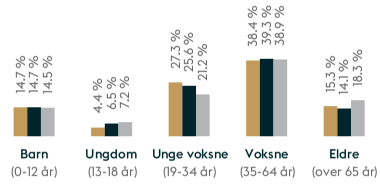
Offentlig transport

Sjølyst Totalt 25 ulike linjer	4 min 0.2 km
Hoff Linje 13	4 min 0.3 km
Skøyen stasjon Linje L1, RE10, R12, R13	6 min 0.4 km
Vækerø (under bygging) Linje Fornebubanen	23 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 7.8 km

Barnehager

Tingeliten Kanvas-barnehage (1... 33 barn	4 min 0.3 km
Harbitz aktivitetsbarnehage (1... 71 barn	5 min 0.4 km
Hoff Terrasse barnehage (2-4 å... 12 barn	8 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hoff/Bestum østre	3 097	1 577
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Trikk
- Buss

Sport

Casinetto balløkke	15 min
Ferd stadion	15 min
SATS Hoff	6 min
SATS Sjølyst	14 min

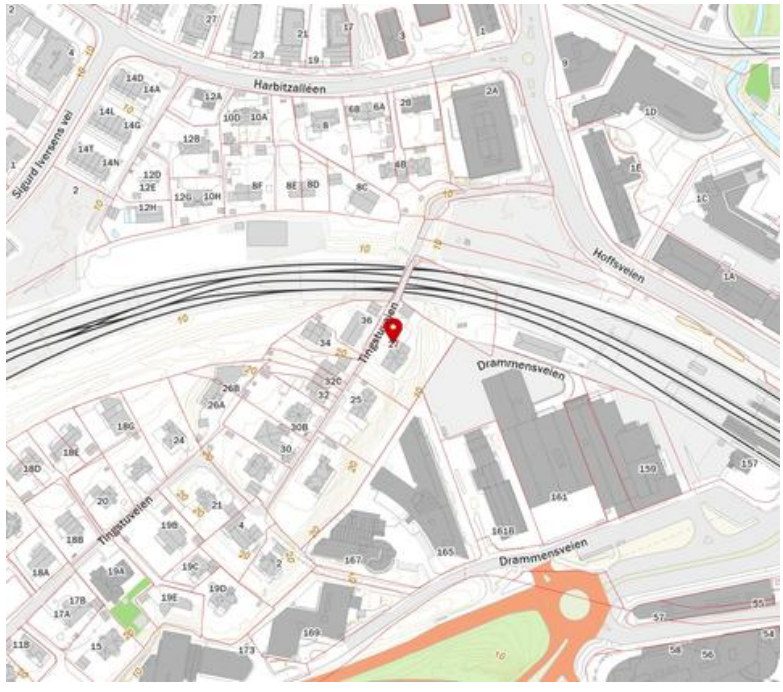
«Landlig med nær kontakt til sentrum»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33 b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hver gate, park, bygård og oppgang på Frogner, og vi vet hva boligkjøperne her er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

Gjennom våre nye digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)

På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med vår avgjørelse i din sak, eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om dine klagemuligheter her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 %. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

Pris

Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak

If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

STIHL STUDIO NO

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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.

Oppdragsnummer: 14-0445/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Tingstuveien 27-29 0281 OSLO

Betegnelse: Gnr 5, bnr 23 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no