





Tilstandsrapport

 Enebolig
 Delebekken 3, 1295 OSLO
 OSLO kommune
 # gnr. 174, bnr. 62

Markedsverdi

11 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 130 m² BRA-i: 130 m²



Befaringsdato: 20.02.2024

Rapportdato: 16.08.2024

Oppdragsnr.: 14757-1643

Referansenummer: NR6350

Autorisert foretak: BNAlyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Andreas Høieggren

Vår ref:



BNA



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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

BNAlyse AS

BNAlyse AS er et uavhengig konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlig sektor i Oslo og Viken.

Våre medarbeidere har mange års erfaring i å bistå med byggelånsoppfølging, overtagelsesbefaringer, tilstandsvurdering, skadetaksering, og verdifastsettelse av eiendommer, stripeavståelser og større bolig- og næringseiendommer.

Selskapet er medlem hos anerkjennelseorganene Norsk Takst, Fagrådet for Våtrom og Tegova, som setter høye krav til faglige kvalifikasjoner, rutiner og etterutdanning.



Rapportansvarlig

Andreas Høieggen

Uavhengig Takstingeniør

andreas@bnanalyse.no

462 70 000



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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
- løsløre 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 bygningsakkyndig, 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 eksemplarframstilling 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 straffansvar.

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 straktiltak 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.



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1759

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak (skråtak til to sider) i trekonstruksjoner i hovedsak fra byggeår. Hanebjelkeloft (loft over innvendig tak i 2. etasje) uten adkomst. Kneloft uten adkomst.

Taktekkingen er av betongtakstein antatt med undertakstekking av sløyfer, lekter og papp fra samme år. Deler av taket har kun papp.

Takrenner og nedløp av overflatebehandlet metall antatt ca. 22 år gammelt. Taknedløp er ført til rør i bakken. Stigetrinn synlig på 1881 skråfoto (ikke ytterligere kontrollerbart).

Det er ikke montert snøfangere. Yttervegger av laft fra byggeår som senere er utlektet og panelt.

Eldre, doble vinduer i trerammer. Eldre 2-lags vinduer antatt ca. 22 år gamle i forbindelse med modernisering opplyst på befaring. Eldre takvindu/-luke.

Ytterdør med glassfelt. Tofløyet terrassedør med 2-lags glass. Verandadør med 2-lags glass.

Vestvendt veranda på ca. 19 m² med adkomst fra terreng og stue i 2. etasje. Dekke av terrassebord. Rekkverk av treverk.

Utvendig trapp i trekonstruksjon.

Kondemnabelt uthus.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gjennomgående eldre overflater med stor grad av slitasje for kjøkken, bad, entré og 2. etasje. Stue med sovealkove har standard fra modernisering og fremstår med normal slitasjegrade.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Pipe i ukjent utførelse fra slutten av 50-tallet iht. eier

Eldre ildsted i 2. etasje. Et eldre og et nyere ildsted i 1. etasje.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har trappestige i enkel utførelse.

Innerdører: Diverse type dører hvor enkelte er fyllingsdører fra byggeår.

Oppvarming:
Ildsteder
Panelovner

VÅTROM

[Gå til side](#)

Dusjrom/-avdeling med svært enkel standard. Dushjørne. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre, enkel innredning. Det er ingen ventilering fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber/jern med høy alder. Stoppekraner fra 60-tallet iht. informasjon på befaring. Ikke funksjonstestet. Utvendig pumpe-hus med eldre installasjoner i forbindelse med vann- og avløp.

Avløpsrør av plast og støpejern.

Avløp til to stk. kummer med avrenning til terreng iht. info. gitt på befaring.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringsskap i entré. Eldre automatsikringer.

Eldre varslere. Eldre brannslukningsapparat.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn for takstingeniør. Stedvis fjell i dagen mot vest.

I den grad drenering er anlagt har denne betydelig alder for opprinnelig del.

Grunnmur av lettklinker for modernisert del har stedvis utvendig grunnmursplast.
Grunnmur av natursteinsmur fra byggeår og lettklinkerblokker for modernisert del.

Privat løsning for vann og avløp.
Installasjoner fra rundt 60-tallet iht. informasjon på befaring.

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	130 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	130 m ²
Totalpris	11 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 11 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er anlagt stige-trapp til 2. etasje. Dersom denne endret bæring er tiltaket søknadspliktig.

Dagens dusjrom var opprinnelig soverom. Bruksendringen kan ha vært søknadspliktig da tiltaket ble utført.

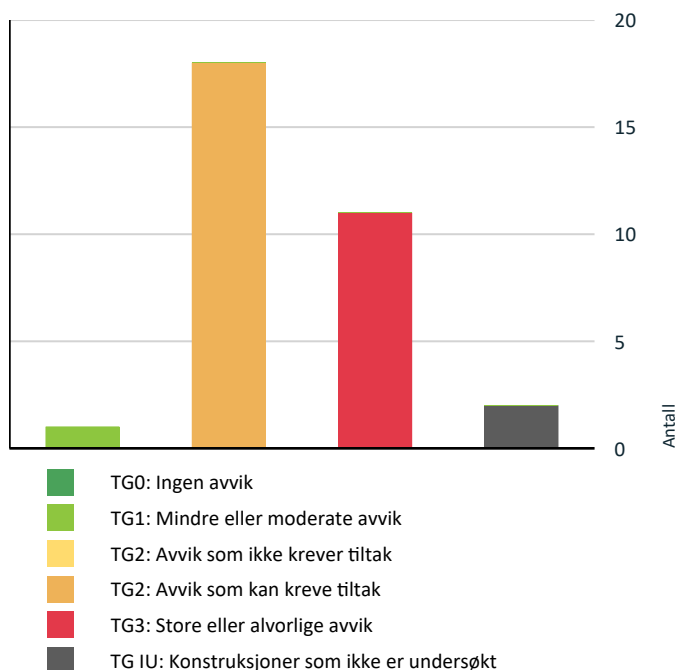
Dagens stue med alkove var opprinnelig stue og separat soverom. Det er gjort endring av bæringen - noe som er et søknadspliktig tiltak.

Endring av grunnmur er søknadspliktig tiltak.

Det foreligger ingen ferdigattester i oversendte dok. fra kommunen.

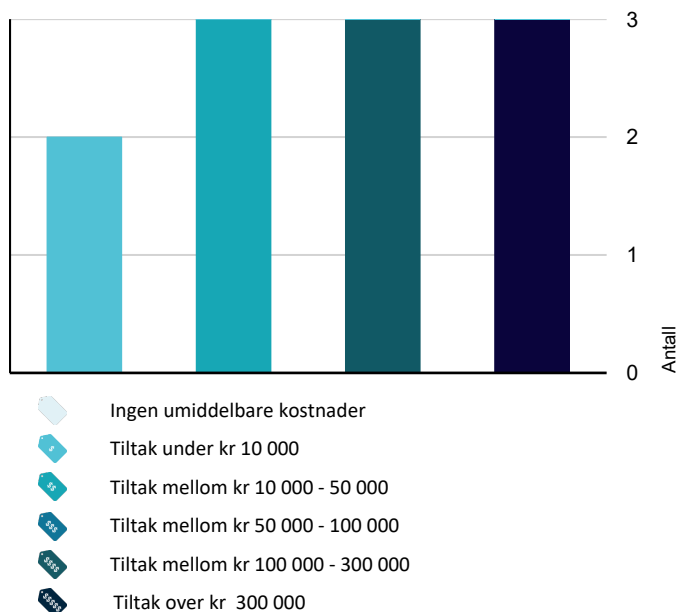
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Det var snø i terrenget og på bygningsdeler på befaringstidspunktet.

Tomten er kun besiktiget på befaring i området rundt boligen. Ytterligere aspekter ved tomten er vurdert i kart.

Avstander og reisetid er hentet fra Google maps og må forstås som ca. angitt.

Det er i verdivurderingen forutsatt at boligen er ledig til bruk for en eventuell kjøper uten at det foreligger boretter, leieavtaler eller andre avtaler om beboelse, bruk og utleie som er begrensende og hemmende i forbindelse med salg. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert, med mindre det er angitt. Eiendommen er verdivurdert slik den fremsto på befaringstidspunktet. I forbindelse med takstopdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av Bygningskontrollens arkiver. Tegninger og ferdigattest er ikke fremlagt for takstmannen, med mindre det er angitt. Takstmannen forutsetter at bygget slik det fremsto på befaringstidspunktet er i henhold til gjeldende lover og regler. Datagrunnlag er innhentet fra Statens Kartverk og er gjengitt med tillatelse fra Norsk Eiendomsinformasjon (EDR). Opplysningene kan være ufullstendige, ikke oppdatert eller det kan forekomme feil. Takstmannen eller leverandør kan ikke stilles til ansvar for eventuelle feil i gjengitt informasjon.

Propcloud risikoanalyse er benyttet uten at bakenforliggende kilder/verdier er ytterligere kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold -Uthus [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Dusjrom > Generell [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Dusjrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1759

Kommentar

Eier. Må anses som ca.

Anvendelse

Boligformål

Benyttet som fritidsbolig siste 8 år iht. eier

Standard

Bygget har gjennomgående svært lav standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Det er skjevheter i konstruksjonen. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1920	Modernisering	Tidligere svalgang er mot sør er utvidet og bygd inn i boligen. Årstall må anses som ca. Eiers info.
1961	Modernisering	Modernisering inngangsparti og veranda i 1999.
1999	Modernisering	Modernisering iht. info på befaring (modernisering tak/panel/deler av grunnmur/stue i 1. etasje i perioden 1999 – 2001).

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein antatt med undertaktekking av sløyfer, lekter og papp er fra 1999. Deler av taket har kun papp. Taket ble lagt om i 1999 iht. eier.

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det var betydelig med snø på taktekkingen og kun mindre deler av synlig. Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det.

Årstall: 1999

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

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

Mose bør fjernes.

Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av overflatebehandlet metall antatt ca. 22 år gammelt. Taknedløp er ført til rør i bakken (ikke ytterligere kontrollerbart hvor vannet føres). Stigetrinn synlig på 1881 skråfoto (ikke ytterligere kontrollerbart). Det er ikke montert snøfangere.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det mangler snøfangere på hele taket.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Snøfangere bør vurderes.
Beslag i forbindelse med tak bør kontrolleres når snøen er smeltet.
Det bør vurderes pipehatt.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av laft fra byggeår som senere er utlektet og panelt.

Vurdering av avvik:

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

Det er stedvis misfargning av panel.

Konsekvens/tiltak

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

Vedlikehold av overflater må påregnes.

Innkledde tømmervegger er en skadeutsatt konstruksjon og manglende lufting øker faren for skjulte skader.

Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det.

Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer av yttervegger.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i trekonstruksjoner i hovedsak fra byggeår. Hanebjelkeloft (loft over innvendig tak i 2. etasje) uten adkomst. Kneloft uten adkomst.

Tak/loft er kun vurdert fra innsiden. Taket var snødekket.

Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

- Det er avvik:

Det er synlige skjevheter i konstruksjonen - årsak er ukjent, men det er ikke uvanlig for bygg av denne type og alder.

Hanebjelkeloft og kneloft uten adkomst er skadeutsatte konstruksjoner spesielt ved manglende lufting.

Slitasje på vindskier.

Det er synlig åpen isolasjon i undertak med steinull og "Glava".

Det er synlige fuktskjolder ved kneloft. Det er målt 17 vektprosent med pigg i undertak på befaring. Dette nivået av fukt nærmer seg grensen for når sopp og råte kan utvikles.

Det er lite/ingen synlig lufting av takkonstruksjonen.

Det registreres en del is ved takfot som antyder manglende lufting av takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres adkomst til kneloft og hanebjelkeloft. Kontroll av loft bør utføres.

Lufting bør kontrolleres og det må påregnes behov for utbedringer.

Løsning med åpen isolasjon er uheldig for innemiljøet.

Det må påregnes vedlikehold av vindskier.

Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det. Det kan ikke utelukkes ytterligere behov for tiltak.

TG 2 Vinduer

Eldre, doble vinduer i trerammer.

Eldre 2-lags vinduer antatt ca. 22 år gamle i forbindelse med modernisering opplyst på befaring.

Eldre takvindu/-luke.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt Isoleringsevne må påregnes.

Omfattende fuktskjolder og spor etter gammel vannskade rundt takvindu. Tørt ved fuktmåling på befaring.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Dører

Ytterdør med glassfelt.

Toflyøyet terrassedør med 2-lags glass.

Verandadør med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Verandadør har knust innvendig glass

Lav lysåpning for toflyøyet terrassedør (189 cm).

Fuktpåvirket utvendig panel på verandadør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utskiftning av verandadør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt veranda på ca. 19 m² med adkomst fra terreng og stue i 2. etasje. Dekke av terrassebord. Rekkverk av treverk.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det som er synlig av dekke og rekkverk viser tegn på etterslep av vedlikehold og stedvis fuktpåvirket treverk.

Misfargning av overflater.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det må påregnes vedlikehold og enkelte utskiftninger.

TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Etterslep på vedlikehold.

Mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Vedlikehold må påregnes.

Kostnadsestimat kun for TG3-forhold (manglende rekkverk).

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Andre utvendige forhold -Uthus

Tilstandsrapport

Kondemnabelt uthus.

Det må påregnes kostnad for sanering/istandsettelse.

Bygningen er oppført SEFRAK og kommunen må rådføres før eventuelle tiltak igangsettes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kondemnabelt uthus.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes kostnad for sanering/istandsettelse.

Bygningen er oppført SEFRAK og kommunen må rådføres før eventuelle tiltak igangsettes.

Kostnadsestimat: Over 300 000

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Gjennomgående eldre overflater med stor grad av slitasje for kjøkken, bad, entré og 2. etasje.

Stue med sovealkove har standard fra modernisering og fremstår med normal slitasjegrad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG3: Gjennomgående eldre overflater med stor grad av slitasje for kjøkken, bad, entré og 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes istandsettelse. Kostnaden vil variere i forhold til ønsket standard og materialvalg. Kostnadsestimat må forstås som ca. og med nøktern standard.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Ved enkel nivellering av [stue] registreres det et høydeavvik på ca. [10] mm over hele rommet og ca. [5] mm over 2 meter.

Ved enkel nivellering av [kjøkken] registreres det et høydeavvik på ca. [12] mm over hele rommet og ca. [15] mm over 2 meter.

Ved enkel nivellering av [stue 1 2. etg.] registreres det et høydeavvik på ca. [30] mm over hele rommet og ca. [25] mm over 2 meter.

Ved enkel nivellering av [stue 2 2. etg.] registreres det et høydeavvik på ca. [50] mm over hele rommet og ca. [30] mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert en skade i gulv/etasjeskiller i kjøkken mot dør til badrom.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat for ytterligere kontroll. Det må påregnes kostnader for utbedringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Radon

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

Tilstandsrapport

Deler av tomten ligger innenfor høy aktsomhetsnivå (kilde: Propcloud).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Eldre grue i naturstein som ikke er i bruk.

Pipe i ukjent utførelse fra slutten av 50-tallet iht. eier. Feieluke og sotluke.

Eldre ildsted i 2. etasje. Et eldre og et nyere ildsted i 1. etasje.

Oslo Brann- og redningsetaten har utført tilsyn 04.08.2023 uten at det ble avdekket avvik. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i dette slik det skal gjøres iht. NS3600.

Vær oppmerksom på at følgende avvik er registrert på befaringen (etter NS3600):

- Sprekker i pipe:
- Tildekkede pipevanger i 2. etasje.
- Ildsted for nære brannvegg/pipe.

Det kan ikke utelukkes behov for tiltak med tilhørende kostnader.

TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Det er krypkjeller under den delen som er modernisert for ca. 22 år siden. Ringmur av lettklinker etasjeskiller av tre. Adkomst via luke i grunnmur. Det er etablert fuktsperre mot grunn i observerbare deler av krypkjelleren.

Det ble registrert 18,5 vektprosent fukt i treverket ca. 2 meter inn fra luke. Fuktnivået er på grensen til hva som kan utvikle sopp og råte

Det antas kryperom under deler av bygget som under kjøkken, entré og i hvert fall deler av badrom. Krypkjeller generelt og krypkjeller uten adkomst spesielt er skadeutsatt konstruksjon.

Krypkjeller er besiktiget fra ca. 2 meter inn ved luke.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Skade i gulv ved kjøkken kan komme av skade i underliggende krypkjeller.

Det er synlig at det er fukt/vann under deler av fuktsperren.

Da det var snø i terrenget var det ikke mulig å vurdere luftingen av krypkjellere.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.
 - Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.
- Lufting av krypkjeller bør vurderes når forholdene ligger til rette for det. Luftingen bør vurderes tilpasser årstidene.

Tilstandsrapport



TG 3 Innvendige trapper

Boligen har trappestige i enkel utførelse.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen er ikke en godkjent løsning for trapp til rom for varig opphold.

Mangler sikring av trappehull.

Lav takhøyde.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes etablering av ny trapp for å oppnå dagens krav til trapp mellom etasjer. Mulighet for gjennomføring av et slik tiltak er ikke vurdert.

Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Innvendige dører

Diverse type dører hvor enkelte er fyllingsdører fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Lav lysåpning ved enkelte dører og oppfyller ikke dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det må påregnes utskiftninger/rehabilitering av enkelte dører.

Andre innvendige forhold

Det opplyses av eier at det er observert spor etter gnagere/mus.

VÅTROM

1. ETASJE > DUSJROM

TG 3 Generell

Dusjrom/-avdeling med svært enkel standard.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Tilstandsrapport

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Dusjhjørne har ikke fungerende tettesjikt.
Blandebatteri for dusj er defekt.

Konsekvens/tiltak

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

Det må påregnes vesentlige oppgraderinger for å oppnå normalt god boligstandard.

Kostnadsestimat: Over 300 000



1. ETASJE > DUSJROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Da dette er et tvangssalg er ikke hulltaking utført eller muligheten vurdert.

Det ble utført fuktsøk på overflater i dusjsone og på gulv og vegger i tilstøtende rom med Protimeter MMS3. Det ble ikke registrert skadelige fuktverdier på befaringstidspunktet. Fuktsøk gir kun en indikasjon og er utført som et alternativ når hulltaking ikke er utført. Dusjen har ikke vært i bruk på lenge.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Da dette er et tvangssalg er ikke hulltaking utført eller muligheten vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På bakgrunn av den enkle utførelsen må det påregnes skader i tilstøtende konstruksjoner.
Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Eldre, enkel innredning.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er skadet/har betydelig skader.

Konsekvens/tiltak

- Kjøkkeninnredningen må skiftes.

Kostnadsestimat for nøktern boligstandard.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Konsekvens/tiltak

- Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber/jern med høy alder.
Stoppekraner fra 60-tallet iht. informasjon på befaring. Ikke funksjonstestet.
Utvendig pumpe-hus med eldre installasjoner i forbindelse med vann- og avløp.

Vurdering av avvik:

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

Stoppekraner er ikke funksjonstestet pga. fare for skade.
Armatyr til oppvaskkum i 2. etasje har satt seg.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Det må påregnes total utskiftning av installasjoner i pumpehus og i forbindelse med oppgradering av kjøkken og badrom.

TG 3 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern.

Avløp til to stk. kummer med avrenning til terreng iht. info. gitt på befaring.

Det forelegger pålegg om utbedring av avløp innen 01.10.2024.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det må etableres godkjent løsning på eiendommen på kort sikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Gulvet berederen står på har ikke vanntett løsning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskap i entré. Eldre automatsikringer.

Det er fremvist dokumentasjon på EL-tilsyn med avsluttet sak datert 19.10.2023.

Tilsynsrapporten ble fremlagt etter befaring og etter at anlegget var besiktiget.

På tross av at det faktisk er utført tilsyn er det avkryss "nei" på spørsmål om det er utført siste 5 år - dette for å kunne gi riktig tilstandsgrad på anlegget iht. NS3600.

Følgende mangler ble avdekket:

TG2: Manglende dokumentasjon.

TG2: Alder på anlegget hvorav deler har betydelig alder.

TG3: Løse ledninger.

TG3: Åpen kobling i tak på kjøkken. Livsfare.

Det må påregnes kostnader for utbedringer av anlegget.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
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
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Eier informasjon;

"Over tre dager i desember 1999 har Nordstrand Elektro gjort div arbeider vedr;

Inntakskabel yttervegg og ledninger til vannpumpe/pumpehus.

Installert nytt el anlegg i stue i 1. etg.

Installert nye panelovner i stue og rom mot sør i 1. etasje.

Installert spotlight i kjøkkenvinduer

Tilstandsrapport

Samt andre mindre oppgraderinger av el anlegget"

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Nei, med unntak av de få gangene når kappsag er tilkoblet og benyttes i uthuset. Eiers info.

7. Har det vært brann, brantilløp 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?

Ukjent

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?

Ja

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

Ja

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

Ja Med bakgrunn i NS3600 kreves det utført el-kontroll av fagperson for å få TG1 på anlegget. TG2 gis som følge av manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll.

Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer etter utført el-kontroll.

Merk at eldre anlegg ofte vil kunne skades ved endret bruk.

Kostnadsestimat kun for TG3-forhold anført i denne rapporten.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Eldre varslere. Eldre brannslukningsapparat.

Tilstandsrapport

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Apparat eldre enn 10 år.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
4. Er det skader på røykvarslere?
Ja Eldre varslere som må byttes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn for takstingeniør. Stedvis fjell i dagen mot vest.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

I den grad drenering er anlagt har denne betydelig alder/fra byggeår for opprinnelig del. Grunnmur av lettklinker for modernisert del har stedvis utvendig grunnmursplast.

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.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør etableres adkomst til krypkjeller for bedre å kunne vurdere eventuelle behov for tiltak.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av natursteinsmur fra byggeår og lettklinkerblokker for modernisert del. Det aller meste av natursteinsmuren og store deler av lettklinker var dekket av snø på befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad på bakgrunn av alder/slitasje for opprinnelig grunnmur.

Det bemerkes av lettklinkerblokker stedvis i grunnmur av lettklinker ligger på flasken (bredsiden ned) og at dette kan gi redusert bæreevne/styrke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det.

TG IU Forstøtningsmurer

Ingen støttemurer synlig på befaring. Det var betydelig med snø i terrenget.

Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Det opplyses om at det tidligere har vært en del overvann på eiendommen mot sørøst. Videre opplyses det at det i 2023 ble gravd ned et nytt drenerør som har bedret forholdene på eiendommen og naboeiendommen. Dette er ikke ytterligere vurdert.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Privat løsning for vann og avløp.
Installasjoner fra rundt 60-tallet iht. informasjon på befaring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vann- og avløpsledninger må påregnes fornyet i forbindelse med etablering av godkjent anlegg.

TG IU Oljetank

Ingen synlige oljeinstallasjoner. Ingen opplysning om oljetank foreligger.
Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

130 m²/130 m²

Enebolig: 4 Stuer, Entré, Kjøkken, Bad

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 11 500 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 11 500 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

11 500 000

Konklusjon markedsverdi

11 500 000

Markedsvurdering

Vurderingen i forbindelse med det utviklingspotensialet som er på eiendommen vurderes som en strøksvurdering der man vurderer området i den områdereguleringen som eiendommen ligger i, dette spesielt grunnet at det er langt frem til man kan forutsette og utnytte eiendommen i forhold til den forelagte regulering

Det vises for øvrig til:

Lyberget 7 (tomt 20 780,5 m²) som er solgt for 11.000.000 19.01.2022

Maurtuveien 862 (tomt 10 066,1 m²) som er solgt for 5.000.000 23.10.2023 (Kilde: Eiendomsverdi.no)

Basert på reguleringsplanen og de generelle forholdene knyttet til eiendommen og området, er det en mulighet for at noen interessenter kan oppfatte en potensiell oppside og dermed anse markedsprisen som høyere. Det er viktig også å påpeke at verdien kan endre seg betydelig og bli langt høyere hvis det spesielt på grunn av politiske føringer som gjør at man endrer regulering og krav i rekkefølgebestemmelser. Alle interessenter anbefales å sette seg inn i eiendommens og områdets kommune- og reguleringsplan.

Beregninger

Årlige kostnader

Vann og avløp, privat - stipulert	Kr.	6 000
Vedlikehold - stipulert	Kr.	45 000
Komm. avg. - stipulert. Dagens kostnader er lavere, men ikke reelle ved bruk som bolig.	Kr.	10 000
Listen er ikke uttømmende. Andre kostnader tilkommer. Kostnader varierer ut i fra forbruk.	Kr.	1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	61 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 200 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 900 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 900 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	2 000 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 7 600 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	9 600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	11 500 000
--	------------	-------------------

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

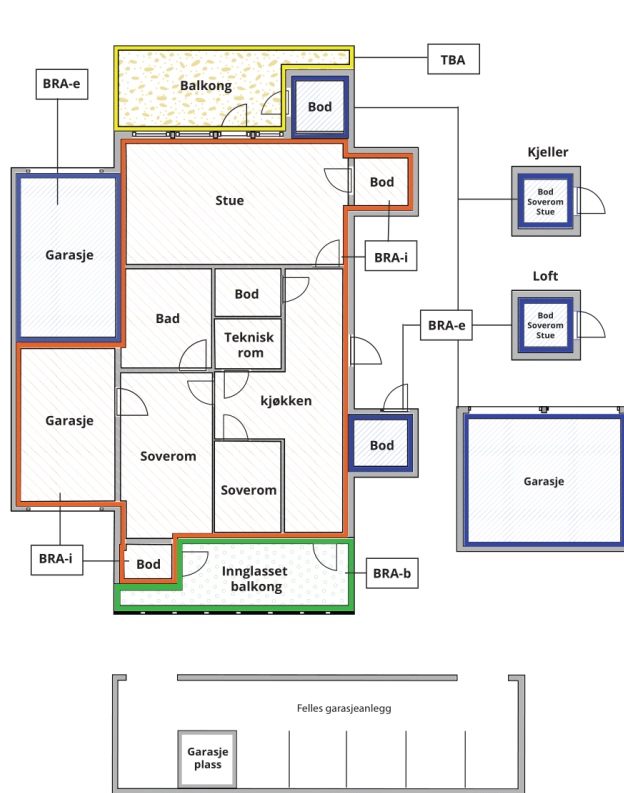
Hva er måleverdig areal?

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 bod
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	36			36	
1. etasje	94			94	
SUM	130				
SUM BRA	130				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Stue , Stue 2		
1. etasje	Entré , Kjøkken , Dusjrom , Stue m/alkove, Stue 2		

Kommentar

Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar:

Det er anlagt stigeledd til 2. etasje. Dersom denne endret bæring er tiltaket søknadspliktig.
Dagens dusjrom var opprinnelig soverom. Bruksendringen kan ha vært søknadspliktig da tiltaket ble utført.
Dagens stue med alkove var opprinnelig stue og separat soverom. Det er gjort endring av bæringen - noe som er et søknadspliktig tiltak.
Endring av grunnmur er søknadspliktig tiltak.

Det foreligger ingen ferdigattester i oversendte dok. fra kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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: 2. etasje oppfyller ikke krav for varig opphold pga. for lite dagslys.
Takhøyden i 1. og 2. etasje oppfyller ikke dagens krav til takhøyde

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	130	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.2.2024	Andreas Høieggen	Takstingeniør
	Advokatfirmaet SGB AS	Rekvirent
	Hellik Hoff	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	174	62		0	15332.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Delebekken 3

Hjemmelshaver

Nicolaou Agnete Helene, Hoff Hellik Ole, Frostad
Marianne Emma Hoff

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig på stor tomt med landlig beliggenhet på Lille Stensrud - bydel Søndre Nordstrand i Oslo på grensen mot Siggerud i Nordre Follo kommune og Ytre Enebakk i Enebakk kommune. Området består hovedsakelig av spredt småhusbebyggelse (bolig og fritid) samt noe næring. Ca. 10 minutter med bil til Senter syd hvor det er bredt tilbud serveringssteder, mangeartede forretninger, servicetilbud, idrettsanlegg m.m. Kort kjøretur til Golfbane, slalåmbakke, ridesenter, friområder. Lysløyper og turterreng i Sør - /Østmarka og Grønlliåsen ligger i området. Gangavstand til bussholdeplass.

Grunnkrets: 3302 Sværsvann

1295 Oslo Valgkrets: 1506 Klemetsrud skole

Kirkesogn: 1020703 Klemestrud og Mortensrud

Adkomstvei

Iht. ubekreftet grunnbok:

1995/25446-1/105 BESTEMMELSE OM VEG

18.05.1995 RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:174 BNR:12

Det er ikke undersøkt plikter- og rettigheter.

Alle interessenter anbefales å sette seg inn i servitutttet tilknyttet veien på eiendommen samt adkomst.

Tilknytning vann

Privat vann

Løsning for vanntilførsel er ukjent for takstingeniøren.

Det er ikke kjent for takstingeniøren om vannkvaliteten er testet.

Det må påregnes kontroll og eventuelle utbedring av vanntilførsel. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Tilknytning avløp

Privat avløp til 2 stk. kummer fra 1960-tallet. Det antas en eldre form for filtreringsgrøft/løsning.

Det foreligger pålegg om utbedring av avløp innen 01.10.2024.

Det må påregnes vesentlige kostnader for etablering av godkjent avløp. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Regulering

S-4927 Reguleringsbestemmelser Flate: Kombinert bebyggelse og anleggsformål Flate: Krav om felles planlegging Flate: Veg Flate: Flomfare Flate: Trase for teknisk infrastruktur Flate: Offentlig eller privat tjenesteyting Flate: vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg.

Utdrag av reguleringsplanen 4927

"Plankrav

§4.1 Generelle plankrav

Før det gis tillatelse til tiltak innen de enkelte delområder skal det foreligge vedtatte detaljreguleringer for felt B1-B4, B6-B8, K1-K8, S1-4, O1, O2a, O2b, O3-O4, T1-6, I, F, BV, GSV, G1-G7 og P1. "

9.1.5 Utnyttelse og høyder

Felt K8 -areal kvm BRA 57 500»

"9.3 Felt K1-K8 og felt S1-4

9.3.1 Lokalisering av formål: For felt K1-K8: Feltene skal enkeltvis inneholde maksimalt 20 % tjenesteyting, forretning, kulturformål og bevertning. Av dette tillates i felt K3 maksimalt 7 % forretning, som skal lokaliseres i 1. etasje mot Stensrudgata. I de øvrige feltene tillates inntil 500 m2 BRA forretning. I felt K3 tillates maksimalt 20 % boliger i 1. etasje mot Stensrudgata"

«12.6 Gjennomføringszone trær og andre elementer som trapper/ rundt Martu og Øvre Gjersrud gård skal- krav om felles planlegging For følgende felt skal det gjennomføres (H810-1-3) felles planlegging: Felt P2, T2, T3, S3og 03 Felt K8, B8, T5 og T6 Felt B6, B7, T4, P5 og K7

"§ 13 Rekkefølgebestemmelser

13.1 Rekkefølgekrav for etablering av kollektivfelt

Før det gis rammetillatelse for bebyggelsen i feltene øst for Stensrubbekken (felt B1, B3, B6, B7, B8, K1, K2, K7, K8 og S1) skal følgende være gjennomført:

- Enebakkeveien skal være opparbeidet i henhold til godkjent detaljregulering med sykkelvei fra kommunegrensa og kollektivfelt fra Stensrudgata til Klemetsrudkrysset. På strekningen fra kommunegrensa til Stensrudgata skal det være gjennomført tiltak som sikrer god bussfremkommelighet på Enebakkeveien og gjennom kryssene frem til Klemetsrudkrysset.

- Kollektivfelt skal være etablert videre langs E6 mellom Klemetsrudkrysset og Ryen.

- Langs Ljabruveien skal det være etablert kollektivfelt i retning mot Hauketo minimum fra Mortensrudveien og kollektivfelt i retning fra Hauketo fra rundkjøringen til Bjørnholt skole til rundkjøringen med Enebakkeveien."

«13.4 Rekkefølge ved utbygging Før det gis rammetillatelse av offentlig for bebyggelsen byrom i felt B1-B8, felt være K1-K8 eller felt S1-4 skal tilhørende til godkjente offentlige byrom og offentlige tilgjengelige detaljreguleringer.

13.5 Turvei langs Stensrubbekken Før det gis rammetillatelse for bebyggelsen passasjer være opparbeidet i feltene øst for Stensrubbekken i henhold (felt B1, B3, B6, B7, B8, K1, K2, K7, K8 og S1) skal turveien langs Stensrubbekken henhold til godkjent detalj regulering.

13.6 Rekkefølgekrav for felt K8 og S1 Før det gis rammetillatelse for felt K8 og S1 skal Stensrudparken være opparbeidet i (P1) inkludert turvei, være opparbeidet etter godkjent detaljregulering.

13.7 Opparbeiding av tilliggende Før det gis brukstillatelse veier og teknisk infrastruktur til tiltak i et felt må atkomst og tilliggende teknisk infrastruktur

13.8 Etablering være opparbeidet. av barnehager Før det gis igangsettingstillatelse planområdet skal en 4 avdelingers for utbygging bamehage veier samt nødvendig av mer enn 300 boligenheter innen med tilhørende uteareal være ferdigstilt, jmfør §§ 8.8 og 9.1.7. Videre skal det være ferdigstilt en bamehage med 4 avdelinger med tilhørende uteareal for ytterligere for hver 350. boligenhet boligenheter.

13.9 Etablering av skole Før det gis igangsettingstillatelse som bygges ut før midlertidig for mer enn 500 boligenheter, brukstillatelse skal skole med tilhørende uteareal og flerbrukshall være ferdigstilt i felt TI. Før det gis tillatelse for ytterligere gis felt med boligformål skal skolekapasiteten

13.10 Rekkefølge være sikret for gjeldende felt. for vann og spillvann Før det gis brukstillatelse til nye bygninger, fellestunnel for teknisk infrastruktur skal hovedstamnett være sikret gjennomføring, renseanlegg på Bekkelaget

13.11 Erstatningsdam eller andre anlegg godkjent av VAV. for amfibier Før oppstart av arbeider innenfor planområdet, for varm- og spillvarm med og det skal være kapasitet på skal det etableres erstatningsdam innenfor naturområde 13.12 Rekkefølgekrav GN.»

Som det kommer frem av reguleringsbestemmelsene og reguleringsplanen er svært mange rekkefølgebestemmelser som må på plass og det må detaljregulering til for dette området. Dette gjør at det er mange år før eiendommen kan regnes med og kunne bli utnyttet slik som potensialet er ved den gjeldende områderegulering. Det er blant annet bestemmelser om veier, vann- avløp, øvrig infrastruktur osv. Det er slik takstmann ser det ikke mulig å gi noe riktigere tidsbilde på når man kan begynne med utbyggingen av eiendommen unntatt og si at det blir mange år til slik det ser ut nå. Denne lange horisonten påvirker verdien av eiendommen.

Vurderingen i forbindelse med det utviklingspotensialet som er på eiendommen vurderes som en strøksvurdering der man vurderer området i den områdereguleringen som eiendommen ligger i, dette spesielt grunnet at det er langt frem til man kan forutsette og utnytte eiendommen i forhold til den forelagte regulering.

Det er viktig også å på peke at verdien kan endre seg betydelig og bli langt høyere hvis det spesielt på grunn av politiske føringer som gjør at man endrer regulering og krav i rekkefølgebestemmelser.

Alle interessenter anbefales å sette seg inn i eiendommens og områdets kommune- og reguleringsplan.

Om tomten

Eiet tomt på 15 332,50 m². Tomten består av tun med enebolig og et kondemnabelt uthus. Tunet ligger på en høyde. Noe åpent areal samt skog. Det går to veier over tomten (grusveier iht. eier).

Det var betydelig med snø i terrenget på befaringstidspunktet. Beskrivelser hentet fra kart. Tomten er kun befart ved tunet. Tomten er ikke ytterligere vurdert.

Tinglyste/andre forhold

Heftelser iht. ubekreftet grunnbok:

1995/25446-1/105 BESTEMMELSE OM VEG

18.05.1995 Rettighetshaver: KNR: 0301 GNR: 174 BNR: 12

Merk at det er en rekke andre eiendommer som har sin adkomst over tomten med veien Lyberget i vest og Delebekken Øst.

Det legges til grunn at disse har rett til å benytte veiene i form av servitutter eller hevd.

Veiene vedlikeholdes av Lille Stensrud vel og Oslo kommune (snøbrøyting/strøing). Eiers info.

SEFRAK

SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner (<https://www.riksantikvaren.no/les-om/sefrak/>)

Både bolighuset og uthuset er oppført på SEFRAK-listen. Alle interessenter anbefales å sette seg inn i hvilken betydning dette har for denne eiendommen ved å kontakte riksantikvaren.

Kommunekart

KDP-17

Flate: Områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling.

"§ 2 Hensikt med planen

Kommunedelplanen skal sikre at alle deler av byggesonen utenfor sentrumsområdet har et allsidig, velfungerende og lett tilgjengelig tilbud av torg og møteplasser med høy estetisk kvalitet. Det skal tilrettelegges for ulike typer møteplasser og ulike måter å møtes for et bredt spekter av brukergrupper, og møteplassenes sosiale rolle skal fremmes samtidig med at viktige bevaringshensyn skal ivaretas. Planen skal tilrettelegge for velfungerende prosesser med sikte på et godt resultat ved behandling av plan- og byggesaker som berører torg og møteplasser. For torg og møteplasser hvor gjeldende reguleringsplan opprettholdes er denne en viktig premiss for utviklingen."

Uthus

Uthus fremstår som kondemnabelt. Før eventuelle tiltak igangsettes må det faktum at bygget står oppført på SEFRAK-listen hensyntas. Det anbefales å kontakte Riksantikvaren.

Uthuset er opprinnelig et bryggerhus fra ca 1920. Eiers info.

Vurdering tomt som for utbygging

Slik situasjonen er i dag er det ikke mulig å utbygge eiendommen i forhold til den områderegulering som i dag ligger til grunn.

Det er en god del år før det er mulig å realisere det som kommer til uttrykk i områdereguleringen slik det fremstår for meg. I forbindelse med vurdering av utbyggingspotensiale vurderes det som så langt frem i tid at det ikke er naturlig og foreta beregninger, men i stedet angi en verdi basert på strøkspris.

Det er vanlig i forbindelse med vurdering av tomter i områderegulert område og ved ekspropiasjon og vurdere eiendommer ved å komme frem til en strøkspris for det gjeldende området.

Prinsippet om strøkspris sikrer en viss utjevning av utbyggingsverdiene i et byggeområde, og motvirker tilfeldige forskjeller som følge av at noen grunneiere kan bygge ut, mens andre ikke får bygge på sine arealer.

Strøkspris pr kvm vurderes til kr. 750 pr kvm brutto tomt.

Tomtearealet er opplyst til : 15 332 m²

Dette gir en verdi på kr 11 500 000

Det bemerkes at det må søkes om dispensasjon for eventuelle tiltak på eiendommen som strider imot områdereguleringens bestemmelser.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2021	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Seeiendom.no		Kart, ubekreftet grunnbok	Gjennomgått		Nei
Dov. komm. dok.			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Propcloud.no			Gjennomgått		Ja
Tilsynsrapport, pipe			Gjennomgått		Ja
Tilsynsrapport, EL			Gjennomgått		Ja
Reguleringsplan			Gjennomgått		Ja
Tegninger			Gjennomgått		Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 funksjonssprøving 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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 slitasjegrade: 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 omsluttete 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 godkjenning 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 godkjenning 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 personopplysninger 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/personvernerklæring/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/NR6350>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



PropCloud

Risikorapport

Adresse:

0301-174-62-0-0

Delebekken 3, 1295 OSLO

Rapport generert:

20. februar 2024



Risikorapport

107

Vurderte kartlag

8

Identifiserte kartlag

Identifiserte Kartlag (8)



Støysone
tettsteder



Flom aktsomhets-
områder



Friluftslivsområde
kartlagt

86
Rn

Radon



Kulturminner
bygg



Fremmede arter
punkt



Arealressurskart

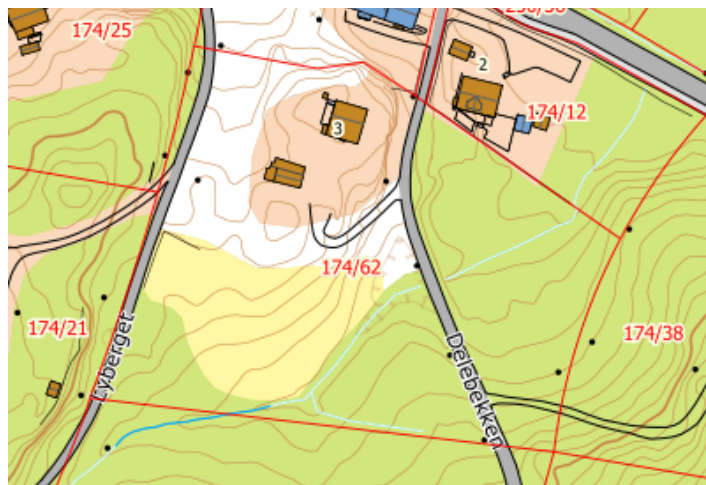


Arealressurskart
grunnforhold

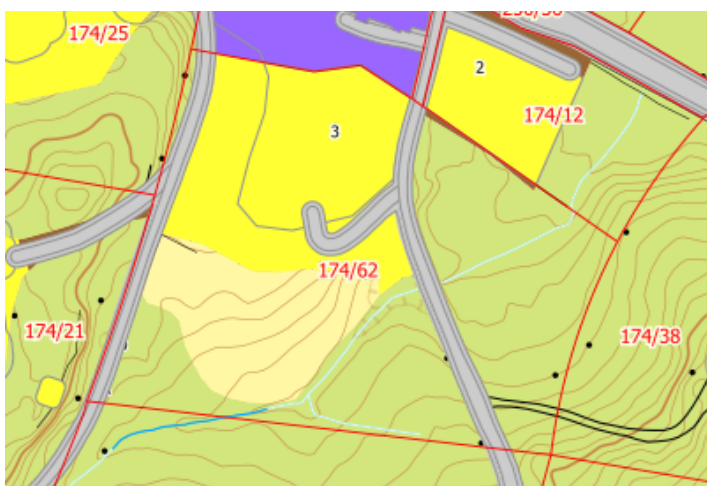
Kartoversikt



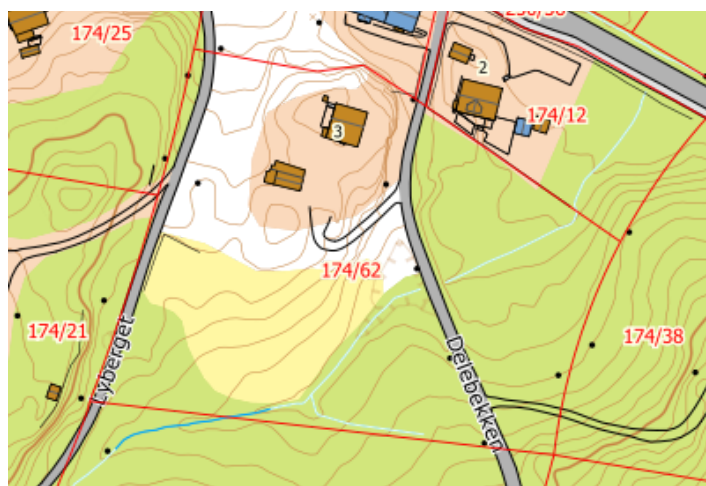
Satellittfoto



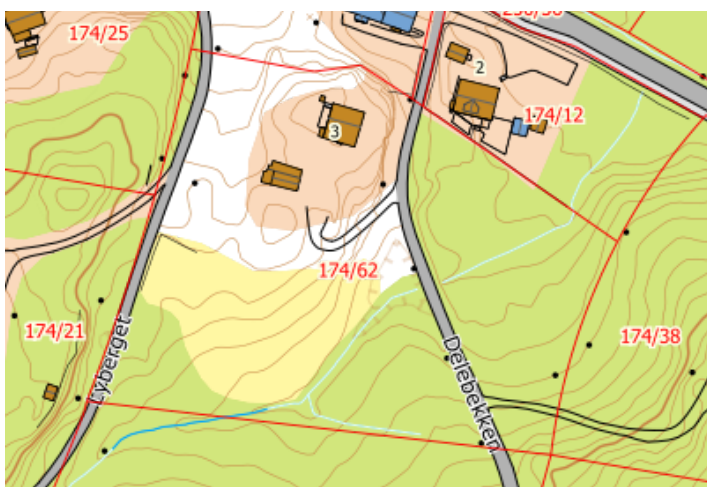
Reguleringsplaner



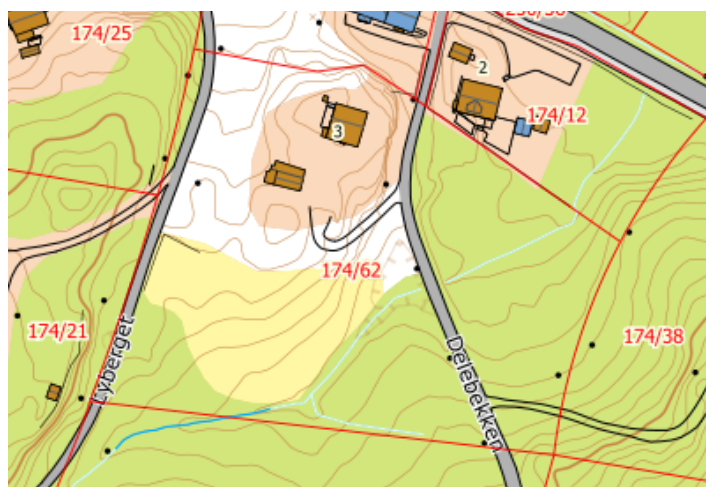
SSB Arealbruk



Vanlig kart

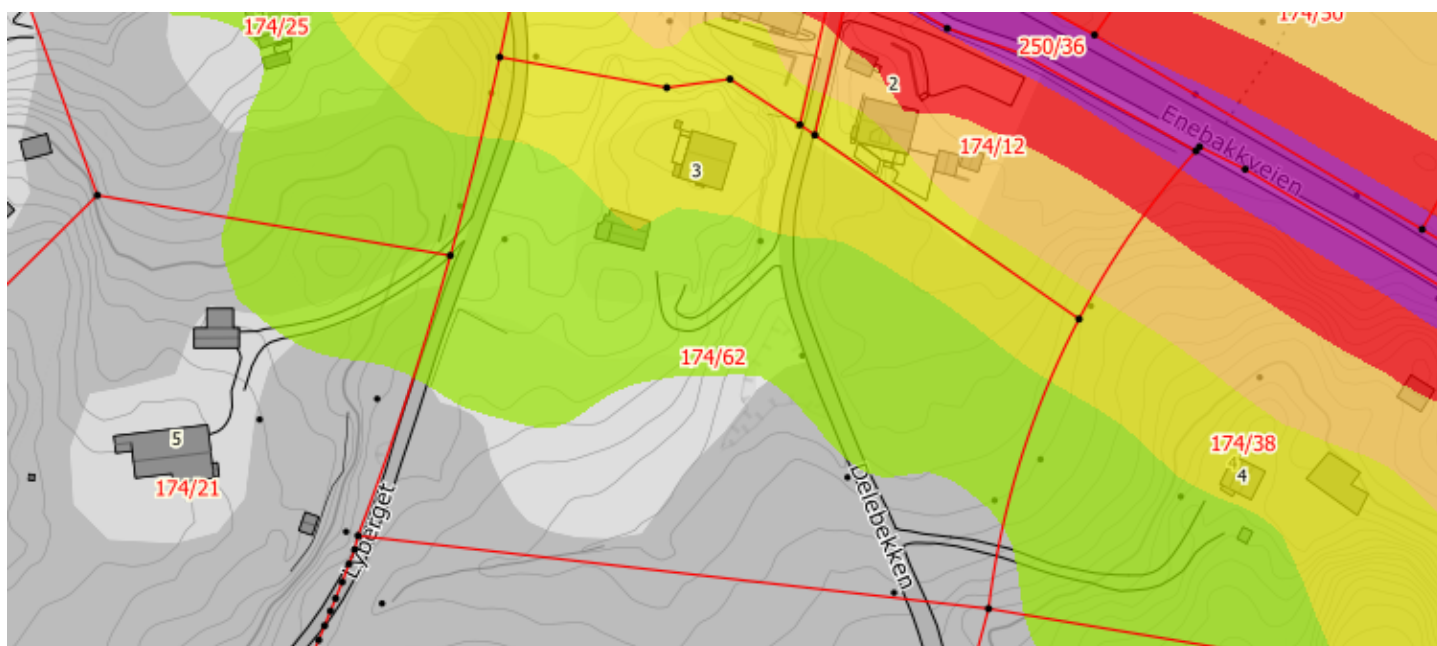


Kommuneplan



Kommunedelplan

Strategisk støykart veg



 > 75 dB  70 - 75 dB  65 - 70 dB  60 - 65 dB  55 - 60 dB  50 - 55 dB

Om kartlaget

Støykartene viser gjennomsnittlig støy gjennom døgnet fra veitrafikk i 4 meters høyde over bakken. Merk at støykartene er beregninger - ikke målinger. Utenfor byområdene er det beregnet støy fra vei med 3 millioner kjøretøypasseringer per år (ÅDT 8 200). Kartene viser støysituasjonen slik den var i 2016.

Kjekt å vite

Når du er på visning bør du lukke igjen døren til soverommet og lytte, samt åpne vinduet og lytte. Sjekk om boligen har en stille side (f.eks. en skjermet bakgård/bakside). Dette skal alle nyere boliger ha dersom de ligger i et område med mye støy.

Vær oppmerksom på spesielle støykilder i eller ved boligblokker i byområder - som f.eks. utesteder, treningsentre, ventilasjonsrom osv. - som kanskje ikke støyer så mye akkurat på visningstidspunktet.

Flom aktsomhetsområder

Norges vassdrags- og energidirektorat



 Flom aktsomhetsområder

Om kartlaget

NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt datasett som på oversiktsnivå viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Detaljeringsgraden på flomaktsomhetskartet er tilpasset kommuneplannivået (kommunenes oversiktsplanlegging), der det er egnet til bruk som et første vurderingsgrunnlag i konsekvensutredninger og/eller risiko- og sårbarhetsanalyser tilknyttet kommuneplanen for å identifisere aktsomhetsområder for flom. Aktsomhetsområdene skal legges til grunn ved fastsetting av flomhensynssoner og planbestemmelser.

Kjekt å vite

Sørg for tilstrekkelig fall i terrenget rundt bygget slik at vann renner bort fra, og ikke inn mot bygget. Drens- og overvannssystemet skal være konstruert slik at overflatevann dreneres og føres vekk fra bygningen.

Grunnmur og andre utsatte deler av bygget bør behandles med murpuss, maling eller andre materialer som gjør at den holder vannet ute.

Bruk materialer og konstruksjoner som fliser og betong i underetasjer og kjellere.

Friluftslivsområde - Kartlagt

Miljødirektoratet



- Svært viktig friluftsområde
- Viktig friluftsområde
- Registrert friluftsområde
- Ikke verdisatt friluftsområde

Om kartlaget

Datasettet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 - 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

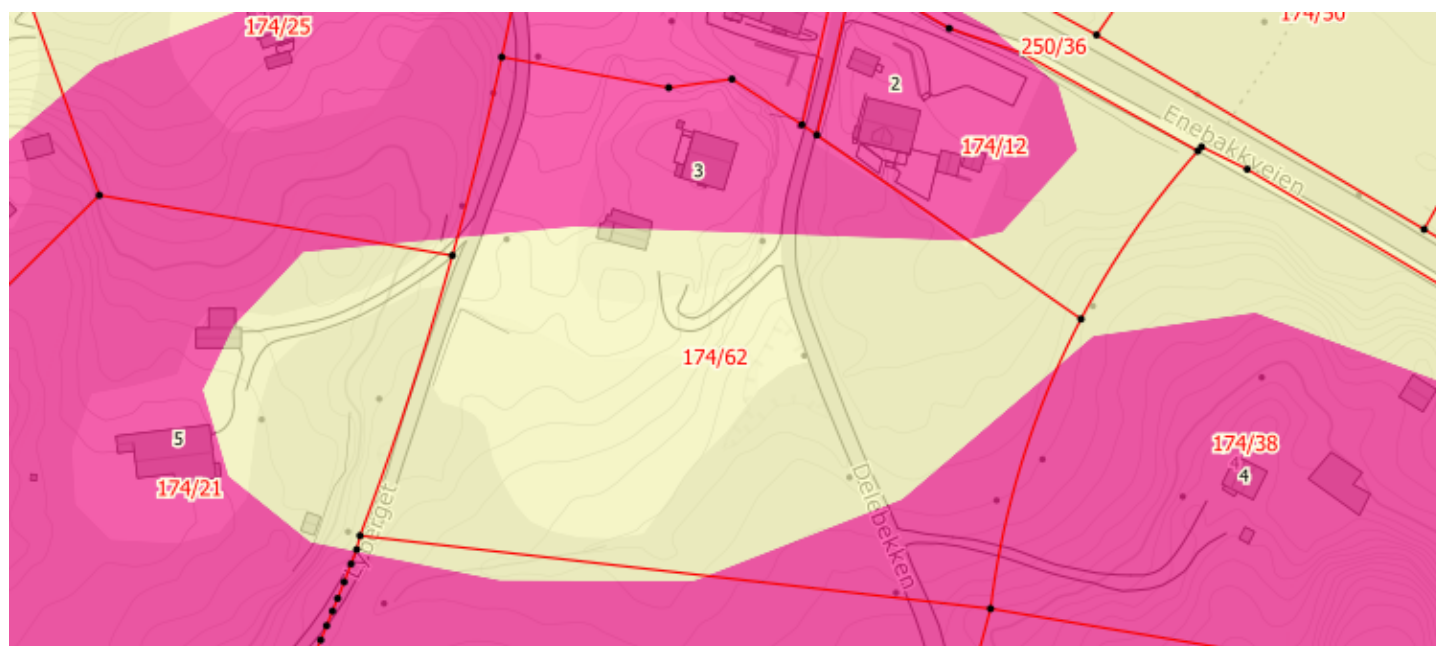
Kjekt å vite

Siden friluftsområder er områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, vil det ofte være begrensninger i omfanget man kan bygge videre på disse arealene. Dette bør hensyntas dersom man vurderer å bygge videre eller gjøre noe på eiendommen i en senere anledning.



Radon aktsomhet

Norges geologiske undersøkelse



■ Særlig høy ■ Høy ■ Moderat til lav ■ Usikker

Om kartlaget

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger.

Kjekt å vite

Kartet er kun ment for å gi et oversiktsbilde slik at man kan se om man bor i et utsatt område og er ikke nøyaktig nok. Gjør du det bør du sørge for å måle radonnivå i ditt hus.

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye. I bolig du eier og bor i selv, bør du måle, men du må ikke.

Kulturminner - bygg

Riksantikvaren



- ▲ Ruin eller fjernet objekt
- ▲ Meldepliktig i hht. Kulturminnelova §25
- ▲ Annet SEFRAK-bygg
- ▲ Freda bygninger

Om kartlaget

Datasettet gir en over statusen av alle bygg registrert som kulturminner hos Riksantikvaren. Om bygg og fredning:

Kjekt å vite

Alle kulturminner fra før reformasjonen i 1537 er automatisk fredet.

Det samme gjelder alle erklærte stående byggverk med opprinnelse fra før 1649 og samiske bygninger fra 1917 eller eldre.

Bygninger og bygningsmiljøer som ikke er automatisk fredet, og som har nasjonal verdi, kan fredes av Riksantikvaren.

Punkter: Fremmede arter

Miljødirektoratet



◆ Fremmede arter

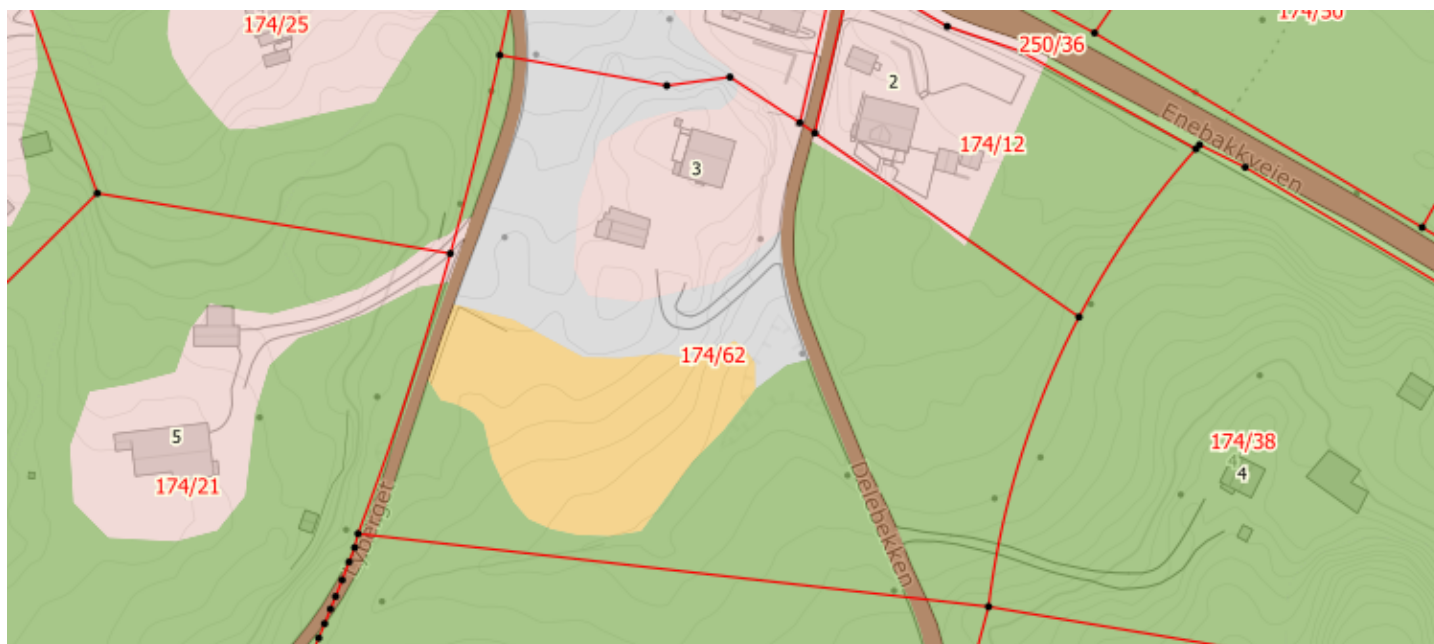
Om kartlaget

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse består både av arter som trenger beskyttelse og arter som er skadelige (fremmede). Alle relevante artsgrupper er omfattet. Trua arter, ansvararter og freda arter er eksempler på slike statuser, som i datasettet er definert som utvalgskriterier. Kartlagte forekomster av sensitive funksjonsområder for gitte arter, dvs. forekomster som det ikke skal være allmenn tilgang til detaljert informasjon om, er ikke inkludert i dette datasettet.



Arealressurskart

Norsk institutt for bioøkonomi



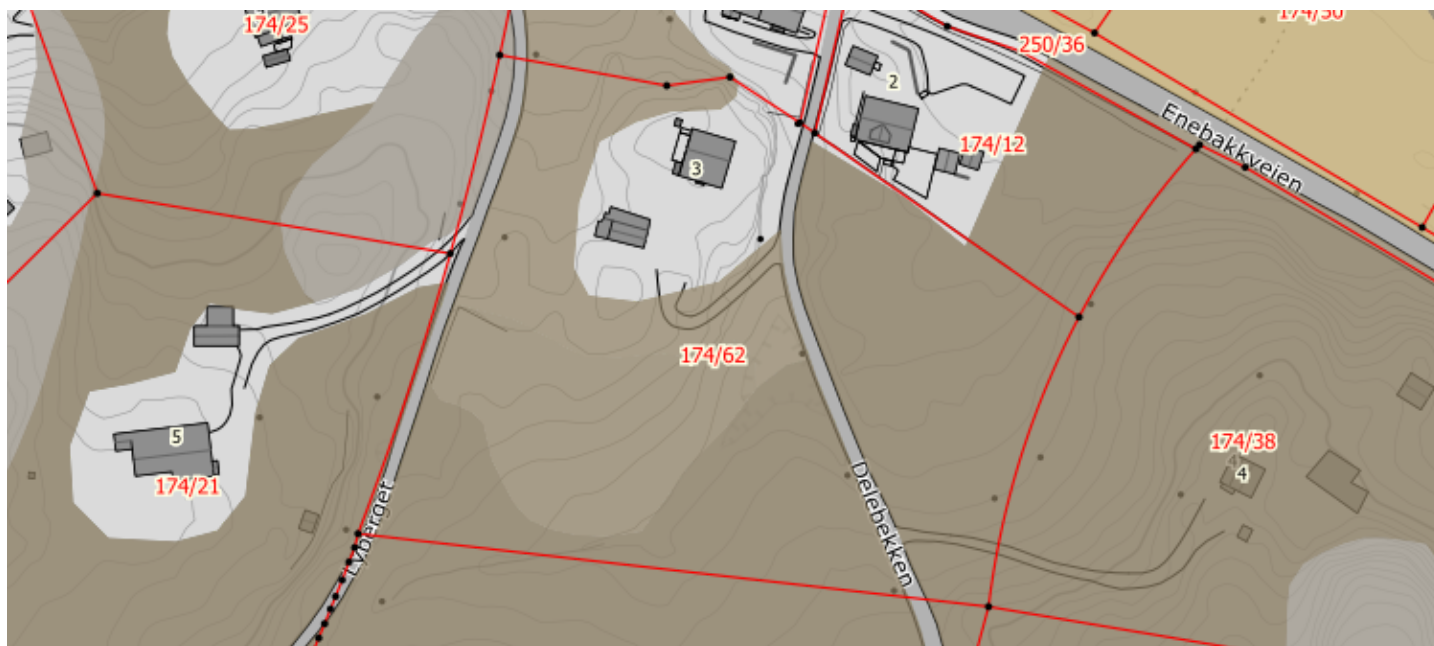
- Fulldyrka jord
- Overflatedyrka jord
- Inmarksbeite
- Skog
- Myr
- Åpen fastmark
- Ferskvann
- Hav
- Bre
- Bebyggd
- Samferdsel

Om kartlaget

Arealressurskartet beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Arealressurskart grunnforhold

Norsk institutt for bioøkonomi



Konstruert Organiske jordlag Jorddekt Grunnlendt Fjell i dagen Blokkmark

Om kartlaget

Arealressurskartet beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

HELLIK OLE HOFF
FJELLVEIEN 13
1914 YTRE ENEBAKK

Saksnummer 23/29959
Dokumentdato 04.08.2023
Kontrolldato 04.08.2023
Saksbehandler
Gnr/bnr. Tobias Mellebråten Grøan
Adresse Delebekken 3174/62
Leilighet H0101

Tilsynsrapport

Vi gjennomførte tilsyn hos deg den 04.08.2023. Under tilsynet avdekket vi ingen avvik på fyringsanlegget.

Har du spørsmål?

Ta kontakt med saksbehandler på e-post brannforebyggende@bre.oslo.kommune.no eller på telefon 91 65 26 86.

Anvendt regelverk

- Forskrift om brannforebygging § 6 *Kontroll og vedlikehold av fyringsanlegg*
- Tilsyn og feiing med fyringsanlegg er gjennomført etter forskrift om brannforebygging § 17, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h.
- Vi kan kreve opplysninger som er nødvendig for gjennomføringen av feiingen, i samsvar med brann- og eksplosjonsvernloven § 33 første ledd.
- Vi skal avggi en skriftlig rapport om resultatet av kontrollen, jf. med brann- og eksplosjonsvernloven § 36.

Med vennlig hilsen

Tobias Mellebråten Grøan
Feier

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift



Retur:
Omexom Elsikkerhet AS
Postboks 63 Alnabru
0614 OSLO

Hellik Ole Hoff
Fjellveien 13
1914 YTRE ENEBAKK

Saksnummer	5355693
Pinkode	8246
Dokumentdato	21.12.2023
Kontrolldato	19.10.2023
Målnummer	7359992908938085
Inspektør	Kåre Stabu
Nettkunde	Hellik Ole Hoff

Sak avsluttet

Avsluttet tilsynssak

Vi viser til kontroll av deres elektriske anlegg utført den 19.10.2023 i Delebekken 3, 1295 OSLO.

Vi har mottatt tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret. Saken er nå avsluttet.

Spørsmål kan rettes til Omexom Elsikkerhet AS, fortrinnsvis på e-post: tilsyn@elvia.no. Eventuelt på telefon **23 12 88 50 mellom 09:00-15:00**. Husk å oppgi saksnummer 5355693.

Med vennlig hilsen
Omexom Elsikkerhet AS

Tor Knudsen
Elsikkerhetsingeniør

Hellik Ole Hoff
Fjellveien 13
1914 YTRE ENEBAKK

Saksnummer	5355693
Pinkode	8246
Dokumentdato	23.10.2023
Kontrolldato	19.10.2023
Målnummer	7359992908938085
Inspektør	Kåre Stabu
Nettkunde	Hellik Ole Hoff

Forhåndsvarsel om vedtak

Tilsynsrapport

Det ble utført kontroll av ditt elektriske anlegg den 19.10.2023 i Delebekken 3, 1295 OSLO. Med bakgrunn i kontrollen ble det utarbeidet en tilsynsrapport med oversikt over avvik som ble avdekket. Denne finnes vedlagt.

Involver eier av det elektriske anlegget

Dette brevet er sendt til den som er nettkunde på det elektriske anlegget. Hvis du er leietager, ber vi deg snarest informere eieren av det elektriske anlegget om den vedlagte tilsynsrapporten.

Hva må du gjøre for å utbedre avvik i tilsynsrapport

Om ikke annet er beskrevet i tilsynsrapporten, skal avvik utbedres av en godkjent el-virksomhet. Godkjente el-virksomheter finnes i Elvirksomhetsregisteret til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. <https://elvirksomhetsregisteret.dsb.no> Ofte vil det påløpe noe tid fra avtale inngås med el-virksomheten, inntil oppdraget er gjennomført. Kontakt derfor en el-virksomhet raskt for å lage avtale om utbedring.

Utbedring skal registreres slik den er utført punkt for punkt, i nettselskapets digitale rettemeldingsportal. El-virksomheten trenger derfor saksnummer og pinkode, oppgitt i tilsynsrapporten.

Du vil motta en bekreftelse på at saken er avsluttet når alle avvik er utbedret og registrert i rettemeldingsportalen.

Forhåndsvarsel om vedtak

Dersom tilfredsstillende tilbakemelding om utbedring eller annen relevant uttalelse ikke er mottatt innen **21.01.2024**, varsles du med dette at Elvia AS ved DLE kan treffe vedtak der du pålegges å utbedre avvik beskrevet i tilsynsrapporten.

Spørsmål kan rettes til Omexom Elsikkerhet AS, fortrinnsvis på e-post: tilsyn@elvia.no. Eventuelt på telefon **23 12 88 50** mellom **09:00-15:00**. Husk å oppgi saksnummer 5355693.

Med vennlig hilsen
Omexom Elsikkerhet AS

Kåre Stabu
Elsikkerhetsingeniør

Hjemmelsgrunnlag:

I henhold til lov av 24. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr og forskrifter utferdiget med hjemmel i denne loven, utøves det kontroll av elektriske anlegg. Deres anlegg er undergitt et offentlig tilsyn som utøves av Det lokale eltilsyn (DLE), jf. el-tilsynsloven §§ 3 og 5.

Tilsynsmyndigheten skal til enhver tid ha uhindret adgang til anlegg og virksomhet etter loven. Tilsynspersonellet skal legitimere seg i samsvar med forvaltningsloven § 15 og om mulig sette seg i kontakt med eier av eller ansvarlig for anlegget/virksomheten eller representant for denne. Jf. el-tilsynsloven § 6, tilsynsmyndigheten gir de pålegg og treffer de enkeltvedtak ellers som er nødvendige for gjennomføringen av bestemmelsene gitt i eller i medhold av denne lov.

Jf. el-tilsynsloven § 13, i pålegg etter loven her kan det fastsettes en løpende tvangsmulkt for hver dag/uke/måned som går etter utløpet av den frist som er satt for oppfylling av pålegget, inntil pålegget er oppfylt. Tvangsmulkt kan også fastsettes som engangsmulkt.

Det vises også til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (fel) §§ 7 og 9.

Eier/bruker av elektriske anlegg er i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 9, ansvarlig for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstillere sikkerhetskravene i forskriftens kapittel V.

Du har rett til å ha vitne til stede under kontrollen og til å uttale deg i sakens anledning jf. forvaltningsloven §§15 og 16. Du har også rett til å se sakens dokumenter jf. forvaltningslovens §§ 18 og 19.

I henhold til forvaltningsloven § 27.3. ledd, gjør vi oppmerksom på at innen 3 uker etter at vedtak er mottatt, er det adgang til å påklage dette til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), jf. forvaltningsloven kapittel VI. En eventuell klage sendes gjennom Det lokale eltilsyn i Elvia AS.

For å lese om Elvia sin behandling av personopplysninger se:
elvia.no/personvern

Mer om elsikkerhet kan leses på <https://www.elsikkerhetsportalen.no/elvia>

Definisjoner:**Avvik:**

Manglende etterlevelse av krav fastsatt i eller i medhold av lov.

Anmerkning:

Et forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Hellik Ole Hoff
Fjellveien 13
1914 YTRE ENEBAKK

Saksnummer	5355693
Pinkode	8246
Dokumentdato	23.10.2023
Kontrolldato	19.10.2023
Målnummer	7359992908938085
Inspektør	Kåre Stabu
Nettkunde	Hellik Ole Hoff

Tilsynsrapport

Kontrollen er utført i samsvar med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps (DSB) krav til offentlig kontroll. Det kan ikke utelukkes at anlegget har flere avvik enn det som fremgår av tilsynsrapporten.

Kontroll av elektriske anlegg den 19.10.2023 i Delebekken 3, 1295 OSLO.
Til stede ved kontroll: Hellik Ole Hoff

Generelle kommentarer:

Anbefaler å oppgradere sikringsskapet til nye jordfeilautomater, overlastvern (hovedsikring) og overspenningsvern.

Registrerte avvik:

Bad

1. Utjevningsforbindelse til hovedvannledning manglet. Jf. fel § 19.

Kommentar:

Gjelder jordleder fra sikringsskap til hovedvannkran.

Til utførende elektroinstallatør:

Påviste avvik/mangler skal, om ikke annet er beskrevet, utbedres av elvirksomhet som er godkjent av DSB. Melding om utbedring slik den er utført punkt for punkt skal registreres i Elvia AS sin serviceportal, www.rettmelding.no.

605100

605200

605300



6632900

6632900

6632800

6632800

6632700

6632700

6632600

6632600

605100

605200

605300

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 20.02.2024

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 127196/ 86485528

Adresse: DELEBEKKEN 3

Gnr/Bnr: 174/62

Deres ref.: 19595/ 19595INFOLAND

Kommentar:

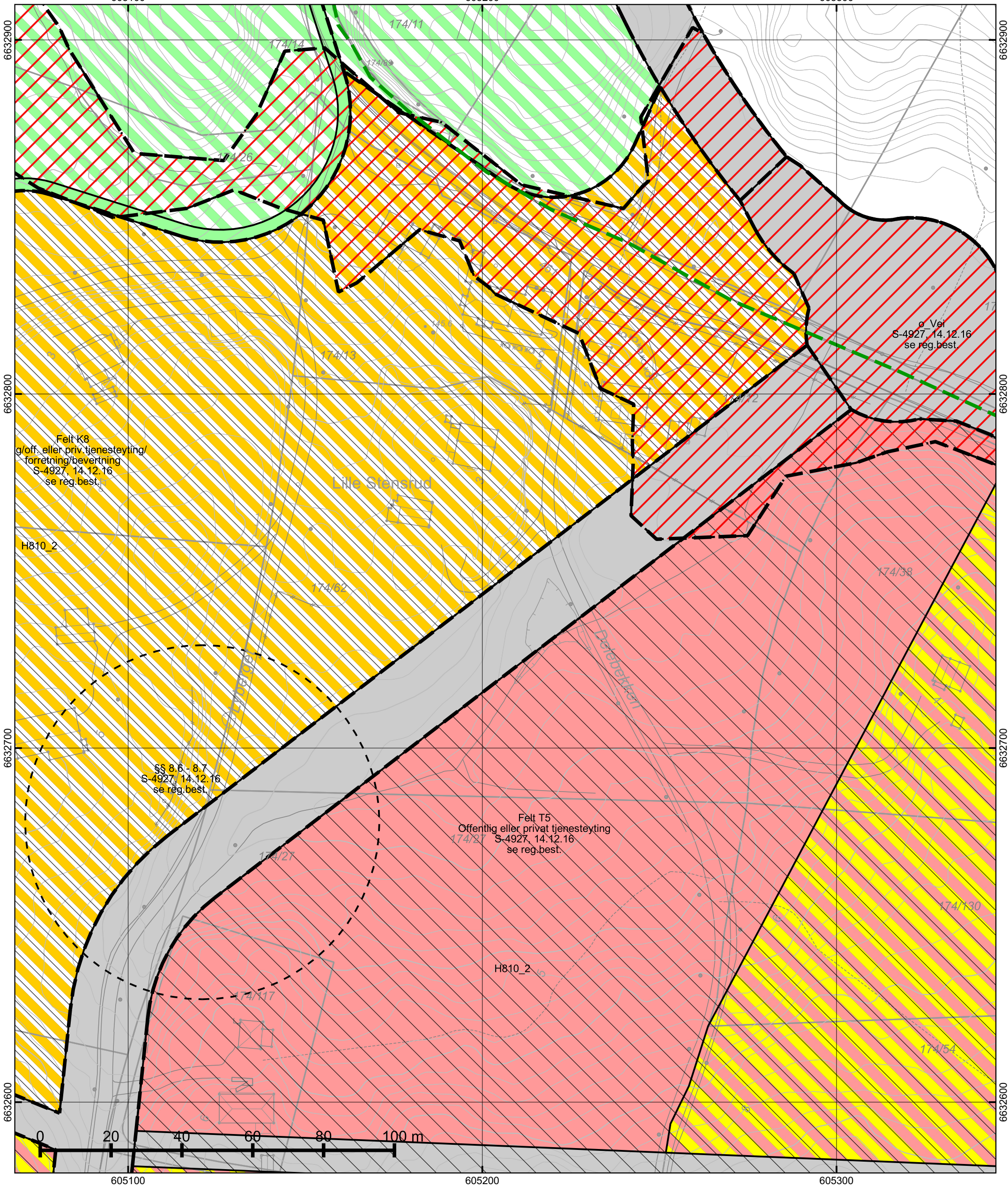
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

605100

605200

605300



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 20.02.2024

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 127196/ 86485528

Adresse: DELEBEKKEN 3

Gnr/Bnr: 174/62




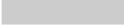

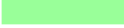

Deres ref.: 19595/ 19595INFOLAND

Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	1803 - Bolig/tjenesteyting
	2010 - Veg
	2100 - Trase for teknisk infrastruktur
	3031 - Turveg
	3800 - Kombinerte grønnstrukturformål


 RpBestemmelseOmråde


 RpBestemmelseGrense

 RpGjennomføringSone

 RpGjennomføringGrense

 RpFareSone

 RpFareGrense

 Formålgrense

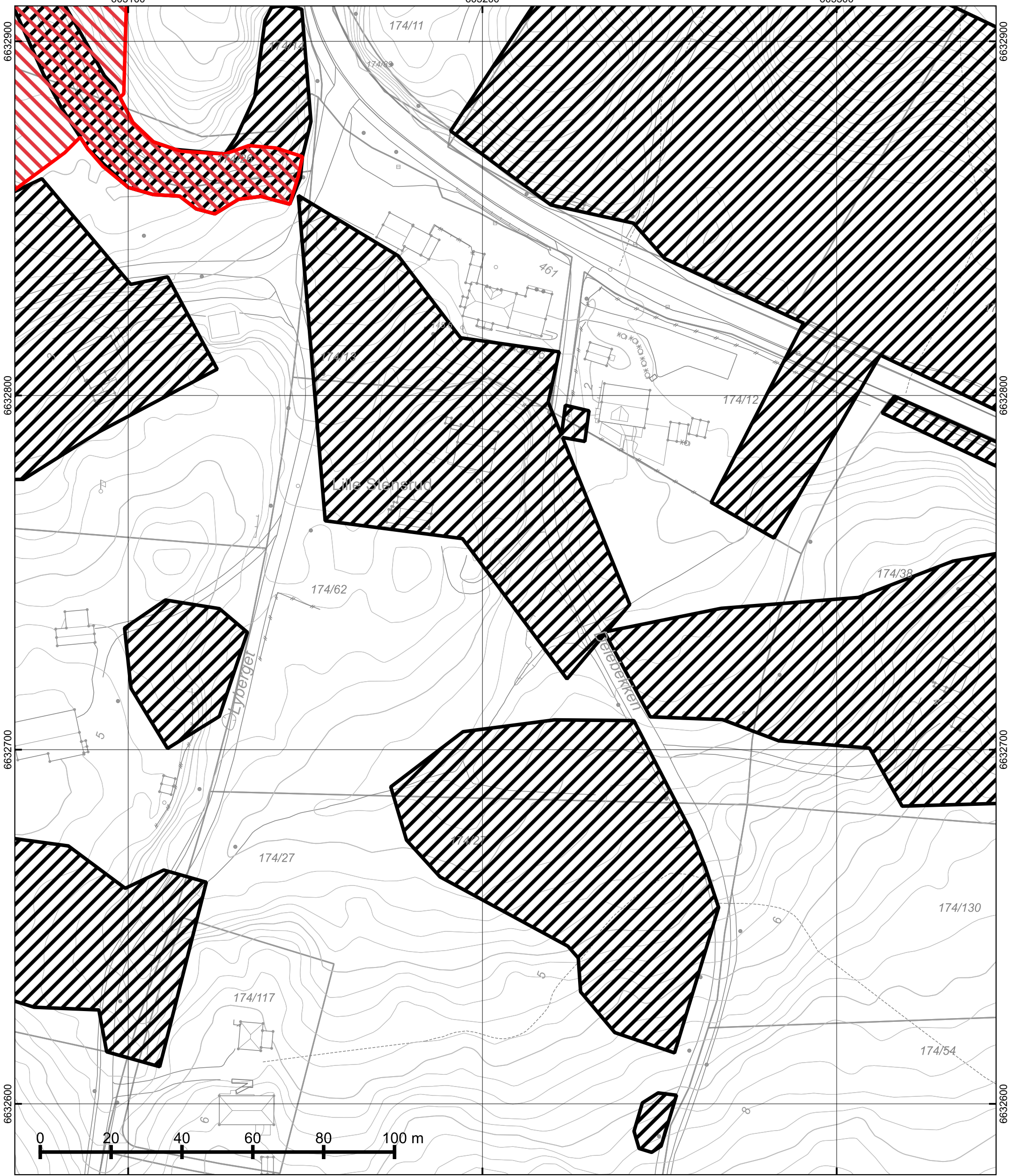
 Plangrense (ny lov)

 Markagrense

605100

605200

605300



6632900
6632800
6632700
6632600

6632900
6632800
6632700
6632600

605100

605200

605300

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 20.02.2024
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3



Naturmangfold

- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
 - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 127196/ 86485528

Adresse: DELEBEKKEN 3

Gnr/Bnr: 174/62

Deres ref.: 19595/ 19595INFOLAND

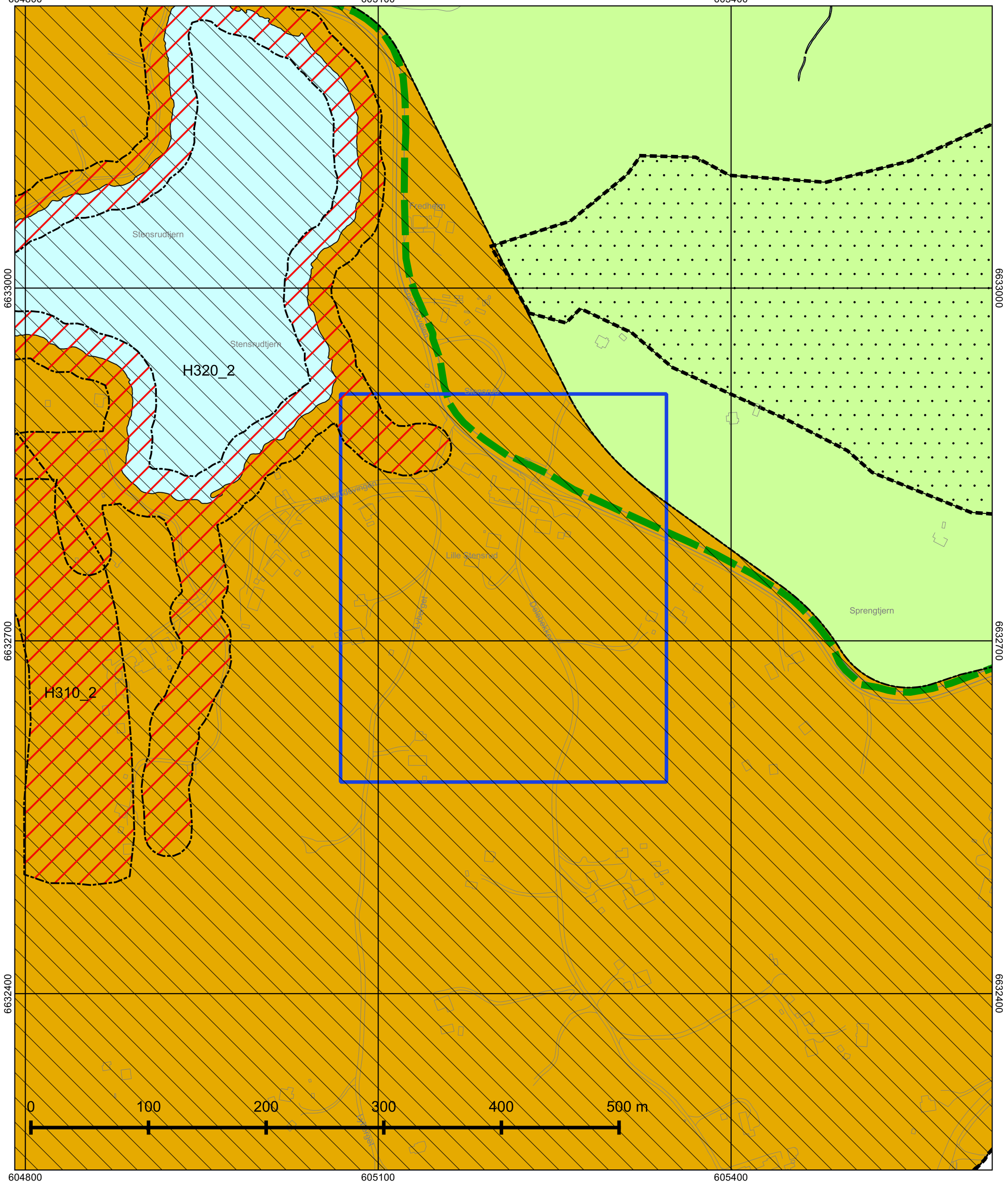
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

604800

605100

605400



604800

605100

605400

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 20.02.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 127196/86485528

Deres ref.: 19595/ 19595INFOLAND

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

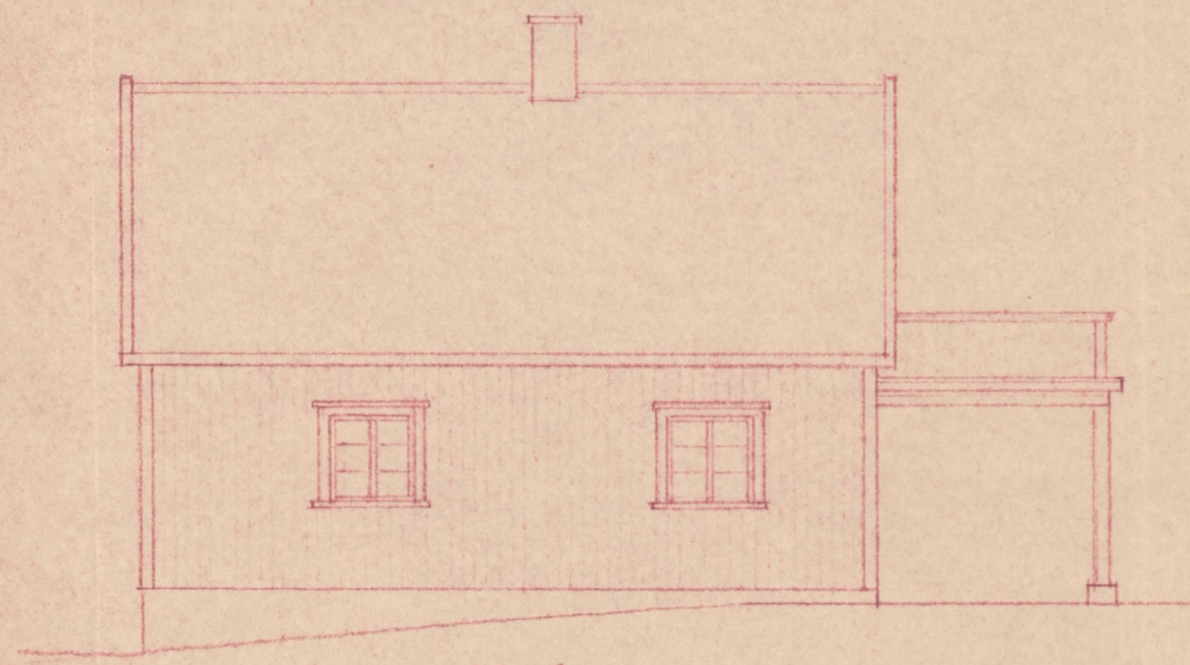
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



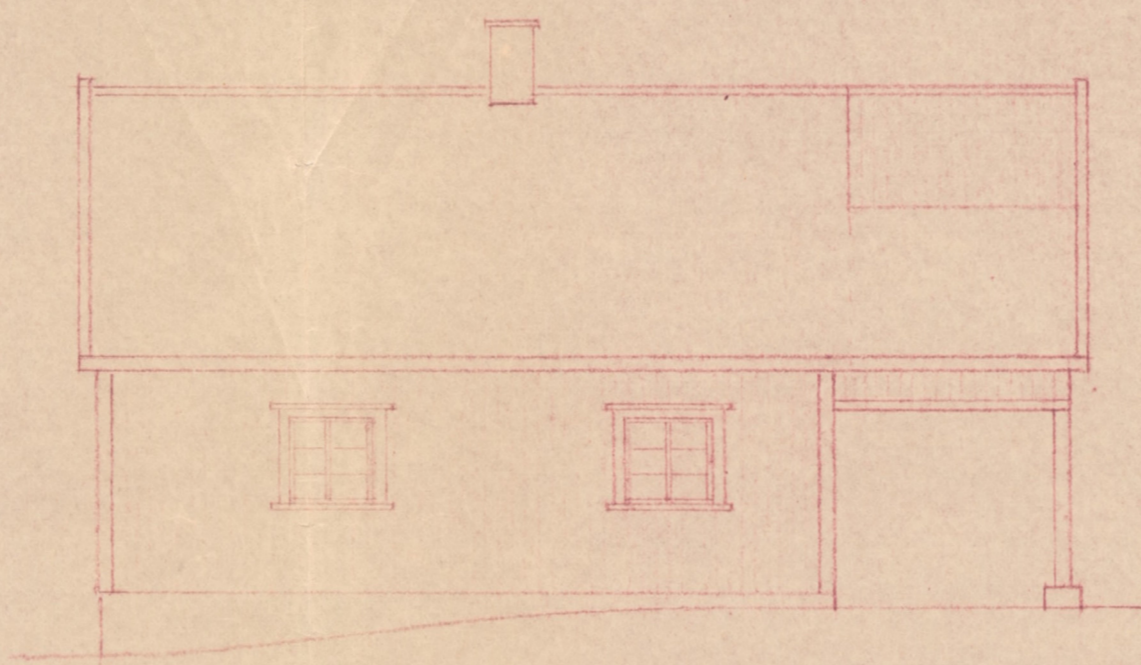
Tegnforklaring - kommuneplan

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



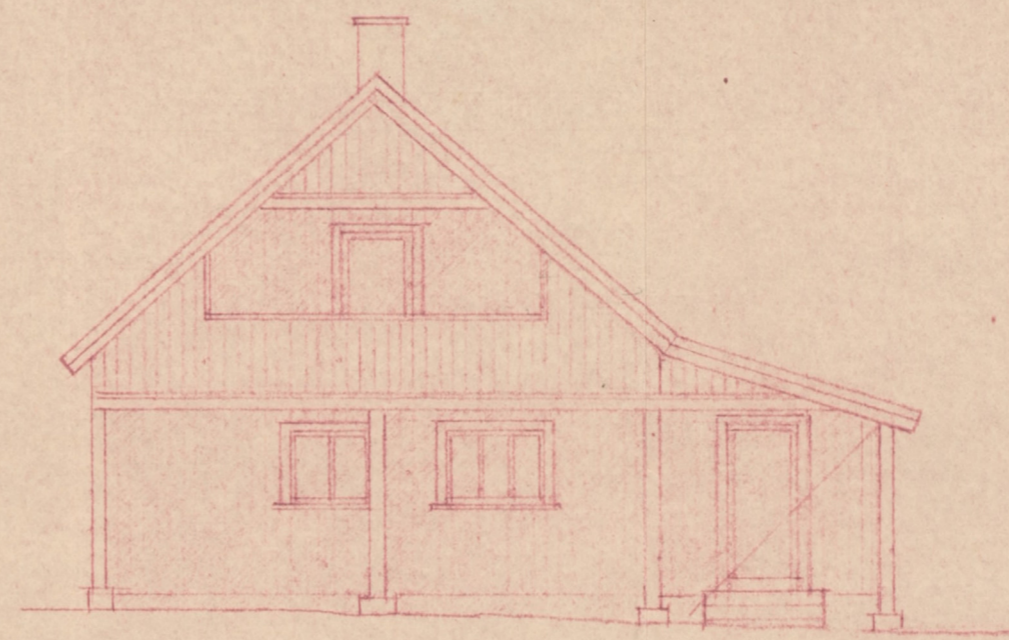
Øst

Wivarende

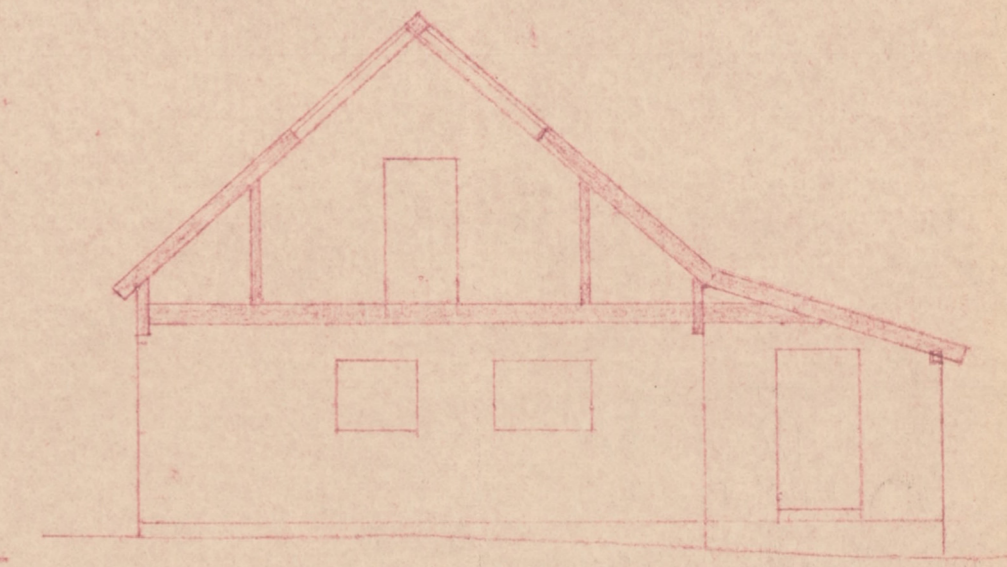


Øst

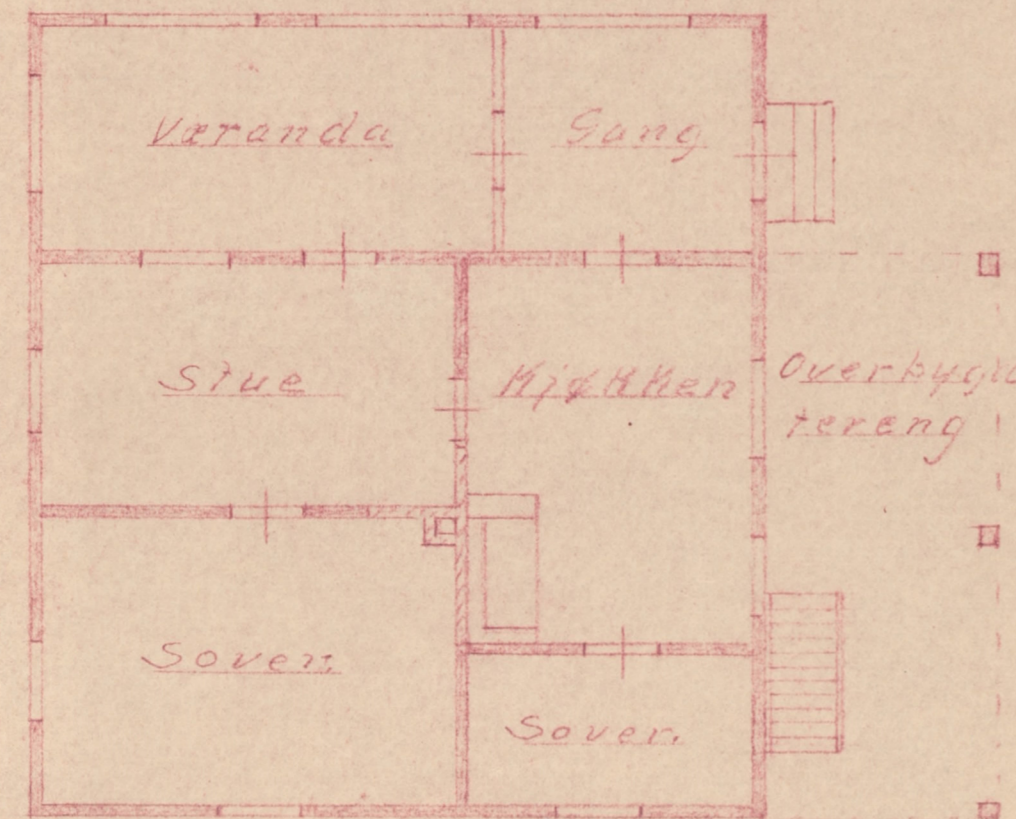
Wg



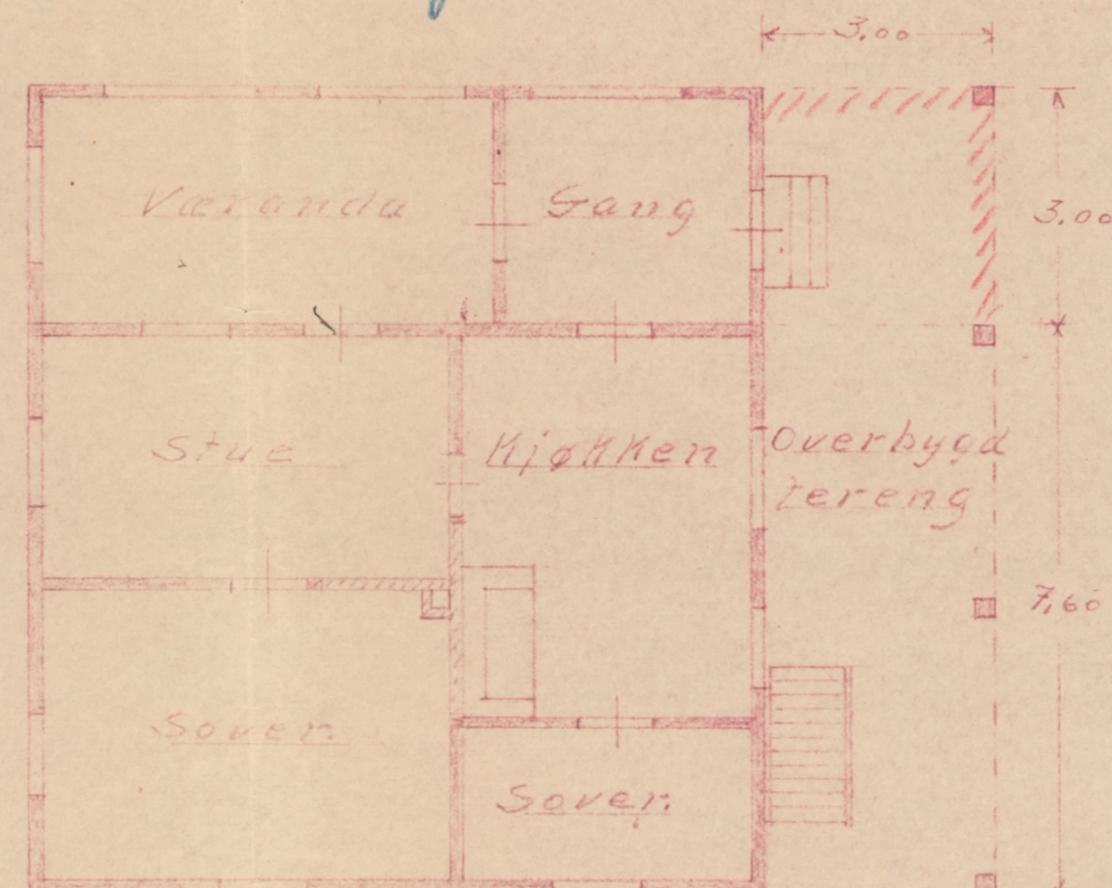
Nord



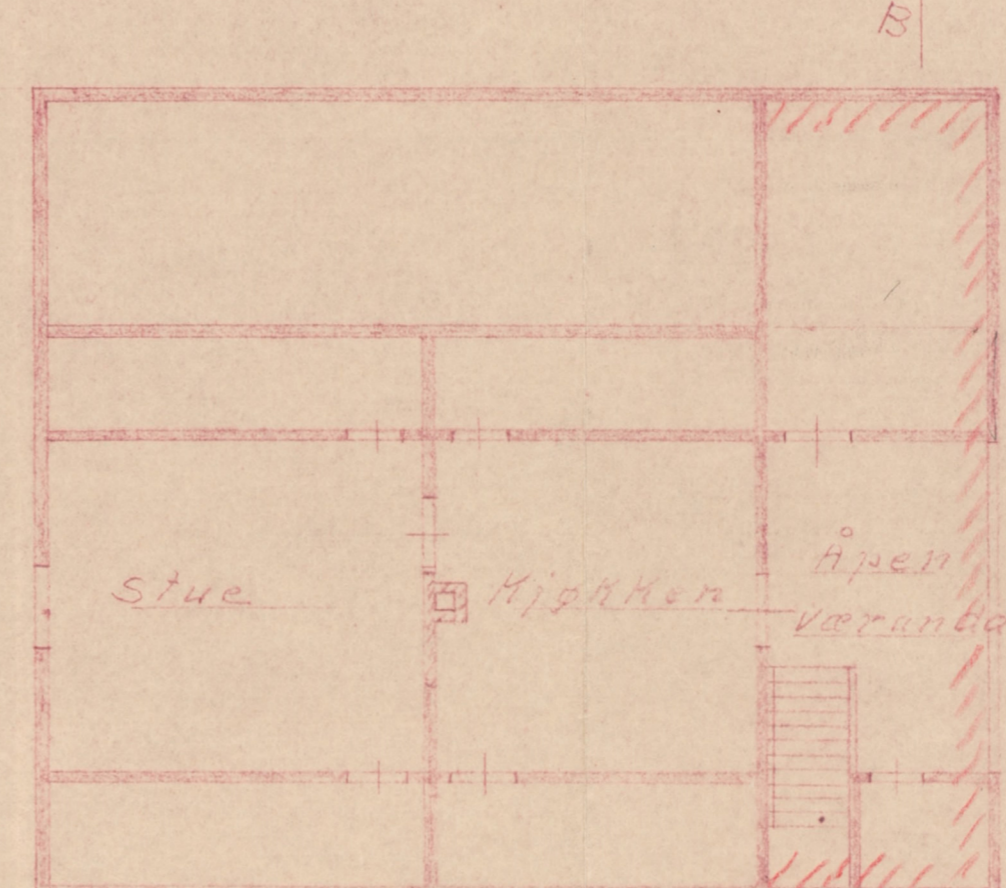
Snitt A-B



mål 1:100 1ste etasje



1ste etasje



2den etasje A

OSLO BYFLANKONTOR
000554 20 JAN 51
BIL NR. 4/4

1

Tatt over på Kong
Snr. 174 Bnr. 62
Wille Stensrud
Eier Agnes Hoff
Ljan 10/1-1961
Gunn Wilberg