



Gjørsrud/Stensrud: Enebolig med stor og landlig tomt| Skjermet beliggenhet

ADRESSE: Delebekken 3, 1295 Oslo
Gnr. 174, bnr. 62

BRA/BRA-i: 130 m² / 130 m²

PRISANTYDNING: Kr. 6 700 000,-
Omkostninger kr. 168 590,-
Totalpris: kr. 6 868 590,-

MEGLERE: Adv. Torolv Sundfør/adv. Malin F. Østman
Tlf. 924 10 200/901 06 128
ts@sgb.no/mfo@sgb.no

ADRESSE

Delebekken 3, 1295 Oslo

MATRIKSEL, TYPE OG EIERFORM

Gnr. 174, bnr. 62. Selveiet enebolig med eiet tomt.

TILSTANDSRAPPORT

Utført av Andreas Høieggen. Befaringsdato: 16.04.2026, rapportdato 25.04.2026
Markedsverdi: kr. 6 700 000,-. Tilstandsrapport ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i denne.

HJEMMELSHAVER

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

BELIGGENHET

Enebolig på stor tomt med landlig beliggenhet ved Lille Stensrud – bydel 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 med serveringssteder, mangeartede forretninger, servicetilbud, idrettsanlegg m.m. Kort kjøretur til golfbane, slalåmbakke, ridesenter og friområder. Lysløyper og turterreng i Sør-/Østmarka og Grønliåsen ligger i området.

ADKOMSTVEI

Iht. ubekreftet grunnbok:
1995/25446-1/105 – Bestemmelse om vei
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.

TOMTEAREAL, EIERFORM OG BESKAFFENHET

15 332,5 m² eiet tomt. 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). Tomten er kun befart ved tunet. Tomten er ikke ytterligere vurdert.

AREAL OG INNHOLD

BRA: 130 m²
BRA-i: 130 m²²

2. etasje: Stue, stue 2

1. etasje: Entré, kjøkken, dusjrom, stue m/alkove og stue 2

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 dokumenter fra kommunen.

Det er ikke tatt stilling til om en eventuell søknad vedrørende bruksendringer vil kunne godkjennes. Kommunen må kontaktes for ytterligere informasjon.

BESKRIVELSE

Enebolig fra 1759 beliggende i landlige omgivelser i bydel Søndre Nordstrand i Oslo. Boligen er det opprinnelige våningshuset på gården Lille Stensrud, men er de siste 10 årene benyttet som fritidsbolig. Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

STANDARD

Enebolig fra 1759. Bygget har gjennomgående lav standard. For øvrig vises det til tilstandsrapporten for et sammendrag av boligens tilstand.

Utvendig:

Saltak (skråtak til to sider) i trekonstruksjoner i hovedsak fra byggeår. Hanebjelkeloft (loft over innvendig tak i 2. etasje) uten adkomst. Kneloft uten adkomst. Taktekingen er av betongtakstein antatt med undertakstekking av sløyfer, lekter og papp fra samme år. Deler av taker har kun papp.

Takrenner og nedløp er overflatebehandlet metall antatt ca. 27 år gammelt. Takneløp er ført i rør i bakken. Stigetrinn. Yttervegger er laft fra byggeår som senere er ulektet og panelt.

Det er skjevheter i konstruksjonen. Se nærmere beskrivelse om dette i tilstandsrapporten.

Eldre, doble vinduer i trerammer. Eldre 2-lags vinduer antatt ca. 27 år gamle i forbindelse med modernisering opplyst på befaringsrapport. Eldre takvindu/-luke.

Ytterdør med glassfelt. Tofløytt 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.

Innvendig:

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

Etasjeskillere av trebjelkelag.

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

Eldre ildsted i 2. etasje. Et eldre og 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 og panelovner.

Våtrom:

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

Kjøkken:

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

Tekniske installasjoner:

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

Avløpsrør av plast og støpejern.

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

Boligen har naturlig ventilering.

Varmtvannstank på ca. 200 liter.

Sikringsskap i entré. Eldre automatsikringer.

Eldre varslere. Eldre brannslukningsapparat.

Tomteforhold:

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 ar stedvis utvendig grunnmursplast. Grunnmur av natursteinmur 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.

Byggeår: 1759. Grunnmur av naturstein fra byggeår og grunnmur av lettklinker for modernisert del. Saltak i trekonstruksjoner i hovedsak fra byggeår. Hanebjelkeloft og kne loft uten adkomst. Taktekking av betongstein antatt med undertakstekking av sløyfer, lekter og papp fra samme år. Deler av taket har kun papp.

UTHUS

Uthus fremstår som kondemnabelt. Før eventuelle tiltak igangsettes må det faktum at bygget står oppført på SEFRAK-listen hensyntas. Uthuset er opprinnelig et bryggerhus fra ca. 1920, ifølge eier. Det anbefales å kontakte Riksantikvaren, evt. Byantikvar.

LOVLIGHET

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 dokumenter fra kommunen.

Det er ikke tatt stilling til om en eventuell søknad vedrørende bruksendringer vil kunne godkjennes. Kommunen må kontaktes for ytterligere informasjon.

ANDRE FORHOLD

Det er ikke innhentet særskilte opplysninger om evt. pålegg fra e-verk eller brann/feievesen.

Alle arealangivelsene er hentet fra tilstandsrapport.

MODERNISERING

1920: Tidligere svalgang mot sør er utvidet og bygd inn i boligen. Årstall må anses som ca. Informasjon fra eier.

1961: Tilbygget. Årstall er fra tegning og må anses som ca.

1999: Modernisering inngangsparti og veranda i 1999

1999: Modernisering iht. informasjon på befaring (modernisering tak/panel/deler av grunnmur/stue i 1. etasje i perioden 1999-2001).

2023: Det er utført mindre elektrikerarbeid etter kontroll av elektrisk anlegg høsten 2023.

TILKNYTTET VANN OG AVLØP

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 utbedringer av vanntilførsel. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Privat avløp til 2 stk. kummer fra 1960-tallet. Det antas en eldre form for filtreringsgrøft/løsning. Det foreligger pålegg om innsending av utslippssøknad til Vann og avløpsetaten er Oslo kommune innen 01.12.2026, ref. vedlagte brev. Det må påregnes vesentlige kostnader for etablering av godkjent avløp. Ytterligere undersøkelser anbefales.

FYRING/OPPVARMING

Panelovner og ildsteder.

REGULERING

Eiendommen omfattes av gjeldende områderegulering for Gjersrud–Stensrud vedtatt i 2016. Det er ikke påvist ny vedtatt reguleringsplan/områderegulering for eiendommen, men Oslo kommune har i 2026 lagt forslag til ny kommuneplanens arealdel ut på høring, hvor Gjersrud–Stensrud fortsatt er vist som utviklingsområde.

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, S3 og O3 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:

- Enebakkveien 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 Enebakkveien 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 Enebakkveien."

«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 T1. 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 hovedstamnettet 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 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.

EIENDOMSSKATT OG KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter for 2026 er beregnet til kr 237 ifølge Oslo kommune.

Det er ikke eiendomsskatt på eiendommen.

TINGLYSTE/ ANDRE FORHOLD

Heftelser iht. ubekreftet grunnbok:

1995/25446-1/105 Bestemmelse om vei

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 AV TOMT 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 ved vurdering av tomter i områderegulert område og ved ekspropriasjon 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. Strøkpris pr m² vurderes til kr 750 pr m² brutto,

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.

FLOM

Deler av eiendommen ligger i et område som i kommunale planer/NVE er angitt som flomutsatt. Det er observert synlig overvann på deler av tomten i tilknytning til bekk og kulvert. Boligen ligger imidlertid høyere i terrenget og fremstår dersom som mindre utsatt for direkte vannpåvirkning ved perioder med mye nedbør eller vannføring. Forholdet bør likevel holdes under oppsikt og det anbefales å følge med på overvannshåndtering, bekk/kulvert og terrengforhold for å redusere risiko for fremtidige ulemper på tomten. Ved eventuell utbygging må forholdet undersøkes spesielt.

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen, betaler kjøper alle omkostninger som følge av eierskiftet, dokumentavgift, tinglysningsgebyr kr 585, samt registrering av pantedokumenter à kr 585,-.

Antatt markedsverdi er satt til kr. 6 700 000,-.

Prisantydning	Kr.	6 700 000	,-
Dokumentavgift 2,5 %	Kr.	167 500	,-
Tinglysningsgebyr pantedokument	Kr.	545	,-
Tinglysningsgebyr skjøte	Kr.	545	,-
Kjøpesum med omkostninger	Kr.	6 868 590	,-

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til takstverdi.

FERDIGATTEST

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ingen ferdigattester i oversendte dokumenter fra kommunen.

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

FORMUESVERDI

Medhjelper har forsøkt å innhente formuesopplysningene for eiendommen uten å lykkes.

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå. Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger). Formuesverdien finnes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

FORSIKRING

Boligen er forsikret i Fremtind med polisenummer 15968459.

HEFTELSER

Det er følgende heftelser tinglyst på eiendommen:

18.05.19695 – Dokumentnr. 25446 – Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: knr. 0301 gnr. 174 bnr. 12

08.12.1943 – Dokumentnr. 9300 – Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra knr. 0301 gnr. 174 bnr. 1

ODEL

Nei.

ENERGIMERKING

Oppvarmingskarakter oransje - Energikarakter G. Energiattest ligger vedlagt.

TVANGSSALG

Dette er et tvangssalg hvor advokat er oppnevnt som medhjelper av tingretten. Tvangssalg reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven av 26.juni 1992 nr. 86. Lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke ved tvangssalg. Kjøperen har begrenset adgang til å påberope mangler. Det vil ikke bli skrevet kjøpekontrakt. Budet, dersom det blir stadfestet av Tingretten tjener som kontraktsdokument. Tingretten kan når som helst endre sin beslutning om tvangssalg ved medhjelper og trekke tilbake oppdraget.

Eventuelle spørsmål vedrørende dette kan fremsettes til Advokatfirmaet SGB AS. Det vises for øvrig til tvangsfullbyrdelseslovens kap. 11, samt skriv om «Orientering om tvangssalg ved medhjelper» nedenfor.

Tvangssalget gjelder tvangsoppløsning av sameie etter sameieloven § 15. Ved tvangsoppløsning av sameie har sameierne rett til å få sitt bud prioritert etter ellers like vilkår. Dette må skje før tingretten stadfester eksisterende bud. Etter at tingretten har stadfestet et bud, har en sameier ikke lenger beskrevne rettigheter i behold.

OVERTAKELSE OG OPPGJØR

Partene har en måneds ankefrist fra det tidspunkt tingretten stadfester budet. Dette vil si at handelen ikke endelig har kommet i stand før ankefristens utløp. Oppgjørsdag / overtakelse er normalt tre måneder fra den dag medhjelper oversender budet til tingretten for stadfestelse. Dersom eiendommen er fraflyttet, kan det være mulig å overta eiendommen før fastsatt oppgjørsdag dersom kjøpesummen er innbetalt. Overtagelse kan allikevel ikke skje før en måned etter at budet er stadfestet. Kjøpesummen skal innbetales til meglers klientkonto.

Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for medhjelper på medhjelpers klientkonto, senest på siste virkedag innen oppgjørsdato.

MEGLERS GODTGJØRELSE

Meglerns vederlag dekkes av kjøpesummen, og etter de regler som er gitt i medhjelperforskriften § 3-3 og eventuelt § 3-6.

MANGELSBEFØYELSER

Kjøper har begrensede muligheter til å fremsette eventuelle mangelsbeføyelser. Da salget er et tvangssalg, kan kjøpet ikke heves. Er opplysninger imidlertid holdt tilbake, eller boligens tilstand er vesentlig redusert i forhold til på visningstidspunktet, kan den ansvarlige holdes erstatningsansvarlig, eller prisavslag kreves, jf. tvfbl § 11-39

VASK AV BOLIG, NØKLER ETC.

Da salget er et tvangssalg, kan det forekomme at boligen overleveres uten at normal rydding og rengjøring har funnet sted. Det kan også forekomme at enkelte nøkkelsett ikke er komplette. Dette er forhold som ligger utenfor medhjelperoppdraget. Omkostninger i slike tilfeller må dekkes av kjøper.

FINANSIERING

Det tas forbehold om at finansieringsplan med lånetilsagn presenteres, og at eventuell sikkerhet for budet kreves.

BUDGIVNING OG BUDFRIST

Dersom du etter besiktigelsen ønsker å kjøpe eiendommen, bør du så snart som mulig inngi skriftlig kjøpstilbud til medhjelper. Budet må være uten forbehold. Dokumentasjon på finansiering vedlegges budet. Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for budgiver i minst seks uker. Medhjelper oversender det høyeste/beste budet til Tingretten for stadfestelse.

LOV OM HVITVASKING

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål. Kjøpers innbetaling skal foretas fra norsk bank/finansinstitusjon. Selgers oppgjør vil skje til konto i norsk bank/finansinstitusjon. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og megler ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har megler plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

VEDLAGTE DOKUMENTER

Takst
Grunnboksutskrift
Energiattest
Tilsynsrapport
Reguleringskart
Brev fra Vann- og avløpsetaten
Brev fra Oslo kommune vedr. kommunale avgifter
Erklæring om veirett

SALGSOPPGAVEN ANTAS KORREKT, MEN MEGLER ER UTEN ANSVAR FOR MULIGE FEIL. VEDLAGTE PLANSKISSE ER IKKE I MÅLESTOKK OG KUN MENT SOM HJELP FOR EVENTUELLE KJØPERE.

VI ANBEFALER RUTINEMESSIG Å TA MED TEKNISK KYNDIG FAGMANN FØR EVENTUELT BUD AVGIS. FOR ØVRIG VISES TIL AVHOLDT TAKST.

ORIENTERING OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER

Salg ved hjelp av medhjelper er blitt den vanligste av de to tvangssalgformene. I motsetning til tvangsauksjon, vil salg ved hjelp av medhjelper foregå mest mulig likt frivillige salg gjennom advokat eller eiendomsめglere. På en del viktige punkter er det imidlertid forskjell. Følgende vil således gi en orientering om kjøpsinteressertes rettigheter og plikter i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven.

Feil og mangler

En eiendom kjøpt på tvangssalg selges som den er. Lov om avhending av fast eiendom kommer ikke til anvendelse.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men prisavslag kan kreves. Dette skjer ved søksmål mot den som har fått en del av kjøpesummen som kreves redusert, eller mot impliserte som har utvist skyld.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men det kan kreves at den del av summen som rammes av krav om prisavslag ikke utbetales til de berettigede inntil saken er avgjort.

Bud

Bud inngis i hovedsak som ved ordinær eiendomsめgling. Budet må være bindende for budgiver i minst 6 uker. Med Oslo tingretts samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid, jfr. tvfbl. § 11-26.

Anbefaling av bud

Medhjelper eller eier er ikke bemyndiget til å akseptere et innkommet bud. Dette må forelegges saksøkeren med anbefaling om stadfestelse. Saksøkeren kan unnlate å gjøre dette, og be medhjelper foreta ytterligere salgsframstøt. Det utstedes ikke kjøpekontrakt. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at kjøp er kommet i stand.

Saken kan frem til namsrettens stadfestelse av budet har skjedd trekkes tilbake, med den konsekvens at salget ikke blir gjennomført. Slik tilbaketrekking av saken kan ikke gi budgiver grunnlag for å kreve erstatning.

Oppgjør og overtagelse

Oppgjørdagen er 3 måneder etter at medhjelperen forelegger budet for Oslo tingrett i samsvar med tvangsfullbyrdelsesloven § 11 - 27.

Skjer oppgjør etter oppgjørdagen, påløper morarenter. Er kjøpesummen betalt kan medhjelper, etter anmodning fra kjøperen, tillate at overtagelse skjer forut for oppgjørdagen dersom leiligheten er fraveket, eller man får aksept fra hjemmelshaver. Etter at kjøperen er blitt eier overtar han risiko for eiendommen, og må selv sørge for forsikring etc.

Anke

Stadfestelseskjennelsen kan påankes. Ankefristen er 1 måned fra kjennelsens avsigelse.

En anke vil som hovedregel ikke føre frem dersom innvendingene ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen avsies.

Saksøktes fraflytting

Når kjøperen er blitt eier av eiendommen, plikter saksøkte og deres husstand å fraflytte den. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve fravikelse.

Skjøte

Når kjøperen er blitt eier vil tingretten på begjæring fra kjøperen, alternativt medhjelper, utstede tvangssalgskjøte som kan tinglyses på eiendommen. Dette medfører at samtlige heftelser som ikke skal overtas av kjøperen blir slettet.

Ovenstående er kun en forenklet fremstilling, ytterligere informasjon følger av tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 11.

BUDSKJEMA

Vår ref.: 33290-11191

Til advokat Torolv Sundfør, tlf. 924 10 200, e-post: ts@sgb.no/ advokat Malin F. Østman, tlf. 901 06 128, epost: mfo@sgb.no.

Kopi av legitimasjon må ligge vedlagt bud.

Jeg/vi gir herved følgende bud på eiendommen:

Adresse: Delebekken 3, 1295 Oslo, gnr. 174, bnr. 62 i Oslo kommune

Pris kr: skriver kr.:

I tillegg kommer avgifter og gebyrer for denne type eiendom, herunder eventuelt eierskiftegebyr. Det offentlige kan endre satsene, og det påligger budgiver å betale de til enhver tid gjeldende beløp. Budet er bindende for budgiver i minst seks – 6 – uker, jf. tvfbl. § 12-6, jf. tvfbl §§ 11-26 til 11-29.

Så fremt budet slik det er avgitt, eller ved senere eventuelle forhøyelser, blir stadfestet i Oslo byfogdembete, gis herved Advokatfirmaet SGB AS ugjenkallelig fullmakt til å besørge adkomstokumentene registrert hos forretningsfører, jf. tvangsfullbyrdelseslovens § 12-6, jf. § 11-33.

Finansieringsplan:

.....
.....

Andre opplysninger:

.....
.....

Budet er avgitt (dato):

Navn:

Navn:.....

Fnr.:

Fnr.:.....

Adresse:

Adresse:.....

Postnr/sted:

Postnr/sted:.....

Mobil:

Mobil:.....

E-post:

E-post:

Signatur:

Signatur:
























Tilstandsrapport

 Enebolig

 Delebekken 3, 1295 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 174, bnr. 62

Markedsverdi

6 700 000

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



Befaringsdato: 16.04.2026

Rapportdato: 25.04.2026

Oppdragsnr.: 14757-2392

Eiendomsverdi ref nr: ND2533

Foretak: Eiendomsressurs AS

Takstingeniør: Andreas Høieggen



BNA

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

Eiendomsressurs AS

Eiendomsressurs AS er et profesjonelt og uavhengig takstforetak som leverer tilstandsrapporter og verdivurderinger av bolig. Foretaket legger vekt på høy faglig kvalitet, tydelig kommunikasjon og rapporter som er forståelige og relevante for både selger og kjøper.

Med solid bransjeerfaring og oppdatert kunnskap om gjeldende regelverk bidrar Eiendomsressurs AS til trygge og forutsigbare bolighandler.

Andreas Høieggen er ansvarlig takstmann i Eiendomsressurs AS, med 8 års erfaring innen tilstandsvurdering og verdivurdering av bolig. Han har solid faglig bakgrunn og bred praktisk erfaring fra boligmarkedet i Oslo-området og Akershus.



Rapportansvarlig

Andreas Høieggen

Uavhengig Takstingeniør

andreas@bnanalyse.no

462 70 000

Medlem av
NITO



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 byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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. Taktekingen 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. 27 år gammelt. Taknedløp er ført til rør i bakken. Stigetrinn

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

Eldre, doble vinduer i trerammer. Eldre 2-lags vinduer antatt ca. 27 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.

INNVENDIG

[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 slitastegrad.

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.

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	6 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

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.

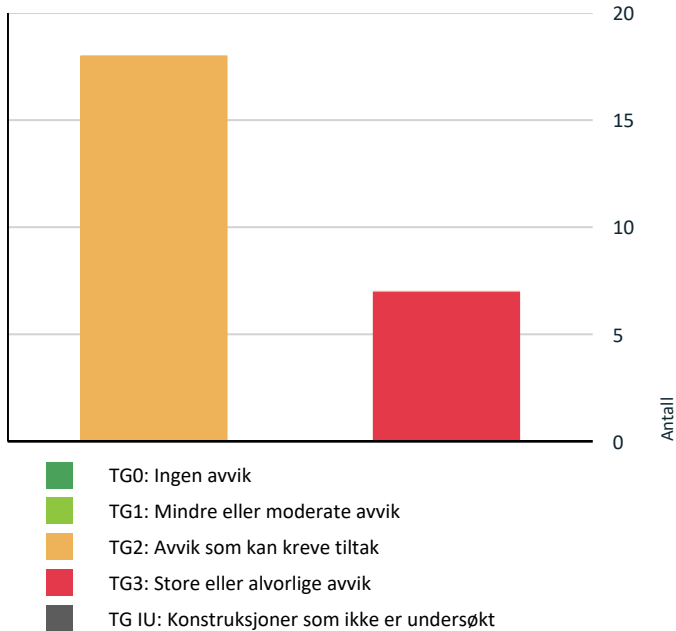
Endring av grunnmur er søknadspliktig tiltak.

Det foreligger ingen ferdigattester i oversendte dok. fra kommunen.

Det er ikke tatt stilling til om en eventuell søknad vedrørende bruksendringer vil kunne godkjennes. Kommunen må kontaktes for ytterligere informasjon.

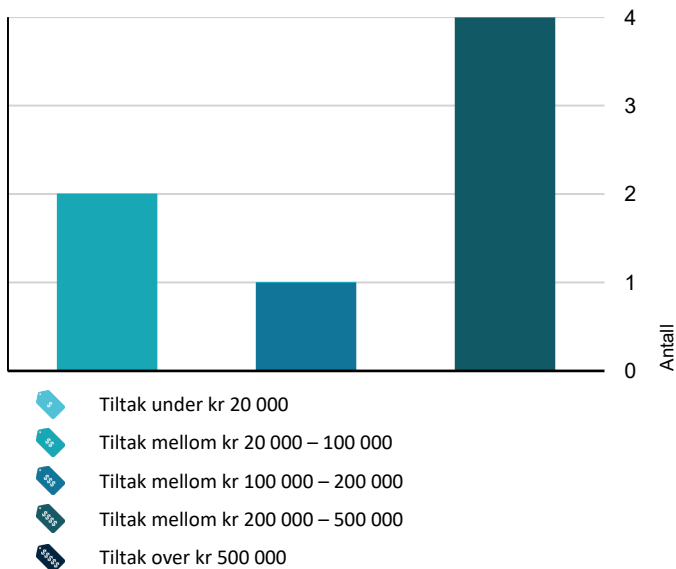
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Andre utvendige forhold -Uthus [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Dusjrom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK







- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1759

Kommentar

Eier. Må anses som ca.

Anvendelse

Boligformål

Benyttet som fritidsbolig siste 10 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 mot sør er utvidet og bygd inn i boligen. Årstall må anses som ca. Eiers info.
1961	Tilbygg	Tilbygget. Årstall fra tegning. Må anses som ca.
1999	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

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Det legges til grunn undertakstekking av sløyfer, lekter og papp er fra 1999. Deler av taket har kun papp. Taket ble lagt om i 1999 iht. eier.

Merknad: Taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå, og vurderingen er begrenset av dette i tråd med interne HMS-regler og regler for arbeid i høyden. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra en stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

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.
- Tekningen har slitasje og mose på grunn av elde/alder.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Mose bør fjernes. Mose kan tære på tekkingen og demme opp for vann som kan føre til at vann føres inn på undertaket.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av overflatebehandlet metall antatt ca. 27 år gammelt. Taknedløp er ført til rør i bakken (ikke ytterligere kontrollerbart hvor vannet føres). Stigetrinn

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det mangler snøfangere på hele taket.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- 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.
- Snøfangere bør vurderes.
- Det bør vurderes pipehatt.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Merknad: Undersøkelsen er i hovedsak visuell utført fra bakkenivå, hvor det er utført stikkprøver med et spisst redskap for å kontrollere for eventuell råteskade (punktvis kontroll på utsatte steder).

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er stedvis registrert punktråte i kledningsbord.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- 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.
- Kledningsbord med punktråte bør holdes under oppsikt og etter hvert utbedres.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

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 og bakkeplan.

Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- 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

Beskrivelse

Eldre, doble vinduer i trerammer.

Tilstandsrapport

Eldre 2-lags vinduer antatt ca. 27 år gamle i forbindelse med modernisering opplyst på befaringsrapport.
Eldre takvindu/-luke.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
 - Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 25 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 befaringsrapport.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Dører

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Verandadør har knust innvendig glass.
- Lav lysåpning for tofløyet 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

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er etterslep av vedlikehold og stedvis fuktpåvirket treverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må påregnes vedlikehold og enkelte utskiftninger.

! TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i trekonstruksjon.

Se forøvrig HMS-punkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Etterslep på vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vedlikehold må påregnes.

! TG 3 Andre utvendige forhold -Uthus

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kondemnabelt uthus.

Det må påregnes kostnad for sanering/istandssettelse.

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/istandssettelse. Kostnadsestimatet må anses som ca. Kostnaden vil variere med valg løsning og kan overgå 500.000.
- Bygningen er oppført SEFRAK og kommunen må rådføres før eventuelle tiltak igangsettes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

INNVENDIG

! TG 3 Overflater

Beskrivelse

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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: 20 000 - 100 000

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Merknad: Vurdering av pipeløp og ildsted inngår ikke i forskriftens krav og disse er derfor ikke tilstandsvurdert. Det henvises til kommunal tilsynsmyndighet for stadfesting av tilstand.

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.

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.
- Deler av ovnsrør på eldre ovn i 1. etasje er i dårlig forfatning (gammelt/rustangrepet) og bør byttes
- Avrenning etter vanninnslag ved feieluke i 1. etasje. Anbefales etablert pipehatt.

Det kan ikke utelukkes behov for tiltak med tilhørende kostnader.

Kryp Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Det er krypkjeller under den delen som er modernisert for ca. 27 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 legges til grunn krypkjeller/kryperom under deler av bygget som under kjøkken, entré og i hvert fall deler av badrom. Kryp Kjeller generelt og krypkjeller uten adkomst spesielt er skadeutsatt konstruksjon.

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Kryp Kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Skade i gulv ved kjøkken kan komme av skade i underliggende krypkjeller.
- Det er synlig at det er fukt/vann under deler av fuktsperren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.
- 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 tilpasset årstidene.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har trappestige i enkel utførelse.

Merknad: Innvendige trapp er ikke særskilt undersøkt eller kontrollert, da dette ikke inngår i forskriftens krav. Det er ikke gjennomført ytterligere undersøkelser, målinger, tilstandsvurdering eller faglige vurderinger utover dette.

Se punkt for HMS

Tilstandsrapport

! TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

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

Beskrivelse

Det opplyses av eier at det er observert spor etter gnagere/mus. Gnagere/mus kan påføre konstruksjoner skjulte skader.

VÅTROM

1. ETASJE > DUSJROM

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Dusjrom/-avdeling med svært enkel standard. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. 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.
- Merknad: Avvikslisten er ikke ment å være uttømmende.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > DUSJROM

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

- 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

Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre, enkel innredning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Kjøkkeninnredningen er skadet/har betydelig skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Kjøkkeninnredningen må skiftes.
- Kostnadsestimat for nøktern boligstandard.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

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.
- Armatur til oppvaskkum i 2. etasje har satt seg.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det må påregnes total utskiftning av installasjoner i pumpehus og i forbindelse med oppgradering av kjøkken og badrom.

Avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og støpejern.

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

Det foreligger pålegg om innsending av utslippssøknad til Vann og avløpsetaten i Oslo kommune innen 01.12.2026.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Det må etableres godkjent løsning på eiendommen på kort sikt.

Kostnad vil variere med valgt løsning.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ventilasjonen bør forbedres, for eksempel ved å montere flere ventiler eller vurdere et enkelt mekanisk system som sikrer jevn luftgjennomstrømning; uten tiltak kan det etter hvert oppstå kondens, lettere fukt- og luktproblemer samt svekket innemiljø.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

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 el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres lekkasjestopper eller en vanntett oppsamling/lekksjebakke eller oppkant under berederen for å lede eventuelt spillvann til sluk; uten tiltak kan lekkasjevann trenge ned i undergulvet og forårsake fukt- og råteskader i omkringliggende konstruksjoner.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Beskrivelse

Sikringsskap i entré. Eldre automatsikringer.

Det er fremvist dokumentasjon på EL-tilsyn med avsluttet sak datert 19.10.2023.
NB! Det er likevel avdekket flere avvik på befaring for tilstandsrapport.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Samt andre mindre oppgraderinger av el anlegget

Informasjon fra eier.

Inntak og sikringsskap

3. 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 Basert på anleggets alder, visuelle tilstand og vurdert risiko for liv og helse, anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll etter NEK 405-2/3 utført av kvalifisert fagperson. Eventuelle avvik bør utbedres og dokumenteres for å redusere risiko og sikre forsvarlig drift av anlegget.

Følgende mangler ble avdekket:

-Manglende dokumentasjon

-Alder på anlegget hvorav deler har betydelig alder

-Løse ledninger

-Åpen kobling i tak på kjøkken. Livsfare

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

Drenering

Beskrivelse

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.

Tilstandsrapport

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

Beskrivelse

Grunnmur av natursteinsmur fra byggeår og lettklinkerblokker for modernisert del.

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.
- Stedvis manglende mørtel og manglende puss av lettklinker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Grunnmuren viser alders- og slitasjepreg og bør kontrolleres og eventuelt forsterkes for å opprettholde bæreevnen; unnlatt oppfølging kan føre til gradvis svekkelse og setningsskader.
- Lettklinkerblokker som ligger med bredsiden ned bør reetableres eller grunnmuren forsterkes fordi dagens orientering kan redusere styrken; uten tiltak øker faren for sprekker og redusert bæreevne over tid.
- Områder med manglende mørtel og puss bør omgående repareres for å hindre fuktinntregning, skadedyr og frostspreng, da manglende utbedring kan akselerere nedbrytningen av muren.

! TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

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. Ved befaring 16.04.2026 er den noe synlig overvann i forbindelse med bekk og kulvert. Dette er ikke ytterligere vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Fall i terreng oppfyller ikke dagens anbefaling på minst 1:50 i en bredde på 3 meter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ved arrondering av terreng eller oppgradering av drenering anbefales det etablert fall i terrenget på min. 1:50 i en bredde på 3 meter. Manglende fall i terrenget kan gi økt fuktbelastning mot bygningen. Med bakgrunn i at det er fjell i dagen rundt boligen kan det ikke påregnes at det kan etableres tilstrekkelig fall rundt hele bygningen og at avviket derfor ikke kan utbedres.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Privat løsning for vann og avløp. Installasjoner fra rundt 1960-tallet, men nytt røropplegg og dypvannspumpe på ca 40 meters dybde er installert på midten av 1990-tallet. Informasjon fra eier.

Det foreligger pålegg om innsending av utslippssøknad til Vann og avløpsetaten i Oslo kommune innen 01.12.2026.

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

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:
- Vann- og avløpsledninger må påregnes fornyet i forbindelse med etablering av godkjent anlegg.
- Det foreligger pålegg om utbedring av avløp. Søknad må sendes senest 1.12.2026 iht. eier.

Oljetank

Beskrivelse

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

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Deler av eiendommen ligger i et område som i kommunale planer/NVE er flomutsatt.
- Takhøyden i 2. etasje oppfyller ikke dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Eventuelle forhøyede radonverdier kan medføre helseisiko ved langvarig eksponering.
- Rekkverkshøyder bør økes for å minimere faren for fallulykker.
- Innvendig stige/trapp til 2. etasje bør sikres for å unngå fallulykker.
- Deler av eiendommen ligger i et område som i kommunale planer/NVE er angitt som flomutsatt. Det er observert synlig overvann på deler av tomten i tilknytning til bekk og kulvert. Boligen ligger imidlertid høyere i terrenget og fremstår derfor som mindre utsatt for direkte vannpåvirkning ved perioder med mye nedbør eller vannføring. Forholdet bør likevel holdes under oppsikt, og det anbefales å følge med på overvannshåndtering, bekk/kulvert og terrengforhold for å redusere risiko for fremtidige ulemper på tomten. Ved en eventuell utbygging må forholdet undersøkes spesielt.
- Rom med lav takhøyde kan ha redusert brukskvalitet og oppfyller ikke dagens krav til rom for varig opphold. Forholdet vurderes nærmere ved eventuell ombygging eller søknadspliktige tiltak.

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 6 700 000

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 7 400 000

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

6 700 000

Konklusjon markedsverdi

6 700 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et greit fungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Det er få direkte sammenlignbare eiendommer i forhold til standard og tomtestørrelse. Dette gjør at markedsverdien er mer usikker enn normalt.

Det vises forøvrig 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
Lyberget 17 (tomt 13 369,7 m²) som er solgt for 3.800.000 19.06.2024
Delebekken 11 (tomt 10 398,8) liggende ute siden 06.10.2025 for 9.000.000 og er ikke solgt.
(Kilde: eiendomsverdi.no)

Alternativ verdiberegning:

Eiendommen omfattes av gjeldende områderegulering for Gjersrud–Stensrud vedtatt i 2016. Det er ikke påvist ny vedtatt reguleringsplan/områderegulering for eiendommen, men Oslo kommune har i 2026 lagt forslag til ny kommuneplanens arealdel ut på høring, hvor Gjersrud–Stensrud fortsatt er vist som utviklingsområde.

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.

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.

Det er vanlig i forbindelse med vurdering av tomter i områderegulert område og ved eksportasjon 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

Det 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.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Barliveien 2 ,1404 SIGGERUD 66 m ² 1948 1 sov	26-03-2026	3 800 000	4 130 000		4 130 000	61 642
2 Delebekken 2 ,1295 OSLO 221 m ² 1996 6 sov	21-06-2023	10 900 000	10 500 000		10 500 000	47 511
3 Siggerudbråten 7 ,1404 SIGGERUD 134 m ² 1964 5 sov	20-10-2024	6 300 000	6 100 000		6 100 000	44 203
4 Måltrostveien 45 ,1404 SIGGERUD 192 m ² 1969 4 sov	15-09-2025	6 690 000	7 550 000		7 550 000	38 718
5 Siggerudveien 15 ,1295 OSLO 171 m ² 1981 4 sov	28-11-2021	5 990 000	5 980 000		5 980 000	34 971
6 Orreveien 17 ,1404 SIGGERUD 157 m ² 1968 3 sov		6 450 000	6 350 000		6 350 000	33 073
7 Siggerudveien 23A ,1295 OSLO 172 m ² 1948 4 sov	17-02-2023	5 490 000	4 380 000		4 380 000	25 465

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Vann og avløp, privat - stipulert	Kr.	6 000
Vedlikehold - stipulert	Kr.	50 000
Komm. avg. - stipulert. Dagens kostnader er lavere, men ikke reelle ved bruk som bolig.	Kr.	11 000
Listen er ikke uttømmende. Andre kostnader tilkommer. Kostnader varierer ut i fra forbruk.	Kr.	1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	67 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 300 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 100 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 100 000

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 markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	5 300 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 5 300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	7 400 000
--	------------	------------------

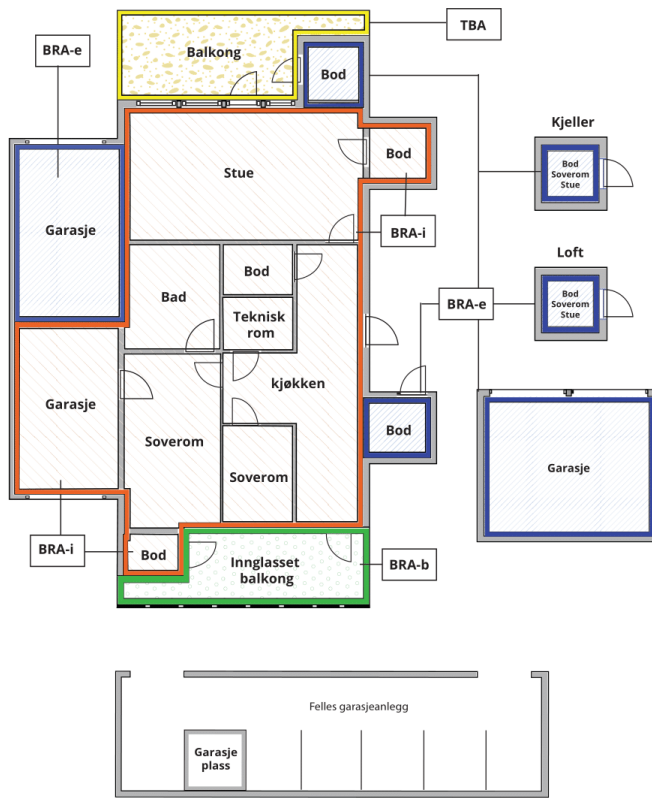
Arealer, byggetegninger og brannceller

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.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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

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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	36			36	19
1. etasje	94			94	
SUM	130				19
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.

Takhøyden i 2. etasje er kontrollmålt enkelte steder. Det kan ikke utelukkes at den stedvis er lavere enn 1,9 m.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er anlagt stigebrapp 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.

Det er ikke tatt stilling til om en eventuell søknad vedrørende bruksendringer vil kunne godkjennes. Kommunen må kontaktes for ytterligere informasjon.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Mindre elektrikerarbeid etter kontroll av elektrisk anlegg høsten 2023.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2026	Andreas Høieggen Advokatfirmaet SGB AS Hellik Hoff	Takstingeniør
20.2.2024	Andreas Høieggen Advokatfirmaet SGB AS Hellik Hoff	Takstingeniør

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. 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 Grønliåsen 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 servituttet 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 filteringsgrøft/-løsning.

Det foreligger pålegg om innsending av utslippssøknad til Vann og avløpsetaten i Oslo kommune innen 01.12.2026.

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

Regulering

Eiendommen omfattes av gjeldende områderegulering for Gjersrud–Stensrud vedtatt i 2016. Det er ikke påvist ny vedtatt reguleringsplan/områderegulering for eiendommen, men Oslo kommune har i 2026 lagt forslag til ny kommuneplanens arealdel ut på høring, hvor Gjersrud–Stensrud fortsatt er vist som utviklingsområde.

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 KI-K8 og felt S1-4

9.3.1 Lokalisering av formål: For felt KI-K8: Feltene skal enkeltvis inneholde maksimalt 20 % tjenesteyting, forretning, kulturformål og beverning. 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 Gjennomføringssone 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 O3 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 BI, B3, B6, B7, B8, KI, K2, K7, K8 og S1) skal følgende være gjennomført:

- Enebakkveien 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 Enebakkveien og gjennom krysset 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 Enebakkveien."

«13.4 Rekkefølge ved utbygging Før det gis rammetillatelse av offentlig for bebyggelsen byrom i felt BI-B8, felt være KI-K8 eller felt SI-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 BI, B3, B6, B7, B8, KI, K2, K7, K8 og SI) 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 hovedstamnettet 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).

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

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 evt Oslo Byantikvar.

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 premis 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 evt Oslo Byantikvar.

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 ved 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		Nei
Tegninger		Byggetegning, plan	Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

- 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 slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Oppdraget er et tvangssalg. Egnerklæring er ikke utfyllt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

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 verddivurderingen 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.

Heftelsesmerknader er ikke vurdert, med mindre det er angitt. Eiendommen er verddivurdert slik den fremsto på befaringstidspunktet. I forbindelse med takstoppdraget 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.

+

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



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

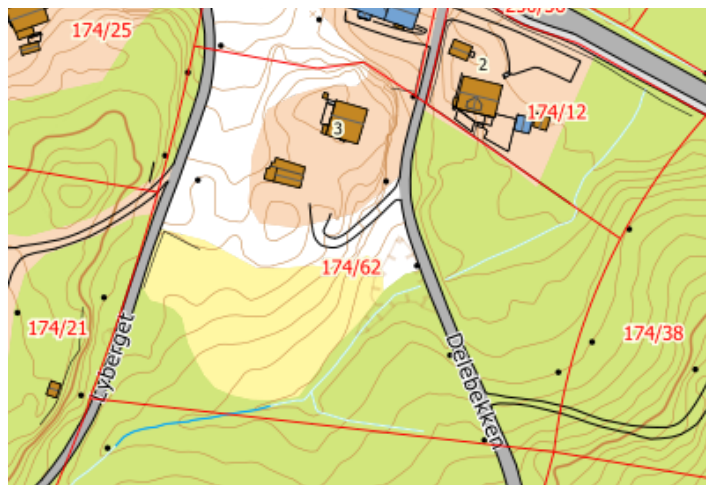


Arealressurskart
grunnforhold

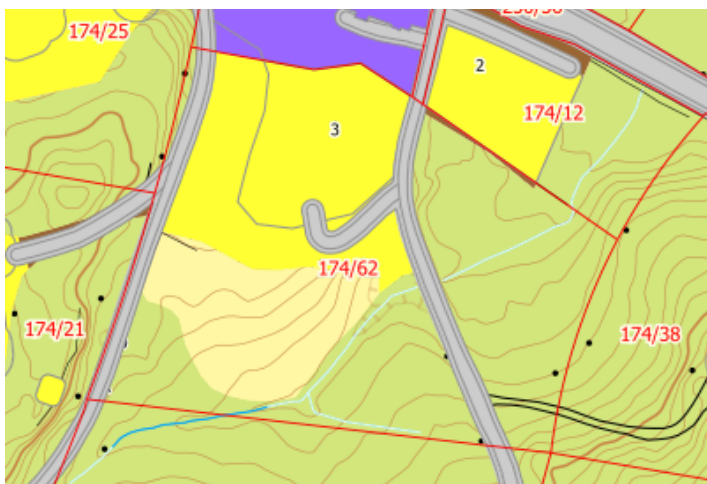
Kartoversikt



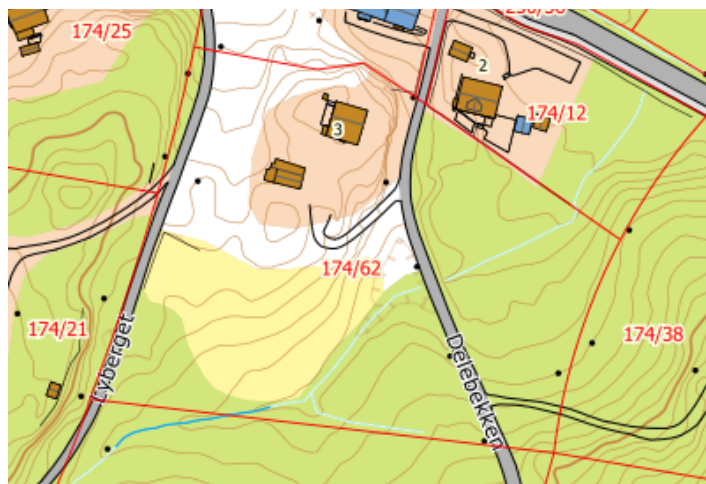
Satellittfoto



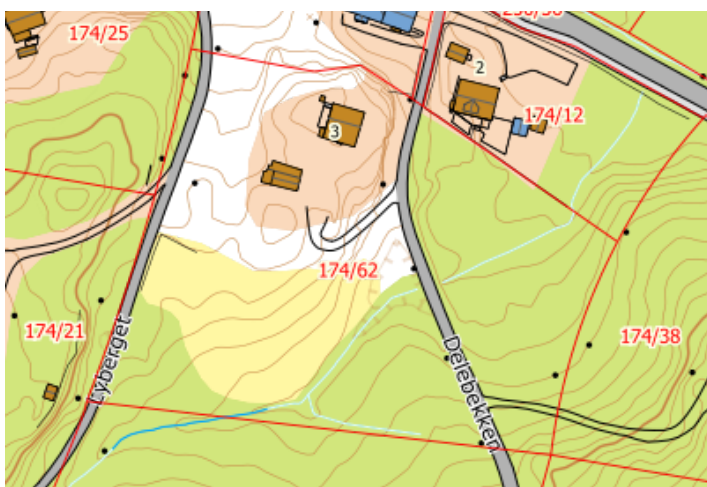
Reguleringsplaner



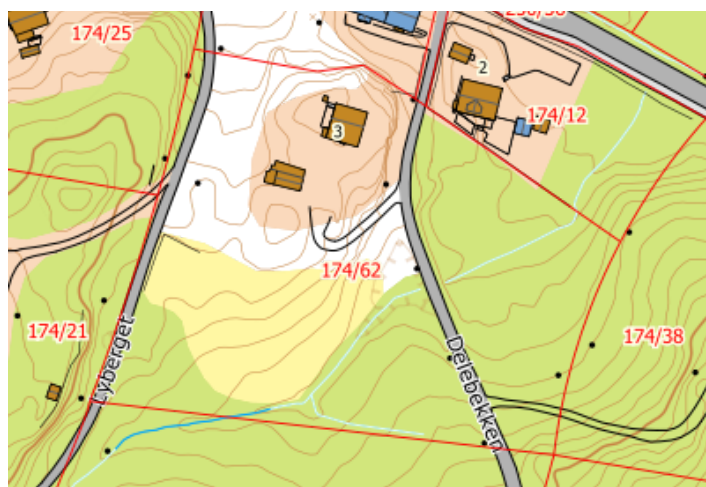
SSB Arealbruk



Vanlig kart

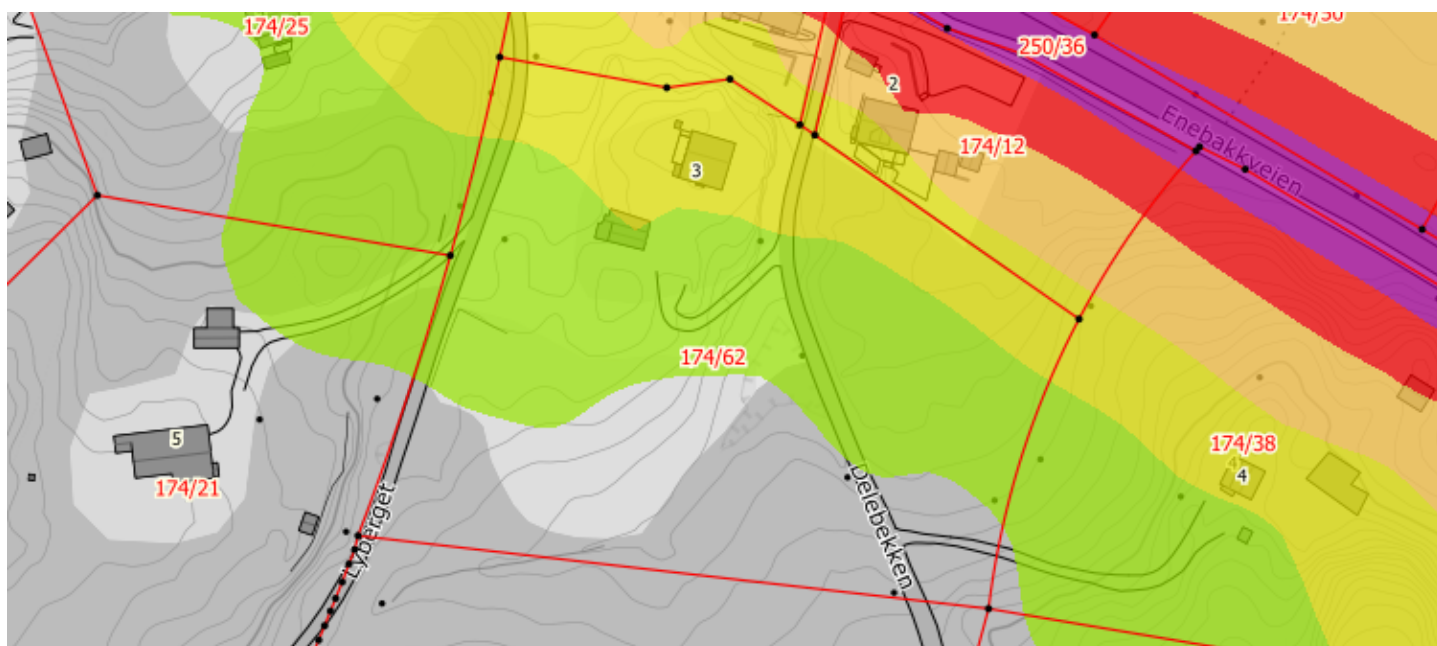


Kommuneplan



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

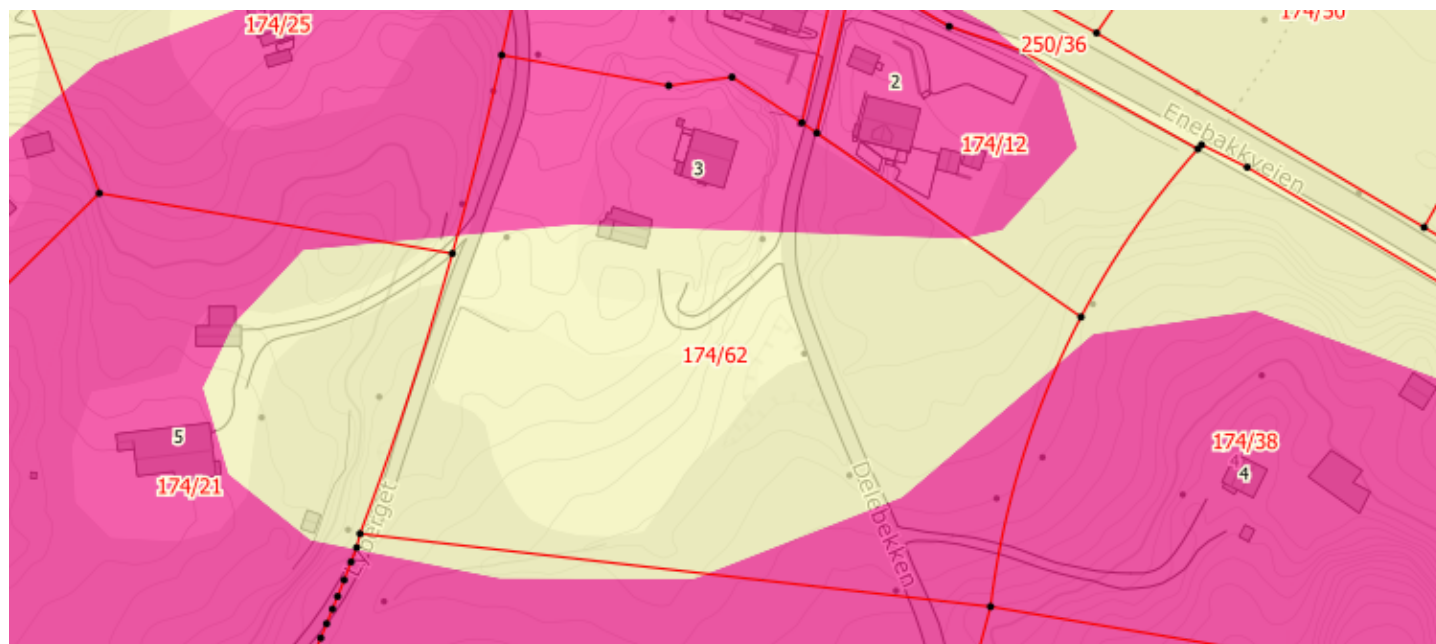
Datasettet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 - 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at 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

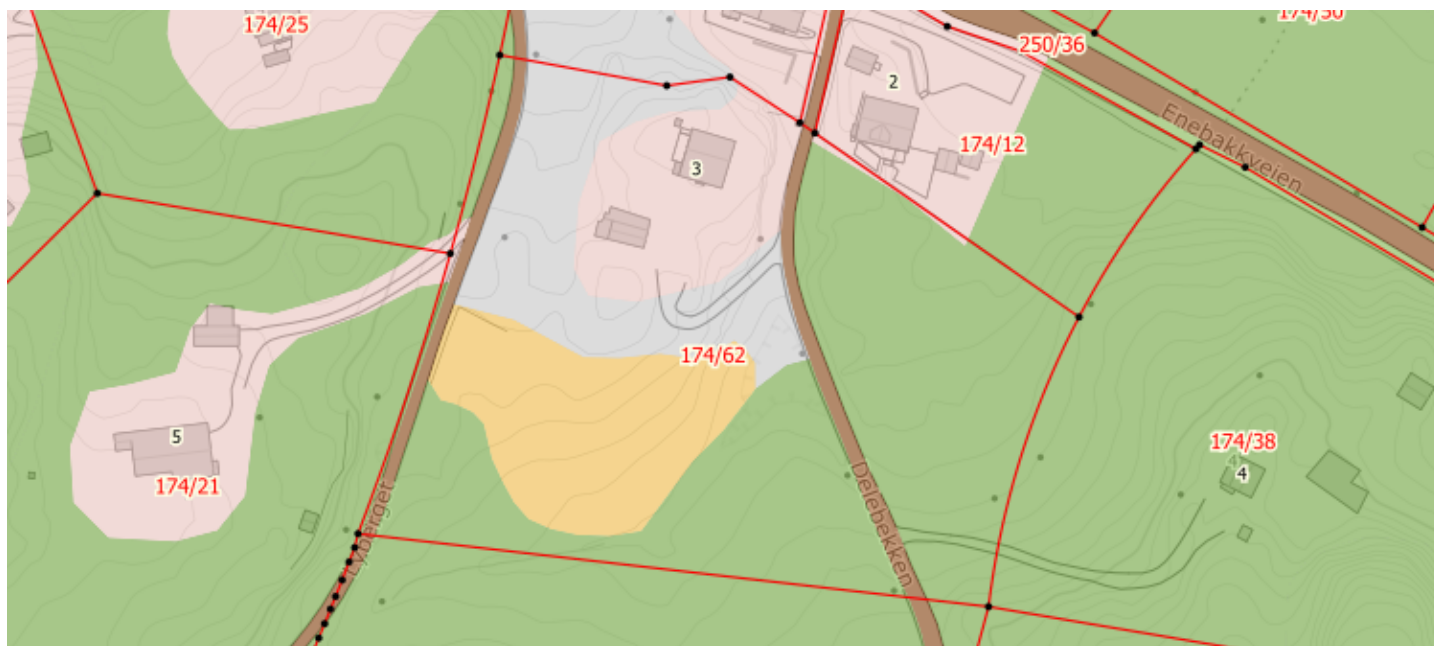
Om kartlaget

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

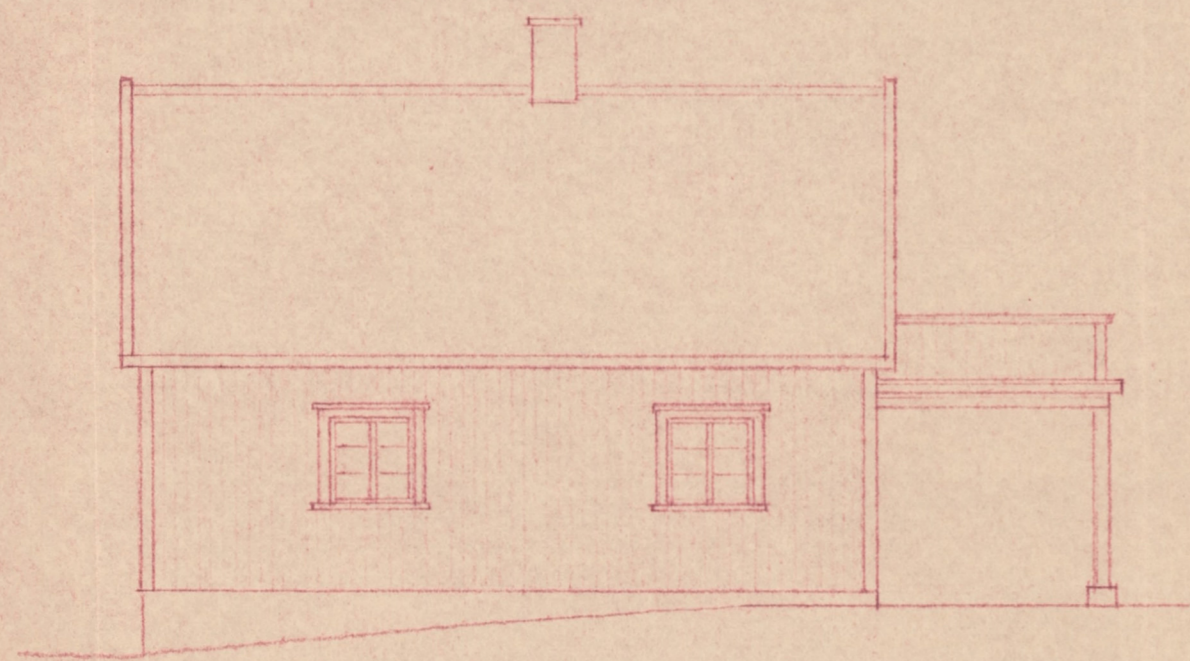
Vi viser til kontroll av deres elektriske anlegg utført den 19.10.2023 i Delebekken 3, 1295 OSLO.

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.

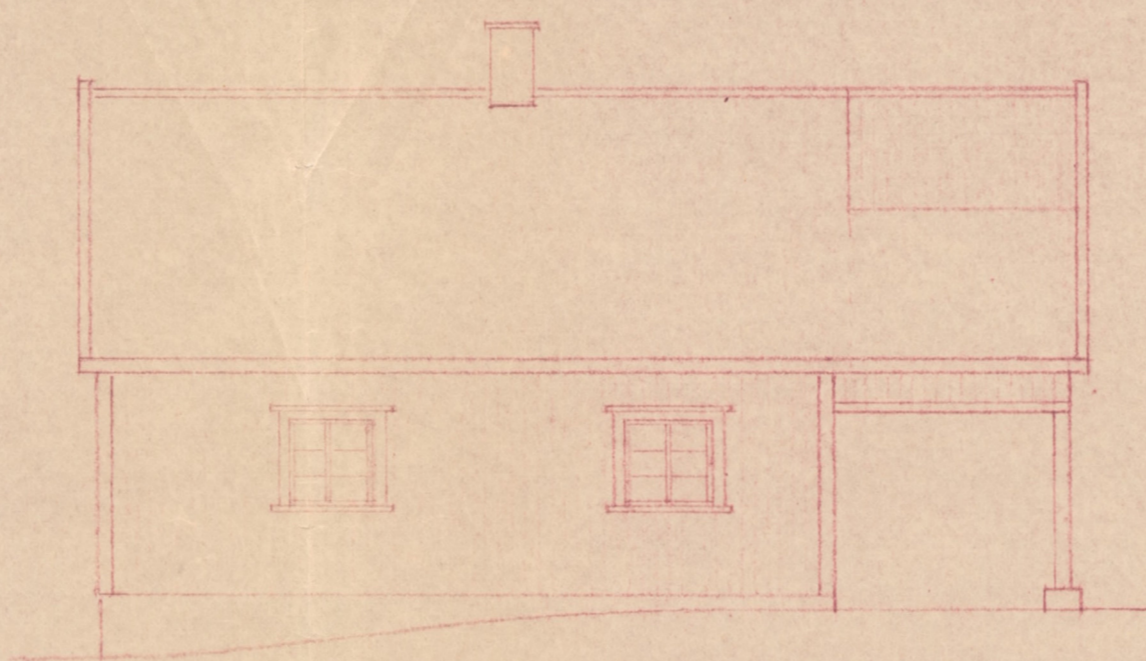
Med vennlig hilsen
Omexom Elsikkerhet AS

Tor Knudsen
Elsikkerhetsingeniør



Øst

Wivarende

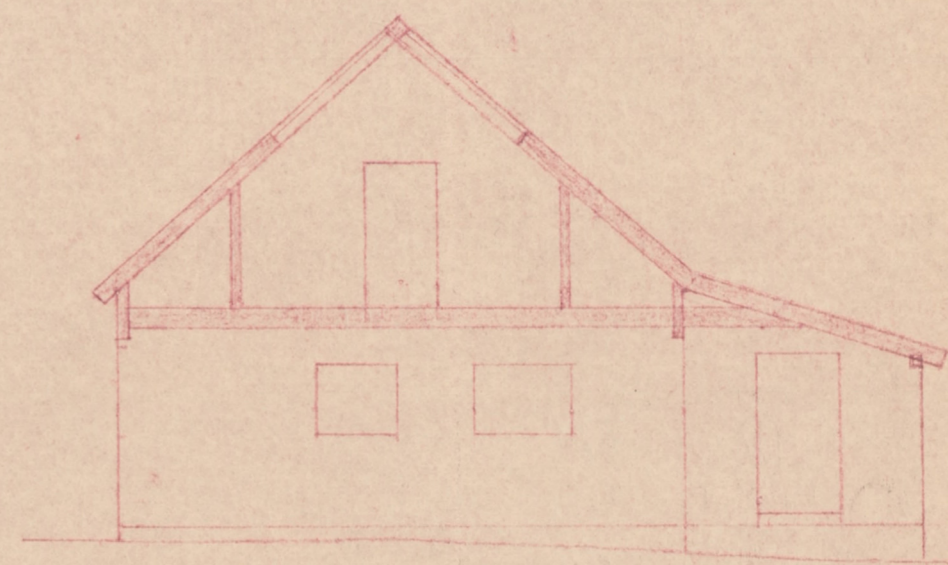


Øst

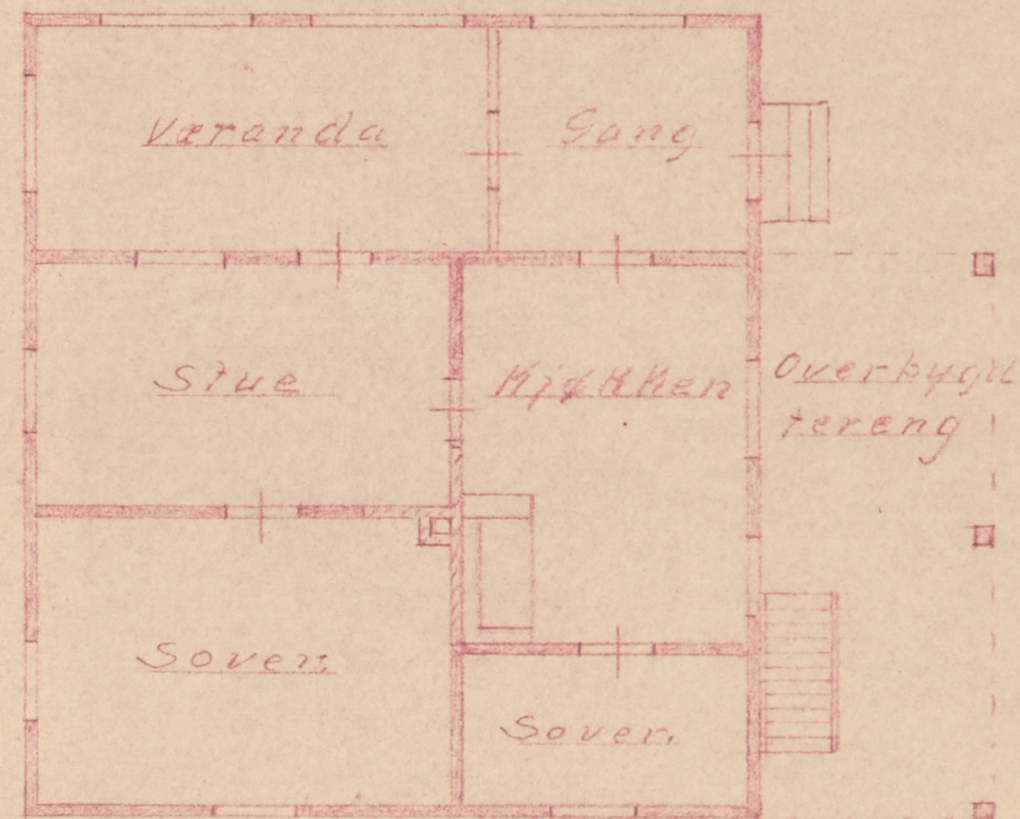
Wg



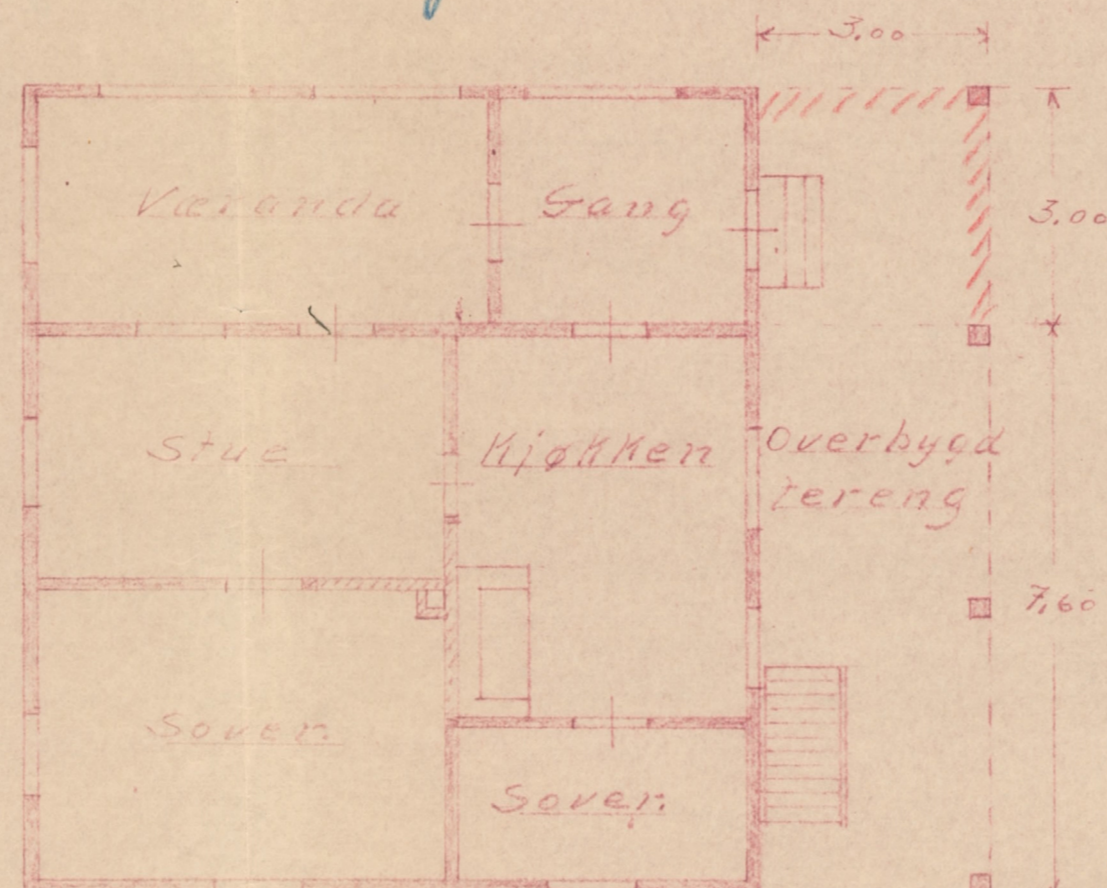
Nord



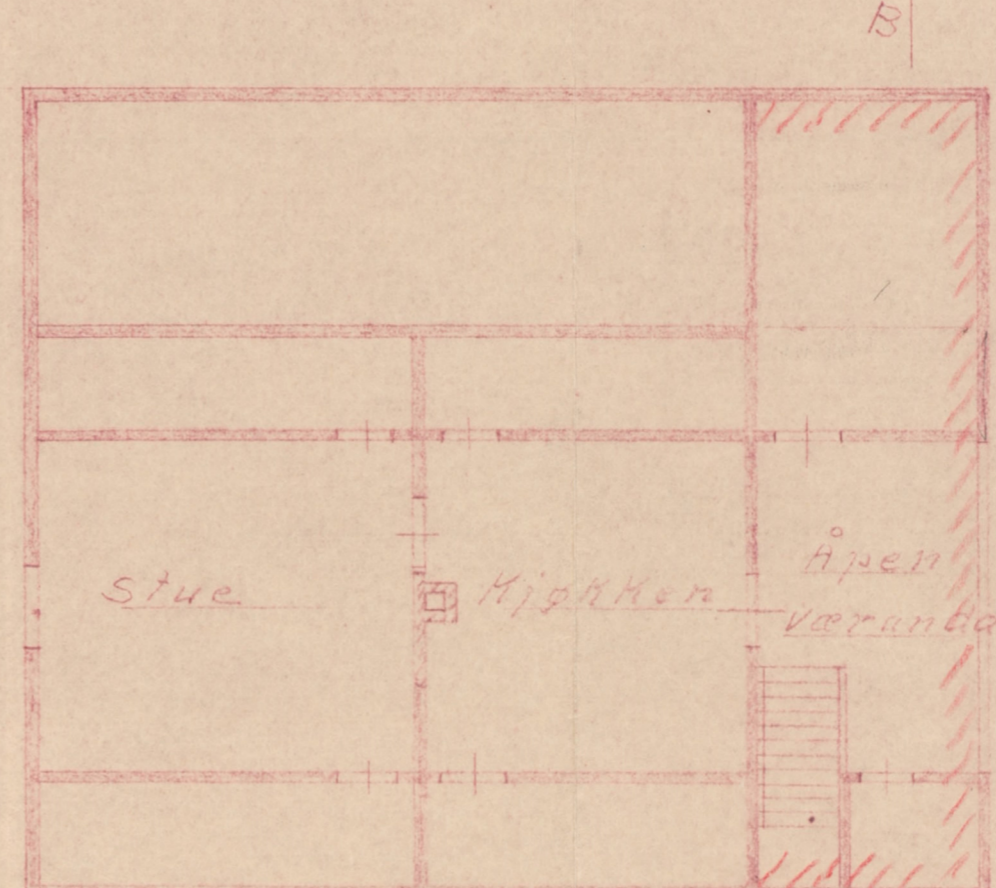
Snitt A-B



mål 1:100 1ste etasje



1ste etasje



2den etasje

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

1

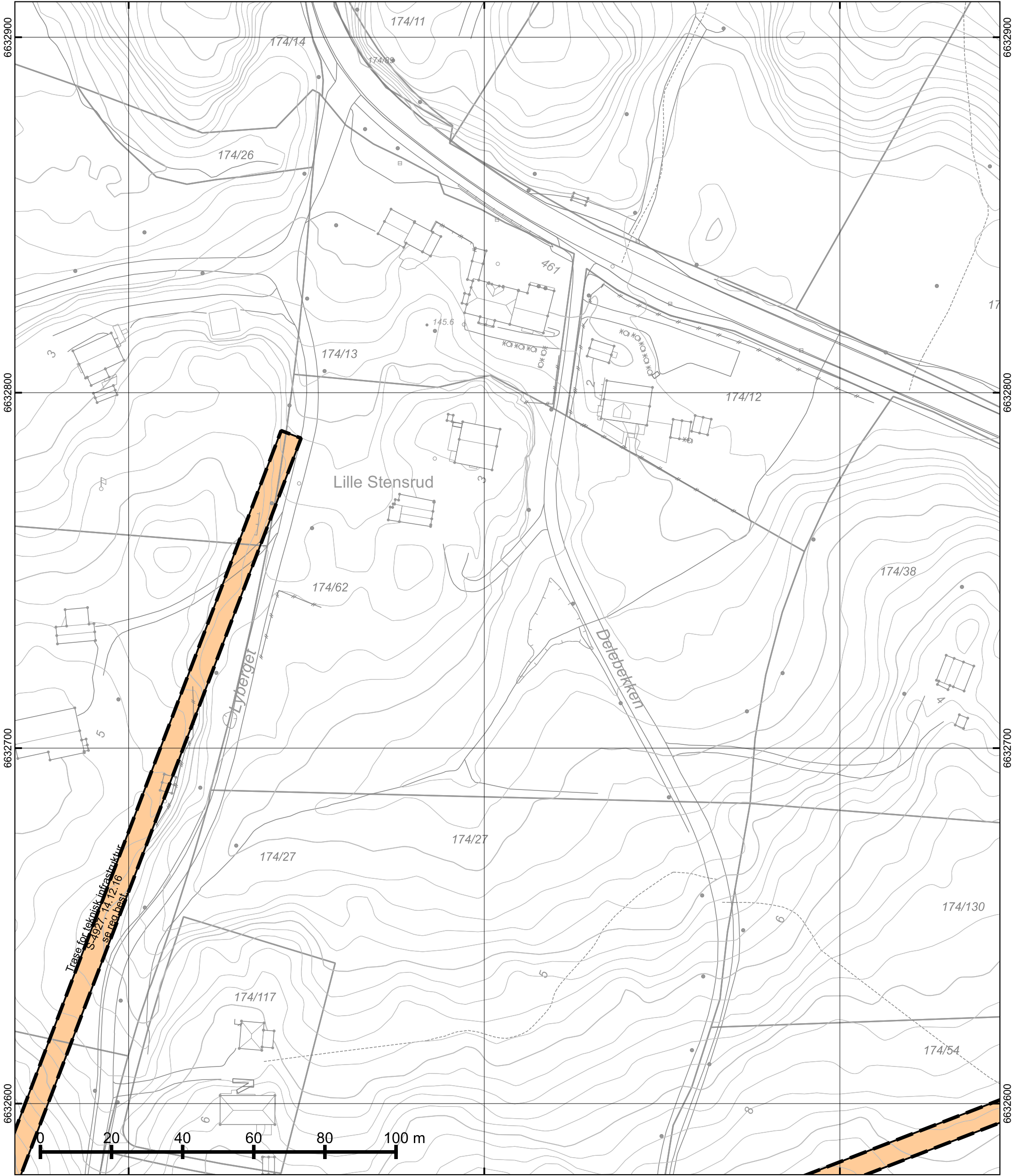
Tatt over på Kong
Snr. 174 Bnr. 62
Wille Stensrud
Eier Agnes Hoff

Ljan 10/1-1961
Gunn Wilberg

605100

605200

605300






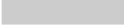

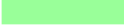

605100 605200 605300

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 20.02.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>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.</p>
	<p>– 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.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 127196/ 86485528</p>	<p>Deres ref.: 19595/ 19595INFOLAND</p>	
	<p>Adresse: DELEBEKKEN 3</p>	<p>Kommentar:</p>	
<p>Gnr/Bnr: 174/62</p>			

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

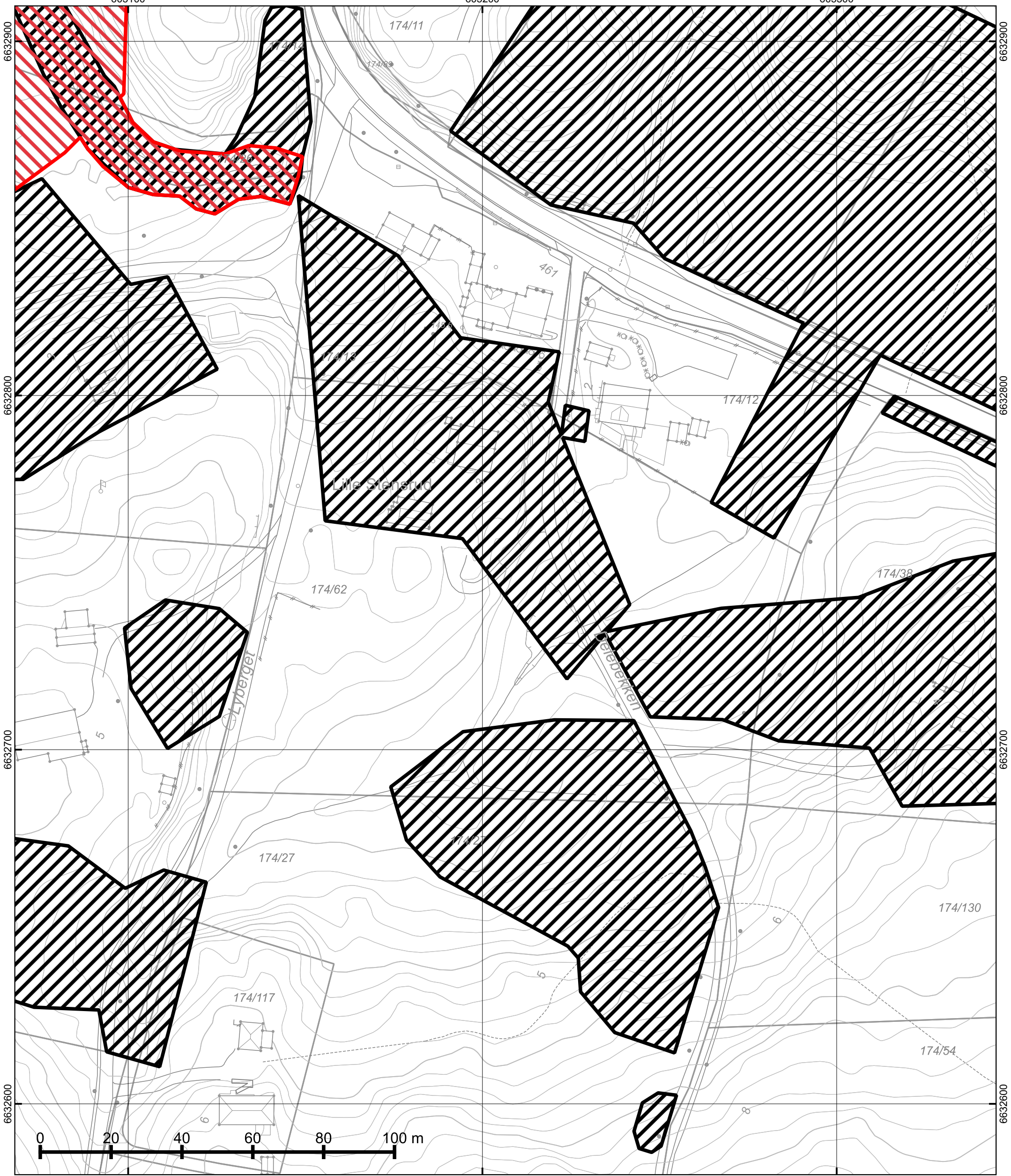
 Plangrense (ny lov)

 Markagrense

605100

605200

605300



© 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

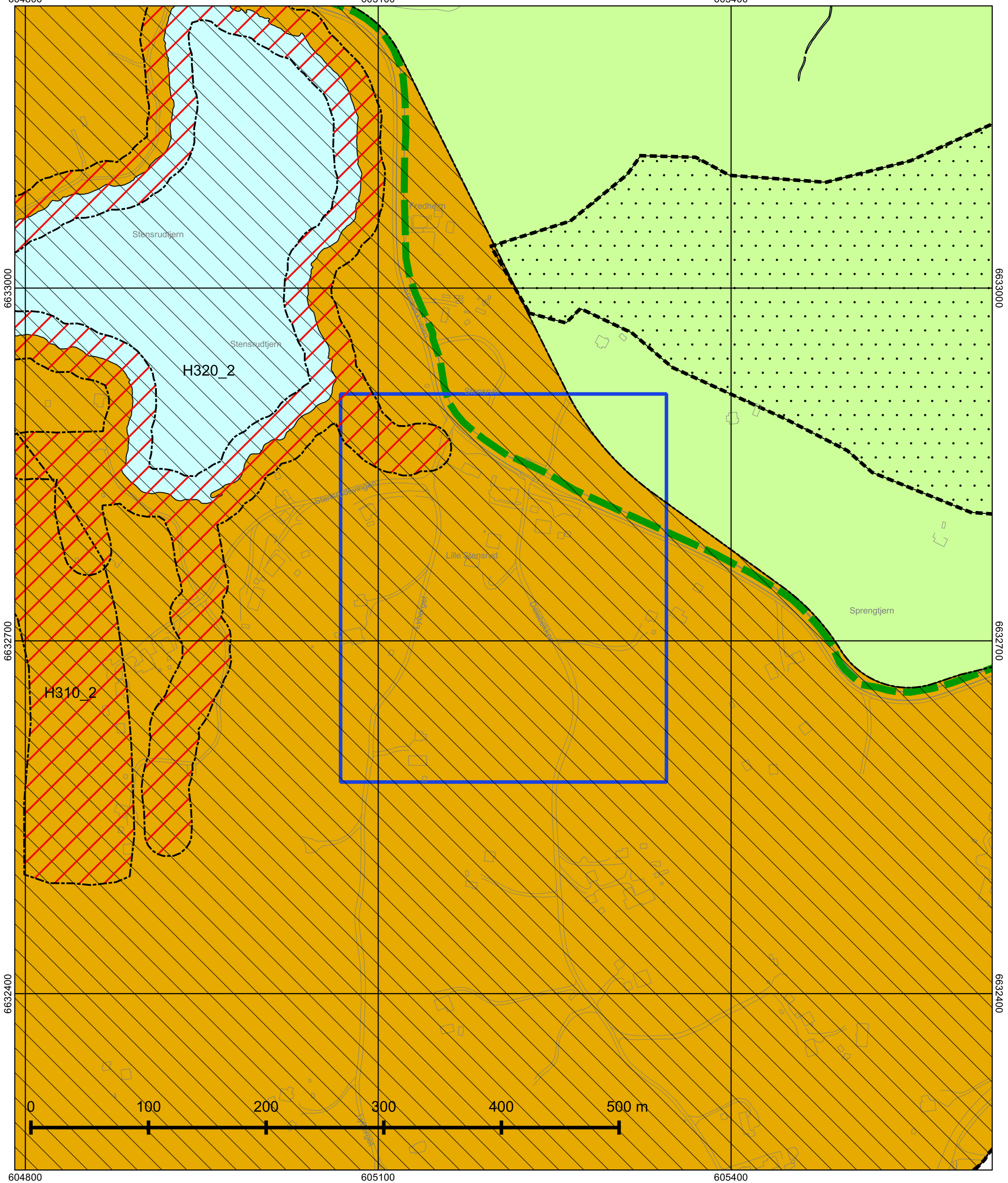
Kommentar:

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.

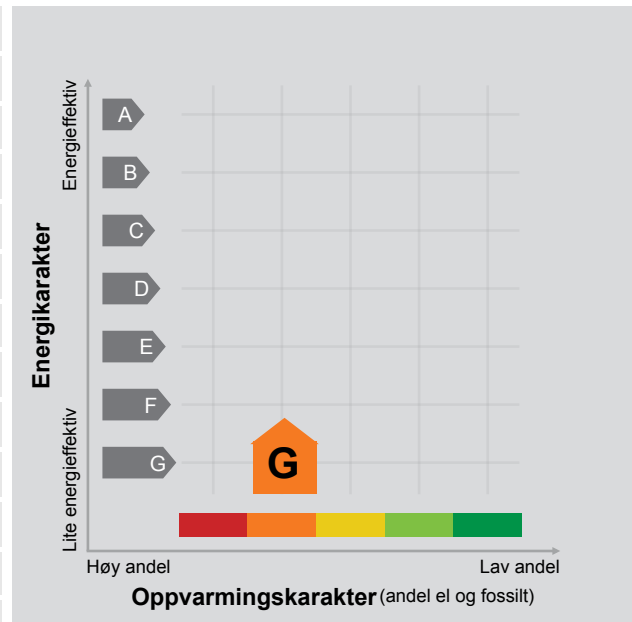


Tegnforklaring - kommuneplan

	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

ENERGIATTEST

Adresse	Delebekken 3
Postnummer	1295
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	174
Bruksnummer	62
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81497257
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	89bdd6ed-83bd-40ee-b6b9-1a3af45ac422
Dato	22.03.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montering tetningslister

- Følg med på energibruken i boligen

- Etterisolering av yttervegg

- Velg hvitevarer med lavt forbruk

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere.

Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1759
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	130
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Delebekken 3
Postnummer: 1295
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0101
Dato: 22.03.2024 3:14:39
Energimerkenummer: 89bdd6ed-83bd-40ee-b6b9-1a3af45ac422

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 174
Bruksnummer: 62
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 81497257

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 4: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 14: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 16: Fyr riktig med ved

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/191390-1/200 16.02.2021 21:00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 0 Frostad Marianne E Hoff F.NR: 250559***** Hoff Hellik Ole F.NR: 030957***** Nicolaou Agnete Helene F.NR: 110366*****	IDEELL: 1/3 IDEELL: 1/3 IDEELL: 1/3
--	---	---

Påtegning til hjemmelsdokumenter

2024/1046703-1/200 01.02.2024 21:00	** TVANGSSALG BESLUTTET GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2021/191390-1/200 GJELDER: Frostad Marianne E Hoff F.NR: 250559***** GJELDER: Hoff Hellik Ole F.NR: 030957***** GJELDER: Nicolaou Agnete Helene F.NR: 110366***** TINGRETT: OSLO SAKSNUMMER: 23-187231TVA-TOSL/08 Saksøkte mangler hjemmel	IDEELL: 1/3 IDEELL: 1/3 IDEELL: 1/3
--	--	---

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1995/25446-1/105 18.05.1995	BESTEMMELSE OM VEG RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:174 BNR:12
---------------------------------------	---

GRUNNDATA

1943/9300-1/105 08.12.1943	REGISTRERING AV GRUNN DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:0301 GNR:174 BNR:1
--------------------------------------	--

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

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

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

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-174/62	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 237,00
Eiendomsadresse:	Delebekken 3 1295 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Hoff Hellik Ole Fjellveien 13 1914 YTRE ENEBAKK		
Eiernavn:	Hoff Hellik Ole	Totalt	NOK 237,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Feie- og tilsynsgebyr	237,00
Totale avgifter	237,00

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

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

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
22/9576 - 13

Saksbehandler:
Camilla Henriksen,

Dato: 03.12.2025

174/62 - Delebekken 3 - Mindre avløpsanlegg - Vedr. vedtak om ulovlig utslipp - Forlenget søknadsfrist innvilget

Vann- og avløpsetaten (VAV) viser til epost mottatt 27.11.2025. Eposten er en forespørsel om utvidet frist på vårt vedtak om ulovlig utslipp 20.03.2023.

I nevnte vedtak ble det gitt frist til 01.12.2023 for å søke og få en utslippstillatelse. Det er i etterkant innkommet flere forespørsler om fristutsettelse, senest til 01.12.2025, begrunnet med at eiendommen er ubebodd og ligger ute for salg. Da eiendommen fortsatt ikke har fått ny eier, foreligger det ingen endringer i saken.

VAV vurderer derfor at det er lav sannsynlighet for at det foreligger et ulovlig utslipp med betydelig forurensningsfare i gjeldende periode. På dette grunnlaget anses det som forsvarlig å gi ytterligere fristutsettelse.

Utvidet frist innvilget

På bakgrunn av opplysningene som fremkommer i epost av 27.11.2025 samt tidligere korrespondanse, utsetter VAV fristen ytterligere til **01.12.2026**.

Ved et salg bør det registreres en heftelse på eiendommen som gjelder kravet om søknad om utslippstillatelse.

Med vennlig hilsen

Camilla Henriksen
avdelingsingeniør

Kopi til:

Agnete Helene Nicolaou

Marianne Frostad

(marianne.frostad@telia.com)

Torolv Sundfør

Mottakere:

Hellik Ole Hoff

Fjellveien 13

1914

YTRE ENEBAKK



Kartverket

ADVOKATFIRMAET SGB AS
V/MALIN FRITSØE ØSTMAN
POSTBOKS 2004 VIKA
0125 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 11191
Vår referanse: 3552905/24643655
Bestilling: C3 2024-08-14 44

Dato
14.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
25446	105	18.5.1995	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	174	62	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

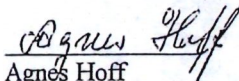


ERKLÆRING OM VEIRETT

Undertegnede eier av Gnr. 174 og Bnr. 62, Agnes Hoff, bekrefter herved at eiendom med Gnr. 174, Bnr. 12 har veirett på Delebekkveien.

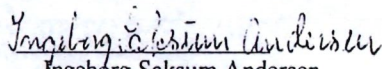
Nærværende erklæring blir å tinglyse på Gnr. 174, Bnr. 12 og Gnr. 174, Bnr. 62.

som eier av Gnr. 174, Bnr. 62

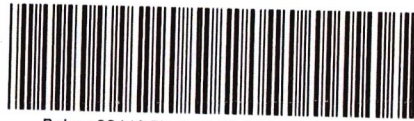

Agnes Hoff

Oslo, 15/5-1995

som eier av Gnr. 174, Bnr. 12


Ingeborg Saksum Andersen

Oslo, 15/5-1995



Doknr: 25446 Tinglyst: 18.05.1995 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

