ULSRUDVEIEN 12A

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Plantegning - 1. etg
Plantegning - kjeller
Plantegning - underetasje
Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Energiattest
Meglers verdivurdering
Reguleringskart
Originale byggetegninger
Originale byggetegninger 1. ETG. og kjeller
Tegninger - bjelkelag, armering
Ferdigattest
Ferdigattest - ventilasjonsanl.
Nabolagsprofil
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

PLANTEGNING - 1. ETG



1. Etasje

Ulsrudveien 12A

taksator

Morten Sæther
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme

PLANTEGNING - KJELLER



Kjeller

Ulsrudveien 12A

taksator

Morten Sæther
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme

PLANTEGNING - UNDERETASJE



U. Etasje

Ulsrudveien 12A

taksator

Morten Sæther
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Ulsrudveien 12 A, 0690 OSLO

OSLO kommune

gnr. 146, bnr. 378

Sum areal alle bygg: BRA: 352 m² BRA-i: 352 m²



Befaringsdato: 20.02.2025 **Rapportdato:** 26.02.2025 **Oppdragsnr.:** 20856-25059 **Referansenummer:** OT3821

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Morten Sæther **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Morten Sæther
Uavhengig Takstingeniør
ms@taksator.no
924 14 270

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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 strakstiltak 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.

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



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arkitekttegnet enebolig over 3 plan med garasje, beliggende i rolige og barnevennlige omgivelser på Ulsrud, bydel Østensjø i Oslo.
Enebolig oppført i 1976, med svømmebasseng i underetasjen.
Boligen holder en normal standard fra byggeårene med behov for oppgraderinger.
Moderniserings behov.

Omlegging av tak tekking er opplyst å være fra år 2000.
Drenering fra byggeår.
Vinduer/dører stort sett fra byggeårene.

Naturlig ventilasjon i boligen.
Åpen peis i stue for vedfyring.
Radiatorer tilkoblet varmesentral i tekniskrom.
Vannbåren gulvvarme i underetasjen.

KVIK kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i keramikk opplyst å være fra 2016.
Integrerte hvitevarer.

Flislagt baderom med gulvvarme opplyst å være fra 2022 i 1.etasje.
Veggmontert klosett og dusjsone med regnfallsdusj.

Vaskerom i 1.etasje med innredning av glatte fronter og laminat benkeplate.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Badstue, dusjbad og svømmebasseng i underetasjen fra byggeårene.

Kjølerom, tekniskrom og trimrom i kjelleretasjen.
Godt med bod plass i kjeller,
Garasje med adkomst via en kjellerbod.

Utgang fra stue i 1.etasje til veranda.
Utgang fra stue i underetasjen til terrasse.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig over 3 plan med garasje.

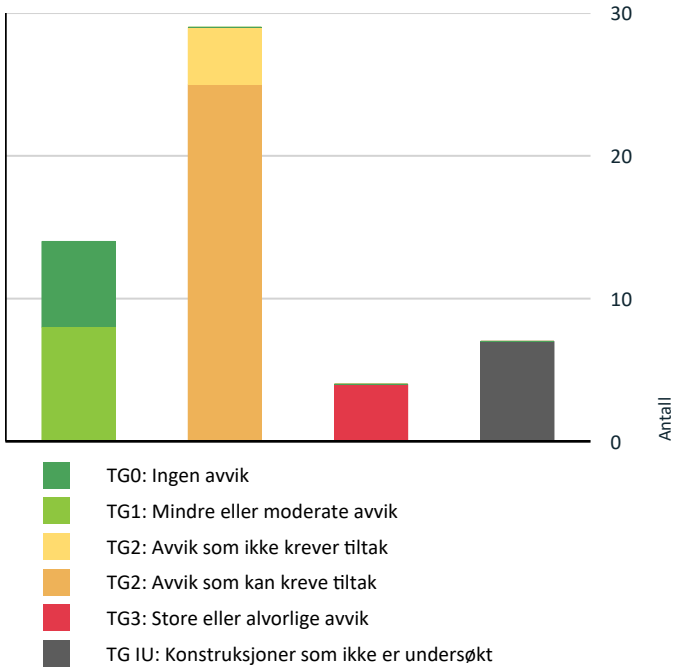
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

I henhold til originale byggetegninger fra 1973.
1.etasje:
- Tidligere wc-rom og bad er slått sammen.

Ellers så stemmer det med dagens bruk.

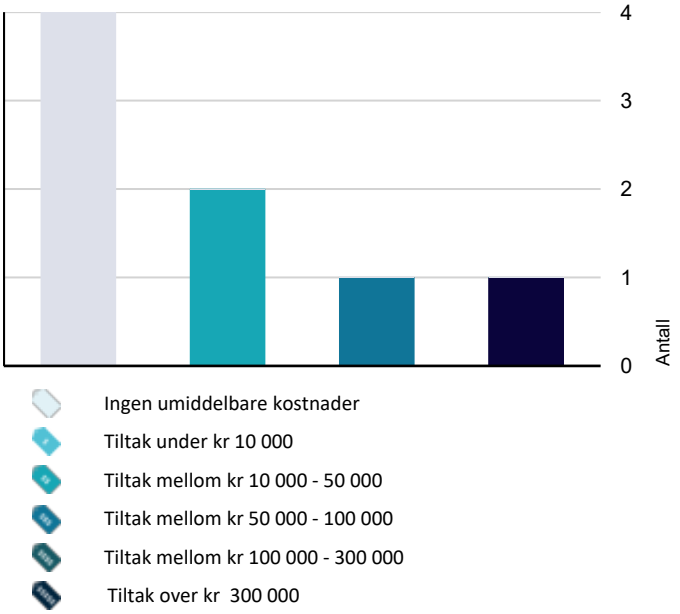
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.

Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene.
Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.
Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til hovedboligen/huset og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Tilleggsbygg, som garasjer og boder er kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.
På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av

Sammendrag av boligens tilstand

eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
Dette avviker fra NT sine retningslinjer.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
Dette avviker fra NT sine retningslinjer.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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.
Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Egenerklæring fra selger er ikke fremlagt før befaring.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig over 3 plan med garasje.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
Våtrom > U. Etasje > Dusjbad > Generell Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side
Våtrom > U. Etasje > Dusjbad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side
Våtrom > U. Etasje > Svømmebasseng > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
Våtrom > U. Etasje > Svømmebasseng > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side
Utvendig > Eldre vinduer Gå til side
Utvendig > Dører Gå til side
Innvendig > Overflater Gå til side
Innvendig > Radon Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
Innvendig > Innvendige dører Gå til side
Innvendig > Tekniskrom i kjeller Gå til side
Innvendig > Garasjerom Gå til side
Innvendig > Andre innredninger Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side
Våtrom > U. Etasje > Svømmebasseng > Overflater vegger og himling Gå til side
Våtrom > U. Etasje > Svømmebasseng > Overflater Gulv Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

	Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken/spisestue > Overflater og innredning	Gå til side
	Spesialrom > U. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
	Spesialrom > U. Etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon	Gå til side
	Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Vannledninger på bad i 1.etg	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG OVER 3 PLAN MED GARASJE.



Byggeår
1976

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger om når bygget er tatt i bruk.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak tekket med papp.
Opplyst av forrige rapport at det er lagt ny takpapp i år 2000.
Det er opplyst av eier at de ikke har observert noe lekkasje i sin botid.
Det ble observert noe snø på taket ved befaring.

–

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

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Nedløp og beslag

Innvending nedløp fra taket.

Vurdering av avvik:
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført i bindingsverk og mur/betongkonstruksjon, isolert med mineralull (i henhold til de krav som var gjeldende da boligen ble oppført/tilbygd).
Malt stående/liggende ytterkledning.

–

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad er satt utifra alder og i henhold til krav på isolasjon i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppgradering ved evt modernisering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flatt tak oppført fra byggeår, trolig i trekonstruksjon.
Takkonstruksjonene er ikke besiktiget, da dette er en kompakt løsninsg og det ikke finnes noe inspeksjonsluker til takkonstruksjon.

TG 1 Vinduer

Vinduer på baderom i 1.etasje:
Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2022.
Vinduer ble byttet sammen med modernisering av baderom.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 2 Eldre vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1976 og 1996.
På to soverom i 1.etasje er det byttet glass i ca. 2010.

–

Det er ingen vinduer i kjelleretasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsrapport

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet innen rimelig tid.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.

TG 2 Dører

Eldre profilert entrèdør med glassbyggerstein på siden.
Ytterdør til underetasjen med 1-lags glass.
Terrassedør i underetasjen med isolerglass fra byggeårene 1976.
Branndør mellom bod og garasjerom fra byggeårene.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist andre avvik:

Det bør monteres ny dørpumpe på branndør mot garasjen.

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at døren er over 20 år gammel og har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdeler må sees på som en varsel på at dører må beregnes byttet innen rimelig tid.

Konsekvens/tiltak
- Dører må justeres.
- Andre tiltak:
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

TG 1 Verandadør i 1.etasje

Verandadør i trerammer og ioslerglass fra 2009.
På befaring ble det påvist at dør var noe treg, behov for noe vedlikehold.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

1.etasje:

Utgang fra stue til veranda i trekonstruksjon.
Det er lagt balkongress på terrassebord.
Malt rekkverk.
Rekkverkshøyden ble målt til ca. 95 cm.

–

U.etasje:
Utgang fra stue til terrasse belagt med skiferstein.
Terrassen ligger under veranda.
Terrassen har videre adkomst til hage.

Vurdering av avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Utvendige trapper

Utvendig støpt trapp belagt med skiferstein ved inngangsparti.

–

Utvendig trapper i terreng med rekkverk på en side.
Utvendig trapp i malt trekonstruksjon fra veranda, rekkverk er montert.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Det er ikke montert rekkverk på trapp ved inngangsparti.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Andre utvendige forhold

Bygningen ble oppført i 1976 etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.

Gamle og eldre bygninger har generelt et løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

–

På befaring ble det påvist noe ujevn brostein/heller ved inngangsparti.
Det gjøres oppmerksom på at tomt, platting over garasje, heller/brostein og utvendig trapper var snødekt på befaring.

Tak over carport var snødekt på befaring, dette må undersøkes nærmere.
Det ble også påvist noe værslitte materialer i forhold til carport.
Carport bør vurderes når det er snøfritt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Kjeller:
Gulv:
Betonggulv i boder.
Malt betonggulv i gang/trapperom.
Teppe på trimrom.

Vegger:
Malt mur.

Himling:
Betong himling.
Himlingshøyden ble på trimrom målt til 2,49 m.

U.etasje:
Gulv:
1-stavs parkett på soverom.
Ellers flislagt gulv.

Vegger:
Tekstil tapet og noe panel.

Himling:
Folierte himlingsplater (tak-ess) på soverom
Ellers malt panel.
Himlingshøyden ble målt i stuen til ca. 2,41 m.

1.etasje:
Gulv:
1 og 3-stavs parkett.

Vegger:
Malt panel og tekstil tapet.

Himling:
Himlingsplater (tak-ess).
Himlingshøyden ble målt i stue målt til ca. 2,48 m.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

På befaring ble det påvist noe slitasje i parkett samt merke etter teppe i spisestue.
På befaring ble det påvist sprukket fliser og bom i flere fliser gjelder U.etasjen.
På befaring ble det påvist bom under støp i gang i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner mellom 1.etasje og U.etasje.
Ellers støpte dekker fra byggeårene.

–

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i flere rom i alle etasjer).

Skjevheter samt gulvknirk må ansees å være vanlig i gamle boliger.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 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.

På befaring ble det påvist ett avvik på ca. 20-25 mm i flere rom i 1.etasje (stue, kjøkken, gang og soverommene)
På befaring ble det påvist ett avvik på ca. 20 mm i stue (underetasje).
På befaring ble det påvist ett avvik på ca. 30-35 mm i gang/trapperom og ca. 45 mm i trimrom, gjelder kjelleretasjen.

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

Oppgitte kostnadsestimat gjelder kun avretting av selve etasjeskillet. Ytterligere kontroll, vurderinger og eventuelt dimensjonering av bjelkelaget må utføres, særlig dersom gulv/etasjeskille skal avrettes ved bruk av flytesparkel, noe som vil tilføre laster til konstruksjonen. Eventuelle tilleggsarbeider og kostnader forbundet med dimensjonering, forsterkning, utskifting av overflater, heving av dører osv. er ikke inkludert i kostnadsestimatet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Pipeløp i bygningen.
Åpen peis i stue i underetasjen for vedfyring.
Fliser/stein under/i peis.

–

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.
Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

Ildsted bør sjekkes av brann-redningsetaten før bruk.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Pusset og malt grunnmur i betongkonstruksjoner.
Støpt dekke.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på innsiden av grunnmur/yttervegger under terreng.
Søkt langs yttervegg (stikkprøver på typisk utsatte steder) med fuktdetektor.
Kontrollerte punkter hadde unormale utslag på fukt.
Enkelte flater var ikke tilgjengelig for søk/inspeksjon.

–

Typisk for byggeåret et at det ikke ble benyttet kapillærbrytende sjikt, dvs plast mot byggegrunn.
Dette kan medføre at evt fukt fra grunn kan bli trukket opp i konstruksjonene.

Stedvis noe saltutslag på gulv og på vegg mot basseng samt noe løs puss.

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

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

Krypkjeller

Det er ikke opplyst om noe krypkjeller på befaring.

TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp med trinn i trevirke mellom boligens etasjer fra 1.etasje til underetasje.
Støpt trapp med skiferstein mellom underetasje og kjeller.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist noe løse skiferfliser.
På befaring ble det påvist noe fukt/svelle skader i repo i tretrapp.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Andre tiltak:
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Løse fliser bør festes på nytt.
Vedlikehold bør påregnes.

TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Glatte finerte originale innerdører.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.
• Enkelte dører må justeres.
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Lokal utbedring, evt bytte av dørblad/karm.

Andre innvendige forhold

Plassbygdskap på soverommene og i hall 1.etasje.

TG 2 Tekniskrom i kjeller

Tekniskrom:
Rom med murvegg og støpt dekket.
Eldre plast sluk.
Teknisk anlegg for varmesentral/beredere og for basseng er montert her,

Det kreves egen kompetanse for å vurdere disse anleggene og undertegne har ikke denne kompetansen, ytterligere kontroll utover det som er visuelt
synlig er ikke utført.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist åpning i vegg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Åpning bør sikres med evt rist, for å unngå å få skadedyr inn i boligen.

TG 2 Garasjerom

Garasjerom i murkonstruksjoner.
Elektrisk leddport.
Adkomst til garasjerom via en bod i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist åpning i yttervegg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Åpning bør sikres med ett vindu/evt tette igjen for å unngå skadedyr inn i boligen.

TG 2 Andre innredninger

Eldre innredning i en bod med utslagsvask.
Eldre overskap/benkeskap.

–

Eldre liten kjøkkenkrok (barløsning) i underetasjen bak peis.
Kjøleskap er montert under laminat benk.
Glatte folierte fronter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist slitasje på innredning, ødelagt blandebatteri.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Innredning og utstyr har behov for oppgraderinger.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Flislagt baderom med adkomst via gang i 1.etasje.
Baderom er opplyst å være fra 2022.
Arbeid er utført av Oslo Bad AS.
Det foreligger dokumentasjon FDV med bilder og vedlegg.

–

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter Surveymaster) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

–

Ved vurdering av bygningsdeler på baderom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på bad er ca 20-25 år.

–

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

1.ETASJE > BAD

TG 0 **Overflater vegger og himling**

Flislagte vegger og glatt malt himling med downlights.

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,45 m.
Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

1.ETASJE > BAD

TG 0 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

–

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 50 mm.
Dette er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

1.ETASJE > BAD

TG 0 **Sluk, membran og tettesjikt**

Slukrenne ved vegg i dusjsonen.

–

Det er ingen synlig membran i sluket. Dette utelukker ikke at det benyttet membran, men sier at det ikke er mulig å fastslå hvordan en evt. membranløsning er.
Det foreligger dokumentasjon fra Oslo Bad, med bilder.



1.ETASJE > BAD

TG 0 **Sanitærutstyr og innredning**

Servantskap med glatte fronter, og heldekkende servant.
Speil med lysarmatur på vegg.
Veggmontert klosett. Drenering i innkassing.
Dusjhjørne med glassvegg/dør, rennesluk, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.

1.ETASJE > BAD

TG 0 **Ventilasjon**

Elektrisk avtrekksvifte i himling. Luftespalte ved terskel.

1.ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Tilstandsrapport

Baderommet er under 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på oppbygging.
Det er derfor ikke påkrevd med hulltaking.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med adkomst via kjøkken og entrè.
Ved endret bruk av rommet bør det vurderes på nytt.
Vaskerom fra byggeårene.
Rommet er opplyst å være modernisert i 2016 med belegg på gulv samt innredning.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Glatte malte veggflater og folierte himlingsplater (tak-ess).

–

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvbelegg med radiator på vegg.

–

Høydeforskjell mellom topp gulv ved dør og overkant sluk, målt til ca. 25 mm.
Dette er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist at ved rørgjennomføringer til radiator ikke er forskriftsmessig utført.
På befaring ble det påvist at gulvbelegg ikke er avsluttet inn under klemring ved sluk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lokal utbedring, avslutninger på gulvbelegg bør utbedres for å unngå vanninntregning.

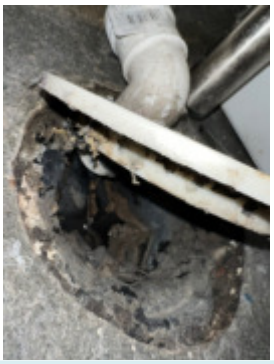
1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring.
Synlig membran/gulvbelegg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
• Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
• Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med glatte fronter og laminat plate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Glassplate på vegg over benk.
Lys under overskap.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Avtrekksventil på vegg via naturlig ventilasjon. Luftespalte ved terskel.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da utslagsvask grenser til fast innredning.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

U. ETASJE > DUSJBAD

TG 3 Generell

Eldre dusjbad med gulvvarme.
Servant montert på vegg og dusjsone med forheng.
Malt gulv (belegg). Baderomspanel på vegg og i himling.

–

Dusjbad og underliggende konstruksjoner fra byggeår.
Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på våtrom er ca 20-25 år.
Tetthetsfunksjonen/forventet levetid for denne type konstruksjon er utløpt, oppgradering må påregnes.
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).
En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og risikoen for manglende tetthet i våtsonen på rommet.
Det er påvist fukt/svelle merker i baderomspanel maling sitter løst på belegg.
Eldre slukløsning (plast).
Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav

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

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

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

Kostnadsestimat: Over 300 000



U. ETASJE > DUSJBAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegg.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

U. ETASJE > SVØMMEBASSENG

Generell

Svømmebasseng i betongkonstruksjoner.
Flislagt gulv og vegger.
Svømmebasseng er fra byggeår.
Svømmebasseng er målt til ca, 22 m².
Bassengtrekk med motor.
Basseng har motstrøms anlegg

–

Det foreligger ikke noe dokumentasjon på utført arbeid.

–

På befaring ble det byttet nytt sandfilter og full overhaling og utbytting av rør til renseanlegget.

Det kreves egen kompetanse for å vurdere disse anleggene og undertegne har ikke denne kompetansen, ytterligere kontroll utover det som er visuelt synlig er ikke utført.

–

Opplyst av selger:
Når det gjelder bassenget så varmes det av bergvarmanlegget og programmeres og styres via Nibeskapet på teknisk rom. Vi stiller inn på grader vi ønsker i bassenget, f.eks at det skal ligge på 26-28grader, og så styres dette automatisk ved at det slår seg av ved oppnådd makstemperat og synker ned til minimumstemperatur før det slår seg på igjen. Det ble montert helt nytt motstrømsanlegg i 2014. Nytt termodekke
(ekstra tykk duk) i 2019, nytt LEDlys med nye ledninger og koplinger i bassenget i 2024 og bytte av sandfilter og røropplegg til renseanlegg forrige uke. Bassenget har vært i kontinuerlig drift siden det ble bygget, har aldri stått tomt eller hatt lekkasjer. Det er svært lite fordamping til rommet og gir ingen sjenerende klorlukt i huset. Det er eget ventilasjonssystem for bassenget med ventilasjonsslisse på vegg ved basseng, samt to gulvslisser under stuevinduene. Det har vært lite behov for bruk av ventilasjonsanlegg når bassenget har vært i bruk. På sommerstid er det mindre behov for oppvarming av bassenget, da temperaturen i vannet ikke blir lavere enn romtemperaturen.

U. ETASJE > SVØMMEBASSENG

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte bassengvegger.

Tilstandsgrad er satt ut fra alder.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Det er ikke kjent om det er benyttet tettesjikt i konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

U. ETASJE > SVØMMEBASSENG

TG 2 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv i flere nivåer.

Tilstandsgrad er satt ut fra alder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra alder på overflater og underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

U. ETASJE > SVØMMEBASSENG

TG IU **Sluk, membran og tettesjikt**

Sluk er ikke kontrollert pga vann i bassenget.

U. ETASJE > SVØMMEBASSENG

Sanitærutstyr og innredning

Pumpe til motstrøms anlegg er montert i en kjellerbod.

–

Det kreves egen kompetanse for å vurdere disse anleggene og undertegne har ikke denne kompetansen, ytterligere kontroll utover det som er visuelt synlig er ikke utført.
Anlegget er opplyst at det fungerer i dag.

U. ETASJE > SVØMMEBASSENG

Ventilasjon

Det er opplyst å være ventilasjonsanlegg fra svømmebasseng, dette går igjennom tekniskrom og ut på yttervegg.

U. ETASJE > SVØMMEBASSENG

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er ikke utført hulltaking da basseng grenser til murvegg/yttervegg.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 2 **Overflater og innredning**

KVIK kjøkkeninnredning fra 2016, opplyst av eier.
Glatte fronter.
Benkeplate i keramikk, med nedfelt dobbelt kum i stål.
Glass på vegg over benk.
Lys under overskap.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, kombiovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.
Det er installert Quooker varmtvannsbereder i kjøkkenbenk som gir kokende vann i vannkranen (egen funksjon).

–

Vannførende rør i plast.
Det er ikke mulig å sjekke om det er benyttet mansjetter i overgang mellom vannrør og varerør/ytterrør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i overflater.

På befaring ble det påvist sprekker i benkeplate.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Lokal utbedring, benkeplate bør byttes.

1.ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 **Avtrekk**

Ventilator med kanal til yttertak over stekesonen.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

SPESIALROM

U. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Wc-rom med flislagt gulv og malte mur vegger.
Malt panel i himling.
Gulvvarme.
Servant montert på vegg med speil over.
Gulvmontert klosett.
Avtrekksventil i vegg.
Ingen luftespalte mellom dør og terskel.

–

På befaring ble det påvist at lufteventiler var lukket, den bør stå åpen.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsrapport

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav.

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

U. ETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstu med adkomst via dusjbad i underetasjen.
Støpt gulv.
Vegger og himling i panel i trevirke.
Sittebenker i trekonstruksjon.

–

På befaring ble det påvist tilluftsventil i yttervegg og fra dusjbad.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist fukt/svelle skader på badstudør.

–

Badstu er kontrollert på tilgjengelige steder, det bør gjøres nærmere undersøkelser under sittebenk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.
Badstu dør bør byttes.

U. ETASJE > BADSTUE

TG 1 Teknisk anlegg

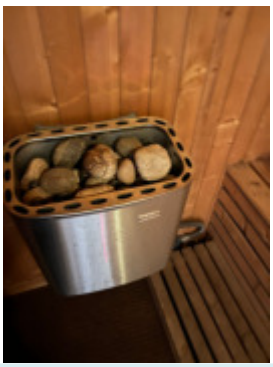
Det er opplyst av eier at badstu ovn er montert i ca. 2018.
Det er ikke opplyst om noen avvik på ovn.

–

Ovn er ikke testet på befaring.

–

På befaring ble det påvist eldre styringsanlegg under sikringsskap, dette er opplyst å ikke være i bruk.



KJELLER > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kjølerom i kjeller.
Betonggulv og malte murvegger.
Folierte himlingsplater (tak-ess) i himling.

–

Det er montert åpne hyller på to av veggene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist at tak-ess plater har løsnet i himling og dratt med seg noen vannrør i himling.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Himlingsplater bør festes på nytt og påse at rør i himling ikke har fått noen skader/avvik.

KJELLER > KJØLEROM

TG 1 Teknisk anlegg

Kjøleaggregat montert på vegg, avløp montert til avløpsstamme.

–

Kjøleaggregat er montert i ca. 2012.
Opplyst av selger: Det ble satt inn i forbindelse med at vi fikk bergvarme og drives av returvannet til bergvarmepumpa.

–

Tilstandsgrad er satt ut ifra at det ikke er opplyst om avvik.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

I hovedsak vannrør av kobber.
Det meste er fra byggeårene.

–

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Vannledninger på bad i 1.etg

Rør i rør opplegg på bad i 1.etasje.
Rørstokk lokalisert i fordelerskap i vegg mot soverom.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

–

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Det bør monters tettemuffer i ende av varerør (gjelder rør til servant på bad).

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Ved evt vannlekkasje vil det renne vann i kasse under servant.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.
Avløpsrør fra byggeårene.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Bygningens ventilasjonssystem er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft via veggventiler og spalteventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon.

Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre VVS-installasjoner

Tilstandsrapport

Utekran (ikke frostfri) for tilkobling av vannslange, montert på yttervegg/fasade.
Det er viktig at man stenger vannet og tømmer rør og kran for vann før frosten kommer.

Varmesentral

Tidligere vært fyrkjele plassert i tekniskrom, denne er byttet ut til en NIbe varmepumpe.
Det er oppvarming via radiatorer og gulvvarme.

–

Det kreves egen kompetanse for å vurdere disse anleggene og undertegne har ikke denne kompetansen, ytterligere kontroll utover det som er visuelt
synlig er ikke utført.

–

Anlegget er opplyst at det fungerer i dag.

–

Opplyst av selger:
Varmepumpen styres automatisk etter utetemperatur og regulerer tilførsel av varmt vann til radiatorer og gulv etter det. Det ble boret to brønner for å være på den sikre siden, da man var usikre på varmebehovet med tanke på husets størrelse og bassenget.Brønnene er såkalt artesiske brønner som gir optimal vanntilførsel med stort trykk. Siden huset er så stort og over tre hele etasjer, er det også montert en konvektor i repos ned til kjelleren. Dette med tanke på ekstra kalde vintre. Den fordeler varme gjennom å blåse oppvarmet luft mellom etasjene. Vi har kun hatt behov for å benytte den i kortere perioder enkelte kalde vintre. Strømforbruket ble halvert da bergvarmeanlegget ble etablert i 2012.. Estimert forbruk når vi kjøpte huset var på ca.70.000 kWt og er nå på 35-37.000 kWt pr.år. Vi estimerer at oppvarming av basseng utgjør ca. 10.000 kWt på årsbasis.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsberedere plassert i tekniskrom.
2.stk beredere med ett produksjonsår fra 2012. beredere på 300 liter og en varmeakkumulator på 200 liter.
Det er sluk i rommet.

–

Tilstandsgrad er satt ut ifra alder på beredere.

Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Sikringsskap lokalisert i gang (underetasje).
Automatsikringer.
3 x 63 Amp hovedbryter og 23 fordelingskurser.
Selvavlesende strømmåler er installert.

–

Ett sikringsskap i tekniskrom for svømmebasseng.
Skrusikringer.

–

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2 -18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

–

Det anbefales at det gjennomføres en EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet eller deler av det.
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

I henhold til gjeldende forskrift og standard må alle eventuelle avvik, store og små, utbedres for å oppnå TG1 på det elektriske anlegget.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Ja Når Ved utskifting av kjøkken Utført av hvem Haltuff og Ihlebæk

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Ja Når Ved utskifting av kjøkken Utført av hvem Haltuff og Ihlebæk

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Generell kommentar

Dette er utenfor takstmannen sitt kompetanse område, det anbefales å utføre en El-kontroll.
Anlegget er opplyst at det fungerer i dag.

Tilstandsrapport





i tekniskrom

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukkingsapparat.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg. Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

–

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

–

På befaring ble det påvist at det er brukt gudrong (asfalt maling) stedevis synlig isopor for isolering.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
• 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.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn eller komprimerte faste masser.
Grunnmur i betong.
Garasje i leca mur.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Gjelder garasje.

Boligen ble kontrollert på tilgjenlige steder og det ble ikke funnet noe riss/unormale avvik.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer i plassstøpt betong på en side av boligen.
Det er montert rekkverk på toppen av forstøtningsmur.

–

Forstøtningsmur i leca ved carport ved siden av garasjen.
Pusset leca.

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

Gjelder mur i leca ved carport

Konsekvens/tiltak
• Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG IU Terrengforhold

Skrående tomt.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger ligger skjult i bakken eller konstruksjoner som ved befaringstidspunkt ikke var tilgjengelig.
Befaringen er basert på nivå 1-inspeksjon og det gjøres da ikke inngrep i konstruksjoner, og det flyttes heller ikke på utvendige masser.
Det er på bakgrunn av dette ikke mulig å vurdere eller inspisere de aktuelle bygningsdelene.

Ved fravær av beskrivende dokumentasjon må man anta at de utvendige rørene er fra bygningens oppføringstidspunkt, med den slitasje og elde dette medfører.

Oljetank

Opplyst av forrige rapport:
Nedgravd tank på ca 3000 liter i glassfiber, tanken er renset i 2007.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

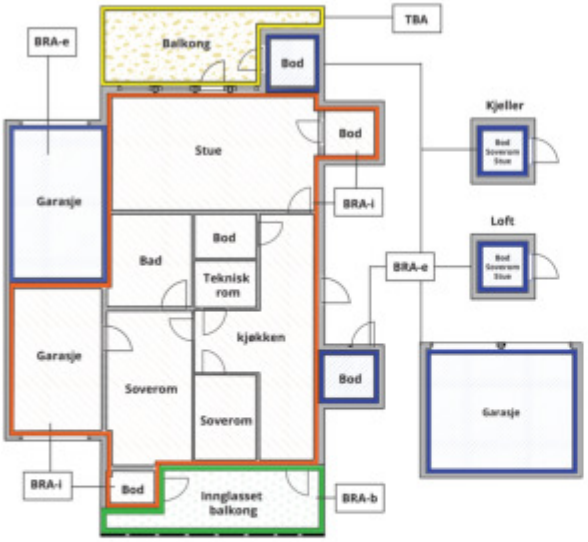
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig over 3 plan med garasje.

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	117			117	12
U. Etasje	113			113	12
Kjeller	122			122	
SUM	**352**				**24**
SUM BRA	**352**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Entré/gang, Bad, Hall, Trapperom, Vaskerom, Kjøkken/spisestue, Stue		
U. Etasje	Gang/trapperom, Toalettrom, Gang, Soverom, Stue, Dusjbad, Badstue, Svømmebasseng		
Kjeller	Gang/trapperom, Kjølerom, Teknisk rom, Trimrom, Boder, Garasje		

Kommentar

1.etasje BRA- i:
Entré/gang, vaskerom, hall, trapperom, bad, kjøkken/spiseplass og stue.
Utgang fra stue til veranda med ett gulvareal på ca. 11,6 m² (TBA).

U.etasje BRA-i:
Gang/trapperom, wc-rom, gang, soverom, dusjbad, badstue og stue med svømmebasseng.
Utgang fra stue til terrasse med ett gulvareal på ca. 12 m² (TBA).

Areal på svømmebasseng er målt til ca. 22 m².

Kjeller BRA-i:
Gang/trapperom, trimrom, kjølerom, tekniskrom, boder og garasje.

Areal i garasje er målt til ca. 35 m², pga adkomst via bod er dette rommet medregnet i boligen BRA-i.

–

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder i boenheten er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.

I henhold til måling av TBA er det kun målt det som var synlig på befaring, pga snø.

–

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: I henhold til originale byggetegninger fra 1973.
1.etasje:
- Tidligere wc-rom og bad er slått sammen.

Ellers så stemmer det med dagens bruk.

Brannceller

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

Kommentar: Eldre branndør mellom bod og garasje, dørpumpe bør byttes.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Opplyst av selger/eier:
- Bad i 1.etasje er pusset opp i 2022.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig over 3 plan med garasje.	269	83

Kommentar

Enebolig over 3 plan med garasje.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte
standarder. Takstingeniøren er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.
S-rom i kjeller er: kjølerom, tekniskrom, boder og garasje.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.2.2025	Morten Sæther	Takstingeniør
	Thor Børre Sangesland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	146	378		0	1375.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ulsrudveien 12 A

Hjemmelshaver

Sangesland Anette, Sangesland Thor Børre

Kommentar

Bolignummer (SSB) : H0101

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Arkitekttegnet enebolig over 3 plan med garasje, beliggende i rolige og barnevennlige omgivelser på Ulsrud, bydel Østensjø i Oslo.
Solrik og barnevennlig beliggenhet i veletablert og rolig boligområde.
Gangavstand til barnehager og skoler i alle trinn samt forretninger, T-bane, Østensjøvannet og Østmarka med turområder, lysløyper og badevann.

Om tomten

Eiet tomt på 1375,8 m².

Tomten var snødekt på befaring.
Tomten er med skrående terreng fra Ulsrudveien til Aagots vei.
Uteplass over garasjen er målt til ca. 37 m², snødekt på befaring.
Parkering i garasje med innkjøring fra Aagots vei.

Tinglyste/andre forhold

Opplyst av selger:
Kommunale utgifter er 12.250kr for 2025.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av trehusbebyggelse.
Boligen ble oppført i 1976, oppført i mur/betong og trekonstruksjoner etter datidens byggeskikk.
Det foreligger ferdigattest med dato: 29/04-1981.

Forrige eier hadde bodd i boligen siden 1976 og dagens eier flyttet inn i 2011.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
6 100 000	2011

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no	20.02.2025	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Eier	20.02.2025	Som påviste og gav opplysninger.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/OT3821

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Première (WM)

Oppdragsnr.
183240163

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anette Sangesland	Thor Børre Sangesland

Gateadresse
Ulsrudveien 12A

Poststed	Postnr
Oslo	0690

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2011

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 13

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183240163

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nytt bad i 2022

Arbeid utført av: Oslo Bad

Filer

fdv.pdf | 3063. Samsvarserklæring, Ulsrudveien 12A.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ny membran i nytt bad

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Usikker

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Liten lekkasje på vannledning

Arbeid utført av: Orvei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sett ved et par anledninger de siste årene.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Haltuff og Ihlebæk: El arbeider ved nytt kjøkken i 2016. Skiftet bl.a. til vippesikring. Hertzberg: Utskifting av sentralfyr til Vann/vann varmepumpe i 2012.

Arbeid utført av: Haltuff og Ihlebæk. Hertzberg

Filer

106.Mini_sluttkontroll.pdf | 1Samsvarserklæring.pdf | 1Samsvarserklæring.pdf | 2Risikovurdering R1.pdf | 1Sluttkontroll R1.pdf | 23834 Kursfortegnelse.pdf | Ordredokumentasjon.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 183240163

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☑ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☐ Nei ☑ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183240163

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 183240163

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anette Sangesland	7d820140e0da1260fec523a455730ebcd0434e3c	28.02.2025 12:24:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thor Børre Sangesland	bb688e5cae84ad023bfe0482efe27fe7936e4983	03.03.2025 15:52:33 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

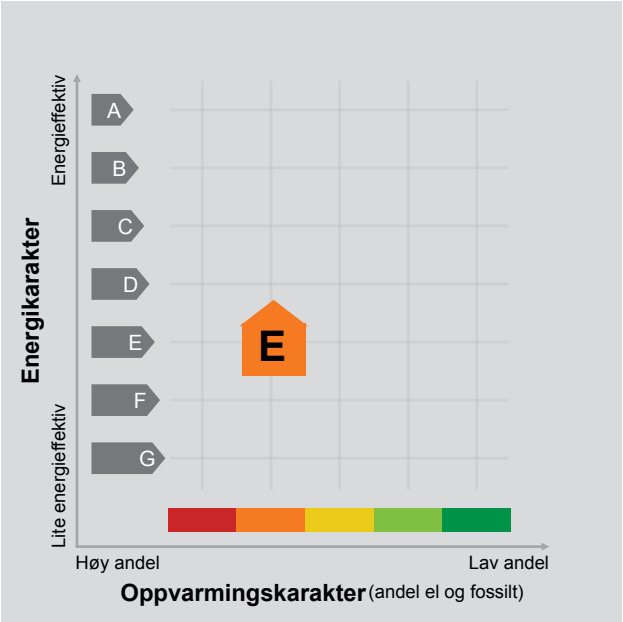
Document reference: 183240163

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

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Ulsrudveien 12A
Postnummer	0690
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	146
Bruksnummer	378
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80716125
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-85038
Dato	26.02.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

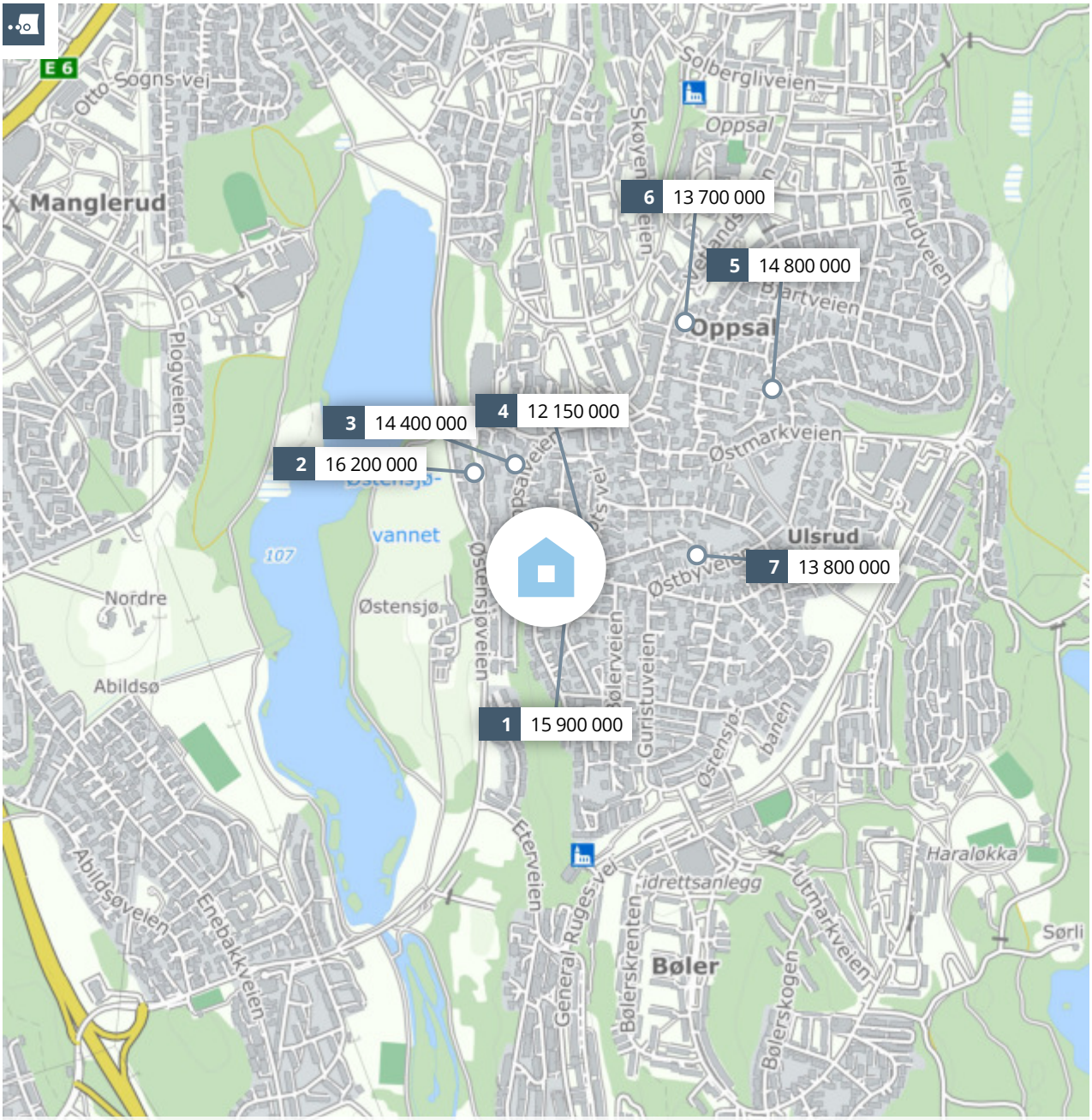
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

ULSRUDVEIEN 12 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 28.02.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ulsrudveien 12 A, 0690 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1976

GNR 146 BNR 378 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ULSRUD

Verdivurdert til

16 000 000

-	16 000 000	45 455
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	352 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 376 m²	
Byggeår					1976	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Protonveien 2 248 m² 1957 1 387 m² 5 sov	16.06.2021	14 900 000	**15 900 000**	0	15 900 000	**64 113**
2 Østensjø terrasse 14 B 201 m² 1910 3 077 m² 4 sov	24.06.2024	16 000 000	**16 200 000**	0	16 200 000	**80 597**
3 Oppsalveien 16 186 m² 1902 819 m² 5 sov	22.06.2022	13 500 000	**14 400 000**	0	14 400 000	**77 419**
4 Aagots vei 2 B 247 m² 1976 1 178 m² 5 sov	22.04.2024	12 600 000	**12 150 000**	0	12 150 000	**49 190**
5 Vilbergveien 6 244 m² 1973 1 001 m² 4 sov	12.06.2023	14 800 000	**14 800 000**	0	14 800 000	**60 656**
6 Jørnsløkkveien 2 D 155 m² 2022 1 203 m² 3 sov	10.09.2024	13 750 000	**13 700 000**	0	13 700 000	**88 387**
7 Østbyveien 4 F 183 m² 2024 944 m² 4 sov	09.09.2024	13 900 000	**13 800 000**	0	13 800 000	**75 410**

Innholdsrik og unik arkitekttegnet enebolig over 3 plan med dobbelgarasje og flotte uteområder. Boligen fremstår som solid og godt vedlikeholdt. Dagens eier har gjennomført flere oppgraderinger/oppussing de seneste år med blant annet nytt kjøkken, nytt sikringsskap, økt el. kapasitet samt delvis nye overflater. I tillegg har boligen basseng med motstrømsanlegg, samt dobbelgarasje med direkte adkomst til boligen. Kjelleretasjen har egen inngang. Boligen anses som meget attraktiv og unik i området.

Beplanting på boligen er også svært sjelden med flere ulike planter av sjelden art og omfang.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering

(Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
17.08.2011	28.10.2011	12.12.2011	5 900 000	6 100 000	-	6 100 000	3

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

Eneboliger til salgs i Østensjø bydel nå

11
eneboliger til salgs

14.5M
14.1M
13 495 000 Prisantydning i snitt
12.9M
12.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
85
dager

Eneboliger solgt i Østensjø bydel siste 6 mnd

22
eneboliger solgt

12.2M
12.0M
11 926 000 Salgspris i snitt
11 786 000 Prisantydning i snitt
11.6M
11.4M

Solgt i snitt i løpet av
55
dager

for 1.6% over prisantydning

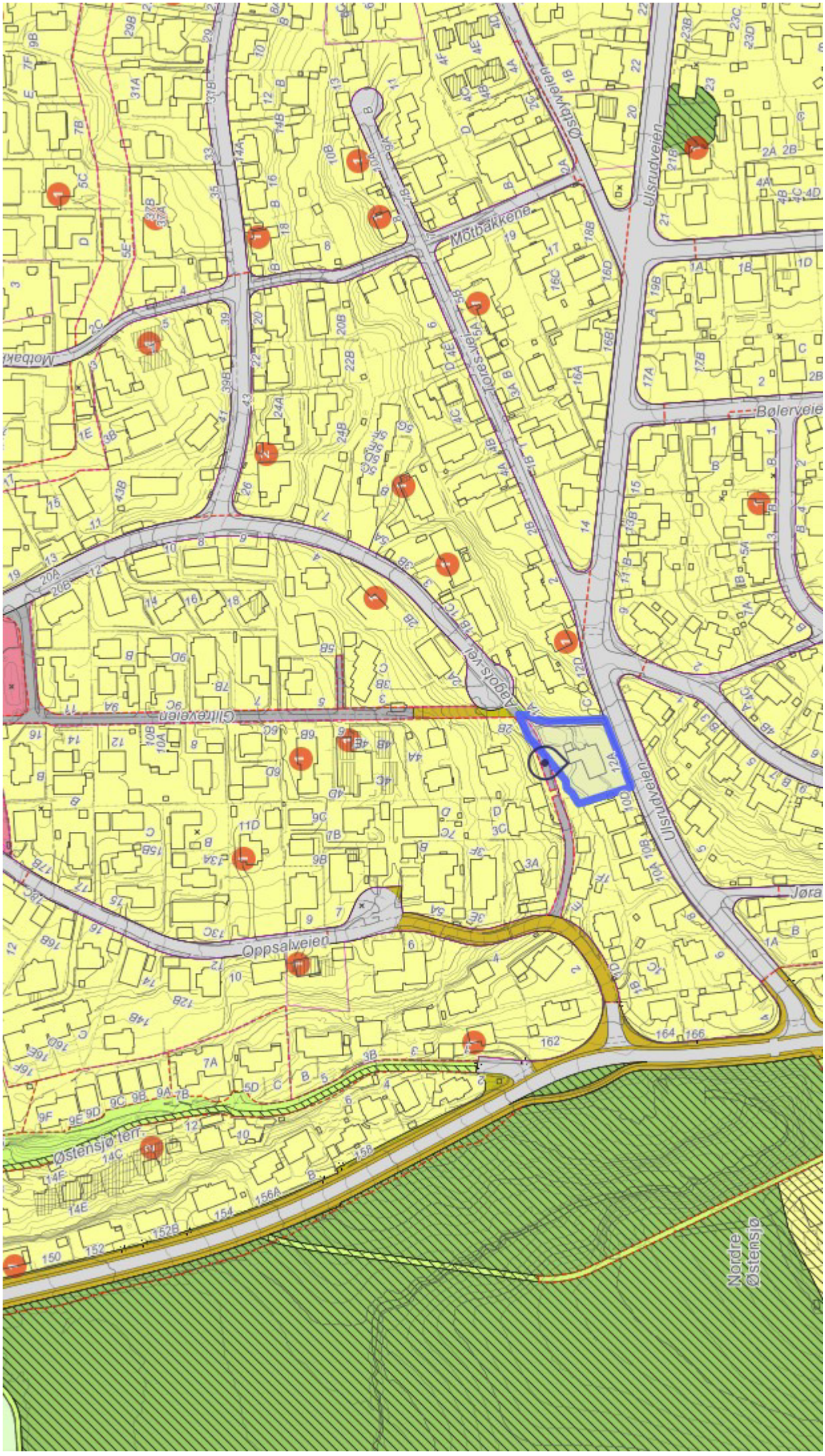
Analyse m²-priser

70 067 OSLO kommune i snitt siste 6 mnd

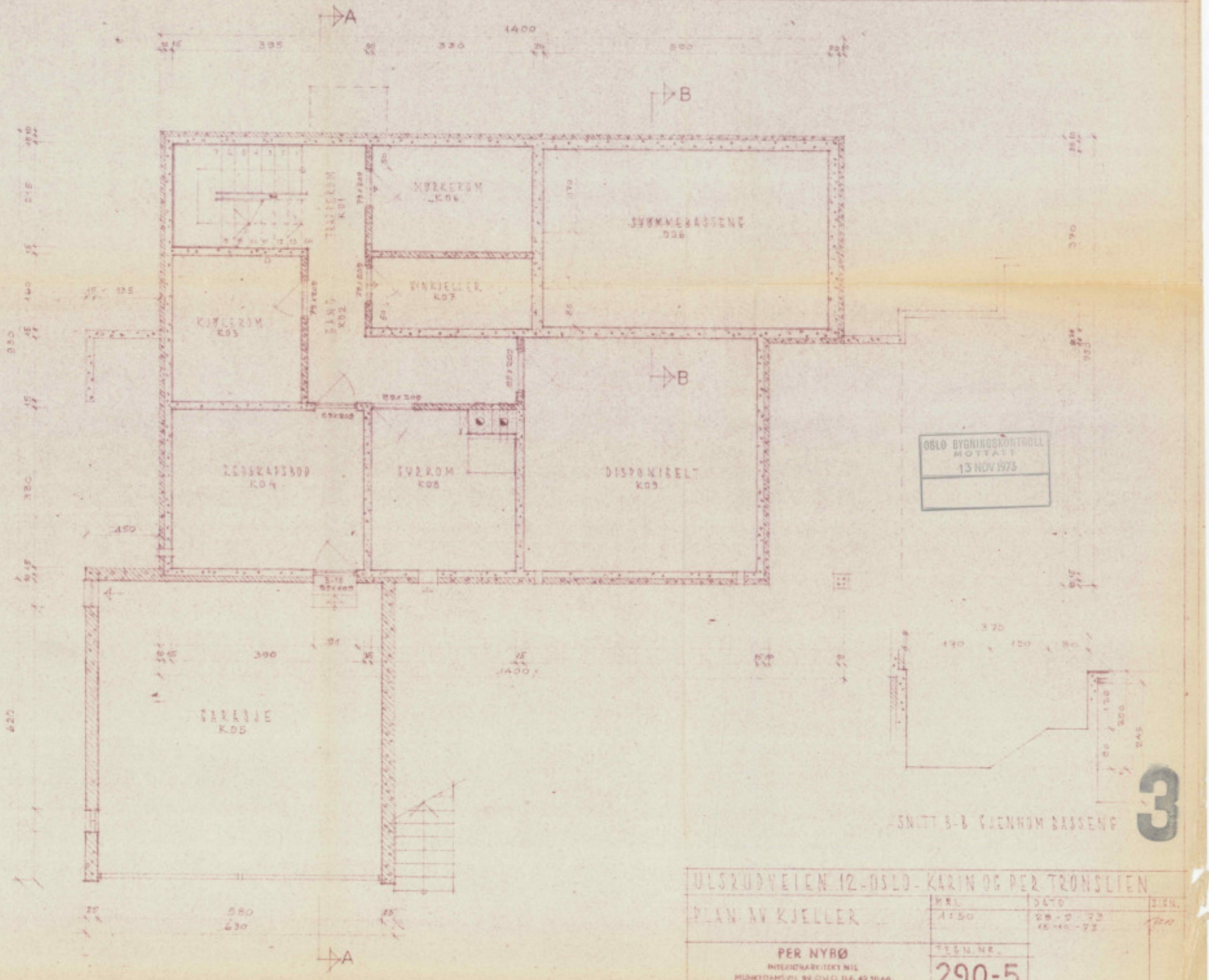
60 739 Østensjø bydel i snitt siste 6 mnd

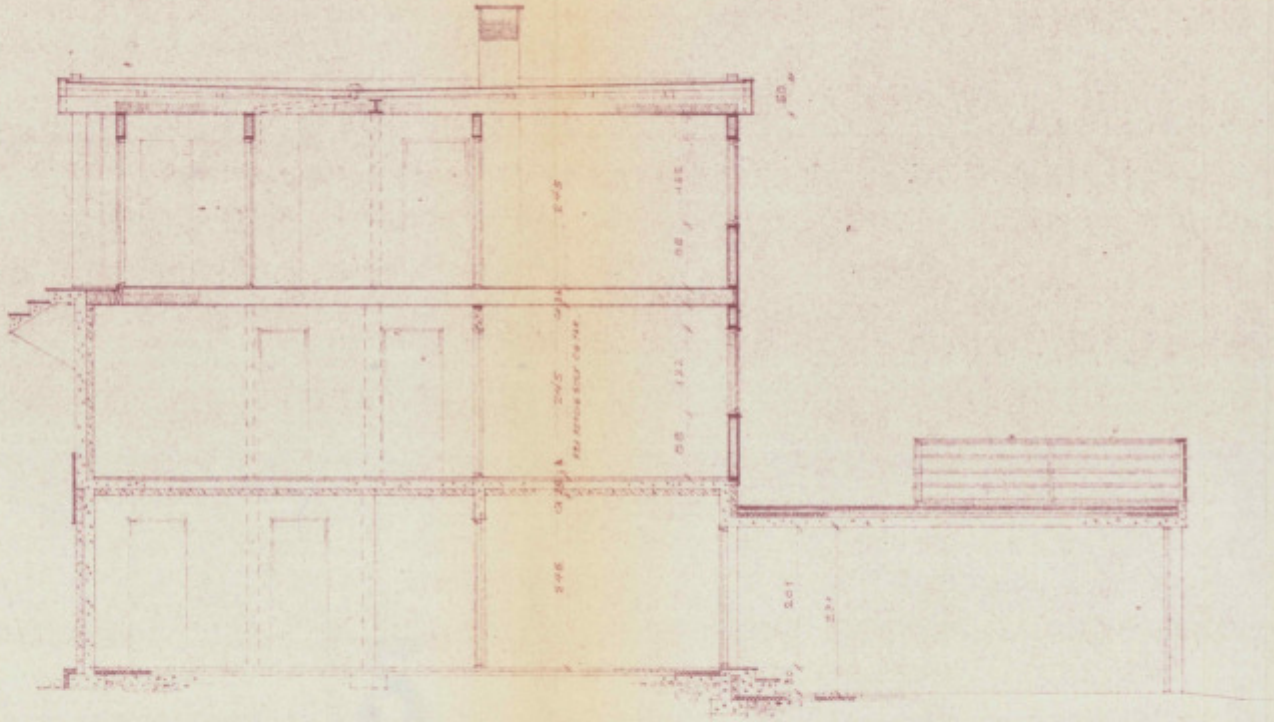
45 455 Ulsrudveien 12 A Totalpris 16 000 000

REGULERINGSKART


Møtbakkene
Ullsrudveien
Bølerveien
Gillaveien
Oppsalveien
Østensjøterrn.
Nordre Østensjø

ORIGINALE BYGGETEGNINGER


A
B
1400
395
330
800
TRAPPEROM
K01
SOVEROM
K02
KJØLEROM
K03
VINKJELLER
K07
SVØMMEBASSENG
036
B
VASKEROM
K06
SYKKELBOD
K04
SVØROM
K08
DISPONIBELT
K09
GARASJE
K05
390
1400
880
630
A
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
13 NOV 1973
SNITT B-B GJENNOM BASSENG
3
ULSRUDVEIEN 12 - OSLO - KARIN OG PER TRØNSLIEN
PLAN AV KJELLER
M.1:50
DATO
28-2-73
15-10-73
SIGN.
PER NYRØ
INTERIØRARKITEKT NIL
PILESTRADEN VEI. 59 OSLO TLF. 42 10 60
TEGN. NR.
290-5



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
13 NOV 1973

6

ULSRUDVEIEN 12 - OSLO - KARIN OG PER TRONSLIEN

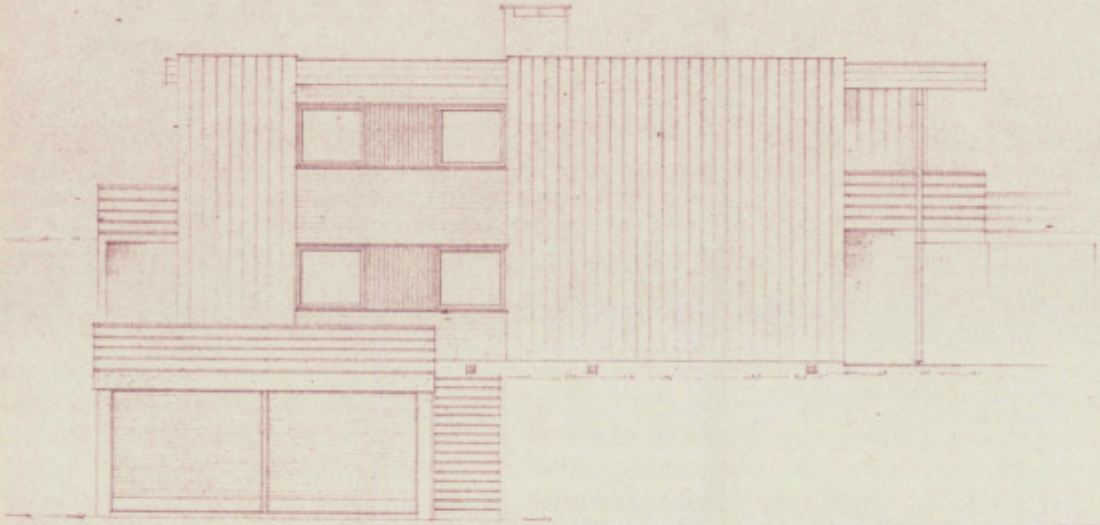
SNITT A-A

M 1:50

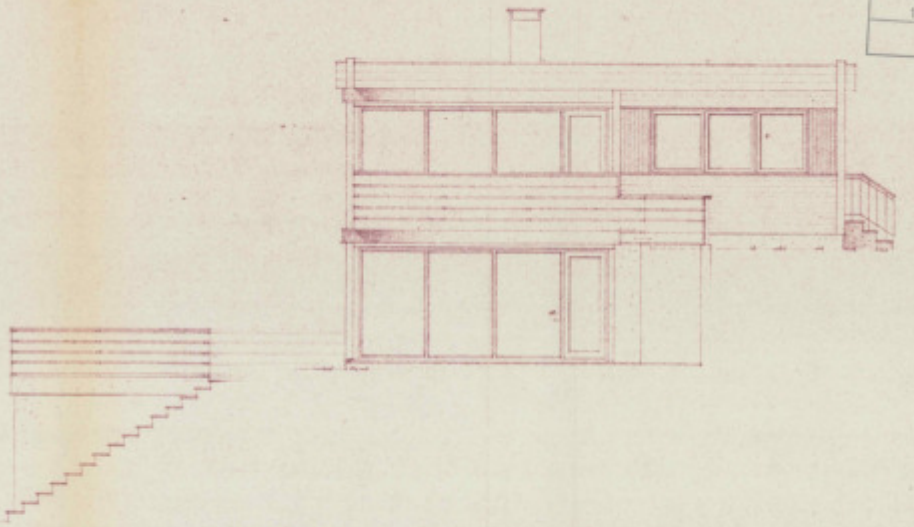
DATO 28-10-73

PER NYBØ
INTERIØRARKITEKT NIL
MUNKEDAMSVN. 59 OSLO TLF. 42 10 68

TEGN NR. 290-6



FASADE NORD



FASADE VEST

OSLO BYGNINGSTILSYN
13 NOV 1973

8

ULSRUDVEIEN 12-OSLO-KARIN OG PER TRONSLIEN

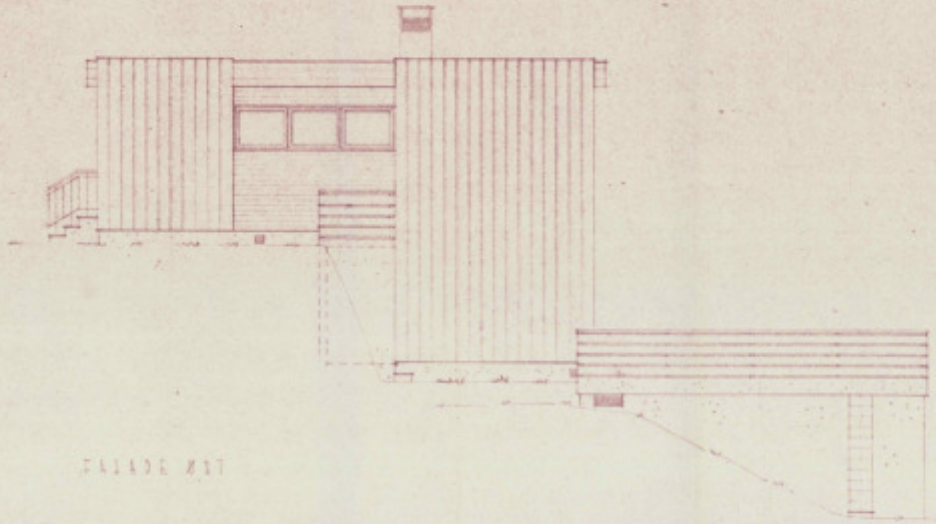
FASADE NORD OG VEST

NR.	DATO	SIGN.
1.80	19-10-73	

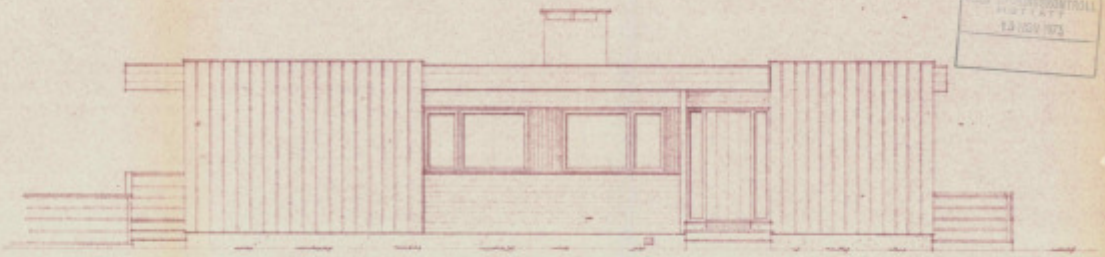
PER NYBØ
ARKITEKT MNAL
HOMLEGANGEN 39 OSLO TLF. 43 19 64

TEGN. NR.
290-8

146/378



FASADE ØST



FASADE SYD

7

ØLSTUNVEIEN 12 - OSLO - KARIN OG PER TRONSLIEN

FASADE ØST OG SYD	M 1:50	DATO 18-10-73	SIGN.
PER NYBØ	TEGN. NR. 290-7		

ORIGINALE BYGGETEGNINGER 1. ETG. OG KJELLER

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Notatblad

Arbeidssted	146/378, Ulsrudvn. 12 B.	Journalnr. 73/2178	Tegn.nr. 1-2-
Arbeidets art	Enebolig med garasje	Innlevert 21/6-73	
Bygningens art			
Byggherre	Karin og Per Tronslien. Langhusvn. 1405, Langhus.		
Byggemelder	Ark. Per Nybø. Munkedamsvn. 59, Oslo 2.		

Iht.

1		16		31		46		61		76		91							
2		17		32		47		62		77		92							
3		18		33		48		63		78		93							
4		19		34		49		64		79		94							
5		20		35		50		65		80		95							
6		21		36		51		66		81		96							
7		22		37		52		67		82		97							
8		23		38		53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		71		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

Lagm 663/73

SEND BYGGETILLATELSE 16/11 73 RW 19/11.73 TT

Mbl. Byggemappen sendes til eier

Kart sendt oppmålingsvesenet av SER 16/11-73 LJ

Meldt SER 1. Melding. 11-12-73 Ch K. 2. Melding 23-11-76.

Bygget er ført opp i samsvar med tegningene.

Oslo bygningskontroll 7/12-77 [signature]
Dato Signatur

BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
13 NOV 1973

5

ULSRØDVEIEN 12 - 0810 - KARI OG PER TRONSLIEN

			TEGN.
	DATO	28-12-73	
		15-10-73	
M/L	1:50		
TEGN. NR.	290-3		

PLAN AV 1 ETASJE

PER NYBØ
ARKITEKTFIRMA MNAL
PARKVEIEN 8A OSLO TLF. 471088

SPISESTUE 105

STUE 110

KJØKKEN 108

SOVEROM 107

SOVEROM 106

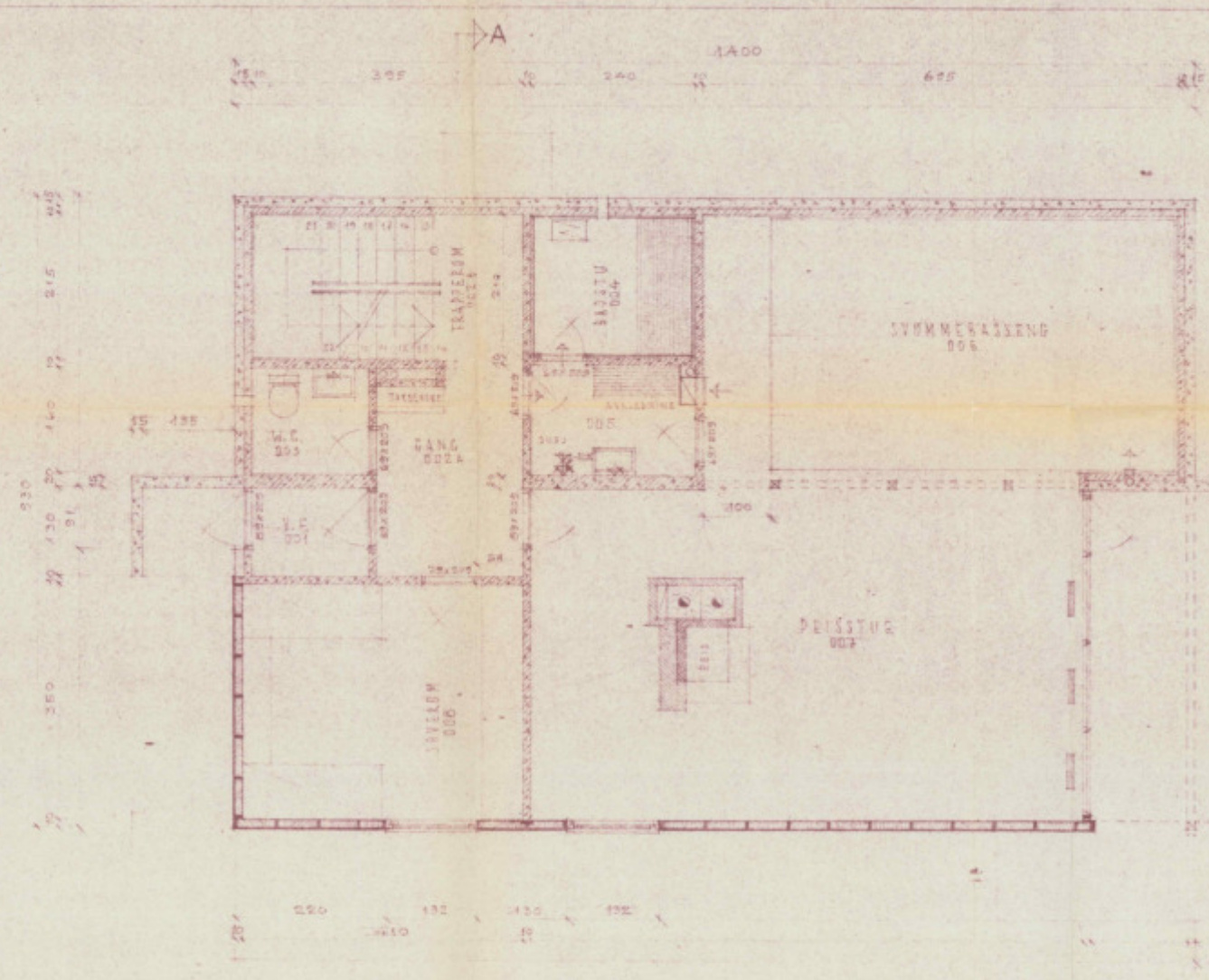
SOVEROM 105

TRAPPE 102

GANG 104

A

A



OSLO BYGNINGSKONTROLL
13 NOV 1973

4

ULSRUDVN. 12 - OSLO - KARIN OG PER TRONSLIEN

PLAN AV UNDERETASJE

M&L 1:50

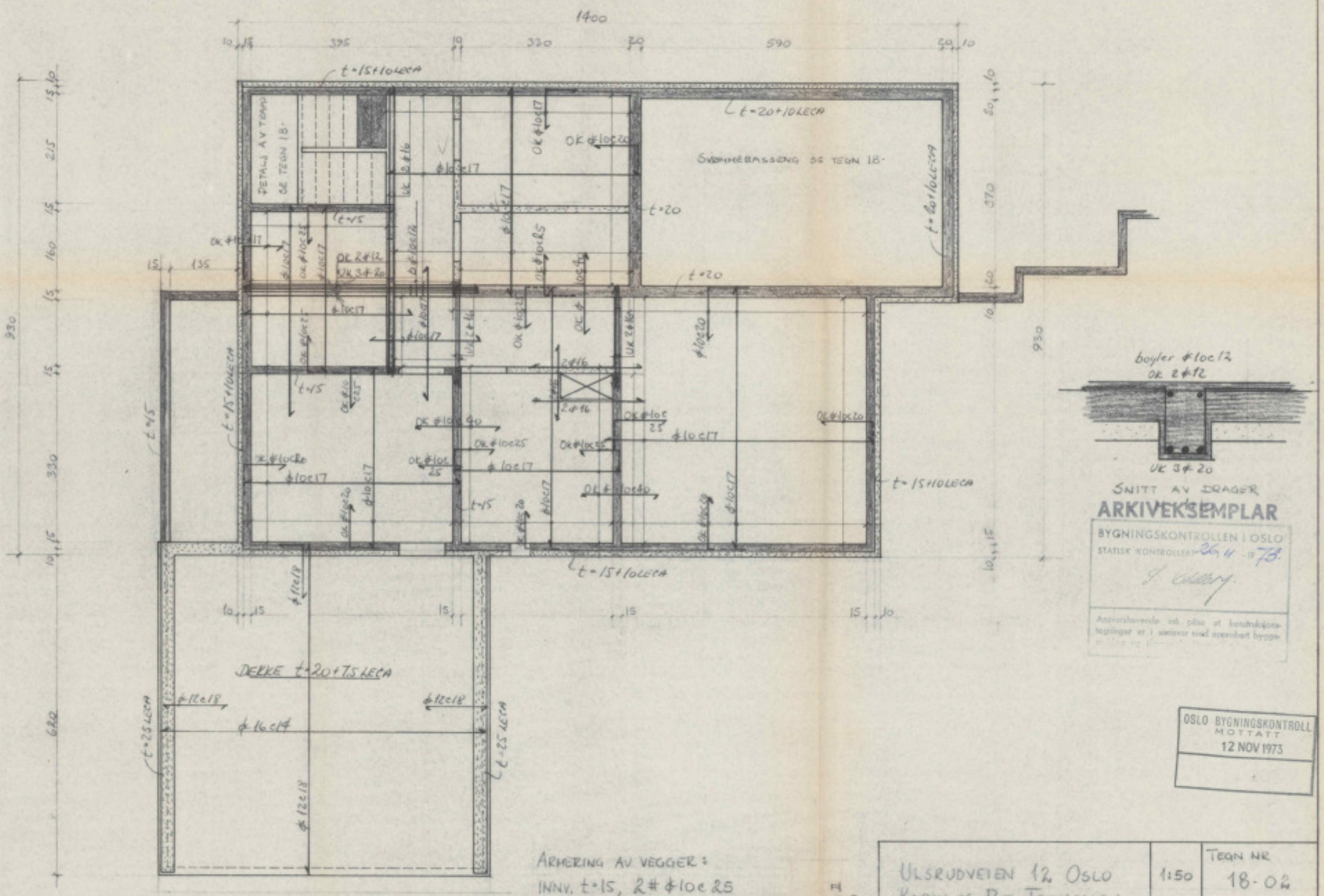
DATO 28-9-73
15-10-73

SIGN.

PER NYBØ
INTERIØRARKITEKT NIL
MUNKEDAMSVN. 59 OSLO TLF. 42 10 66

TEGN. NR.
290-4

TEGNINGER - BJELKELAG, ARMERING



ARMERING AV VEGGER:
INNV. t=15, 2# Ø10c25
FOR SV.BASSENG t=20, 2# Ø10c20
UTV. t=15, INNV. - VERT Ø10c12
HOR Ø10c20
UTV. 2# Ø10c20
VERT. EKSTRA Ø10c30 I OVERKANT

UTF. KL. C, SPKL II
B-300, K340

ULSRUDVEIEN 12 OSLO
KARIN OG PER TRONSLIEN

1:50

TEGN NR 18-02

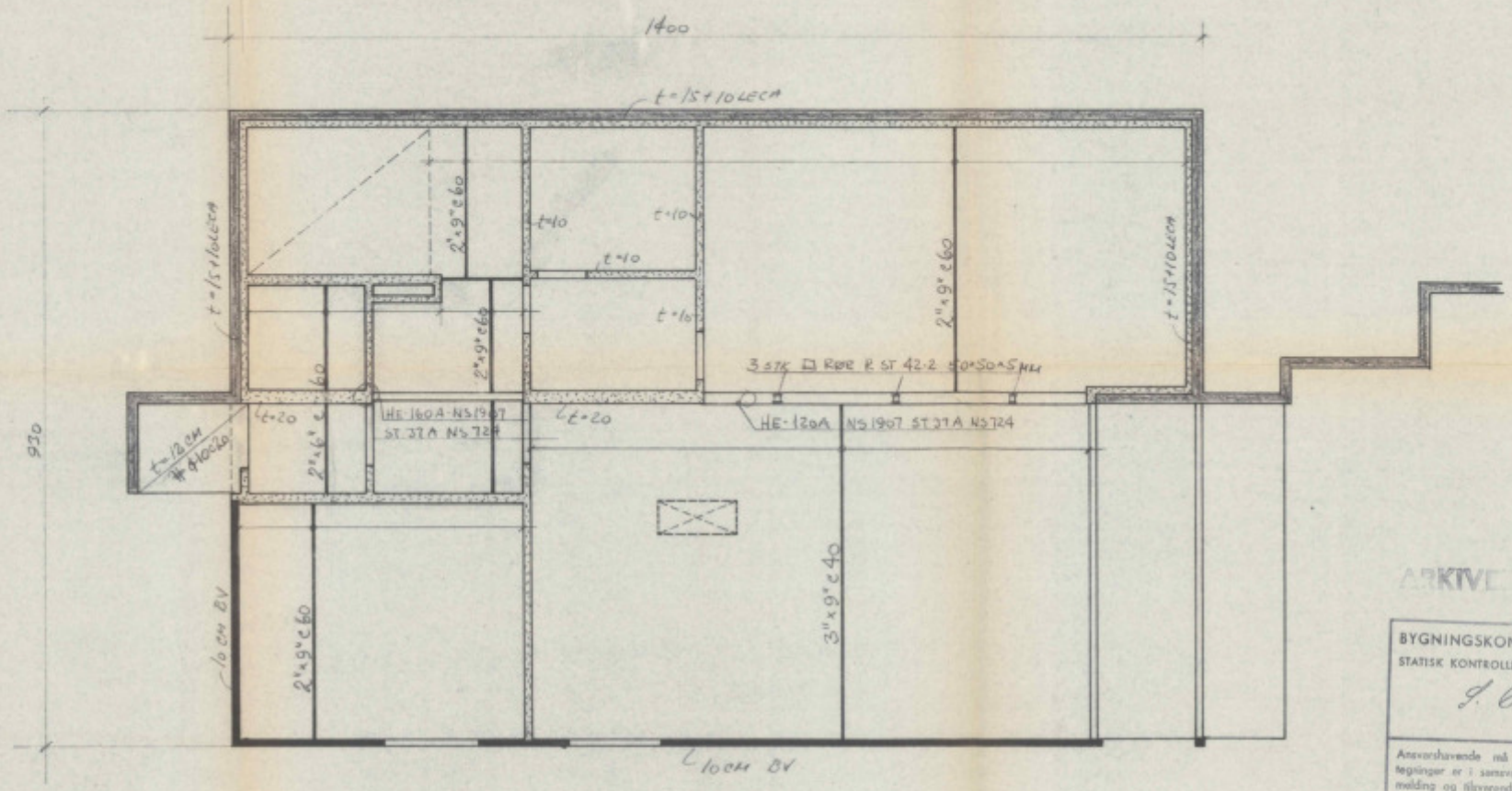
DEKKE OVER KJELLER
FORSK. OG ARMERING

SKI DEN 12-11-1973

ARKIVEKSEMPLAR

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
STATISK KONTROLLERT 26/4 - 73.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
12 NOV 1973



ARMERING AV VEGGER:
UTV. t=15 2 #10 c20

ARKIVEXEMPLAR

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
STATISK KONTROLLERT 29/11 1973.
J. Aadberg.
Ansvarshavende må påse at konstruksjonstegninger er i samsvar med approbert byggemelding og tilhørende byggetillatelse.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
12 NOV 1973

UTFELL C, SPKL B
B-300, KS 40

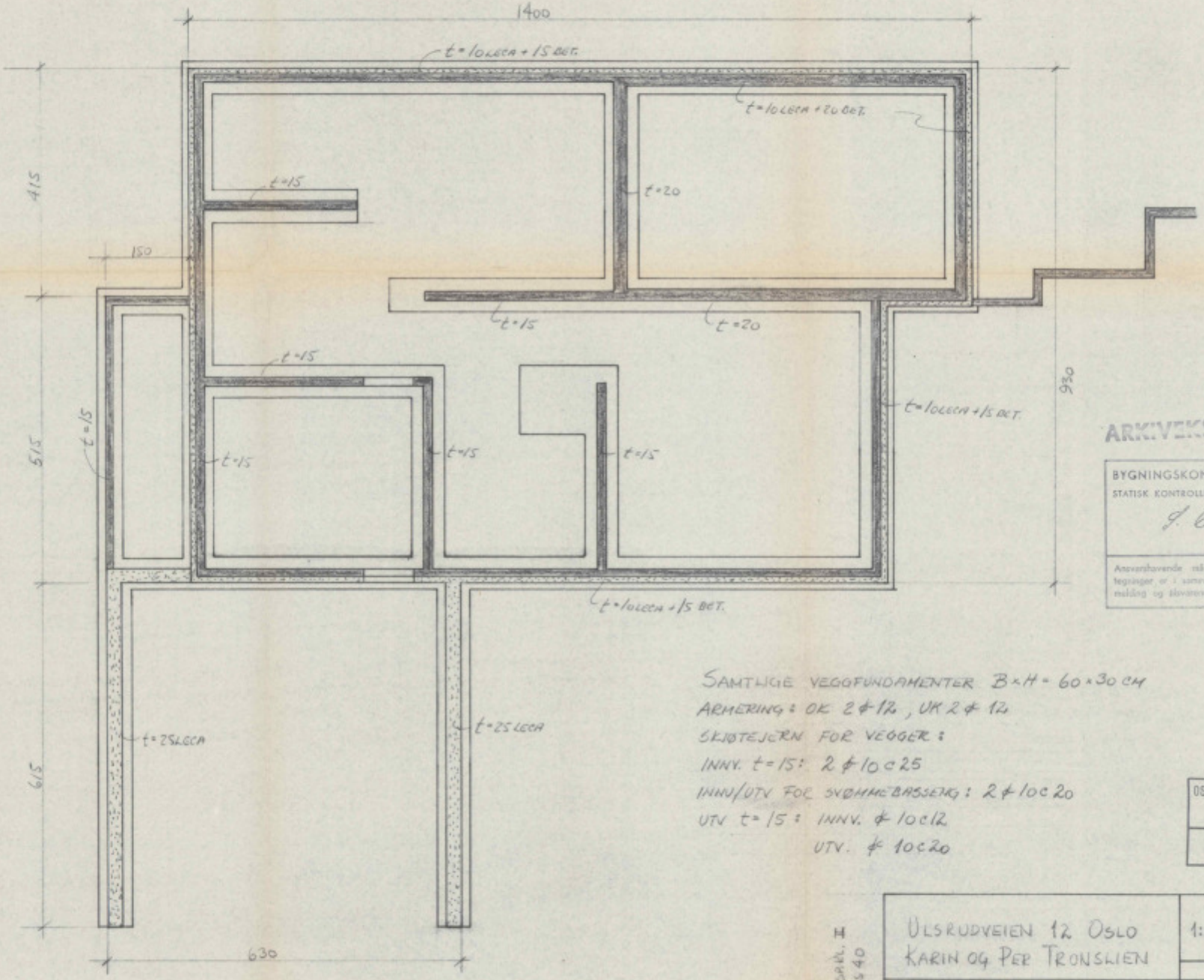
ULSRUDVEIEN 12, OSLO
KARIN OG PER TRONSLIEN

1:50

TEGN NR
18-03

BJELKELAGSPLAN FOR
GULV I 1. ETASJE

SKI JEN 12-11-1973



ARKIVEKSEMPLAR

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
STATISK KONTROLLERT 26/11 -73.
J. Ostberg.

Ansvarshavende må påse at konstruksjonstegninger er i samsvar med approbert byggemelding og tilhørende byggetillatelse.

SAMTLIGE VEGGFUNDAMENTER B×H = 60×30 CM
ARMERING: OK 2 ϕ 12, UK 2 ϕ 12
SKJØTEJERN FOR VEGGER:
INNV. t=15: 2 ϕ 10 c 25
INNV/UTV FOR SVØMMEBASSENG: 2 ϕ 10 c 20
UTV t=15: INNV. ϕ 10 c 12
UTV. ϕ 10 c 20

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
12 NOV 1973

UTEKL C, SAVEL. 8-300, KS 40

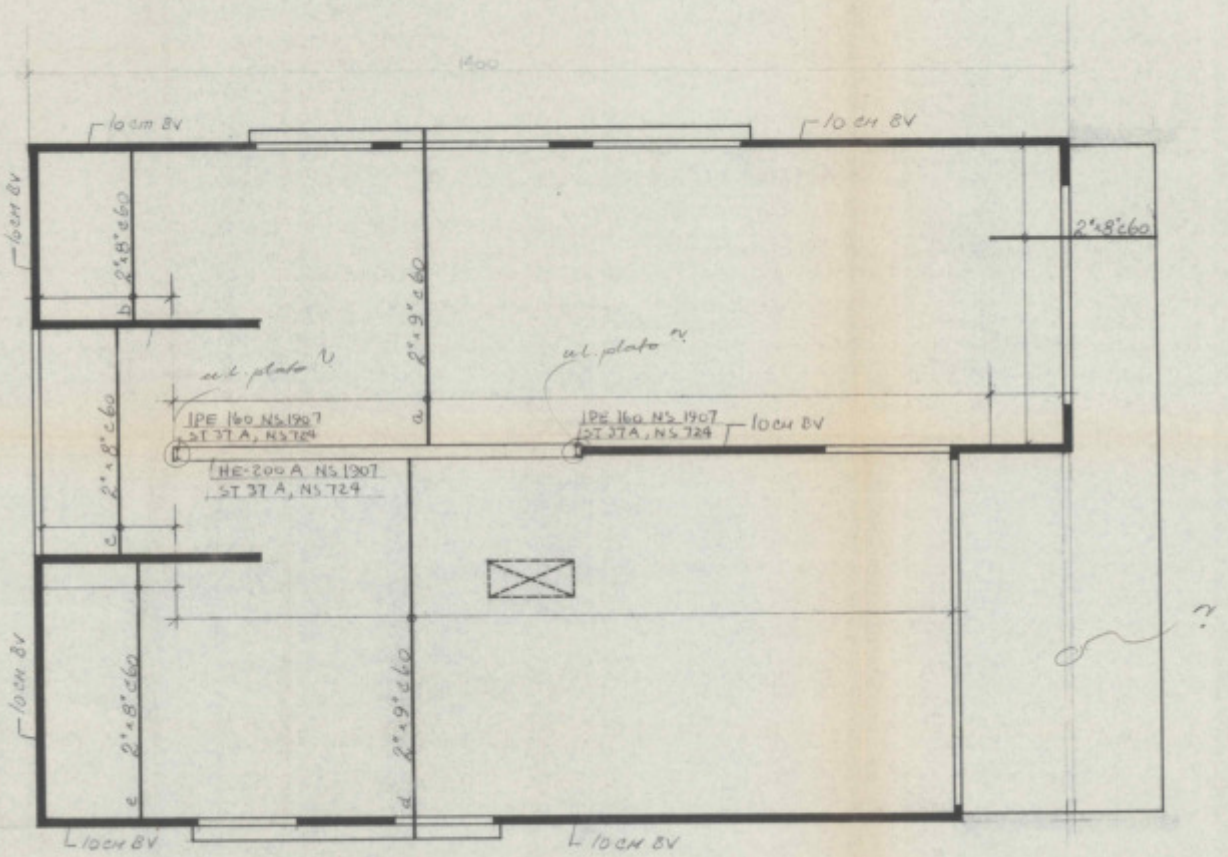
ULSRUDVEIEN 12 OSLO
KARIN OG PER TRONSLIEN

1:50

TEGN NR 18-01

SÅLEPLAN

SKI DEN 12-11-1973



FLATT OPPFORET TAK AV 2"x4" H/T/B" RUPANEL
FALL TIL INNVENDIG T.NL.

ARKIVEKSEMPLAR

Ansvarshavende erklærer at konstruksjonsberegninger er i samsvar med approbert byggemelding og tilhørende byggetillatelse.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
12 NOV 1973

ULSRUDVEIEN 12 OSLO KARIN OG PER TRONSLIEN	1:50	TEGN. NR 18-04
		BIELAGSPLAN FOR TAKKONSTRUKSJON
		SKI DEN (2-11-1973

STATISKE BEREGNINGER

FOR

KARIN OG PER TRONSLIEN

ULSRUDVEIEN 12, OSLO

GNR:

BNR:

UTFØRT AV: SIV. ING. HALLVARD HAMMER

IDRETTSVEIEN 21

1400 SKI

SKI den 12. NOV. 1970

HHammer

BELASTNINGER :	EGENVEKT	NYTTELAST
TAK	60 kp/m²	150 kp/m² (SNØ)
GULV 1. ETG	60 "	150 "
GULV UNDER ETG :		
HELLER I PUSS	150 "	
BJELKE t = 15 cm	360 "	
LECA t = 7,5	65 "	
PUSS t = 2,0 cm	50 "	
NYTTELAST		150 "

BJELKER I TAKKONSTRUKSJON

MAKS NEDBØYNING $l/200$ — FOR FRITT OPPL.

BJELKE MED JEVNT FORDELT BELASTNING :

$f = \frac{5 P l^3}{384 \cdot E I}$ SOM LØST M.H.P. I GIR

$$I = \frac{5 P \cdot l^3}{384 \cdot E \cdot f} = \frac{5 \cdot q \cdot l \cdot l^3}{384 \cdot E \cdot l/200} = \frac{2604 \cdot q \cdot l^3}{E}$$

INNSATT $E = 90{,}000$ kp/cm² (T 300)

$q = 210$ kp/m

a) FOR $l = 4.20$ m : $I = \frac{2604 \cdot 210 \times 4.2 \times 420^2}{90000} = 1445$ cm⁴

b) FOR $l = 2.40$ m : $I = \frac{2604 \cdot 210 \times 2.40 \times 240^2}{90{,}000} = 830$ cm⁴

c) FOR $l = 3.20$: $I = \frac{2604 \cdot 210 \times 320 \times 320^2}{90{,}000} = 1966$ cm⁴

d) FOR $l = 5.00$ m : $I = \frac{2604 \cdot 210 \times 500 \times 500^2}{90{,}000} = 7500$ cm⁴

e) FOR $l = 3.60$ m : $I = \frac{2604 \cdot 210 \times 3.60 \times 360^2}{90{,}000} = 2800$ cm⁴

FRA TABELL OVER JUSTERTE MATERIALER:

HAR VI 2"×9" (48×223 mm) $I = 4435\ cm^4$

VELGER DERFOR:

a) $l = 4.20$ m – 2"×9" c 60 cm : $\frac{4435}{0.6} = 7400\ cm^4 > 4445$ OK
$I = 4435\ cm^4$

b) $l = 2.40$ m – 2"×6" c 60 cm : $\frac{1296}{0.6} = 2160\ cm^4 > 830\ cm^4$ OK
$I = 1296\ cm^4$

c) $l = 3.20$ m – 2"×8" c 60 cm : $\frac{3105}{0.6} = 5175\ cm^4 > 1966\ cm^4$
$I = 3105\ cm^4$

d) $l = 5.00$ m, 2"×9" c 60 cm : $\frac{4435}{0.6} = 7400\ cm^4 > 1500\ cm^4$ OK
$I = 4435\ cm^4$

e) $l = 3.60$ m; 2"×8" c 60 cm : $\frac{3105}{0.6} = 5175\ cm^4 > 2800\ cm^4$
$I = 3105\ cm^4$

KONTROLL AV BØYESPENNING OG SKJÆRSPENNING FOR DE VALGTE DIMENSJONER:

a) $M = \frac{qL^2}{8} = \frac{210 \cdot 4.2^2}{8} = 463$ kp-m/m

$\sigma_b = \frac{M}{W} = \frac{46300}{397.8} = 116 \times 0.6 = 70\ kp/cm^2 < 100\ kp/cm^2$

b) $M = \frac{qL^2}{8} = \frac{210 \times 2.40^2}{8} = 151$ kp-m/m

$\sigma_b = \frac{M}{W} = \frac{15100}{175.2} = 86 \times 0.6 = 52\ kp/cm^2 < 100\ kp/cm^2$

c) $M = \frac{qL^2}{8} = \frac{210 \times 3.20^2}{8} = 2688$ kpm/m

$\sigma_b = \frac{M}{W} = \frac{26880}{313.6} = 85.7 \times 0.6 = 52\ kp/cm^2 < 100\ kp/cm^2$

FERDIGATTEST

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III *~~417200~~

Nytt telefon nr.
20 72 10

Approbasjon.

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
146/378, Ulsrudveien 12 B.	73/2178	1-2-
Arbeidets art	**Innlevert**	
Enebolig med garasje.	21/6-73	
Bygningens art		
Byggherre		
Karin og Per Tronslien, Langhusvn. 1405, Langhus.		
Byggemelder		
Ark. Per Nybö, Munkedamsveien 59, Oslo-2.		

Dato 12. september 1973 ES/GL

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Det vises til vår påtegning av 7/9-73 på kartet og til uttalelse av 20/8-73 fra byplankontoret. Gjenpart vedlegges.

Veivesenet gir dispensasjon fra vegloven med hensyn til bygge-avstand fra vei. Kfr. gjenpart av skriv datert 22/8-73 fra vei-vesenet.

Det anbefales 7,5 cm lettbetong til isolasjon av yttervegger i kjeller. Yttervegger i trapperom m/gang i kjeller bör isoleres med 10 cm lettbetong (åpen forbindelse til 1. etasje.) Det bör innredes klesbod (min. 4 m2.) i kjeller. Gulv og vegger i kles-bod må isoleres mot fuktighet. Ytterveggene i klesbod må isoleres fra det omgivende jordsmonn på en av bygningskontrollens godkjente måter. Følgende rom må få samme behandling mot fuktighet som kles-bod: trapperom m/gang i kjeller og i u.etasje.

Dör mellom garasje og kjeller må minst være B-15.

Garasje må ventileres i samsvar med byggeforskriftenes kap. 38:532. Redegjörelse for gjennomlufting av garasje må innsendes. Garasje-tak bör varmeisoleres.

Vegger mot siderom og gulv/bjelkelag over svömmebasseng må isoleres mot vanndamp fra svömmebassenget. Svömmebasseng-rom må ventileres forskriftsmessig.

Det anbefales tilleggs-lysareal i yttervegg i svömmebasseng.

Lösning av bad og W.C. i 1. etasje foreslås omarbeidet, slik at det blir direkte inngang fra hall til hvert av de to rommene (ikke gjennomgang gjennom W.C.)

Det må innsendes redegjörelse for innendörs törk av klesvask (vinters tid.)

Skjema av peiser må innsendes.

Utvendig terrengtrapp må ikke ha större opptrinn enn 18 cm.

Det må innsendes statiske beregninger av garasje, vegger og dekker av jernbetong, takverk og dragere i u. etasje og i 1. etasje.

Det må anordnes snuplass på egen grunn. Endelig sokkelhöyde på garasjegulv og terrengutforming godkjennes på stedet av vår over-ingeniör.

Korrigerte tegninger må innsendes.

Glassvegg mellom svömmebasseng og peisestue er tenkt slöyfet i förste omgang som en pröveordning, da det skal anordnes et spesielt effektivt ventilasjonssystem. Bygningskontrollen tar forbehold om at glassvegg m/dör mellom svömmebasseng og peisestue må oppsettes dersom det viser seg at ventilasjonssystemet ikke er tilfredsstillende.

5000. 1-59. R. A. —

./.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 41 72 00

Approbasjon. **Ark 2**

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
146/378, Ulsrudveien 12 B.	73/2178	1-2.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene V.

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»— baksiden.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må (mrk. x):

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [X] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [ ] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [X] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [X] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [X] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [X] H. Redegjörelse for ventilasjon av garasje.
- [ ] I.
- [ ] J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad
bem.

Elsa Stav

Approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming, selv om enkelte rom mangler ovn.
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Spesielle krav.

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på første side.)

I. Det må innsendes plan i henhold til «Retningslinjer for grønnanlegg.» Planen må innsendes så tidlig at utgravde masser kan bli riktig plasert.

II. Områdene omkring industribygg o.l. må ikke benyttes til opplag.

III. Hvor vei eller gate (fortau) går umiddelbart inn til bygningen, skal det inn til grunnmuren bare fylles med rene fyllmasser som ikke forårsaker vesentlig synking. Alunholdig stein tillates ikke benyttet i noe tilfelle. Byggets ansvarshavende skal i slikt tilfelle varsle veivesenet for kontroll av fyllmassene før gjenfylling iverksettes.

IV. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 punkt 1.

V. Forslag til utvendige farger (også for tak) må innsendes.

VI. Andre oppbygg over tak enn de som er vist på de innsendte tegninger kan ikke påregnes godkjent.

VII. Før ferdigattest meddeles skal det innsendes film i format 13 x 18 cm med kontaktkopier av korrekte tegninger.

Alminnelige bestemmelser.

1. Byggherre og ansvarshavende må vise aktsomhet overfor naboeiendommer slik at disse ikke utsettes for unødige skadevirkninger under gravnings- og byggearbeidet. Det henvises i denne forbindelse til nabolovens bestemmelser. Bygningskontrollen må varsles i god tid før gravning i nabogrense tar til. Redegjørelse for arbeidets fremdrift samt de nødvendige sikringstiltak kan kreves innsendt. Det gjøres oppmerksom på at bygningskontrollen er uten ansvar.
2. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og eventuelt forsynes med fast dekke.
3. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
4. I våningshus med mer enn en leilighet, må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje, ha en fri bredde av minst 1 m.
5. Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.
6. Trapperekkverks høyde skal være minst 0.9 m fra trinnforkant, og sprossene skal ikke ha større innbyrdes avstand enn 15 cm. Dette gjelder også balkongrekkverk m.m.
7. Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1.2 m.
8. Fyrrom skal ha vindu til det fri.
9. Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.
10. Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.
11. Avtrekk fra oljefyrt kjele skal i alminnelighet føres til egen røykpipe.
12. Røykpiper må ha minst 1 stens vange mot kott, skap, søppelrom og garasjer.
13. Feiedører må plaseres slik at de er lett tilgjengelige. De må ikke plaseres i beboelsesrom, kott, garasjer o.l.
14. I badstubad må dører slå ut.
15. Redningstau må anbringes etter fastsatte retningslinjer.
16. Skråtak i beboelsesrom må varmeisoleres. K.verdi maks. 0.8.
17. Gulv samt delevegger mellom leiligheter må isoleres mot lyd.
18. Loftbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.
19. På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere på en måte som bygningskontrollen kan godkjenne.
20. Hvor rørledninger gjennombryter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.
21. Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill.
22. Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsler til garasjer o.l. må gis avløp for overvann.
23. Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1:3.

For øvrig vises bl. a. til:

«Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»

«Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.-rom i Oslo.»

«Regler for anordning av ventilasjon i bygg i Oslo.»

«Regler for gassinstallasjoner i Oslo.»

Int.arkitekt Per Nybö
Munkedamsveien 59
OSLO 2

15. november 1973

Arkitekt Stav

ES/GL 73/2178

Gnr. 146 bnr. 378, Ulsrudveien 12 B.
Enebolig med garasje.
Byggherre: Karin og Per Tronslien.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel-nr. 3-4-5-6-7- og 8 approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

Den viste ventilasjon av garasjen godkjennes på betingelse av forskriftsmessig spalte under garasjedörer og tilstrekkelig dimensjonert avtrekksventil ved tak innerst i garasje. Terrenget under avtrekksventil ved tak må senkes for å unngå at snö kan dekke til ventilen.

En kan ikke se at det er redegjort for innendörs törk av klesvask. Kfr. approbasjonen.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel-nr. 1 og 2 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

A. Gjerstad
bem.

Elsa Stav

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 III OSLO 5 * 11 50 60

SO/GS

KOPI

Oslo, den 29.4.1981

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Gnr.146,bnr.378, Ulsrudveien 12 B, Oslo 6

Journalnr.: 73/2178

Arbeidets art: Nybygg

Avsluttende synsforretning: 14.4.1981

Bygningens art: Enebolig med garasje.

Byggherre: Karin og Per Tronslien, Ulsrudveien 12 B, Oslo 6

Byggemelder: Ark. Per Nybø, Munkedamsveien 59, Oslo 2

Ansvarshavende: Tømmerm. Terje Pedersen, Lyngveien 40, Oslo 11

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

Overingeniør
Svein Oddby

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

Skj. c-15. ANDVORD. 4000.

FERDIGATTEST - VENTILASJONSANL.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III *20 72 10

Ny adresse: Hersleb gt. 19
Nytt tlf. nr. (02) 11 50 60

Approbasjon.

Arbeidssted: 146/378, Ulsrudveien 12 B	Journalnr.: 73/3536	Tegn. nr.: 1-2-3-4-
Arbeidets art: Ventilasjonsanlegg (Hovedsak 73/2178)	Innlevert: 2/11-73	
Bygningens art:		
Byggherre: Karin og Per Tronslien, Ulsrudveien 12, Oslo-6.		
Byggemelder: Ing.fa. Theodor Qviller A/S, Stenersgt. 8, Oslo-1.		

Dato 22. januar 1974. ES/SH

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Helserådets og brannvesenets uttalelser av henholdsvis 14.11.73 og 3.1.74 vedlegges i gjenparter.

Det forutsettes at tegningene er i samsvar med approbert byggemelding (arkitekt-tegningene).

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene .....

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»— .....

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- ☐ A. ansvarshavende være godkjent.
- ☐ B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- ☐ C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- ☐ C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1.
- ☐ D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- ☐ E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- ☐ F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- ☐ G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- ☐ H.
- ☐ I.
- ☐ J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne appbrobasjon.

A. Gjerstad
bem.

Elsa Stav

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Skj. 8.17

Spesielle krav.

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på omstående side.)

I. Det må innsendes plan i henhold til «Retningslinjer for grønnanlegg.» Planen må innsendes så tidlig at utgravede masser kan bli riktig plasert.

II. Områdene omkring industribygg o.l. må ikke benyttes til opplag.

III. Hvor vei eller gate (fortau) går umiddelbart inn til bygningen, skal det inn til grunnmuren bare fylles med rene fyllmasser som ikke forårsaker vesentlig synking. Alunholdig stein tillates ikke benyttet i noe tilfelle. Byggets ansvarshavende skal i slikt tilfelle varsle veivesenet for kontroll av fyllmassene før gjenfylling iverksettes.

IV. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 punkt 1.

V. Forslag til utvendige farger (også for tak) må innsendes.

VI. Andre oppbygg over tak enn de som er vist på de innsendte tegninger kan ikke påregnes godkjent.

Alminnelige bestemmelser.

1. Byggherre og ansvarshavende må vise aktsomhet overfor naboeiendommer slik at disse ikke utsettes for unødige skadevirkninger under gravings- og byggearbeidet. Det henvises i denne forbindelse til nabolovens bestemmelser. Bygningskontrollen må varsles i god tid før graving i nabogrense tar til. Redegjørelse for arbeidets fremdrift samt de nødvendige sikringstiltak kan kreves innsendt. Det gjøres oppmerksom på at bygningskontrollen er uten ansvar.
2. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og eventuelt forsynes med fast dekke.
3. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
4. I våningshus med mer enn en leilighet, må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje, ha en fri bredde av minst 1 m.
5. Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.
6. Trapperekkverks høyde skal være minst 0.9 m fra trinnforkant, og sprossene skal ikke ha større innbyrdes avstand enn 15 cm. Dette gjelder også balkongrekkverk m.m.
7. Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1.2 m.
8. Fyrrom skal ha vindu til det fri.
9. Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.
10. Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.
11. Avtrekk fra oljefyrt kjele skal i alminnelighet føres til egen røykpipe.
12. Røykpipe må ha minst 1 stens vange mot kott, skap, søppelrom og garasjer.
13. Feiedører må plaseres slik at de er lett tilgjengelige. De må ikke plaseres i beboelsesrom, kott, garasjer o.l.
14. I badstubad må dører slå ut.
15. Redningstau må anbringes etter fastsatte retningslinjer.
16. Skråtak i beboelsesrom må varmeisoleres. K.verdi maks. 0.8.
17. Gulv samt delevegger mellom leiligheter må isoleres mot lyd.
18. Loftbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.
19. På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere på en måte som bygningskontrollen kan godkjenne.
20. Hvor rørledninger gjennombryter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.
21. Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill.
22. Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsler til garasjer o.l. må gis avløp for overvann.
23. Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1:3.

For tilfluksrom plikter byggherren å sende ett sett tegninger i M. = 1 : 100 av det godkjente tilfluksrom til Oslo sivilforsvar, Møllergata 43, Oslo 1. Kfr. tilfluktsromforskriftene kap. 1, pkt. 5.

For øvrig vises bl.a. til:

«Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»

«Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.rom i Oslo.»

«Regler for anordning av ventilasjon i bygg i Oslo.»

«Regler for gassinstallasjoner i Oslo.»

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Ventilasjonsanlegg. Hovedsak 73/2178

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Ulsrudveien 12 B	Gnr.146,bnr.378	73/3536

Byggherre

Karin og Per Tronslien
Ulsrudveien 12 B

OSLO 6.

Ansvarshavende byggemelder

Ing.fa. Thedor Qviller A/S
Stenersgata 8

OSLO 1.

OF/GS

Dato
2. september 1981

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
O. Fjellanger

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. C-16. ANDVORD.

NABOLAGSPROFIL

Ulsrudveien 12A

Nabolaget Ulsrud/Søndre Oppsal - vurdert av 94 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Østmarka skole (1-10 kl.) 79 elever, 7 klasser	15 min 1.1 km
Oppsal skole (1-10 kl.) 573 elever, 34 klasser	16 min 1.2 km
Bøler skole (1-10 kl.) 784 elever, 45 klasser	17 min 1.3 km
Østensjø skole (1-7 kl.) 529 elever, 21 klasser	21 min 1.5 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 734 elever, 38 klasser	13 min 0.9 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	18 min 1.3 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	11 min 4.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Oppsal Senter	9 min
Ulsrud T-banestasjon - 11177	11 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Jøranstien Linje 78A, 78B	3 min 0.2 km
Oppsal Linje 2, 3	7 min 0.6 km
Bryn stasjon Linje L1	8 min 3.5 km
Kastellet Linje 13, 19	13 min 4.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 9.1 km

BARNEHAGER

Oppsaltunet barnehage (1-5 år) 120 barn	5 min 0.4 km
Rønningjordet barnehage (1-5 år) 150 barn	9 min 0.7 km
Oppsal Samfunnshus barnehage (1-5 ... 71 barn	9 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Østmarkveien	7 min
Meny Oppsal	10 min

VARER/TJENESTER

Oppsal Senter	10 min
Boots apotek Oppsal	10 min
Bøler Senter Vinmonopol	16 min

SPORT

Skøyenåsen skole, ballbinge	14 min
Ulsrud frimenighet v/ytre ring bal...	16 min
EVO Bøler Senter	17 min
Mudo Ulsrud	17 min

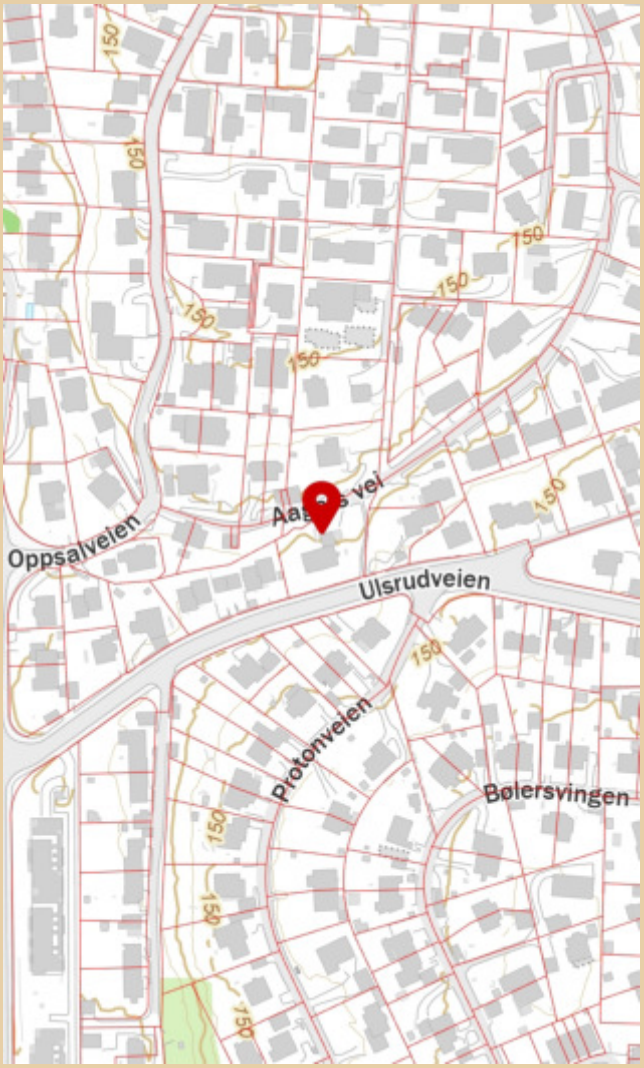
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller PrivatMegleren v/Première Eiendomsmegling AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Ulsrudveien 12A (Innkjøring Aagots vei)
Gnr. 146 Bnr. 378 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
183-24-0163

Meglerforetak: Premiere Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Joachim Corneliussen Nilsen

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 99 59 07 06

E-post: jcn@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater

Notater