NIELS HENRIK ABELS VEI 8

PRIVATMEGLEREN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159250263

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Helge Løkeland	Ingunn Sørnes

Gateadresse
Niels Henrik Abels vei 8

Poststed	Postnr
Oslo	0851

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: 2002

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 22

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg Forsikring

Polise/avtalenr.: 3320551

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: 159250263

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	rørleggerarbeid
Arbeid utført av	Bjørndal vvs as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Lagaard Flis og Membran

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Engangshendelse. System gjennomgått, filmet og spylt av profesjonelle på dette felt. 2016

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

Svar	Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Noe fuktmerker på vaskerom

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

Beskrivelse	Sprekk i fundament på terrasse

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	Observert to stk i 2020

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	Nytt luft/ vann varmesystem
Arbeid utført av	Energysave as

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Forskjellige fagfolk, deriblant Ringen rør as. Ikke installatør av anlegget.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Lagt opp 35 kW fra kjeller.

Document reference: 159250263

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Fornying/ rehabilitering av betongsten. Foretatt i 2024.
Arbeid utført av	Takfornyeren

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Hybel kjeller

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Byggemeldt og godkjent i 2024

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Hybel i kjeller

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Byggemeldt og godkjent i 2024

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

Beskrivelse	Foretatt i forbindelse av kjeller

21.1 Radonmåling

År	2014
Verdi	Husker ikke, men ikke høye verdier

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

Beskrivelse	Rett til tilgang for parkering på egen grunn over nabos eiendom

Document reference: 159250263

Tilleggskommentar

I forbindelse med input til takstmann er det utarbeidet oversikt over hvilke arbeider som er utført når og av hvem, Takst foreligger om kort tid, Byggesaker og godkjenning ligger i saksinnsyn Oslo,

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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 159250263

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
HELGE LØKELAND	9499d6a56d6792e490b1c8 6fcaa0a6139ed38c9e	13.04.2025 09:32:35 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingunn Sørnes	02ae70acf2e7df8c82a2bf7a 65f457564e45e469	13.04.2025 09:35:31 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 159250263

- 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

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Niels Henrik Abels vei 8, 0851 OSLO

OSLO kommune

gnr. 44, bnr. 135

Sum areal alle bygg: BRA: 230 m² BRA-i: 219 m²



Befaringsdato: 08.04.2025 **Rapportdato:** 07.05.2025 **Oppdragsnr.:** 15289-1569 **Referansenummer:** DJ9559

Autorisert foretak: Hans Petter Tangen **Sertifisert Takstingeniør:** Hans Petter Tangen **Vår ref:** Hans Petter Tangen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

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.

Hans Petter Tangen

Storoslo Takst

Rapportansvarlig



Hans Petter Tangen
Uavhengig Takstingeniør
hpt@storoslotakst.no
906 83 223

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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig beliggende på Ullevål, i etablert boligstrøk med villaer og annen småhusbebyggelse. Sentral beliggenhet med korte avstander til forretninger, servicefunksjoner og offentlig kommunikasjon. Barnehager, og skoler for alle trinn i nærområdet. Trikkeholdeplass rett ved. Gangavstand til holdeplasser for buss og bane. Kjøreadkomst til eiendommen over grunnen til Niels Henrik Abels vei 8 B. Gangadkomst direkte fra fortau mot veien. Biloppstillingsplasser på egen grunn.

Huset er oppført i 1930 med to etasjer, kjeller og loft.
Ferdigattest er gitt i oktober 1931.
Huset bærer preg av regelmessig vedlikehold gjennom årene.
Søknad om bruksendring av rom i kjeller fra tilleggsdel til hoveddel er godkjent av plan og bygningsetaten den 31.05. 2024. Tiltaket er omsøkt og godkjent etter ferdigstillelse. Rom i kjeller er bruksendret til stue/kjøkken, to soverom, gang med garderobe og våtrom. Fasadeendringer gjelder utvendig trapp med dør til kjeller, og tre lysgraver for 3 nye vinduer i innredet del av kjeller. Bruksendret areal er å regne som tilleggsareal til eksisterende bolig da både søknad og tillatelse gjelder tilleggsareal og ikke selvstendig boenhet. Ferdigattest for utført tiltak er datert den 06.06.2024.
Kjelleren inneholder i dag teknisk rom, gang med trapp og utvendig adkomst, samt gang, stue/kjøkken, bad/wc/vaskerom og to soverom. Etasjeskille mellom innredet areal i kjeller og første etasje er lydisolert. Første etasje inneholder vindfang, gang med trapp, stue, spisestue og kjøkken.
Andre etasje inneholder gang med trapp, tre soverom, bad/wc og separat wc. Ny trapp er montert mellom andre etasje og loftet, som er innredet til en loftstue i regi av dagens eiere.
Husets sentralfyranlegg er oppgradert med ny luft til vann varmepumpe. Det opplyses at våtrom og toalettrom i andre etasje er rehabilitert i 2013. I den forbindelse er nye vann- og avløpsinstallasjoner installert og nytt sanitærutstyr montert. I forbindelse med bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel er det foretatt utgravinger innvendig i kjeller. Nytt kjellergulv er støpt på pukk med utlagt trykkfast isolasjon, radonduk er utlagt og vannbåren gulvvarme er installert.
Takhøyde i arealet er 2,3 m, og ca. 30 cm høyere enn i teknisk rom og gang med trapp i kjelleren utenfor.
Huset er malt utvendig i 2023. På samme tid er takstein renset og påført impregnering. Videre er renner og nedløpsrør pusset opp.
Nærmere informasjon fremgår av teknisk beskrivelse i det følgende.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig

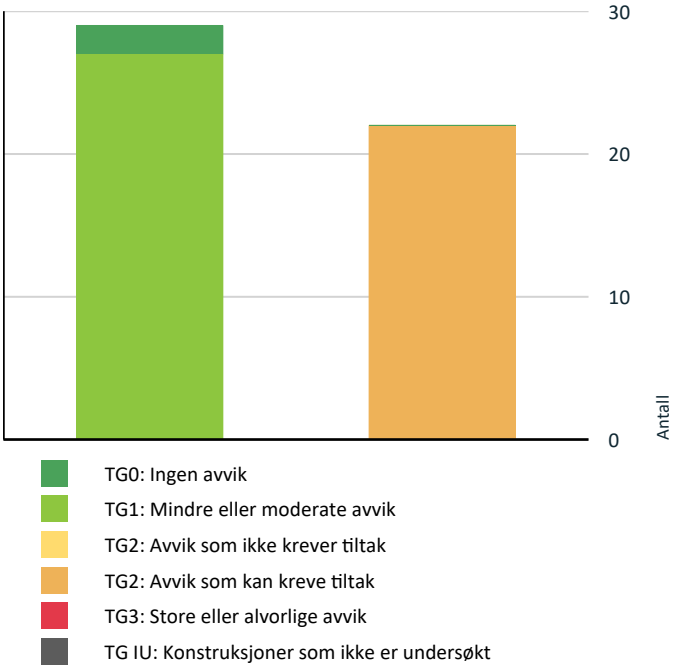
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Godkjente tegninger fra 2024, som er innlevert i forbindelse med søknad om bruksendring av kjeller til hoveddel er i samsvar med dagens planløsning både i kjeller, 1. etasje, 2. etasje og loft. I plantegning for loftet er eksisterende overlysvinduer inntegnet med mål.
Begge rom i bruksendret areal i kjeller er betegnet som soverom. I.h.t til de forskrifter som gjelder for rom der det ikke er installert balansert ventilasjon, er kravet til volum i et soverom fastsatt til 15 m3. Det minste rommet i bruksendret kjeller er ca. 12 m3, og er følgelig under dette kravet. Målene er 2,4 m x 2,2 m x høyde 2,32 m = 12,25 m3. Rommet er innredet til et soverom, og er derfor betegnet som et soverom i denne rapporten. Ifølge den standard som måleregler er utformet i henhold til skal rom betegnes etter den faktiske bruken av rommet uavhengig av de forskriftskrav som gjelder. Det foreligger ikke direkte sammenheng mellom de bestemmelser som fremgår av standardiserte måleregler og de byggeforskrifter som gjelder til enhver tid.

Det opplyses at loftet er innredet i 2013. i den forbindelse er det montert ny trapp mellom andre etasje og loft.
Loftet er ikke bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel. Det opplyses av eier at overlysvinduer på loftet er omsøkt uten at kommentarer er tilsendt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er utformet i.h.t. forskrifter til avhendingsloven og Norsk Standard NS.3600. Rapporten er basert på en visuell befaring av objektet, uten inngrep i konstruksjoner. Bygningen er ferdigstilt i 1930 og byggeforskrifter til bygningsloven av 1924, som ble introdusert i 1928, skal ligge til grunn for grunnleggende konstruksjonsmessige forhold. Disse forskriftene utgjør referansenivået for valg av tilstandsgrad med hensyn til grunnleggende konstruksjoner. For tiltak utført i ettertid er det de forskrifter som var aktive på tidspunktet, som skal ligge til grunn for utførelsen, og i hovedsak utgjøre referansenivået for valg av tilstandsgrad der disse forskriftene ikke overprøves av bestemmelsene i Norsk Standard NS.3600, som gir tilbakevirkende kraft for enkelte forhold. Det foreligger imidlertid ikke krav til fullt samsvar med gjeldene forskrifter for ethvert utbedringstiltak i eksisterende bygninger. Det foretas vanligvis tilpasninger ved rehabiliteringsarbeider i eldre bygninger, fordi grunnleggende konstruksjoner i eldre bebyggelse kan være til hinder for muligheten til å etablere fullt samsvar med de forskrifter som er aktive når tiltak til endring og forbedring gjennomføres. Det blir også lagt vekt på at fullt samsvar med gjeldende krav kan ha en økonomisk side som ikke alltid lar seg forsvare. Ved søknadspliktige tiltak dispenserer plan- og bygningsetaten i en del tilfeller fra forskriftskrav av praktiske årsaker der forholdene er godt forklart og argumentert for, og eventuelt også er søkt kompensert for. Når utførte tiltak og bygningsdeler fremstår i samsvar med de forskrifter eller de faglig forsvarlige metoder de er utformet i henhold til, blir de allikevel gjerne karakterisert med lavere tilstandsgrad enn tilstandsgrad 1, som samsvaret skulle tilsi, fordi alder også er en indikasjon på tilstand. Slitasje relatert til alder påvirker med andre ord valg av tilstandsgrad. I de tilfeller symptomer på feilaktig konstruksjon eller skader påvises i en bygning vil dette bli kommentert med anbefaling om å foreta ytterligere undersøkelser. Denne tilstandsrapporten er basert på besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner, og undertegnede kan ikke svare for mulige feil eller mangler ved skjulte installasjoner og konstruksjoner.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 2	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1930

Kommentar
Byggeår i.h.t. elektronisk grunnbok

Standard
Boligen holder god standard.

Vedlikehold
Huset fremstår med godt vedlikehold.
Fasader er malt, takrenner og nedløpsrør er pusset opp og takstein er renset og impregnert i 2023.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein. Det opplyses i tidligere takstrapport at omtekking er utført i regi av tidligere eiere i 1982.
Steinens beskyttende lag på overflaten reduseres ved alder slik at steinen vil tendere mot å absorbere noe vann, som igjen gir vekstgrunnlag for mose og algevekster. Fukt i takstein gir risiko for frostsprengning, som igjen kan føre til sprekkdannelser i steinen. Behov for utskifting av enkelte stein inntreffer gjerne ved alder.

Undertaket:
Taket under overflaten med takstein består av bordtak, som er festet til takkonstruksjonen, takpapp/takbelegg og feste for takstein med sløyfer og lekter. Formålet med undertaket er å fange opp vann, eller snø som kan trenge inn under taksteinen ved kraftig vind. Vann må kunne renne fritt nedover undertaket og ut i takrenne. Kvaliteten på undertaket avgjør ofte hvor lenge taket kan fungere tilfredsstillende.

Det opplyses at taksteinen er høytrykkspylt og behandlet med kjemikalier av et foretak med slik kompetanse i 2023.
Ved en mekanisk vask med bruk av høyt vanntrykk rengjøres taket for mose og algevekster. Taksteinens overflater kontrolleres og ødelagt stein skiftes. Når steinen er tørr påføres impregnering som beskytter overflaten mot forringelse og frostsprekker. Impregnering kan forlenge overflatens levetid med flere år.

Taket er besiktiget fra bakkeplan med de begrensningene det innebærer. Inntrykket er at taksteinen er i god stand. Som nevnt opplyses det at tidligere eiere har oppgitt at taket er tekket om i 1982. Mest sannsynlig er både takbelegg, og feste for takstein med sløyfer og lekter fra denne tiden. Det er ikke kjent om det er lagt nye overflater med f. eks trefiberplater eller lignende på eksisterende bordtak i forbindelse med tiltaket i 1982, eller om det originale bordtaket i rupanel utgjør overflaten under takbelegget. Det er sannsynlig at mulige skader ved takfot eller rundt pipebeslag, som det kan ha vært behov for utbedring av da tiltaket ble utført for ca. 43 år siden ble utført.

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

Behandlingen som ble utført i 2023 har forbedret overflatene. Generell aldersrelatert slitasje vil likevel ha inntruffet på undertaket etter ca. 43 års bruk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vurderingen av husets taktekking er begrenset av at taket kun er observert fra bakkeplan. Til tross for at skader ikke er observert på befaring kan det likevel foreligge avvik, som en grundig besiktigelse på taket vil kunne avdekke. Nærmere undersøkelse på taket bør utføres av en fagperson fra stillas eller lift under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takstein bør da løftes opp stedvis for nærmere kontroll.

TG 1 Nedløp og beslag

Ved besiktigelse fra bakkeplan er inntrykket at takrenner/nedløp, samt takrennebeslag, pipebeslag og andre gjennomføringer holder normalt god standard. Det opplyses av eiere at eksisterende renner og nedløpsrør i sink ble pusset opp og malt i 2023 da taksteinen ble renset og impregnert. Disse ble vurdert som gode ble derfor rehabilitert fremfor skiftet. Eksakt alder på beslag er ikke kjent og en grundig besiktigelse fra stillas eller lift anbefales. Valg av tilstandsgrad 1 er relatert til at det ikke er observert symptomer på vesentlige feil eller mangler ved besiktigelse fra bakkeplan.

Takrennesystem for avrenning og nedløp fra skrå tak består av takrenne med oppheng og endestykke, samt nedløpsrør med rørklammer, bend og utkast.
Festemidler til rennekroker og nedløpsrør må være korrosjons-beskyttet, for eksempel varmforsinket/galvanisert, eller av rustfritt stål. For å unngå korrosjon må festemidlene tilpasses materialet som skal festes. Eksempelvis må rennekroker av kobber festes med festemidler av kobber, messing eller rustfritt stål.
Som regel dimensjonerer man ikke renner og nedløp for de kraftigste, kortvarige regnbygene, og det aksepteres at systemet blir overbelastet fra tid til annen. I praksis vil det ofte være løv og/eller andre forurensninger i rennen som begrenser vannføringen og forårsaker oversvømmelse. Renner bør derfor renses regelmessig.
Valg av TG 1 for posten med nedløp og beslag forutsetter kontrollert bortleding av vann fra nedløpsrør.
Nedløpsrør er tilrettelagt slik at takvannet ledes vekk fra husets grunnmur.

Tekniske funksjonskrav:
Beslag bør ikke være det eneste tettesjiktet mot vann-inntrengning. Utforming av beslag og oppbygning av underliggende konstruksjon må alltid være slik at eventuelt vann som kommer bak beslaget ikke kan trenge videre inn i konstruksjonen. Beslag skal primært fungere som avrenningsskjerm i en totrinnstetning, og skal medvirke til at minst mulig nedbør kommer inn til tettesjiktet bak med takbelegg eller annet. Beslaget skal lede nedbør vekk fra konstruksjonen, og samtidig slippe luft til for ventilering av hulrom og luftespalter. Beslag skal også tåle de klimatiske og mekaniske påkjenningene de utsettes for.
Beslag skal være utformet og festet slik at de ikke skader eller blir skadet av materialene i tilstøtende bygningsdeler.

TG 2 Veggkonstruksjon

YTTERVEGGER/FASADER:
Yttervegger er oppført i reisverk, som er en massiv trekonstruksjon der plank er forbundet med not og fjær, og festet til spor i bunn- og toppsviller. Ifølge beskrivelse fra byggetiden, innhentet fra plan og bygningsetatens digitale informasjon er reisverket oppført i 3 tommers tykkelse, som er 7,5 cm. Stående malt utvendig kledning i malt tre-panel. På langvegger er kledningen skjøtet midt på veggene, markert med et vannbord.

Tilstandsrapport

Yttervegger ble ikke isolert da dette huset ble oppført. Først i tiden mellom 1950 og 1960 ble det produsert mineralull til isolering av yttervegger. Hulrom i yttervegger oppført i bindingsverk ble gjerne etter-isolert med innblåst isolasjon rundt 1960 og senere. Det finnes ikke hulrom i yttervegger oppført i reisverk, og etter-isolering av slike konstruksjoner må helst foregå ved å fore ut veggene på utside med stenderverk, som så isoleres med mineralull.
Utvendig kledning på fasader i malt tre-panel er besiktiget fra bakkeplan og fra veranda med de begrensningene det innebærer. Det er registrert panelbord med mindre sprekkdannelser på de mest utsatte stedene, som vanligvis er i overgang til grunnmur, samt over og under vinduer. Kledningen har et skille mellom etasjene på langvegger, avgrenset med et vannbord, og noe sprekker er registrert nær skillet. Vridninger i kledningen er ikke registrert.
Da dette huset ble oppført ble kledningsbord vanligvis produsert av kjerneved i rettvokst og seinvokst materiale med tette årringer. Slikt treverk er motstandsdyktig, med lang sannsynlig levetid. Veggen bak kledningen er belagt med veggpapp, som var ment å beskytte mot trekk i konstruksjonen. Det fremgår av beskrivelse i søknad om realisering av bygget fra 1929 at det er lagt to lag papp både innvendig og utvendig. Gjennom årene forvitres pappen mot veggkonstruksjonen og taper mye av den tiltenkte funksjonen.

GENERELT:
Den største påkjenningen på en fasade er regn i kombinasjon med sterk vind (slagregn), det vil si den mengden av nedbør som vind kan drive inn mot den utvendige kledningen. Vann kan da trenge inn gjennom kledning og fuger. Eldre kledningsbord av kjerneved med tette årringer absorberer vann i vesentlig mindre grad enn nyere kledning av hurtigvokst trevirke. Fukt- og temperaturbevegelser i kledning og fuger åpner uansett over tid for økende vanninntrenging. Den største påkjenningen er øverst på fasaden, langs utvendige hjørner og rundt vinduer og ytterdører. Der åpninger er større enn dråpestørrelsen, i smale sprekker, eller spalter kan dråper drive rett igjennom. Dette gjelder for små åpninger fra 1 til 5 mm. I riss/åpninger som er mindre enn 0,5 mm. kan vannet ledes inn ved kapillært oppsug.
I eldre hus er kledningen montert direkte til underlaget med papp og panel, som er festet til reisverket. Når en yttervegg ikke er isolert vil varmen fra oppvarmet luft i boligen bidra til opptørking av kledningen etter regnskyll. Der slike vegger er etterisolert fra innsiden vil veggens utside bli kaldere og opptørkingen vil foregå senere. Sein opptørking av kledningen som er festet direkte til reisverket bak medfører risiko for nedbryting av kledningen. Det er derfor svært fordelaktig for tilstanden til den utvendige kledningen at ytterveggene i huset er uisolerte.

ETTERISOLERING:
En moderne yttervegg er meget godt isolert. Kledningen på en slik vegg er helt avhengig av at det er etablert en drenerende spalte mellom kledningens bakside og bakveggen med vindsperre for å hindre nedbryting. Ved ønske om en godt isolert yttervegg i tilnærmet samsvar med dagens krav til energieffektivitet må isolering foregå fra utsiden. For å oppnå funksjonskravet i dagens gjeldende forskrift om effektivt vern mot slagregn må kledningen fungere som en regnskjerm slik at minst mulig vann trenger inn i kledningen og videre til bakveggen med vindsperre. For å hindre risiko for sopp og råteforekomster må kledningen være lektet ut fra bakveggen slik at det etableres en luftespalte med gjennomstrømning av luft mellom kledningens bakside og veggen bak med vindsperre. En slik spalte sørger for hurtig opptørking av kledningen etter regnvær, og hindrer risiko for nedbryting og for fuktvandring til veggkonstruksjonen bak. Ved ønske om en moderne isolert konstruksjon må etter-isolering foregå i henhold til denne beskrivelsen. Ventilasjonsspalten i et hus med moderne isolering er vanligvis 48 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Den utvendige kledningen fremstår i relativt god stand.
Slitasje på kledningen foreligger etter ca. 95 års levetid. Noe sprekkdannelser finnes enkelte steder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Demontering av enkelte kledningsbord gir bakgrunn for nærmere vurdering av tilstanden, og man kan ikke se bort fra at enkelte skjulte slitasjepunkter vil bli avdekket ved åpning av konstruksjonen. Kledningsbord eksponeres for fukt ved kraftig regnvær, og opptørking kan gå tregt uten luftrom mellom kledningens bakside og det vindtette sjiktet med to lag papp innenfor. Oppmaling av kledningen er utført i 2023, og bør gjentas regelmessig fremover.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Valmet tak i trekonstruksjon.
Takkonstruksjonen er isolert i forbindelse med innredning av loftsetasjen.
Det foreligger ikke beskrivelse av hvordan hensynet til behovet for ventilering av konstruksjonen er tilrettelagt.
Generelt om isolerte yttertak:
Skrå tak med isolerte takflater og luftet tekking utføres med isolasjon mellom taksperrer, som er utlagt med senteravstand på 60 cm. Konstruksjonen har et ventilert luftesjikt mellom varmeisolasjonen og tekkingen. Luftsjiktet sørger for en mest mulig kald takoverflate, som sikrer at snø ikke omdannes til is som tetter nedløp og forårsaker isdannelser i og utenfor takrenner med den risiko det innebærer. Luftesjiktet vil også fjerne fukt fra taket, og i noen grad fjerne fukt fra mulige innvendige luftlekkasjer gjennom taket. Sirkulasjon av luft i spalten er en forutsetning for at risiko for isdannelser på taket ikke foreligger. Som isolasjon mellom taksperrer brukes lett mineralullisolasjon av Glava eller Rockwool.
Forutsetningen for valg av TG 1 for den isolerte konstruksjonen er at det er etablert en tilstrekkelig god luftespalte i konstruksjonen.
Det foreligger ingen informasjon om hvordan det isolerte taket er konstruert og ventilert, og undertegnede kan ikke svare for kvaliteten på tiltakets utforming.
Valg av TG 1 er basert på at symptomer på feil eller mangler ikke var observerbart på befaring.

TG 1 Vinduer

Tilstandsrapport

NYERE VINDUER:

KJELLER:
Vinduer i malt tre med tolags isolerglass er montert i kjellerens hybeldel. Utvendige lysgraver er etablert for alle vinduer.

1. etasje:
Vindu i malt tre med tolags isolerglass i kjøkken.

2. etasje:
Vinduer i malt tre med tolags isolerglass i gang, i soverom med utgang til balkong og i tilstøtende soverom.

LOFT:

Tre Velux overlysvinduer i malt tre med tolags isolerglass og utvendig inndekning i aluminium.

VURDERING:
Følgende forhold er sjekket på enkelte vinduer:
Anslaget/tettefunksjonen; tettelister mellom karm og ramme, åpne -/lukkefunksjonen, hengsler og beslag. Ingen avvik er registrert på disse.
Tilstanden over tid kan være relatert til om vinduet plasseres i luftestilling, eller om hele rammen åpnes regelmessig. I luftestilling er påkjenningen på hengslene begrenset.
NB: Ett vindu i praktikantdel i kjeller har slitasjeskader, og lar seg tungt lukke. Vinduet trenger justering og tilstandsgrad 2 gjelder for dette vinduet.

TG 2 Vinduer - 2

ORIGINALE VINDUER:
Kjeller:
Vindu i malt tre med enkel glassrute i teknisk rom.
Vinduer i malt tre med doble glass i 1. etasje bortsett fra i kjøkken der vinduet er i malt tre med tolags isolerglass.
2. etasje:
Vindu i malt tre med enkelt glass i soverom mot wc.
Øvrige vinduer i malt tre med doble glass bortsett fra vindu i gang, som er i malt tre med tolags isolerglass.

Vinduene ble produsert med enkle glass. Det innerste glasset er et ekstra glass i en vareramme. Varevinduene kan løftes av hengslene og settes bort i den varme årstiden hvis ønskelig. Rettvokst og seinvokst trevirke, såkalt malmfuru ble vanligvis benyttet til produksjon av dører og vinduer på tidspunkt for oppføring av dette huset. Virket ble spesielt utsortert for å unngå vridning og svelling ved fukt- og temperaturpåvirkning. Harpiksinnholdet er relativt høyt i slikt trevirke. Dette gir materialet stor motstand mot nedbrytning av sopp og insekter. Til innsetting av glass ble det benyttet linoljekitt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Originale vinduer fremstår i god stand til tross for høy alder, og bærer preg av at vedlikehold er utført gjennom årene. Til tross for at tilstanden til de originale vinduene fremdeles er på et nivå der man kan utføre vanlig vedlikehold fremstår vinduene også med aldersrelatert bruksslitasje i form av redusert eller ingen klaring mellom karm og ramme på enkelte vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kvaliteten på vinduer i en bolig bestemmer i stor grad energiforbruket. Generelt om moderne vinduer:
Moderne vinduer med trelags isolerglass er på alle vis vesentlig bedre enn eldre vinduer når det gjelder energieffektivitet. Karm og ramme på nye vinduer er vanligvis laminert treverk, som er impregnert med soppdrepende midler. Regelmessig overflatebehandling er nødvendig også for moderne vinduer.

Vinduene er blant de detaljene som har mest å si for hvordan et hus ser ut. Å forandre vinduene betyr at helheten forandrer seg, ofte i negativ retning. Eldre hus bør derfor beholde vinduer av den utformingen de hadde da de var nye. Ved utbedring bør det være et mål å beholde vinduenes opprinnelige utseende.

TG 2 Dører

Ytterdør i eik med noe profilert overflate og enkel glassrute.
Ytterdør i malt tre med elektronisk lås i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dør til hovedinngang er i god stand alder tatt i betraktning. Døren er uisolert og er ikke sammenlignbar på kvalitet med moderne dører hva angår tetningsdetaljer, isolasjon og energieffektivitet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørene har fremdeles relativt gode funksjoner.
Nye dører er vesentlig bedre isolert både med hensyn til lyd og varme, og utskifting vil gi bedre komfort og mindre varmetap.
Moderne produkter har egenskaper som ikke var mulig å oppnå da denne bygningen ble oppført. Oppbygning av dørblad, karmer og terskler, innsettings-rutiner med tettesystem mellom karm og vegg, samt tetting mellom dørblad og karm, påvirker energieffektivitet og lydisolasjonen til en ytterdør.

TG 2 Dører - 2

Originale to-fløyede dører til terrasse i første etasje og til balkong i andre etasje. Doble glass med sprosser i begge rammer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ytre ramme på balkongdør i andre etasje er slitt og trenger rehabilitering.
Avviket er ellers relatert til generell aldersrelatert slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørene har fremdeles relativt gode funksjoner.
Nye dører er vesentlig bedre isolert både med hensyn til lyd og varme, og utskifting til nye dører med tilsvarende uttrykk vil gi bedre funksjoner og mindre varmetap.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Terrasse med utgang fra stue, ca. 5 kvm.
Terrassedekke og fire trappetrinn til terreng i betong med skiferbelagt overflate.
Del av terrassen er overbygget med yttertak med båndtekking. (tekking med falsede metallplater).
Rekkverk i stål med høyde på 95 cm. Det er ikke montert rekkverk i trappeløpet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal dagens forskriftskrav legges til grunn for enkelte forhold. Blant annet gjelder dette krav til rekkverk og høyde på rekkverk i trapper, på balkonger og terrasser. Kravet til rekkverkshøyde på balkong, veranda eller terrasse er er 1 m der avstanden til terreng er under 10 meter og over 50 cm. Rekkverkshøyden på terrassen er 95 cm, og kun 5 cm under kravet. I trapp skal det i.h.t. dagens krav være rekkverk på begge sider, og høyden skal være minst 90 cm. Kravet gjelder for alle trapper med stigning over 50 cm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avviket kan lukkes ved montering av rekkverk på begge sider i trappeløpet, og ved å heve høyden på eksisterende rekkverk i samsvar med dagens forskriftskrav.
Det foreligger imidlertid ikke krav om å gjennomføre slike endringer.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Balkong med utgang fra soverom på hjørne i 2. etasje, ca 2 kvm. (Dybde 0.8 m. Lengde 2,3 m.
Balkongdekke i tre-bjelkelag. Plate- eller bordkledning på overflate med tekking i blikk med oppbrett på vegg, og med omlegg bak utvendige kledningsbord. Tremmer i tre er utlagt på tekking med blikk. Avrenning av overflatevann til takrenne, med videre avrenning til tak på overbygget del av terrasse i 1. etasje. Vann fra balkongen fanges opp av takrenne på overbygget del av terrasse med videre avrenning til nedløpsrør.

Rekkverk i hvitmalt tre-panel med høyde på 90 cm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket går ut på at rekkverkshøyden er under kravet på 1 m.
Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal dagens forskriftskrav legges til grunn for enkelte forhold. Blant annet gjelder dette krav til rekkverkshøyde på balkonger og terrasser. Kravet til rekkverkshøyde er 1 m der avstanden fra balkongdekke til terreng er under 10 meter og over 50 cm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rekkverket er stabilt og i normalt god stand. Det foreligger ikke krav til endring.
Ved ønske om samsvar med dagens forskriftskrav må rekkverkshøyden endres.

TG 2 Utvendige trapper

Trappekonstruksjon til hovedinngang i betong med skifer i trinn og på repos.
Det er trappeløp på begge sider av reposet. Rekkverk i sortlakkert stål med høyde på 88 cm.

Trapp fra kjeller til terreng er tilrettelagt med repos og trinn i betong. Trinn er belagt med skifer. Slukrist for avrenning av overflatevann på repos. Støttemur i betong med topp-plate i skifer. Rekkverk i sortlakkert stål med høyde på 1 m er montert på topp av støttemur.

Solid terrengtrapp med trinn og støttemur i granitt er anlagt fra gateplan og opp til hagen. Port mot fortau.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

AVVIK:
Hoved-trappen mangler håndløpere montert på vegg, og rekkverkshøyden er noe lavere enn dagens krav tilsier.
Trapp fra kjeller til terreng mangler håndløpere i trappeløpet.
Rekkverket som er montert mot dette trappeløpet er i samsvar med dagens krav.
Trapp fra gateplan til hage mangler rekkverk på begge sider.

Ifølge bestemmelser i NS.3600 skal dagens gjeldende forskrift (TEK 17) ligge til grunn for vurdering og karakteristikk ved utvendige og innvendige trapper.
Dagens forskriftskrav går ut på at rekkverkshøyde i trapper skal være 90 cm. Åpninger i rekkverk skal ikke være større enn 10 cm. På et repos skal rekkverkshøyden være 1 m. I trapper skal det være rekkverk på begge sider. Der trappen er etablert mot en vegg skal det monteres håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverk og håndløpere skal monteres med høyde på 90 cm målt fra inntrinnets forkant.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Trappekonstruksjoner fremstår i normalt god stand.
Ved ønske om samsvar med dagens forskriftskrav må endringer foretas i samsvar med disse.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

GULVFLATER::
Kjeller:
Malt betong i gang med trapp og teknisk rom.
Praktikantdel: Hvite fliser i dimensjon 10 cm x 10 cm i kombinasjon med rullesten i dusj-sone. En-stavs eikeparkett for øvrig.

1. etasje:
Trestavs eikeparkett i vindfang og gang med trapp. Malte gulvbord i kjøkken. Original massiv eikeparkett i stue og spisestue.

2. etasje:
Grå fliser i dimensjon 30 cm x 60 cm i våtrom. Fliser i toalettrom.
Gulvbord og malte gulvbord for øvrig.
Loft:
Gulvbord.

VEGGFLATER:
Kjeller:
Pusset og malt betong/mur og malte plater.

1. etasje:
Malte plater.

2. etasje:
Fliser og malt platekledning i våtrom. Malt panel og malte plater for øvrig.
Loft:
Liggende malt panel.

HIMLINGER:
Kjeller:
Malt rabbitz-puss i teknisk rom. Malte plater for øvrig. Downlights i våtrom.

1 og 2. etasje:
Hovedsakelig malte plater.

Loft:
Malt panel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innvendige overflater i huset holder i hovedsak god standard.
Gulvflater har stedvis slitasje, blant annet i vindfang.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved ønske om bedre kvalitet på overflater med slitasje kan trestavs parkett skiftes. Originale gulvflater kan slipes hvis ønskelig.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

ETASJESKILLER:
Etasjeskiller i tre-bjelkelag.
Gulvflater i eldre bebyggelse har vanligvis skjevheter i større eller mindre grad som følge av setninger i grunnen og nedbøyning i bjelkene. Det er registrert moderate skjevheter med et avvik på rundt 10 til 15 mm. fra side til side i rommene.
Eldre etasjeskiller med tre-bjelkelag har dårligere varme- og lydisoleringsevne enn dagens forskriftskrav forutsetter. Da dette huset ble oppført var effekten av isoleringen avhengig av den type fyllmateriale som ble valgt og hvor mye fyllmasse som ble anvendt. Av branntekniske, lydtekniske og kostnadsmessige årsaker var tørket leire det viktigste isolasjonsmaterialet fram til 1950/60 tallet.

Gulvbjelkenes dimensjoner i trehus var ikke optimalt godt utformet for trykk- og strekkbelastninger før forsknings-resultater konkluderte med bedre og mer hensiktsmessige dimensjoner på 1960- tallet. Bjelkene ble etter hvert høyere og vesentlig tynnere med bedre trykk- og strekkstyrke og lavere egenvekt. De ble også lagt tettere enn tidligere. Dimensjonene ble i større grad tilpasset avstanden mellom opplagringspunkter, og risikoen for nedbøyning ble slik vesentlig redusert.
GULV MOT GRUNN:
Støpt gulv på grunn i kjeller.
Under oppføring ble gulvet mest sannsynlig støpt på utsprengt fjellgrunn.
Et lag med kult er antagelig utlagt før støping.
Fuktindikator er anvendt på betonggulv på grunn der betongen er åpen og tilgjengelig for besiktigelse. Det er kun påvist svake indikasjoner på fukt.

TG 2 Radon

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger i bygningen. Imidlertid opplyses det at radonsikring av nytt betonggulv i innredet del av kjeller er utført i forbindelse med at dette arealet ble bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel. Radonmåling er relevant i bygninger til og med andre etasje over utvendig terreng.
Radonsikring av byggegrunn ble innført som et krav i forbindelse med nye forskrifter i 2010 (TEK 10).
Radonforekomster i bygninger skyldes hovedsakelig at radonholdig luft strømmer inn fra grunnen gjennom utettheter i gulv og vegger/grunnmurer mot terreng. Radioaktive stoffer finnes overalt i naturen. Ett av stoffene er uran. Når uran brytes ned, dannes en kjede av radioaktive stoffer, og i denne kjeden finner man radium og radon. Radon er en usynlig og luktfri edelgass med liten evne til å binde seg til faste stoffer. Radon kan derfor lett frigjøres til luft.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket gå ut på at det ikke finnes resultater av utførte radonmålinger, som gir oversikt over radonforekomster i det innvendige klimaet, og at eventuelle radonforekomster over tiltaksgrense ikke er forebygget med tiltak. Radonsikring av byggegrunn ble pålagt ved forskrift i 2010, og gjelder i dag for all nybygging. Det finnes tiltaksmuligheter også for bygninger oppført før nye forskrifter ble innført i 2010.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Radonmålinger vil avdekke om radonstråling er under eller over tiltaksgrense.
Radonkonsentrasjonen måles i Bq/m3, det vil si aktiviteten av radon i en kubikkmeter luft.
Statens strålevern anbefaler at man utfører tiltak når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m³. Tiltak kan gjerne utføres også ved radoninnhold under 100 Bq/m³ hvis man enkelt kan senke nivået. Ifølge oversiktskart fra statens strålevern er denne eiendommen beliggende i et område med lav til moderat aktsomhetsgrad.

TG 1 Pipe og ildsted

SKORSTEIN:
Oppmurt, pusset og malt teglsteinspipe i huset.
Aktuelle tiltak til utbedring av teglsteinspiper er rehabilitering med glidestøp, eller trekking av nye ildfaste rørforinger i pipens røykløp.

Det er oppgitt i tidligere takstrapport fra takstmann Rune Mannsåker at skorsteinen er rehabilitert i 2002 med nye ildfast rør i røykløpet.
ILDSTED:
Hjørnekamin i støpejern med pusset omramming i stue. Ildfast plate foran ildstedet i nivå med parkettgulvet.
Generelt:
Krav til rentbrennende ovner og peisinnsatser ble innført i 1998. Rentbrennende ovner avgir vesentlig mindre svevestøv og luftpartikler. Kravene stilles av Direktoratet for Byggkvalitet. Røykutslipp og krav er definert i Norsk Standard NS 3059. Ildsted for salg hos godkjente leverandører produsert fra og med 1998 er rentbrennende. Kravet har ikke tilbakevirkende kraft for ildsteder installert før bestemmelsene ble innført.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv på grunn i betong. Grunnmur og innvendige bærevegger i pusset og malt betong.
Ved bruk av fuktindikator mot grunnmur og innvendige bærevegger er det ikke registrert vesentlige indikasjoner på fukt i konstruksjonene. Hulltaking er ikke relevant da grunnmuren er åpen og fullt tilgjengelig for besiktigelse og bruk av måleutstyr.

TG 2 Innvendige trapper

Halv svings trapp i malt tre mellom første og andre etasje. Rekkverk i malt tre med håndløper i lakkert bjerk.

Solid trapp mellom 2. etasje og loft, laget av håndverker i 2013, og tilpasset etter mål på stedet.
Overlysvindu gir god høyde øverst i trappeløpet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

I.h.t. Norsk Standard NS.3600 skal dagens forskriftskrav legges til grunn for valg av tilstandsgrad med hensyn til enkelte forhold. Det gjelder blant annet rekkverkshøyde, og krav til håndløper på vegg i trappeløp. Kravet til rekkverkshøyde i interntrapper er 90 cm. Det skal være enten rekkverk eller håndløpere på begge sider i et trappeløp. Åpninger i rekkverk skal ikke være større enn 10 cm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved ønske om samsvar med dagens gjeldende forskriftskrav må det monteres rekkverk/håndløpere på begge sider i trappeløpet.
Trapp til loft trenger kun håndløpere på begge sider.

TG 2 Innvendige dører

Originale malte profilerte innvendige dører i husets 1. og 2. etasje.
Original dobbel skyvedør mellom stue og spisestue. Skyvedør mellom vindfang og gang med trapp.
På tidspunkt for produksjon av husets originale innvendige dører ble det lagt stor vekt på kvaliteten til selve treverket.
Rettvokst og seinvokst trevirke ble vanligvis benyttet til produksjon av dører og vinduer.
Våtrom i 2. etasje:
Adkomst i vegg mot gang med fast felt og skyvefront i herdet og frostet glass

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Låskasser med lukkemekanismer og vridere har holdt seg godt gjennom årene, men har også aldersrelatert slitasje.
Dørbladene er også i god stand, men med mindre vindskjevhet stedvis.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved ønske om dører der dørbladet omslutter trerammen med presist er løsningen å montere nye dører.
Alder tatt i betraktning er dørene fremdeles gode.

TG 1 Andre innvendige forhold

FAST INVENTAR:
1. etasje:
Originalt kott mot stue i vindfang.
Garderobeskap med fronter i hvit høyglans mot vegg til stue i gang med trapp.
To originale plassbygde skap i spisestue.
2. etasje:
Plassbygget garderobeskap i gang utenfor våtrom.
Originale plassbygde garderobeskap med glatte hvitmalte fronter over et strekk på 3,35 m i soverom mot syd ved wc.
Garderobeinnredning over et strekk på 3,05 m med hyller, skuffer og stenger i skapstammer.
Det er stedvis montert skyvefronter mot knevegger på loft.
lagringsmuligheter bak fronter.

TG 1 Andre innvendige forhold - 2

Tilstandsrapport

TEKNISK ROM I KJELLER:

OVERFLATER:
Betonggulv med originalt sluk i støpejern. Veggflater i pusset/malt betong og mur.
Original himling i malt rabbitz-puss, som er pussflate i gips, armert med netting eller annet bindemiddel til underliggende rupanel.

UTSTYR:
Luft til vann varmepumpe. Bereder med volum på ca. 200 liter. Foliert benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under benkeplate. Sikringstavle for kjeller med egen måler er installert i rommet.
Sluk og røropplegg er omtalt under poster for vannrør og avløpsrør.

VURDERING:
Rommet fremstår i normalt god stand.
Det er ikke registrert symptomer på vesentlig fuktproblematikk eller andre negative forhold.
Rommet er ikke karakterisert som et våtrom da det er en konstruksjon fra byggeåret, som ikke er utformet i henhold til de forskrifter som gjelder for et våtrom i dag. Rommet bør heller ikke behandles med tettesjikt i samsvar med dagens forskriftskrav for et våtrom.
Fundamenter, grunnmur og gulv på grunn er ikke isolert mot terrenget slik tilsvarende konstruksjoner er i dag. Overflatene er derfor eksponert for oppsug av fukt fra terreng og grunn, og det er viktig å beholde overflatene slik de faktisk er for å sikre at fukt ikke magasineres i konstruksjoner under terreng i perioder med mye nedbør og snøsmelting, men at de diffusjonsåpne overflatene sørger for at opptørking foregår i tørre perioder.

VÅTROM

KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Våtrommet er etablert i forbindelse med bruksendring av rom i kjeller fra tilleggsdel til hoveddel, og ifølge opplysninger oppgitt på befaring er våtrommet etablert ca. 2013. Byggeforskrifter av 2010 skal i prinsippet ligge til grunn for utforming av tiltaket. Informasjon om tiltaket med anvendte produkter og metoder for utførelse er ikke mottatt, men ved søknad om ferdigattest står søker inne for at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk er benyttet. Ferdigattest for hele prosjektet er datert den 06.06.2024.

Våtrommet fremstår i normalt god stand, men aldersrelatert slitasje på skjulte tetningsdetaljer og utstyr vil foreligge etter ca. 12 års bruk. Erfaring viser at når en installasjon har vært i bruk i et visst antall år, vil sannsynligheten for funksjonssvikt øke. Man må derfor være forberedt på at slitasje på tekniske installasjoner, membranløsninger og andre tetningsdetaljer kan inntreffe av aldersrelaterte årsaker.

KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Hvite fliser i dimensjon 10 cm x 10 cm på veggflater. Malte plater med downlights i himling.

KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Fliser i dimensjon 10 cm x 10 cm i kombinasjon med rullesten i dusj-sone. Nedstøpt varmekabel i gulvet.

KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk-renne mot vegg i dusj-sone. Ukjent membranløsning.
Symptomer på fuktproblematikk er ikke registrert.

KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusj med forheng. Vegg-montert klosett med innebygget cisterne. Opplegg for vaskemaskin. Skapinnredning med stamme og to skuffer i trestruktur og heldekkende hvit servant. Veggskap med to speilfronter over servant.

Levetiden til sanitærutstyr varierer med materialkvalitet, bruksfrekvens og vannkvalitet. Utstyr som er i kontinuerlig bruk har sannsynlig levetid på omtrent 25 år eller noe mer. Når installasjoner har vært i bruk et visst antall år vil sannsynligheten for funksjonssvikt øke markert. Sannsynlig restlevetid for utstyr fra 2015 er ca. 15 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket går ut på at det ikke er installert lekkasjesikring for innebygget cisterne til vegg-montert klosett.
Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal dagens forskriftskrav legges til grunn for enkelte forhold. Det gjelder blant annet lekkasjesikring av innebyggede komponenter med vanntilførsel, som cisterner for vegg-monterte klosett og integrerte blandebatterier.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det foreligger ikke krav om å etablere samsvar med dagens forskriftskrav. Lekkasjer fra klosett med innebygget cisterne oppstår først og fremst når gummitetningen i bunnen på cisternen har kommet ut av stilling, eller har blitt utett på grunn av aldring eller avleiringer. Sannsynlig restlevetid for utstyr fra 2015 er ca. 15 år.

KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Avtrekksventil med elektrisk vifte tilknyttet fleksirør (kanal) med avtrekk gjennom yttervegg.
I.h.t. Norsk standard NS.3600, som denne rapporten er basert på er avtrekksventil tilknyttet elektrisk vifte med avtrekk enten direkte gjennom yttervegg, eller via en kanal gjennom yttervegg tilstrekkelig for å oppnå TG 1. Avtrekksfunksjonen må kombineres med at det tilrettelegges for tilførsel av luft fra tilstøtende rom, gang eller annet areal. Det er registrert at spalte for tilførsel av luft til rommet er noe mangelfull.

I dette tilfelle er det montert en kanal med avtrekk gjennom grunnmuren. Nærmere undersøkelser rundt den faktiske funksjonen og hvordan skjulte kanaler er montert er ikke sjekket i forbindelse med denne rapporten. Behovet for tilførsel av luft til våtrom og toalettrom ivaretas vanligvis med flate dørterskler, som gir en spalte for tilførsel av luft til rommet når døren er lukket.

KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig.
Utstyr og røropplegg er montert/installert mot vegger i mur.
Symptomer på fuktproblematikk er ikke registrert.

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Våtrommet er ifølge oppgitt informasjon rehabilitert ca. 2013 og byggeforskrifter av 2010 skal i prinsippet ligge til grunn for utforming av tiltaket.
FDV dokumentasjon for produkter og sammensetningen av produkter som er valgt og anvendt ved rehabilitering er ikke mottatt. Ved rehabilitering av eksisterende våtrom gjelder kravene i teknisk forskrift så langt det er mulig. Arbeidene skal være kvalitetssikret i henhold til teknisk forskrift. Produkter og materialer skal ha korrekt dokumentasjon i henhold til teknisk forskrift. Den som velger produkter og sammensetning av produkter, må se til at produktene har dokumentasjon på de egenskapene som er spesifisert.
Våtrommet fremstår i normalt god stand, men aldersrelatert slitasje på skjulte tetningsdetaljer og utstyr vil foreligge etter ca. 12 års bruk.
Erfaring viser at når en installasjon har vært i bruk i et visst antall år, vil sannsynligheten for funksjonssvikt øke. Man må derfor være forberedt på at slitasje på tekniske installasjoner, membranløsninger og andre tetningsdetaljer kan inntreffe av aldersrelaterte årsaker.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Grå fliser på veggflater, dels i dimensjon 10 cm x 10 cm og dels i dimensjon 30 cm x 60 cm.
Veggflater er delvis flislagt til brystningshøyde med malt platekledning over.
Malte plater i himling.
Adkomst til våtrommet i vegg mot gang med fast felt og skyvefront i herdet og frostet glass

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Grå fliser i dimensjon 30 cm x 60 cm i kombinasjon med rullesten i dusjnisje. Nedstøpt varmekabel i gulvet.
Det er konstatert at krav om høydeforskjell fra topp slukrist til flislagt gulv ved terskel på minimum 25 mm. er oppfylt.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk-renne mot vegg i dusjnisje. Ukjent membranløsning.
FDV dokumentasjon er ikke mottatt og det er ikke mulig å ha en kvalifisert oppfatning om anvendte membranløsninger, samhørighet mellom produkter som er benyttet etc. Symptomer på svikt er ikke registrert.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusj med integrert blandebatteri og regnfalls-dusj. Håndholdt dusj på vegg. Vegg-montert klosett med innebygget cisterne. Sort skapinnredning med heldekkende dobbel hvit servantplate. Stort speil på vegg over servantinnredningen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Avviket går ut på at det ikke er synlig lekkasjesikring for innebygget cisterne til vegg-montert klosett og integrerte komponenter i dusj-sone. Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal dagens forskriftskrav legges til grunn for enkelte forhold. Det gjelder blant annet lekkasjesikring av innebyggede komponenter med vanntilførsel, som cisterner for vegg-monterte klosett og integrerte blandebatterier.

Det er mulig at komponentene er lekkasjesikret, men kravet går ut på at lekkasjesikringen skal være synlig, og at det skal foreligge dokumentasjon for rett utførelse. Dersom lekkasjesikring ikke er synlig skal dokumentasjonen vise hvordan sikringen er installert. Dokumentasjonen har betydning for sikkerheten for korrekt installasjon. Dersom lekkasjer inntreffer vil ansvaret bli plassert på foretaket som ved dokumentasjon har påtatt se ansvaret for installasjonen. Det kreves at utførende VVS foretak dokumenterer at de installasjoner de har påtatt seg ansvaret for å utføre er i samsvar med gjeldende forskrifter på deres fagfelt.
Levetiden til sanitærutstyr varierer med materialkvalitet, bruksfrekvens og vannkvalitet. Utstyr som er i kontinuerlig bruk har sannsynlig levetid på omtrent 25 år eller noe mer. Levetiden kan forlenges ved å skifte komponenter med funksjonssvikt, men når installasjoner har vært i bruk et visst antall år vil sannsynligheten for funksjonssvikt øke markert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innhenting av dokumentasjon fra utførende foretak kan forsøkes. Det foreligger ikke krav om å etablere samsvar med dagens forskrift. Ettermontering av lekkasjesikring kan eventuelt utføres av et autorisert VVS firma. Sannsynlig restlevetid for utstyr fra 2013 er ca. 13 år.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Avtrekksventil i bad/wc er tilknyttet en elektrisk vifte på loft med videre avtrekk over tak.
Behovet for tilførsel av luft er ivaretatt med luftspalter i døradkomst som består av fast felt og dørfront i herdet glass.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter i eikestruktur. Hvit foliert benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Rullesten på vegg over kum. Koketopp med induksjon og stekeovn er integrert i innredningen. Opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke etablert mekanisk avtrekks-funksjon i kjøkkenet.
Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal ventilasjon i kjøkken karakteriseres med TG 2 dersom det ikke er montert ventilator som er tilknyttet en separat ventilasjonskanal med avtrekk over tak eller med avtrekk direkte gjennom yttervegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avviket kan lukkes ved å lede avtrekket direkte gjennom grunnmur, eller over yttertak.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter i trestruktur. Overskap er foret til himling. Mosaikkfliser på vegg over benkeskap. Benkeplater i massiv eik med nedfelt kum i rustfritt stål. Koketopp med induksjon, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap er integrert i innredningen. På motsatt side av rommet er det montert 40 cm dype benkeskap og overskap. Mosaikkfliser på vegg over benkeskap. Massiv benkeplate i tre.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk gjennom yttervegg.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

OVERFLATER:
Fliser på gulv. Malt panel på veggflater. Malte plater i himling.

UTSTYR:
Servant og vegg-montert klosett med innebygget cisterne.

VENTILASJON:
Avtrekksventil i himling, tilknyttet elektrisk vifte på loft, som trekker avtrekksluften ut av rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket går ut på at det ikke er synlig lekkasjesikring av innebygget cisterne for vegg-montert klosett.
Vider er det et avvik at det ikke er spalte for tilførsel av luft i tilknytning til døren inn til rommet.
Tilførsel av luft gir sirkulasjon og optimal funksjon for avtrekket.
Behovet ivaretas vanligvis med en flat dørterskel, som gir en spalte mellom terskel og dørblad når døren er lukket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avviket med hensyn til ventilasjonen kan lukkes ved å tilrettelegge for tilførsel av luft til rommet.
Krav til lekkasjesikring av innebyggede cisterner for vegg-monterte klosett i rom uten sluk kan besørges ved montering av elektroniske vannstoppere. Lekkasjestoppere fungerer slik at dersom det skjer uforutsett lekkasje på ledningsnettet vil vanntilførselen automatisk bli avstengt.
En vannstopper som er montert i gang utenfor toalettrom og våtrom kan være tilknyttet cisternen. Ved eventuell avklaring av dette forholdet er det mulig at avviket knyttet til cisternen kan lukkes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Vannrør i rør i rør system er installert i praktikantdel i kjeller med virkning for våtrom og kjøkken, samt i våtrom og toalettrom i andre etasje.
Fra og med bygg-teknisk forskrift av 1997 har det vært krav om at sanitærinstallasjoner skal være lette å skifte ut, og lekkasjer skal kunne oppdages raskt og ikke føre til unødig skade på andre installasjoner eller bygningsdeler. Rør-i-rør-systemer ble utviklet som en konsekvens av dette kravet.

Generelt om rørsystemet:
Hovedkomponentene i et rør-i-rør-system er vannrør, varerør, fordelere, fordeler-skap og veggbokser. Vannrørene føres i varerør. Dette skal gjøre det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør i rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til fordelere i et sentralt plassert fordeler-skap. Varerørene skal gi sikker bortleding av eventuelt lekkasjevann og lede lekkasjevannet til fordeler-skapet før det går videre til sluk i rom med vanntett gulv.
Levetid for vannrør i plast, såkalte PEX-rør avhenger av den trykk- og temperaturbelastningen rørene blir utsatt for. Temperaturen er avgjørende for levetiden. Teoretisk levetid er mer enn femti år i en bolig med varmtvannstemperaturer opp mot 70 °C.

TG 2 Vannledninger - 2

Det foreligger ingen dokumentasjon for installasjoner for vanntilførsel til husets rom med vanninstallasjoner. Det er derfor ikke mulig å tilegne seg en fullstendig oversikt over installasjonene. Vanntilførsel gjennom etasjene (stigeledning) er mest sannsynlig installert med vannrør i kobber. Det gjelder også for vannrør i benkeskap med kum i kjøkkeninnredningen i første etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kobber har vært det vanligste materialet i innvendige vannrør fram til slutten av 1990-tallet. Ved nye forskrifter i 1997 ble rør i rør system av plast innført som et forskriftskrav. I dag er kobberrør i stor grad erstattet med PEX-rør lagt i varerør, som inngår i et rør-i-rør-system. Kobber inngår fremdeles som komponenter i rør i rør systemer, blant annet til fordelere. Kobber montert i riktig miljø har generelt god korrosjonsbestandighet, men det er likevel ikke til å unngå at kobber korroderer fra innsiden ved alder. Korrosjon er ikke synlig på rørenes utside før gjennomrusting er nært forestående.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Husets vannrør fungerer normalt godt, men kan ha begrenset sannsynlig restlevetid.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsinstallasjoner i huset er installert med PVC produkter. Det gjelder både avløpsstamme/soilrør (avløpsrør gjennom etasjene), og interne avløpsinstallasjoner i kjøkken, våtrom og toalettrom med sluk og skjulte avløpsrør til utstyr i våtrom og toalettrom.
Det opplyses at våtrom i kjeller, samt våtrom og toalettrom i 2. etasje er etablert/rehabilitert i perioden 2013/2015, og nye vann- og avløpsinstallasjoner er installert på denne tiden.

PVC produkter ble tatt i bruk internt i boliger ca. 1970.
Produktutviklingen i ettertid resulterte i plastprodukter med svært god kvalitet ca. ti år senere. I dag skiftes plastprodukter vanligvis av andre årsaker enn slitasje på sluk og avløpsrør. En viss slitasje i form av forvitring av produktene som følge av tidvis høye temperaturer gjennom årene er sannsynlig.
Plastrørene er lagt skjult i vegg eller nedstøpt i gulv. Det gjør det vanskelig å kontrollere rørene visuelt, og det er røroppleggets funksjoner i kombinasjon med alder, som ligger til grunn for vurdering og karakteristikk. Styrken og levetiden til avløpsrør av plast minsker med stigende temperatur. Rør og rørdeler av plastmaterialer bør derfor ikke belastes med vann over 60 °C i flere minutter. Ved bruk av installasjoner med kokende vann i kjøkkeninnredninger bør det velges avløpsrør, som er spesielt utformet for å tåle høye temperaturer. Rør i støpejern og stål er godt egnet.

TG 2 Avløpsrør - 2

Da bygningen ble oppført ble avløpsrør utelukkende installert med rør i støpejern.
Horisontalt montert soilrør (avløpsstamme) som er installert under betonggulv i kjeller fra utvendig tilknytning og fram til oppstikk for vertikalt soilrør i teknisk rom er i støpejern fra byggeåret. Det samme gjelder sluk i teknisk rom og grenrør fra sluk til original avløpsstamme.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket er relatert til alder.
Korrosjon og rustdannelser i støpejerns-installasjoner utvikles fra innsiden, og tykkelsen på godset i rør og sluk reduseres ved alder. Avleiringer fester seg til rørveggenes innside ved alder da korrosjon fører til at overflatene innvendig blir mindre glatte. Slike forhold påvirker funksjonen og den sannsynlige levetiden. Lekkasjer i støpejerns-rør forekommer ofte etter 60 til 70 års bruk. Rør som er montert horisontalt under betonggulv i kjeller fra utvendig tilknytning til oppstikk for soilrør er i større grad utsatt for slitasje enn vertikalt monterte rør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avløpssystemet fungerer normalt godt i dag.
Alder tilsier slitasje med risiko for at behov for oppgradering kan inntreffe på ukjent tidspunkt.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Da bygningen ble oppført ble avtrekksfunksjoner ivaretatt med ventilasjonsløp i teglsteinspiper.
Varmluft stiger naturlig opp i ventilasjonskanaler med avtrekk over yttertak fordi oppvarmet luft er lettere enn kald luft. Friskluft tilføres gjennom luker i yttervegger og/eller åpne vinduer og verandadører. Utettheter i eldre yttervegger og vinduer er også en bidragsyter til sirkulasjon av luft.
Naturlig avtrekksventilasjon fungerer best i den kalde årstiden da differanse mellom innvendig og utvendig temperatur er størst.

I dag er avtrekksfunksjoner tilknyttet elektriske vifter.
Kjeller:
Avtrekksventil høyt på vegg tilknyttet elektrisk vifte i våtrom i praktikantdel. Avtrekket er tilknyttet en kanal med videre avtrekk gjennom grunnmur.
1. etasje:
Kjøkken: Ventilator med avtrekk gjennom yttervegg.
2. etasje:
Avtrekksventiler i bad/wc og toalettrom er tilknyttet en elektrisk vifte på loft med videre avtrekk over tak.

I.h.t. Norsk standard NS.3600, som denne rapporten er basert på er avtrekksventil tilknyttet elektrisk vifte tilstrekkelig for å oppnå TG 1. Avtrekksfunksjonen må kombineres med at det tilrettelegges for tilførsel av luft fra tilstøtende rom, gang eller annet areal. Behovet for tilførsel av luft til våtrom og toalettrom ivaretas vanligvis med flate dørterskler, som gir en spalte for tilførsel av luft til rommet når døren er lukket.

Dette behovet er ikke ivaretatt i alle rom med vanninstallasjoner, men det er likevel noe tilførsel av luft til disse rommene på grunn av mindre utettheter rundt dørene fordi dørbladene omslutter karmene mindre presist enn ved nyere dører, og fordi dørbladene stedvis er noe vindskjeve. Ved ønske om utskifting av dørene er det viktig å sørge for at disse leveres med flate terskler til våtrom og toalettrom.

GENERELT:
Aktuelle forbedringer av ventilasjon i eldre hus er montering av ventilasjonsanlegg med et aggregat, som kan plasseres på loft, Skorsteiner kan ved planlegging benyttes til føringsveier for nye kanaler. Nye kanaler kan i tillegg monteres gjennom etasjeskiller utenfor disse. Det må installeres separate kanaler for ethvert våtrom og toalettrom. Ventilatorer i kjøkken bør ha avtrekk direkte gjennom yttervegger. Dersom man fører avtrekk fra kjøkkenventilator over yttertak må dette foregå utenom aggregatet fordi forurenset luft fra et kjøkken krever en separat løsning. Direkte avtrekk gjennom yttervegger er tilstrekkelig. Ved ønske om svært godt avtrekk kan en separat kanal fra et kjøkken ledes over tak som supplement til ventilatoren, slik at klimaet i rommet kan forseres ved behov utenom ventilatoren, i samsvar med slik et balanser ventilasjonsanlegg er konstruert. Aggregatet kan plasseres på loft. Kanaler fra alle rom med vanninstallasjoner bortsett fra kjøkken ledes da til aggregatet med videre avtrekk gjennom yttertaket.

TG 2 Varmesentral

Sentralfyranlegg er installert i huset, basert på bruk av luft til vann varmepumpe, som er installert i teknisk rom i kjeller. Vannbåren gulvvarme er installert i praktikantdel i kjeller. I første og andre etasje er sentralfyranlegget basert på radiatorer til varmekilder. Vanntilførsel til radiatorer er installert med vannrør i kobber. Det er nedstøpte varmekabler i bad/wc i praktikantdel (kjeller) og i bad/wc i 2. etasje.

Generelt:
Luft til vann varmepumper benytter uteluft som varmekilde, og leverer varme til oppvarming av rom og varmt forbruksvann via et vannbåret varmedistribusjonssystem.
Varmepumpen konsentrerer varmeenergien i kald uteluft, slik at varmen kan brukes til å varme opp vann til varmekilder basert på tilførsel av varmt vann (radiatorer, vannbåren gulvvarme) eller til å forvarme forbruksvannet. Uteluften trekkes inn til et lukket system i varmepumpen. Dette inneholder et kjølemedium som blir til gass ved svært lav temperatur. Gassen går videre til kompressoren, hvor den komprimeres slik at trykket økes. Det høye trykket fører til at temperaturen stiger kraftig. Den varme gassen går så gjennom en kondensator og avgir varmen til husets varmeanlegg med vannbåren gulvvarme

Grundig besiktigelse av varmekilder med analyser basert på bruk av måleinstrumenter er ikke gjennomført i forbindelse med denne rapporten. Skjulte slitasjepunkter kan forekomme.
Generelt om nedstøpte el kabler:
Levealder for varmekabel nedstøpt i betonggulv er i større grad avhengig av den massen den er nedstøpt i enn det antall år den har vært i bruk. Dersom kabelen er omsluttet av en godt herdet støpemasse med korrekte blandingsforhold, som er tilført tilstrekkelig med vann under herdeprosessen, så er levetiden svært lang. Dersom støpemassen ikke er godt herdet, og det av den grunn er luftlommer i den vil kabelens arbeidstemperatur bli for høy, og kabelbrudd vil kunne inntreffe. Dersom kabelbrudd med behov for utbedring/skjøting ikke er inntruffet et års tid etter at kabelen er installert kan det i de fleste tilfeller konstateres at betonggulvet kabelen ligger i er korrekt utført.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sentralfyranlegg er vanligvis gjenstand for regelmessig ettersyn og vedlikehold, med tidvis utskifting av komponenter som følge av den primære funksjonen slike anlegg har. Aldersrelatert slitasje på varmekilder og røropplegg er likevel påregnelig, og behov for stedvis utskifting av vannrør, radiatorventiler og andre komponenter kan inntreffe tidvis. Kobber er korrosjonsbestandig materiale, men det er likevel ikke til å unngå at rørene korroderer fra innsiden ved alder. Skjulte slitasjepunkter kan forekomme stedvis.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke informert om funksjonsfeil eller andre negative forhold ved sentralfyranlegget.
Alder på mange komponenter er relativt høy og behov for oppgraderinger kan inntreffe på ukjent tidspunkt.

TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Bereder med volum på ca. 200 liter er installert i teknisk rom i kjeller. Berederens alder er ikke kjent. Sannsynlig levetid for en bereder er ca. 20 år.
Varmeelementet har vanligvis kortere levetid enn selve beholderen. Dersom tanken er nærmere 20 år gammel gjelder TG 2 for denne.
Berederen er lekkasjesikret i den forstand at det er sluk i rommet.
GENERELT:
Varmtvannsberedere med tilhørende tilkoblingspunkter utgjør en lekkasjerisiko. Lekkasjer fra beredere skyldes vanligvis forskjellige former for korrosjon på innertanken. I tillegg kan lekkasjer inntreffe i forbindelse med elektriske varmeelementer. For å unngå vannskader bør beredere stå i rom med sluk, som vaskerom eller tekniske rom slik tilfelle er her. Varmtvannsberederens levetid og motstand mot korrosjon avhenger blant annet av parametere som vannets surhetsgrad, hardhet og innhold av klorid og sulfat. Integrerte ekspansjonskar og varmeelementer har kortere levetid enn selve berederen.

TG 2 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.

Ny elektrisk tilførselskabel i grunnen er installert i 2015/2016.
To sikringstavler er installert, henholdsvis i teknisk rom i kjeller og i toalettrom i 2. etasje.
Fordelingskurser er installert med nyere jordfeilautomater i begge sikringstavler.
Det er installert to målere, henholdsvis en for praktikantdel i kjeller og en for huset for øvrig.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2015 Det foreligger rapport for sikkerhetsvurdering av nytt elektrisk anlegg i kjellerens hybeldel fra foretaket Egil Knutsen AS, datert den 24.08.2015.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Det er ikke opplyst om annet enn at elektriske installasjoner er utført av registrerte foretak
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei Det er ikke opplyst om slike rapporter, og det er usannsynlig at de finnes.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Det er ikke informert om slike forhold.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Det er ikke opplyst om at varmgang eller annen svikt ved boligens elektriske anlegg har inntruffet.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Inntrykket er at anleggets generelle tilstand er normalt god. Skjulte feil og mangler kan tidvis inntreffe på elektriske svakstrøms-anlegg, og på generelt grunnlag anbefales en gjennomgang av en autorisert installatør.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av 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.

Generelle krav:
Alle boliger skal være utstyrt med brannalarmanlegg eller røykvarslere. I det minste skal det være en røykvarsler pr. etasje. Røykvarslere skal være plassert slik at de kan varsle om brann på kjøkken, i stue og i sonen utenfor soverom. Det kan ikke være dør mellom et rom som skal dekkes og rommet der røykvarsleren er plassert. I leiligheter med åpen kjøkkenløsning vil en røykvarsler kunne dekke både kjøkken og stue. Der stue og kjøkken er adskilt med skillevegg og dør skal det være røykvarsler i hvert av rommene. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom, også når døren mellom rommene er lukket. Røykvarslere bør skiftes etter 10 år. De fleste røykvarslere har en produksjonsdato som er påført på baksiden.
Alle boliger skal i tillegg ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver.

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

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

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Det er samsvar med forskrift.

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Ingen synlige skader er observert.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Fjellgrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Eksakt alder på drenering rundt husets grunnmur er ikke kjent, men inntrykket er at alderen er relativt høy, og høy alder tilsier sannsynlighet for slitasje. Drensrør og drenerende masser slammes til ved alder med redusert kapasitet som konsekvens. Over tid reduseres kapasiteten både på drenerende masser og på drensrør. Da terrenget rundt huset er godt tilrettelagt for å holde overvannet unna husets grunnmur, og fordi vann fra takets nedløpsrør også er ledet vekk fra grunnmur vil dreneringens funksjoner vare vesentlig lengre enn der overvannshåndtering på terrenget rundt huset ikke er tilstrekkelig hensyntatt. Der terrenget er fallende vekk fra huset vil dreneringen også ha mindre betydning enn der terrengforholdene er mer kompliserte. Ved besiktigelse av grunnmurens innside og betonggulv på grunn i husets kjeller på befaringsdagen er det ikke registrert symptomer på fuktproblematikk. Ved bruk av fuktindikator er det på befaringsdagen ikke registrert indikasjoner på fukt. Grunnmur under terreng er ikke tildekket med treverk og isolasjon, men åpen og fullt tilgjengelig for besiktigelse i teknisk rom og gang med trapp. En åpen mur er mindre eksponert for fuktbelastning enn en mur som er tildekket på innside fordi opptørking foregår fra begge sider i en åpen mur. Det opplyses at grunnmuren i praktikantdelen er foret inn med 10 cm leca mur, og at det er avstand mellom grunnmuren og den nye lecamuren. Det er ikke etablert inspeksjonsluker i lecamuren.

Man kan ikke se bort fra at det i perioder med mye regn og/eller smeltevann vil kunne «stå» noe vann i grunnmuren. Risiko for kapillært oppsug av fukt fra grunnen under grunnmurens fundamenter foreligger fordi fundamenter i eldre hus ikke er oppført på trykkfast og kapillærbrytende isolasjon. I dag blir både fundamenter og grunnmurer støpt på trykkfast isolasjon, som forhindrer oppsug av fukt fra grunnen. Både av hensyn til beskyttelse mot oppsug av fukt og av energieffektivt motiverte hensyn. Fordi husets grunnmur ikke er tildekket på innsiden vil opptørking som nevnt foregå fra begge sider. Eldre grunnmurer bør aldri tildekkes med isolasjon og treverk på innsiden. Den gode situasjonen kan skyldes at det er etablert en relativt omfattende steinfylling rundt og under huset, som bidrar til infiltrasjon av overvann i grunnen. Terrenget rundt huset er flatt til fallende vekk fra husets grunnmur, og der terrenget er godt tilrettelagt tenderer regnvann og smeltevann til å bli infiltrert i terrenget i området rundt huset, i stedet for å sige eller renne mot husets grunnmur og derved utgjøre et vanntrykk mot grunnmur og fundamenter.
Det er et grunnleggende hensyn at fukt fra overvann ikke skal trenge inn i konstruksjonene og gi fuktskader eller andre hygieniske problemer. For grunnmurer og gulv på grunn i kjellere innebærer dette at overflatevann må ledes bort fra bygningen, og at konstruksjonene skal kunne motstå fuktpåkjenningen fra vann som likevel finner veien ned i grunnen. Fuktpåkjenninger på konstruksjoner mot grunnen skyldes i stor grad overvann. Med overvann menes regnvann, smeltevann og vann fra tak-nedløp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket er relatert til alder.
Til tross for at terrenget rundt huset er relativt godt tilrettelagt for å holde overvann unna husets grunnmur er det også observert at det stedvis mangler markant fall ut fra huset.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å gjenopprette et minimums-fall med nye masser rundt husets grunnmur der det ikke er markant fall ut fra muren. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1: 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen der det er mulig. Vann fra takets nedløpsrør er ledet vekk fra hustes grunnmur. Dette er av vesentlig betydning. Til tross for at situasjonen virker god fordi beliggenheten er gunstig er det viktig å forhindre at så mye overvann som mulig renner/siger mot grunnmuren. Optimal sikring oppnås ved etablering av ny drenering.
Generelt om drenering:
En god og selvdrenerende byggegrunn tilrettelegges ved etablering av drensgrøfter rundt hele bygningen og utlegging av drensrør med fall mot det laveste punktet. Det er viktig at det ikke finnes motfall i strekket. Grunnmuren isoleres med trykkfast og kapillærbrytende isolasjon. Grunnmurplater legges mot grunnmur, og festes til muren med topplist i overkant. Drensgrøft fylles med nye drenerende masser og duk legges under det øverste laget med jord. Utløpet med drensrør på det laveste nivået skal legges til en drensgrøft eller gjerne til en drenskum. I dag isoleres grunnmurer fra utsiden med trykkfast og vann-avvisende isolasjon. Isolasjonen er kapillærbrytende og forhindrer transport av vann til grunnmuren. Manglende isolering av fundamenter vil likevel representere en risiko for oppsug av vann fra grunnen, men drenering, og god tilrettelegging av terrenget, samt bortleding av takvannet reduserer risikoen i vesentlig grad.
Ny drenering bør etableres i fellesskap med Niels Henrik Abels vei 8 B.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Huset er oppført med fundamenter og grunnmur i betong på fjellgrunn. Grunnmuren er pusset og malt på begge sider. I teknisk rom og i gang med trapp er muren åpen og fullt tilgjengelig for besiktigelse og bruk av måleinstrumenter. Det er konstatert at muren er tørr. Riss og sprekkdannelser i overflatene er ikke observert på murens innside og utside. I omsøkt og bruksendret areal er det oppmurt en 10 cm lecamur innenfor grunnmuren. Muren er oppmurt med avstand inn til grunnmuren. Det opplyses at nytt betonggulv i dette arealet er støpt på styrofoam, som er trykkfast og vannavstøtende isolasjon.
Fundamenter ble ikke støpt på trykkfast isolasjon da dette huset ble oppført, og man kan ikke se bort fra at det til tider vil «stå» noe vann i grunnmuren og i gulv på grunn. Fukt trekker opp i uisolerte fundamenter, i grunnmurer og i gulv på grunn ved kapillært oppsug. Det er registrert relativt svake indikasjoner på fukt i betonggulv i gang med trapp og teknisk rom.
Forekomster av vann i grunnen under huset vil variere med klimatiske forhold til enhver tid. I perioder med mye regn eller snøsmelting vil grunnen være relativt fuktig, og i tørre perioder nærmest tørt. Den tilsynelatende gode situasjonen i dette huset skyldes nok at huset har relativt gunstig plassering i terrenget. Deler av årsaken kan også være at det i forbindelse med oppføring av huset ble sørget for en relativt omfattende steinfylling under og rundt huset, som bidrar til god infiltrasjon av overvann i grunnen under og rundt huset.

TG 1 Forstøtningsmurer

Støttemur mot veien og trikketraséen er etablert i regi av kommunen. Inntrykket er at denne konstruksjonen er i god stand.

TG 0 Terrengforhold

Huset har gunstig plassering på et noe høyere nivå i terrenget enn annen nærliggende bebyggelse. Terrenget rundt huset er flatt til fallende vekk fra husets grunnmur.
Gjennom årene stabiliseres tilbake-fyllingsmasser rundt grunnmurer slik at terrenget mangler markert fall ut fra husets yttervegger. Ideelt sett bør det etableres et fall ut fra huset på 1: 50 i en avstand på minst 3 meter ut fra husets grunnmur. Fuktpåkjenninger mot grunnmurer skyldes i hovedsak overvann. Med overvann menes regnvann eller smeltevann på terreng, og vann fra takets nedløpsrør. Tiltak for fuktsikring av grunnmurer dreier seg derfor i stor grad om å begrense tilførselen av overvann, og lede overvann bort fra bygningen.
Bearbeidelse av terrenget med bortleding av overvann og bortleding av vann fra takets nedløpsrør er minst like viktig som å skifte drenering. Husets nedløpsrør er tilrettelagt slik at takvannet ledes vekk fra husets grunnmur. Ved etablering av ny drenering rundt huset vil man oppnå at grunnmuren sikres optimalt. Dersom man velger å etablere ny drenering bør tiltaket kombineres med utvendig isolering av grunnmuren.
Utvendig isolering utføres i dag vanligvis med XPS, eller eventuelt et tilsvarende plastprodukt. Grunnmurplater legges mot grunnmuren. Fra bunnen av drengrøft til terreng der platene avsluttes med list mot grunnmuren. Ved utvendig isolering etableres et kapillærbrytende sjikt, som hindrer at vann trekkes kapillært inn i muren. Huset er en tomannsbolig og ny drenering bør utføres rundt hele huset og ikke kun rundt den ene delen. Valg av tilstandsgrad 1 er relatert til at beliggenheten i terrenget er gunstig og at grunnen rundt huset er relativt godt tilrettelagt, selv om noe justering av terrenget anbefales utført. Det ikke er registrert vesentlig fuktutslag eller symptomer på andre vesentlige avvik i husets konstruksjoner under terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eksakt alder på vann- og avløpsledninger i grunnen fra huset til offentlig tilknytning er ikke kjent.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket er relatert til alder og manglende kjennskap til faktisk tilstand.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vanntilførsel og avløpsnett fungerer normalt godt.
Risiko for brudd eller annen svikt med behov for tiltak øker ved alder.

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

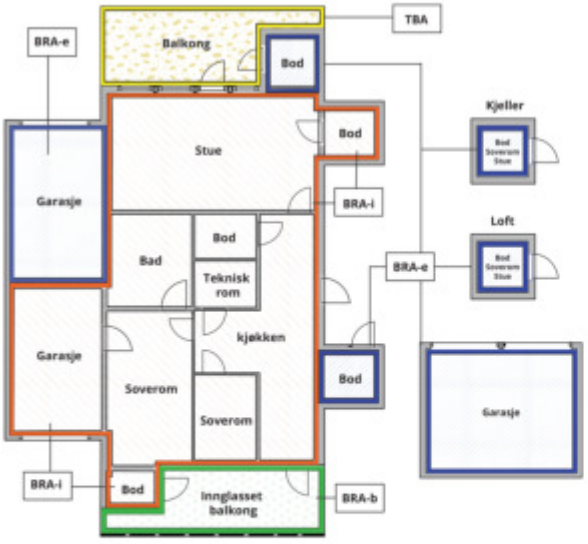
Hva er måleverdig areal?

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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	62			62			62
1. etasje	71			71	5		71
2. etasje	71			71	2		71
Loft	15			15		45	60
På terreng		11		11			11
SUM	**219**	**11**			**7**	**45**	**275**
SUM BRA	**230**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang med trapp, Gang, Stue/kjøkken, Soverom, Innredet rom, Bad/wc/vaskerom, Teknisk rom		
1. etasje	Vindfang, Gang med trapp, Stue, Spisestue, Kjøkken		
2. etasje	Gang med trapp, Gang med trapp til loft, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad/wc, Toalettrom		
Loft	Loftstue		
På terreng		Bod 1, Bod 2	

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet
Takhøyde i kjeller:
2,3 m i praktikantdel.
2 m i gang med trapp og i teknisk rom.
1. etasje: 2,6m.
2. etasje: 2,5 m.
Høyde under møne på loft, ca. 2,2 m.
Terrasse med utgang fra stue i 1. etasje, ca. 5 kvm.
Balkong med utgang fra soverom 1 2. etasje, ca. 2 kvm.
Utvendig bod ved gårdsplass, 5,8 kvm.
Utvendig bod utenfor gavlvegg, 4,7 kvm.
Veksthus, 5 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Godkjente tegninger fra 2024, som er innlevert i forbindelse med søknad om bruksendring av kjeller til hoveddel er i samsvar med dagens planløsning både i kjeller, 1. etasje, 2. etasje og loft. I plantegning for loftet er eksisterende overlysvinduer inntegnet med mål.
Begge rom i bruksendret areal i kjeller er betegnet som soverom. I.h.t til de forskrifter som gjelder for rom der det ikke er installert balansert ventilasjon, er kravet til volum i et soverom fastsatt til 15 m3. Det minste rommet i bruksendret kjeller er ca. 12 m3, og er følgelig under dette kravet. Målene er 2,4 m x 2,2 m x høyde 2,32 m = 12,25 m3. Rommet er innredet til et soverom, og er derfor betegnet som et soverom i denne rapporten. Ifølge den standard som måleregler er utformet i henhold til skal rom betegnes etter den faktiske bruken av rommet uavhengig av de forskriftskrav som gjelder. Det foreligger ikke direkte sammenheng mellom de bestemmelser som fremgår av standardiserte måleregler og de byggeforskrifter som gjelder til enhver tid.

Det opplyses at loftet er innredet i 2013. i den forbindelse er det montert ny trapp mellom andre etasje og loft.
Loftet er ikke bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel. Det opplyses av eier at overlysvinduer på loftet er omsøkt uten at kommentarer er tilsendt.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Endringsarbeider er gjennomført i kjeller i de senere år.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det foreligger ikke avvik fra krav til rom for varig opphold relatert til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	211	8

Kommentar

Tomannsbolig	Arealet er oppmålt på stedet teknisk rom i kjeller er vurdert som S rom.

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2025	Hans Petter Tangen	Takstingeniør
	Helge Løkeland	Rekvirent
	Ingunn Sørnes	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	44	135		0	588.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Niels Henrik Abels vei 8

Hjemmelshaver

Løkeland Helge, Sørnes Ingunn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig, beliggende på Ullevål, i etablert boligstrøk med villaer og annen småhusbebyggelse. Adkomst fra Niels Henrik Abels vei. Bolig over to etasjer, samt innredet kjeller og loft. Sentral beliggenhet med korte avstander til forretninger og servicefunksjoner. Trikkeholdeplass i nærheten. Oslo Universitet rett ved. Gangavstand til Blindern og Ullevål Stadion stasjon på Sognsvannsbanen. Barnehager, og skoler for alle trinn i nærområdet. Korte avstander til Sognsvann og andre utgangspunkter for turterreng i Nordmarka. Parkering på egen grunn.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen direkte fra Niels Henrik Abels vei.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Området er regulert til boligformål.

Om tomten

Opparbeidet og beplantet relativt flat grunn.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 775 000	2003

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring mottatt pr e-post	Gjennomgått		Nei
Eiere		Diverse opplysninger er oppgitt av eiere på befaring	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger om hjemmel, eiendomsbetegnelser, tomteareal og byggeår er innhentet fra elektronisk grunnbok.	Gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Diverse opplysninger er innhentet fra plan og bygningsetatens informasjon om eiendommen	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2025	
2	07.05.2025	
3	07.05.2025	
4	09.05.2025	
5	09.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

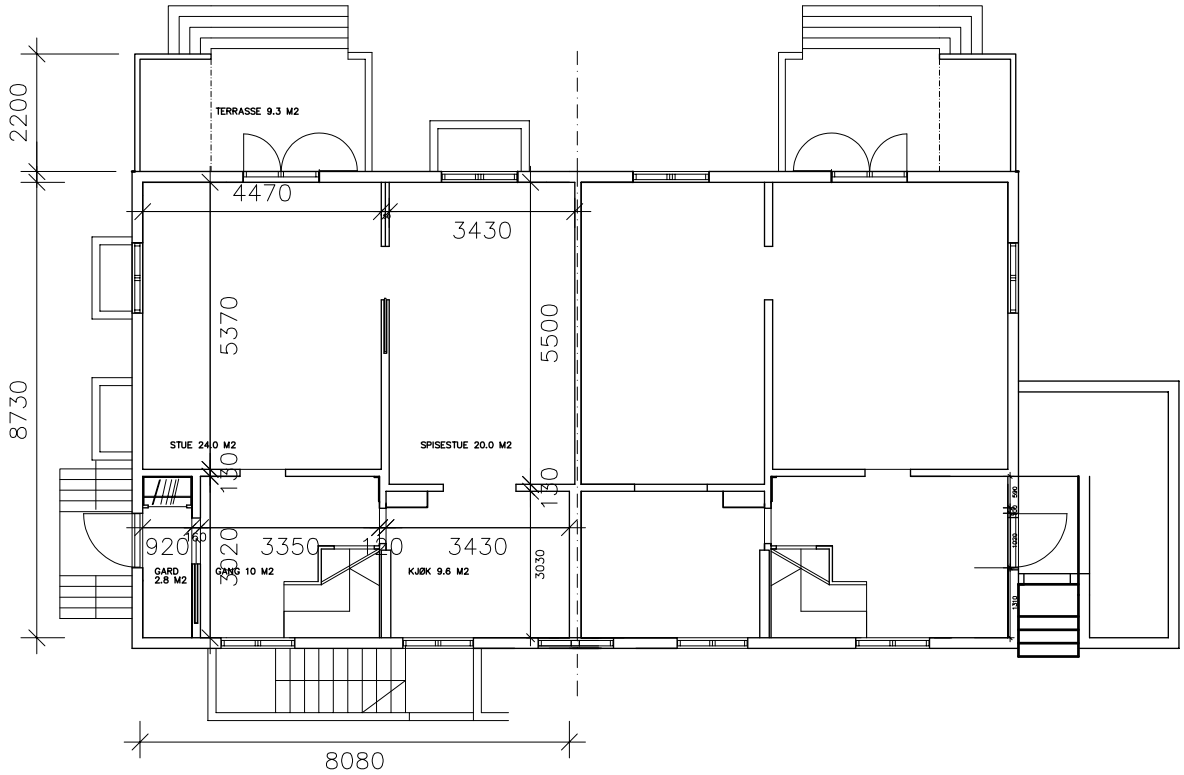
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/DJ9559

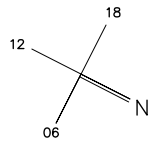
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



AREAL 1ETG. 71.0 M2 BRA

PLAN 1 ETASJE



STATUS:	TEGNINGSNR:	REV:
.	AN 150.	B

TEGNING: NY PLAN 1 ETASJE

MÅL:	DATO:	SIGN:	KTRL:
1:100.	08.11.19.	HL.	.

LOKALISERINGSFIGUR:

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KTRL
A	04.05.25	JUSTERTE MÅL	.	.
B	05.05.25	JUSTERTE MÅL		

PROSJEKTNAVN:
NIELS HENRIK ABELS VEI 8
.

PROSJEKTNR (AU):	PROSJEKTNR (TH):
07100.	.

TILTAKSART:

PROSJEKTADRESSE: NIELS HENRIK ABELS VEI 8 BOLIGNR:

GÅRDSNR: 44
BRUKSNR: 135
FESTENR:
SEKSJONSNR:

TILTAKSHAVER:

PROSJEKTLEDER:
(navn, adresse)
Tlf: Fax: E-post:

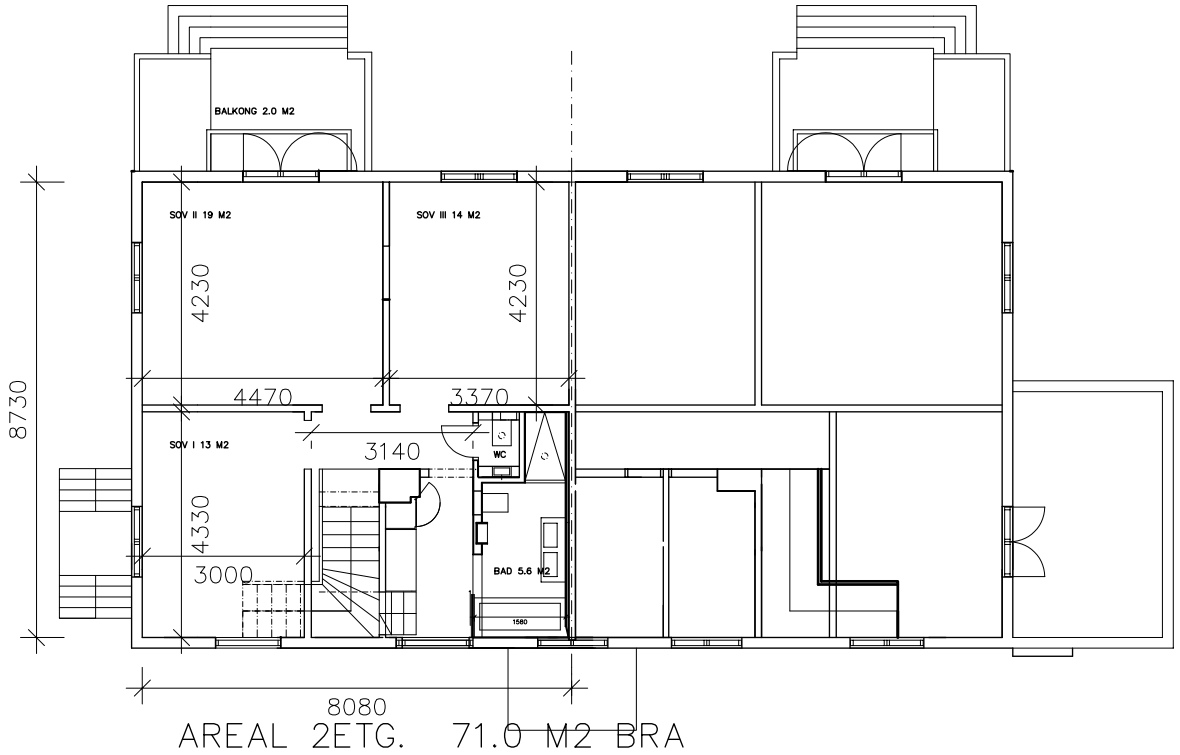
ARKITEKT: LØKELAND AS
MARKVEIEN 11, 0554 OSLO
91622682 E-post: helge@lokeland.net

(ROLLE):
(navn, adresse)
Tlf: Fax: E-post:

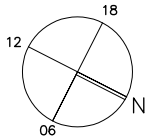
(ROLLE):
(navn, adresse)
Tlf: Fax: E-post:

(ROLLE):
(navn, adresse)
Tlf: Fax: E-post:

LØKELAND AS



PLAN 2 ETASJE



STATUS:	TEGNINGSNR:	REV:
.	AN 151.	B

TEGNING: NY PLAN 2 ETASJE

MÅL:	DATO:	SIGN:	KTRL:
1:50.	08.11.19.	HL.	.

LOKALISERINGSFIGUR:

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KTRL
A	04.05.25	JUSTERTE MÅL	.	.
B	0B.05.25	JUSTERTE MÅL		

PROSJEKTNAVN:
NIELS HENRIK ABELS VEI 8
.

PROSJEKTNR (AU):	PROSJEKTNR (TH):
07100.	.

TILTAKSART:

PROSJEKTADRESSE: NIELS HENRIK ABELS VEI 8 BOLIGNR:

GÅRDSNR: 44
BRUKSNR: 135
FESTENR:
SEKSJONSNR:

TILTAKSHAVER:

PROSJEKTLEDER:
(navn, adresse)
Tlf: Fax: E-post:

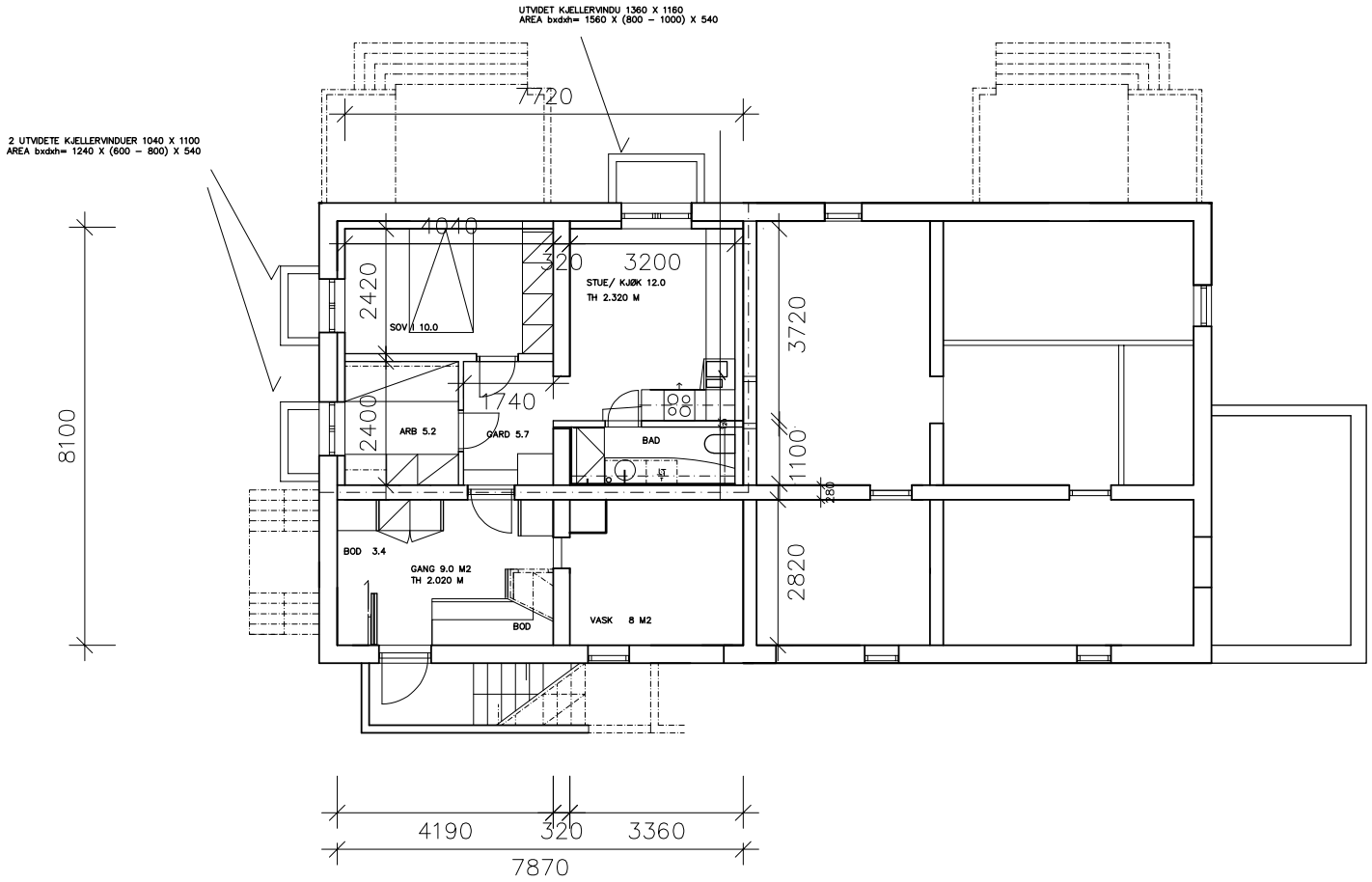
ARKITEKT: LØKELAND AS
MARKVEIEN 11, 0554 OSLO
91622682 E-post: helge@lokeland.net

(ROLLE):
(navn, adresse)
Tlf: Fax: E-post:

(ROLLE):
(navn, adresse)
Tlf: Fax: E-post:

(ROLLE):
(navn, adresse)
Tlf: Fax: E-post:

LØKELAND AS



SAMLET KJELLERAREAL 63.0 M2 BRA

PLAN KJELLER

12
06

STATUS:	TEGNINGSNR:	REV:
.	AN 149.	F

TEGNING: NY PLAN KJELLER

MÅL:	DATO:	SIGN:	KTRL:
1:100.	08.11.19.	HL.	.

LOKALISERINGSFIGUR:

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KTRL
.A	.25.04.24	.ROMBETEGNELSE	.	.
B	13.05.24	ROMBETEGNELSE		
C	14.05.24	ROMBETEGNELSE		
D	30.05.24	ROMBETEGNELSE		
E	04.05.25	JUSTERTE MÅL		
F	05.05.25	JUSTERTE MÅL		

PROSJEKTNAVN: NIELS HENRIK ABELS VEI 8
.

PROSJEKTNR (AU):	PROSJEKTNR (TH):
07100.	.

TILTAKSART:

PROSJEKTADRESSE: NIELS HENRIK ABELS VEI 8 BOLIGNR:

GÅRDSNR: 44
BRUKSNR: 135
FESTENR:
SEKSJONSNR:

TILTAKSHAVER:

PROSJEKTLEDER:
(navn, adresse)
Tlf: Fax: E-post:

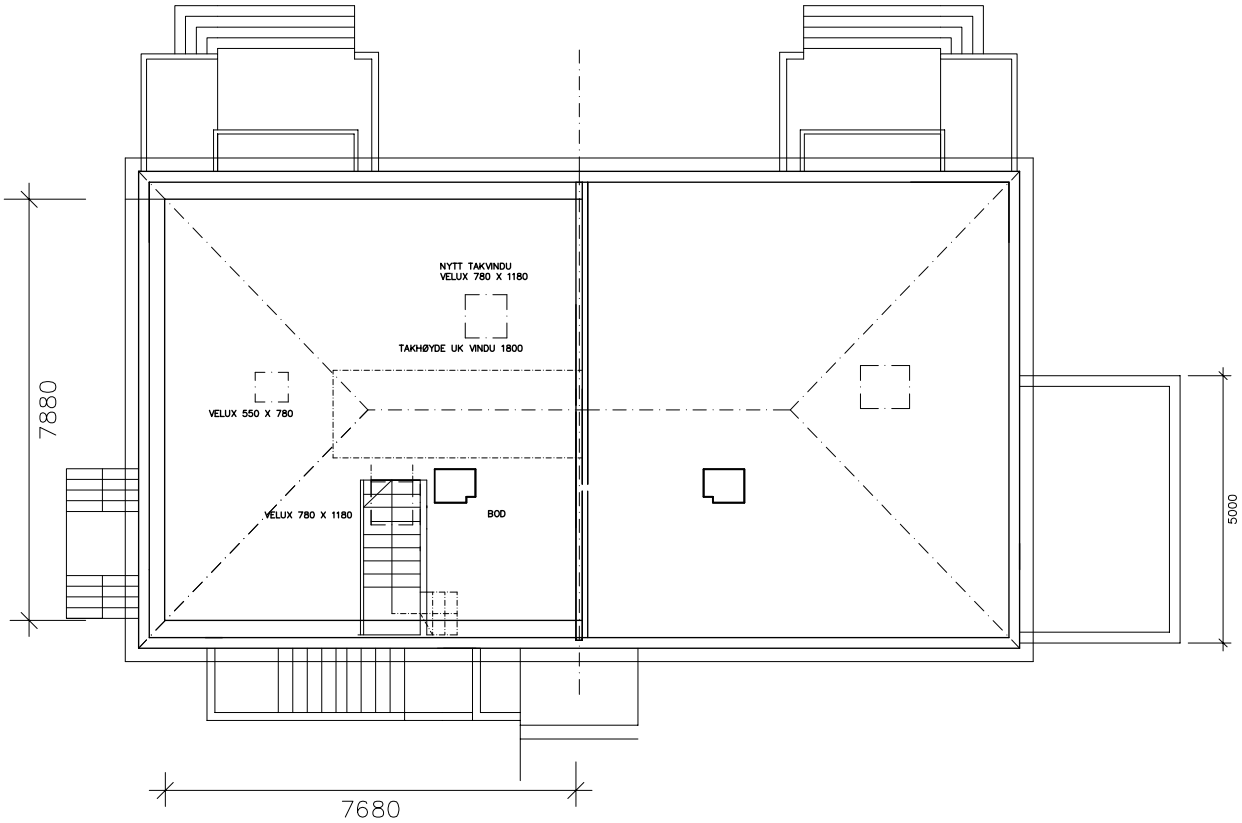
ARKITEKT: LØKELAND AS
MARKVEIEN 11, 0554 OSLO
91622682 E-post: helge@lokeland.net

(ROLLE):
(navn, adresse)
Tlf: Fax: E-post:

(ROLLE):
(navn, adresse)
Tlf: Fax: E-post:

(ROLLE):
(navn, adresse)
Tlf: Fax: E-post:

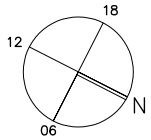
LØKELAND AS



MÅLBART AREAL LOFT 15.0 M2 BRA

TAKHØYDE 1900

LOFTSPLAN



STATUS:	TEGNINGSNR:	REV:
.	AN152.	B

TEGNING: NY PLAN LOFT

MÅL:	DATO:	SIGN:	KTRL:
1:100.	08.11.19.	HL.	.

LOKALISERINGSFIGUR:

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KTRL
.B	05.05.25	JUSTERTE MÅL	.	.

PROSJEKTNAVN: NIELS HENRIK ABELS VEI 8 .

PROSJEKTNR (AU):	PROSJEKTNR (TH):
07100.	.

TILTAKSART:

PROSJEKTADRESSE: NIELS HENRIK ABELS VEI 8 BOLIGNR:

GÅRDSNR: 44
BRUKSNR: 135
FESTENR:
SEKSJONSNR:

TILTAKSHAVER:

PROSJEKTLEDER:
(navn, adresse)
Tlf: Fax: E-post:

ARKITEKT: LØKELAND AS
MARKVEIEN 11, 0554 OSLO
91622682 E-post: helge@lokeland.net

(ROLLE):
(navn, adresse)
Tlf: Fax: E-post:

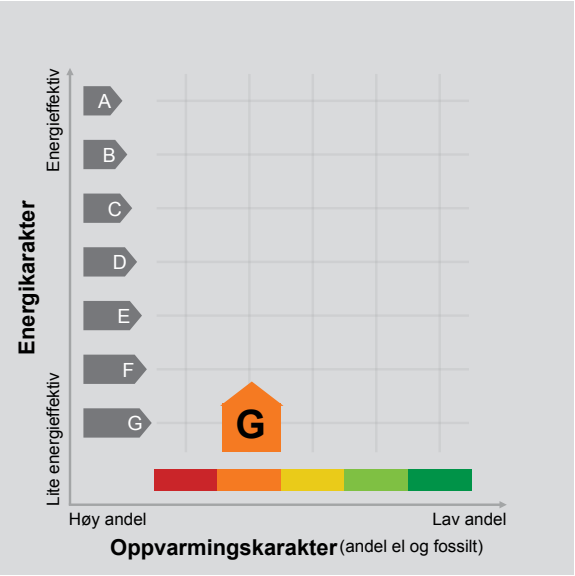
(ROLLE):
(navn, adresse)
Tlf: Fax: E-post:

(ROLLE):
(navn, adresse)
Tlf: Fax: E-post:

LØKELAND AS

ENERGIATTEST

Adresse	Niels Henrik Abels vei 8
Postnummer	0851
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	44
Bruksnummer	135
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80126050
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-106492
Dato	13.04.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 21 886 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

21 091 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	600 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs
- Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Etterisolering av yttervegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1929
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	238.3
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 12: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 13: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 14: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energiutgiftene.

Tiltak 15: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak 16: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 17: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 23: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 24: Montering tetningslister

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

Tiltak 25: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 26: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 27: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 28: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 29: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 30: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Oslo

Utskriftsdato: 14.05.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 14.05.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-44/135 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Niels Henrik Abels vei 8 0851 OSLO
Fakturamottaker:	Løkeland Helge Niels Henrik Abels Vei 8 0851 OSLO
Eiernavn:	Løkeland Helge

Kommunale avgifter	NOK 33 251,91
Eiendomsskatt	NOK 9 967,00
Totalt	NOK 43 218,91

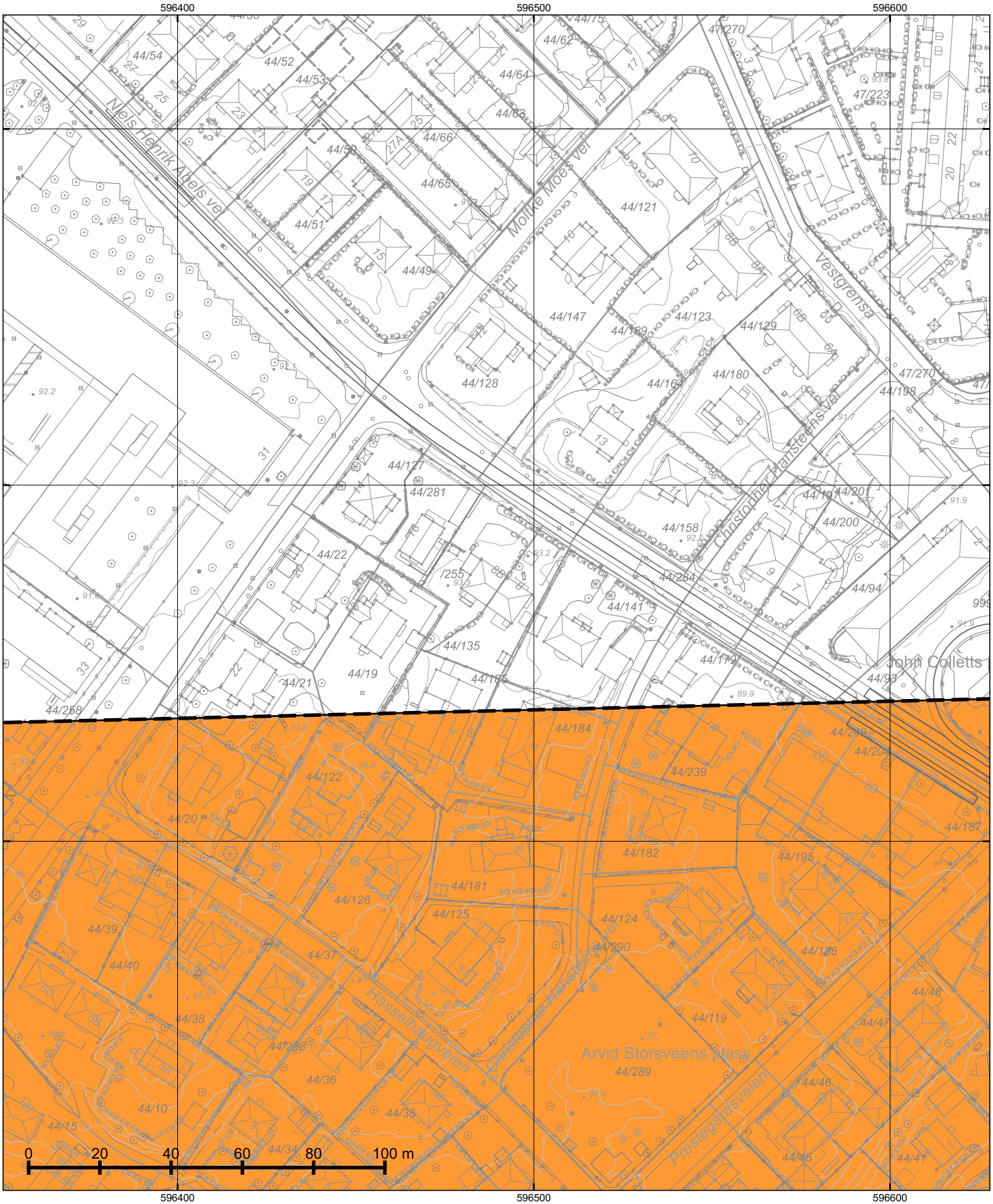
År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	2	**10 798,01**	**0,00**	25040001016694017	11531940	24.04.2025	26.05.2025
Totalt å betale			**10 798,01**					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Eiendomsskatt	9 967,00
Feie- og tilsynsgebyr	486,00
Renovasjonsgebyr	9 812,75
Vann- og avløpsgebyr	22 953,16
Totale avgifter	**43 218,91**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

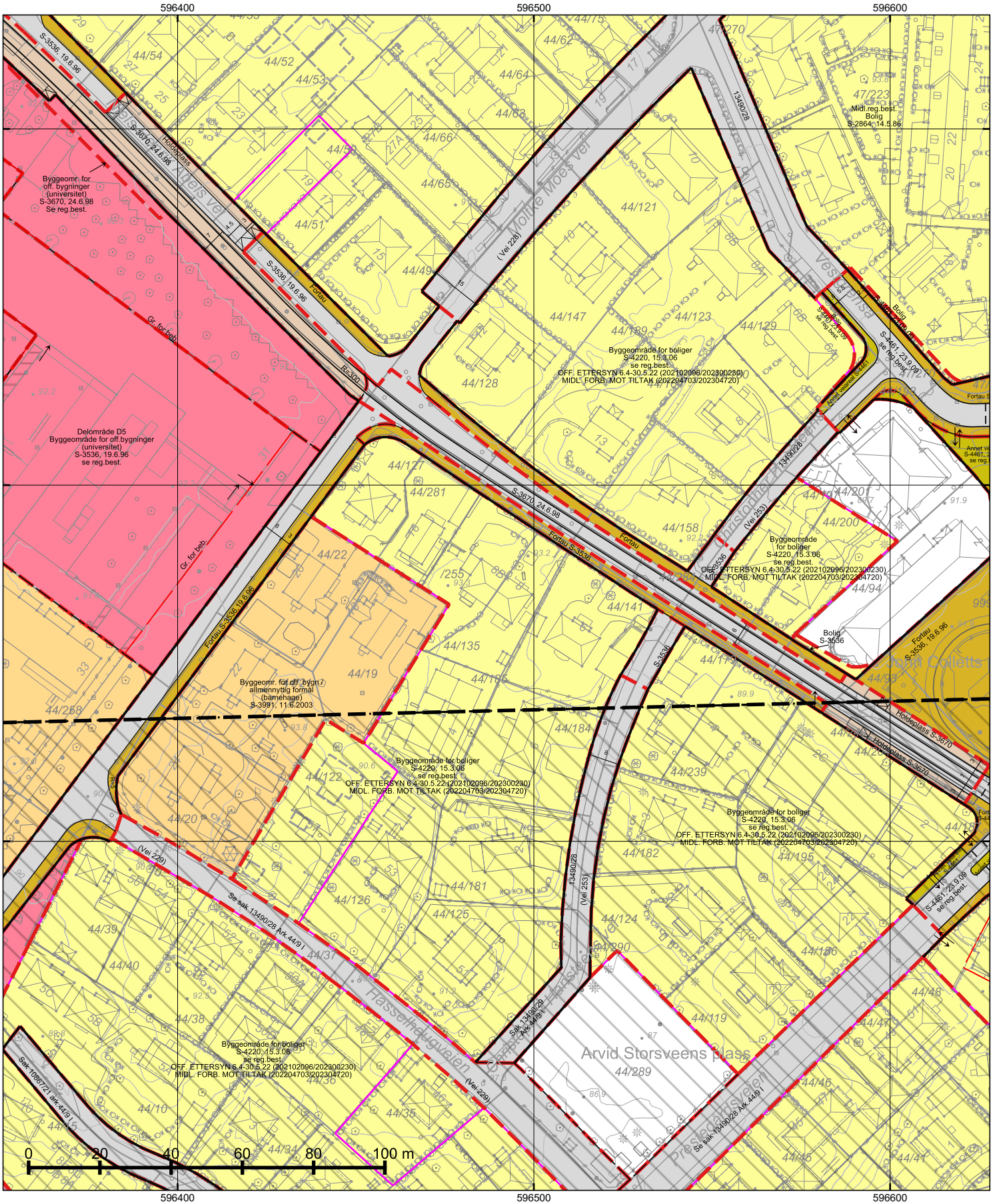
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 232307/ 86509227
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3002454
Adresse: NIELS HENRIK ABELS VEI 8
Kommentar:
Gnr/Bnr: 44/135

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

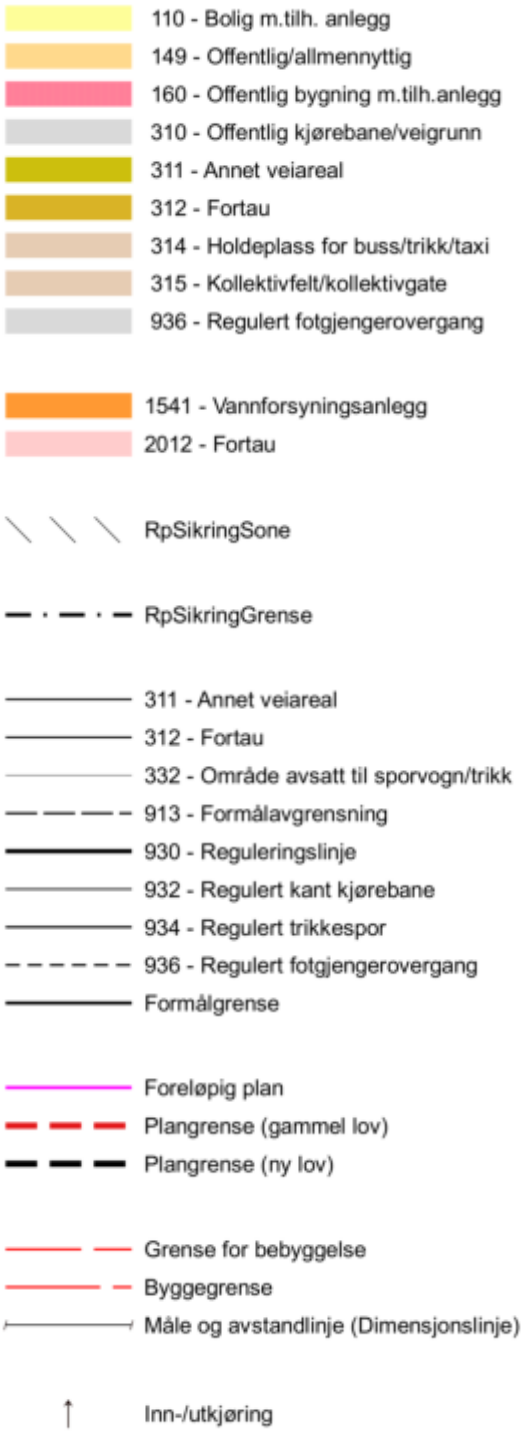
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

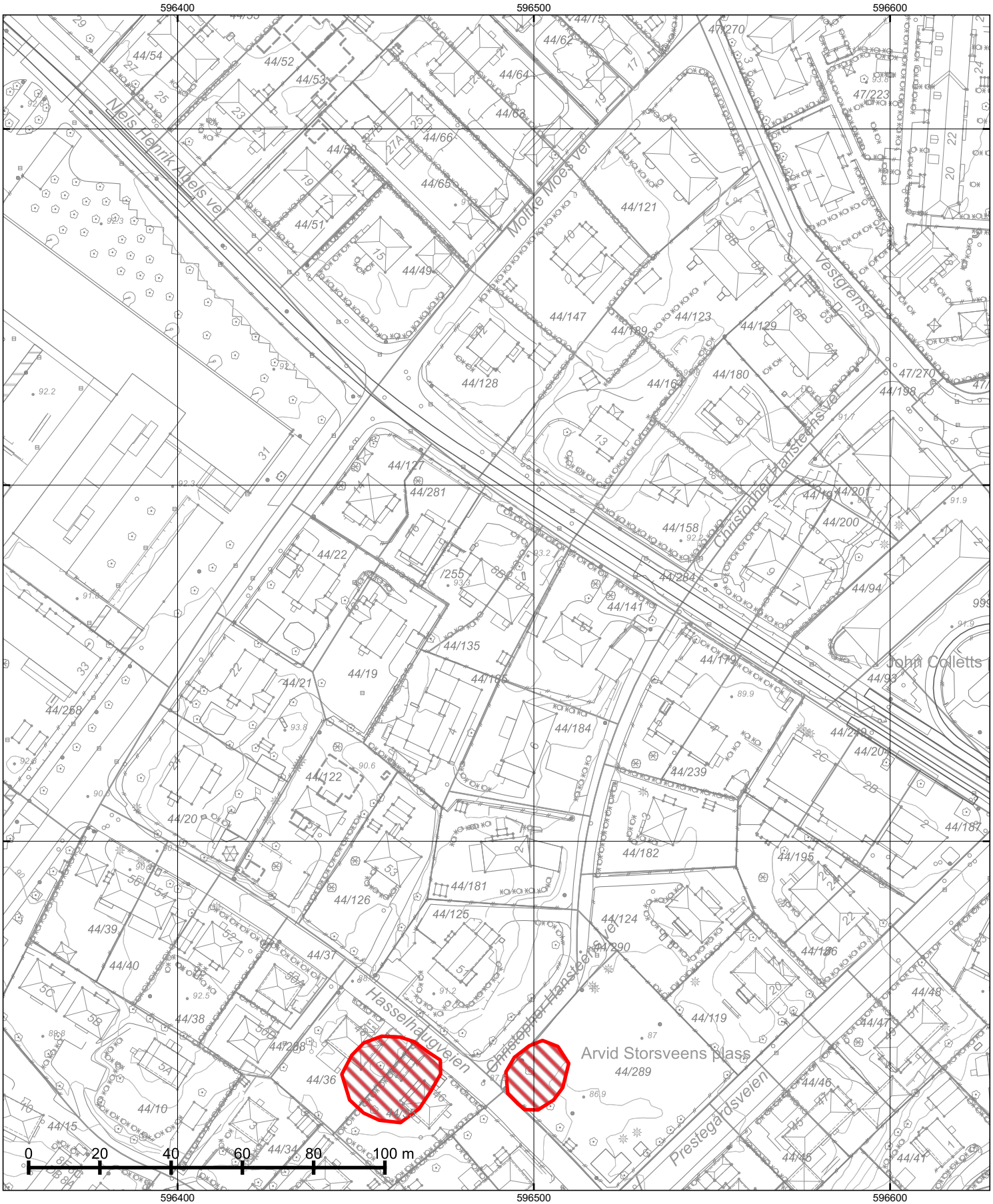
PlottID/Best.nr: 232307/ 86509227
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3002454
Adresse: NIELS HENRIK ABELS VEI 8
Kommentar:
Gnr/Bnr: 44/135

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

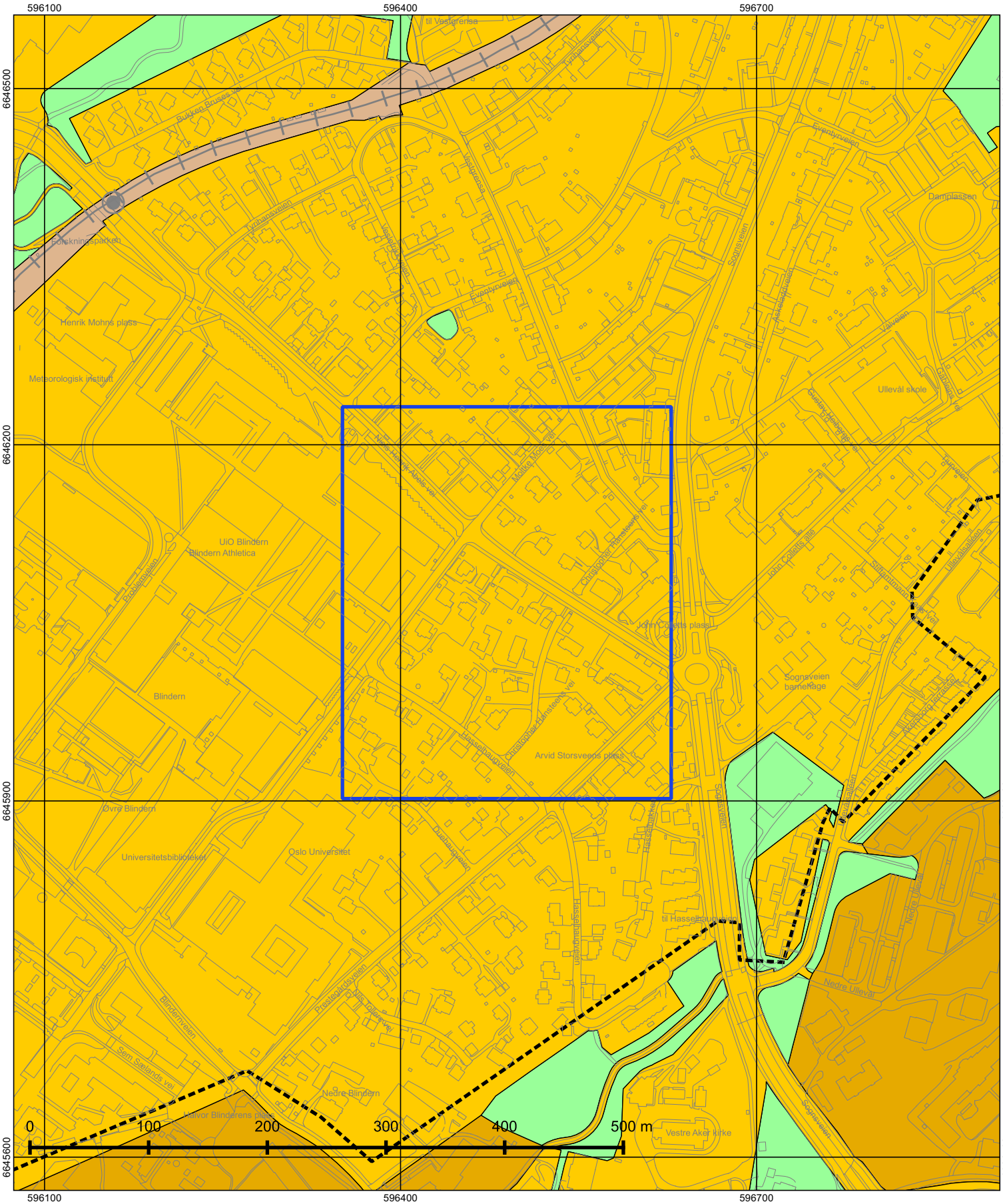
Dato: 04.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 232307/ 86509227
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3002454
Adresse: NIELS HENRIK ABELS VEI 8
Kommentar:
Gnr/Bnr: 44/135

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 232307/86509227
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3002454

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Fredrik Dyve
NIELS HENRIK ABELS VEI 8

Dato: 04.04.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86509227
8427591

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.44 BNR. 135

Vi viser til bestilling av 20250404 for NIELS HENRIK ABELS VEI 8.

GNR. 44 BNR. 135

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.07.1929.

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

588 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 04.04.2025 Målestokk 1: 1000
Moltke Moes vei
Christopher Hansteens vei
Hasselhaugveien
Arvid Storsveens plass
44/289
596450
596500
596550
6646200
6646150
6646100
6646050
6646000
6645950



Niels Henrik Abels vei 8

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 04.04.2025

Niels Henrik Abels vei 8

Nabolaget Ullevål hageby vestre - vurdert av 73 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Ullevål skole (1-7 kl.) 363 elever, 21 klasser	6 min 0.5 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	10 min 0.9 km
Vinderen skole (1-7 kl.) 419 elever, 18 klasser	18 min 1.5 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.) 30 elever, 28 klasser	7 min 0.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	12 min 1 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	16 min 1.3 km
Heltberg Bislett	5 min

OFFENTLIG TRANSPORT

John Colletts plass i Niels Henrik... Linje 17, 18	2 min 0.1 km
John Colletts plass Linje 19N, 25	3 min 0.2 km
Forskningsparken Linje 4, 5	6 min 0.5 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	6 min 3.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 4.6 km

BARNEHAGER

Blindern Barnestuer (0-5 år) 88 barn	1 min 0.1 km
Eilert Sundt SiO (0-5 år) 69 barn	2 min 0.2 km
Sognsveien barnehage (1-5 år) 113 barn	3 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Trikkesløyfa	2 min
Bunnpris Blindern	6 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

AMFI Ullevaal	15 min
Ditt Apotek Ullevål Hageby	2 min
Ullevål Stadion Vinmonopol	12 min

SPORT

Hasselhaugveien balløkkke	2 min
Blindern Idrettshall	5 min
MOVA Ullevål	2 min
SiO Athletica Blindern	6 min

«Kort til byen, landlig, godt bomiljø»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

—

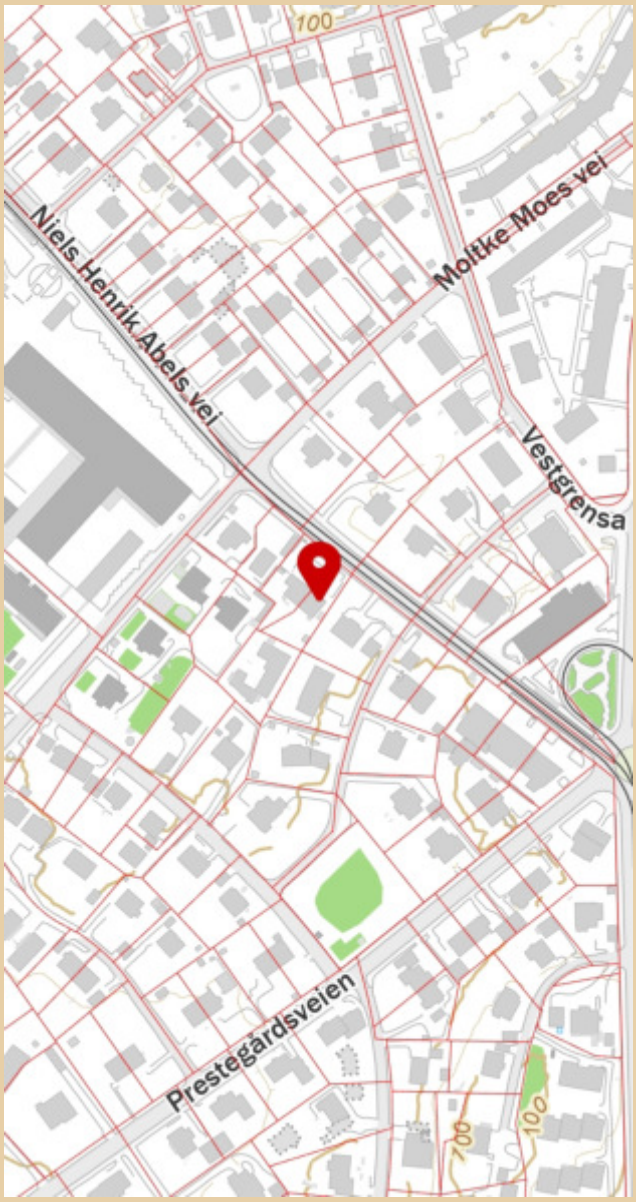
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil
- Tog/t-bane



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Akers Bygningsvæsen
G.nr. 44 B.nr. 135
Kartblad
Bilag nr. 23

Jnr. 10. 30
Bilag 1.
REGULERINGSVESENET

Oslo 2/1/30.
Eilert Sundtsgt 55.

Akers Bygningsvæsen
Jnr. 11 - 1930.
Del 11
Antel 2

Akers Reguleringsvesen,
Her.

Ad Gjerde Henrik Abels Vei 8.

Herved tör jeg anmode om approbation paa gjerde mot Henrik Abels Vei, gr. nr. 44, br. nr. 135, Blindern, V. Aker. Gjerdet tænktes opsatt i flugt med lektor Müllers, Henrik Abels Vei 6, av 4 × 1" ühövlede bord fastet paa vinkeljerns-gjerdestolper og buet mellem stolpene. Gjerdet blir m. a. o. av samme type som lektor Müllers.

Jeg vilde være taknemlig for snarest mulig at erholde approbation, da gjerdet akkes opsat med det første.

Telefon nr. 21575, Mejdell.

Ærbødigst
Johannes Gundersen

Akers Bygningsvesen.

Gnr. 44	Bnr. 135
Kartblad	
Attest nr. 137-1930.	

Ferdig-Attest.

Herved bevidnes at det for Samlage frk. Johanne Gudim,
anmeldte bygningsarbeide på gårds nr. 44 bruks nr. 135,
Lomb nr 8, Henrik Ibelsgt, Blindern, V Aker,
nemlig: 1 påningshus av Tre i 2 etage/r med —
utbygg i — etage og ildfast tekning

er i ferdig stand og lovmedholdig utført.

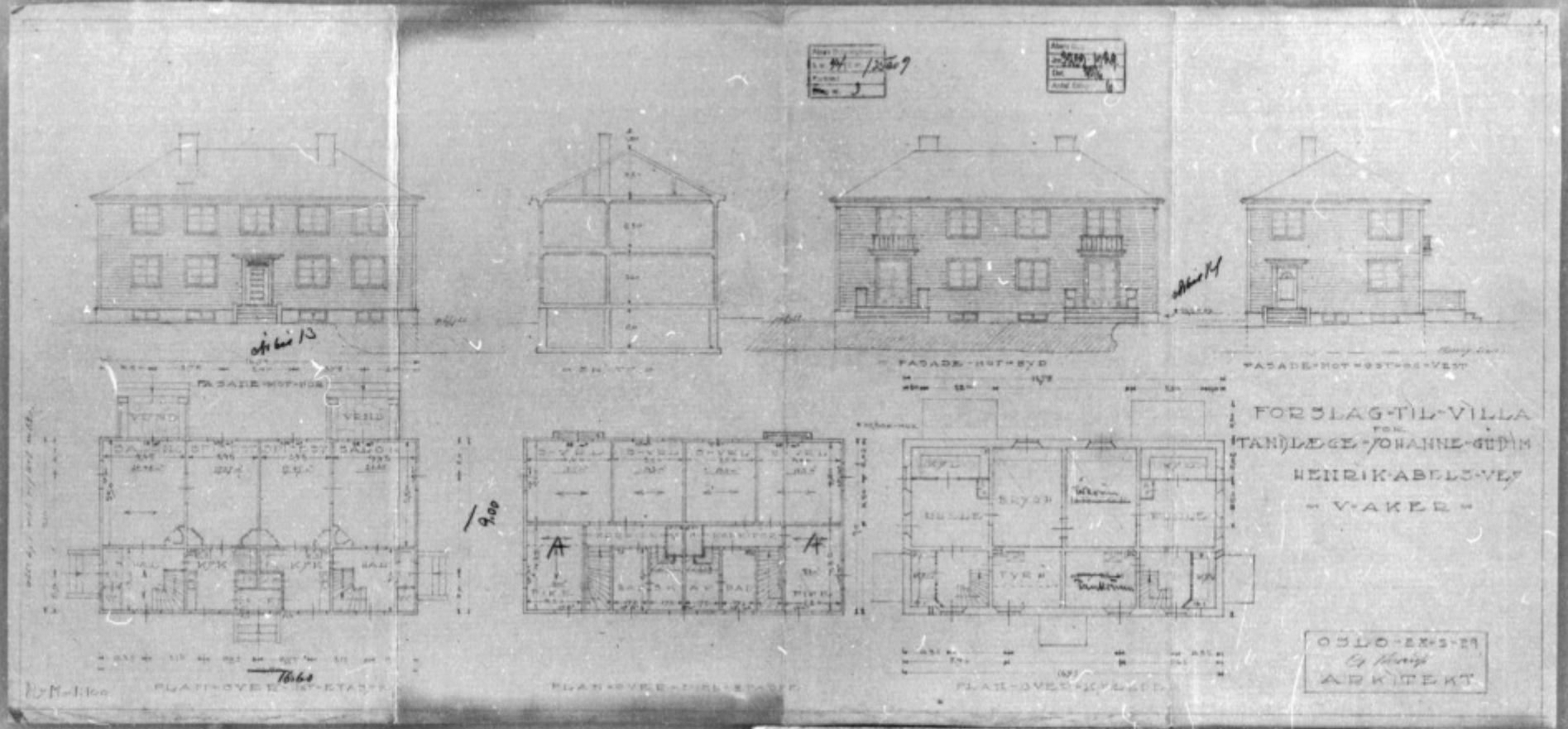
Akers bygningsvesen, oktober 1931.

Bygningschef.

A.W.

Kvittering in duplo

Gebyr for tilsynet Kr. 175.00 er betalt 4-4-30
for Herredskassereren
E. Falck Andersen.


FASADE-MOT-SYD
FASADE-MOT-NORD
FASADE-MOT-NORD-OG-VEST
FASADE-MOT-ØST
FORSLAG-TIL-VILLA
FOR
TANNLÆGE-JOHANNE-GUDIM
HENRIK-ABELS-VEI
- V-AKER -
OSLO-22-3-29
Ej Hansen
ARKITEKT
1:100
1:200
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X

Plan- og bygningsetaten

Oslo

HELGE LØKELAND
NIELS HENRIK ABELS VEI 8
0851 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 06.06.2024
	202454183 - 12 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Belin Fatahi	

Adresse:	NIELS HENRIK ABELS VEI 8	Eiendom:	44/135/0/0
Tiltakshaver:	HELGE LØKELAND	Søker:	HELGE LØKELAND
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest – Niels Henrik Abels vei 8

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og fasadeendringer, mottatt 31.05.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202454183			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 1. etasje	AN 150	08.11.2019	1/26
Snitt A-A	AN 300	08.11.2019	1/29
Fasade øst	AN 301	08.11.2019	1/30
Fasade vest	AN 303	08.11.2019	1/31
Fasade sør	AN 302	08.11.2019	1/32
Plan kjeller	AN 149.	30.05.2024	10/2

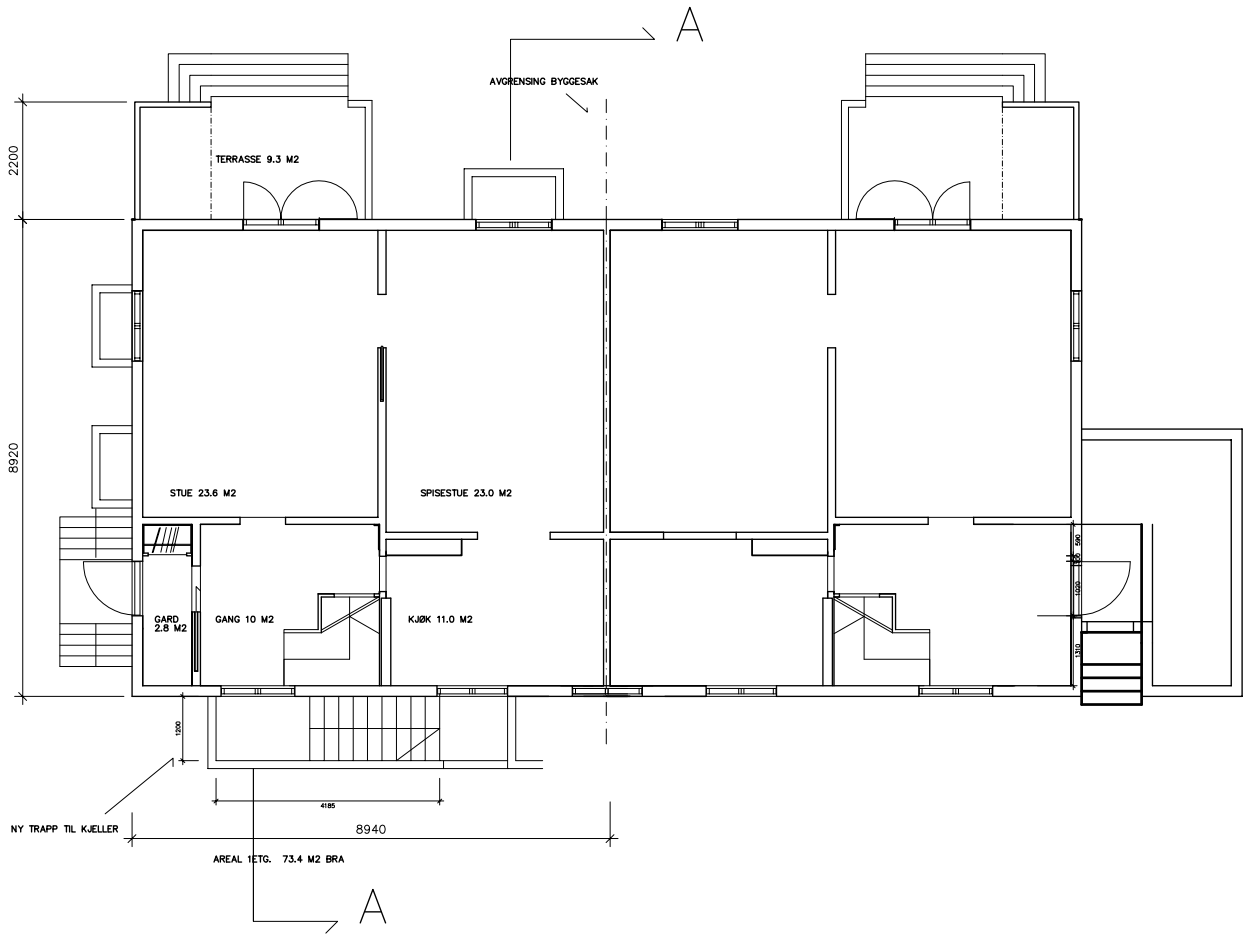
Klagefristen er tre uker

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

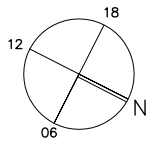
Vennlig hilsen

Belin Fatahi - saksbehandler
Gudbrand Hasvold - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker



PLAN 1 ETASJE



STATUS:	TEGNINGSNR:	REV:
.	AN 150.	

TEGNING: NY PLAN 1 ETASJE

MÅL:	DATO:	SIGN:	KTRL:
1:100.	08.11.19.	HL.	.

LOKALISERINGSFIGUR:

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KTRL
.	.	.	.	.

PROSJEKTNAVN:
NIELS HENRIK ABELS VEI 8
.

PROSJEKTNR (AU):	PROSJEKTNR (TH):
07100.	.

TILTAKSART:

PROSJEKTADRESSE:
NIELS HENRIK ABELS VEI 8 BOLIGNR:

GÅRDSNR: 44
BRUKSNR: 135
FESTENR:
SEKSJONSNR:

TILTAKSHAVER:

PROSJEKTLEDER:
(navn, adresse)
Tlf: Fax: E-post:

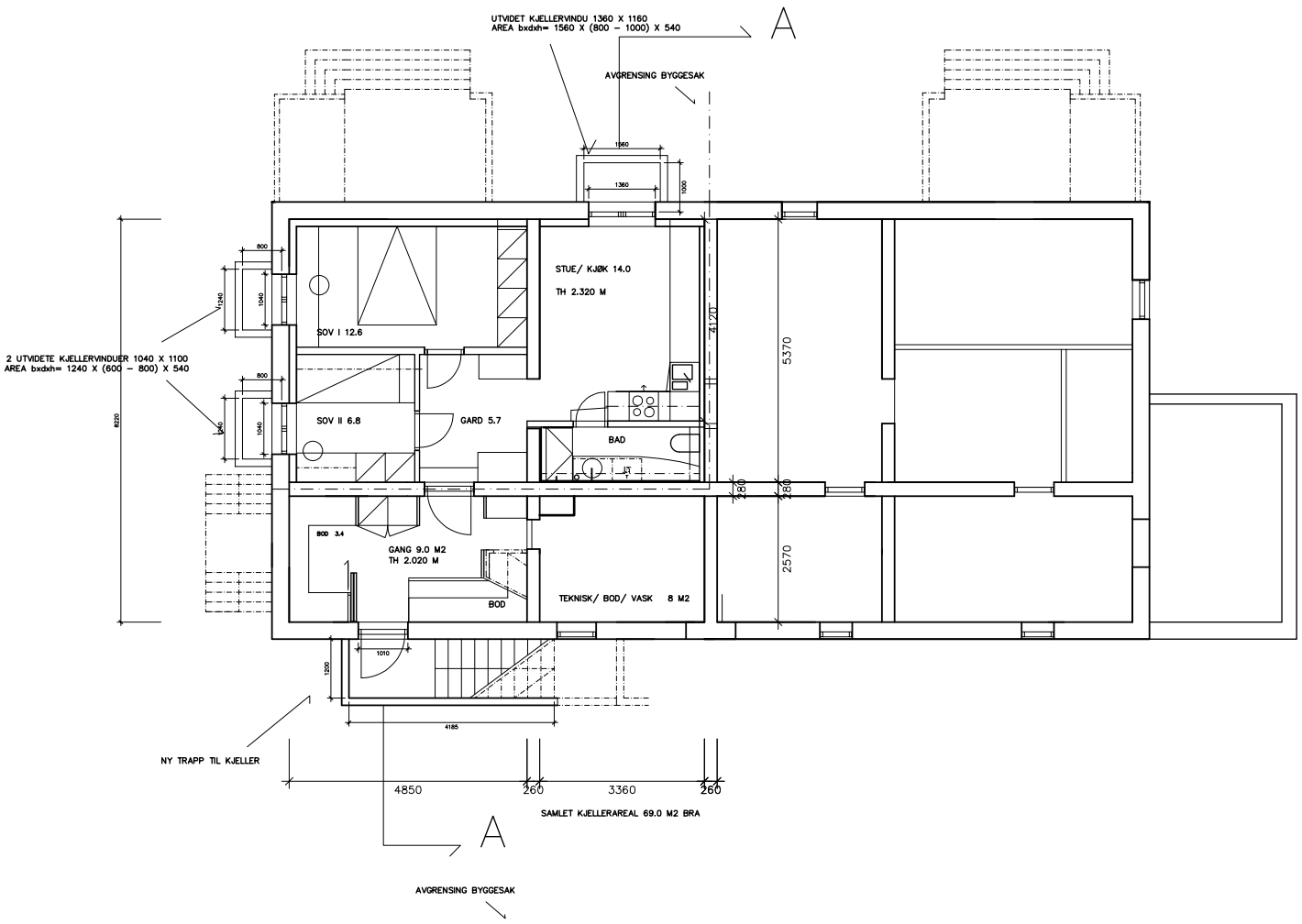
ARKITEKT: LØKELAND AS
MARKVEIEN 11, 0554 OSLO
91622682 E-post: helge@lokeland.net

(ROLLE):
(navn, adresse)
Tlf: Fax: E-post:

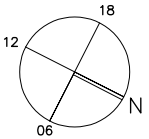
(ROLLE):
(navn, adresse)
Tlf: Fax: E-post:

(ROLLE):
(navn, adresse)
Tlf: Fax: E-post:

LØKELAND AS



PLAN KJELLER



STATUS:	TEGNINGSNR:	REV:
.	AN 149.	

TEGNING: NY PLAN KJELLER

MÅL:	DATO:	SIGN:	KTRL:
1:100.	08.11.19.	HL.	.

LOKALISERINGSFIGUR:

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KTRL
.	.	.	.	.

PROSJEKTNAVN:
NIELS HENRIK ABELS VEI 8
.

PROSJEKTNR (AU):	PROSJEKTNR (TH):
07100.	.

TILTAKSART:

PROSJEKTADRESSE:
NIELS HENRIK ABELS VEI 8 BOLIGNR:

GÅRDSNR: 44
BRUKSNR: 135
FESTENR:
SEKSJONSNR:

TILTAKSHAVER:

PROSJEKTLEDER:
(navn, adresse)
Tlf: Fax: E-post:

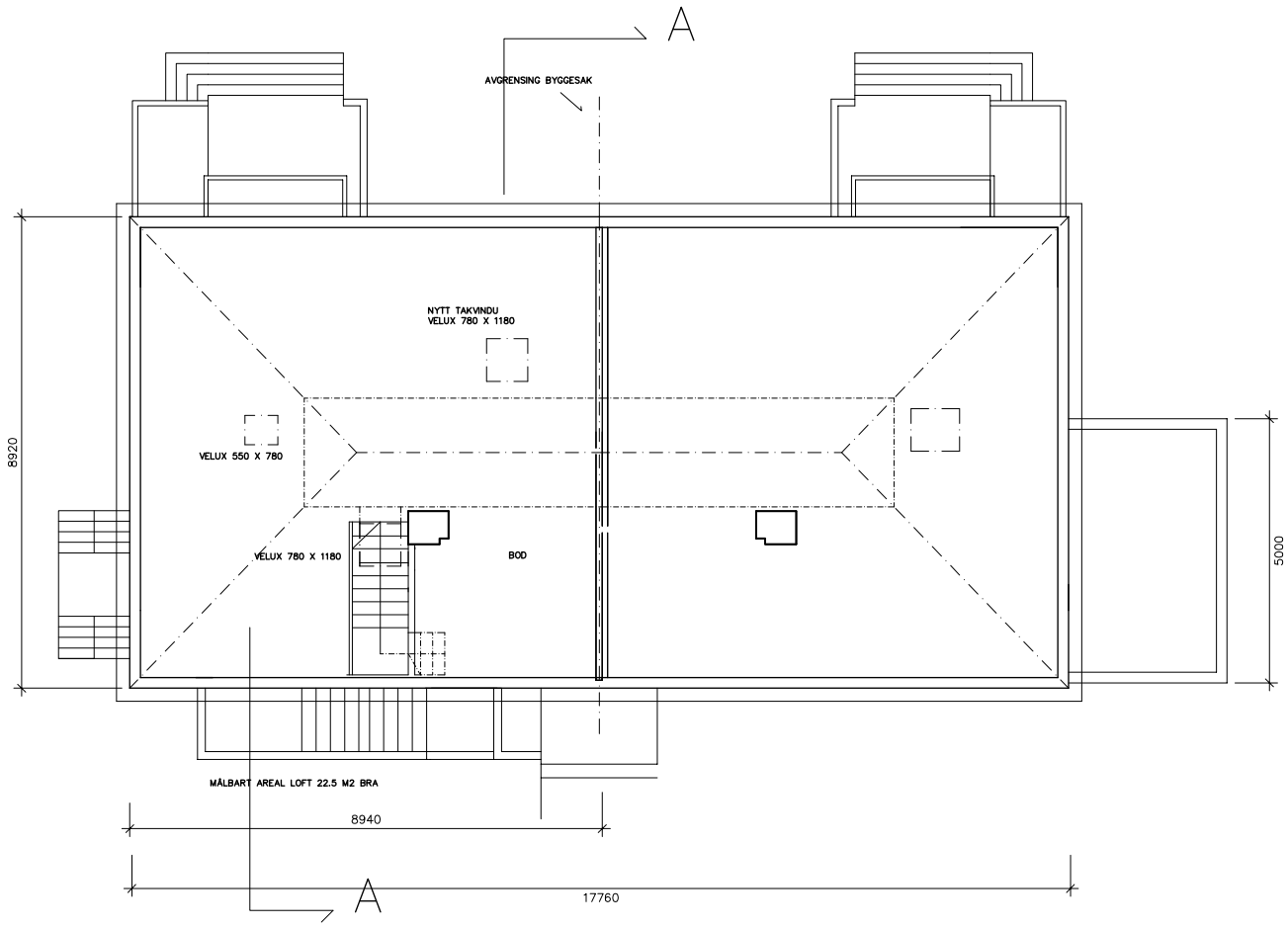
ARKITEKT: LØKELAND AS
MARKVEIEN 11, 0554 OSLO
91622682 E-post: helge@lokeland.net

(ROLLE):
(navn, adresse)
Tlf: Fax: E-post:

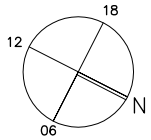
(ROLLE):
(navn, adresse)
Tlf: Fax: E-post:

(ROLLE):
(navn, adresse)
Tlf: Fax: E-post:

LØKELAND AS



LOFTSPLAN



STATUS:	TEGNINGSNR:	REV:
.	AN152.	

TEGNING: NY PLAN LOFT

MÅL:	DATO:	SIGN:	KTRL:
1:100.	08.11.19.	HL.	.

LOKALISERINGSFIGUR:

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KTRL
.	.	.	.	.

PROSJEKTNAVN: NIELS HENRIK ABELS VEI 8 .

PROSJEKTNR (AU):	PROSJEKTNR (TH):
07100.	.

TILTAKSART:

PROSJEKTADRESSE: NIELS HENRIK ABELS VEI 8 BOLIGNR:

GÅRDSNR: 44
BRUKSNR: 135
FESTENR:
SEKSJONSNR:

TILTAKSHAVER:

PROSJEKTLEDER:
(navn, adresse)
Tlf: Fax: E-post:

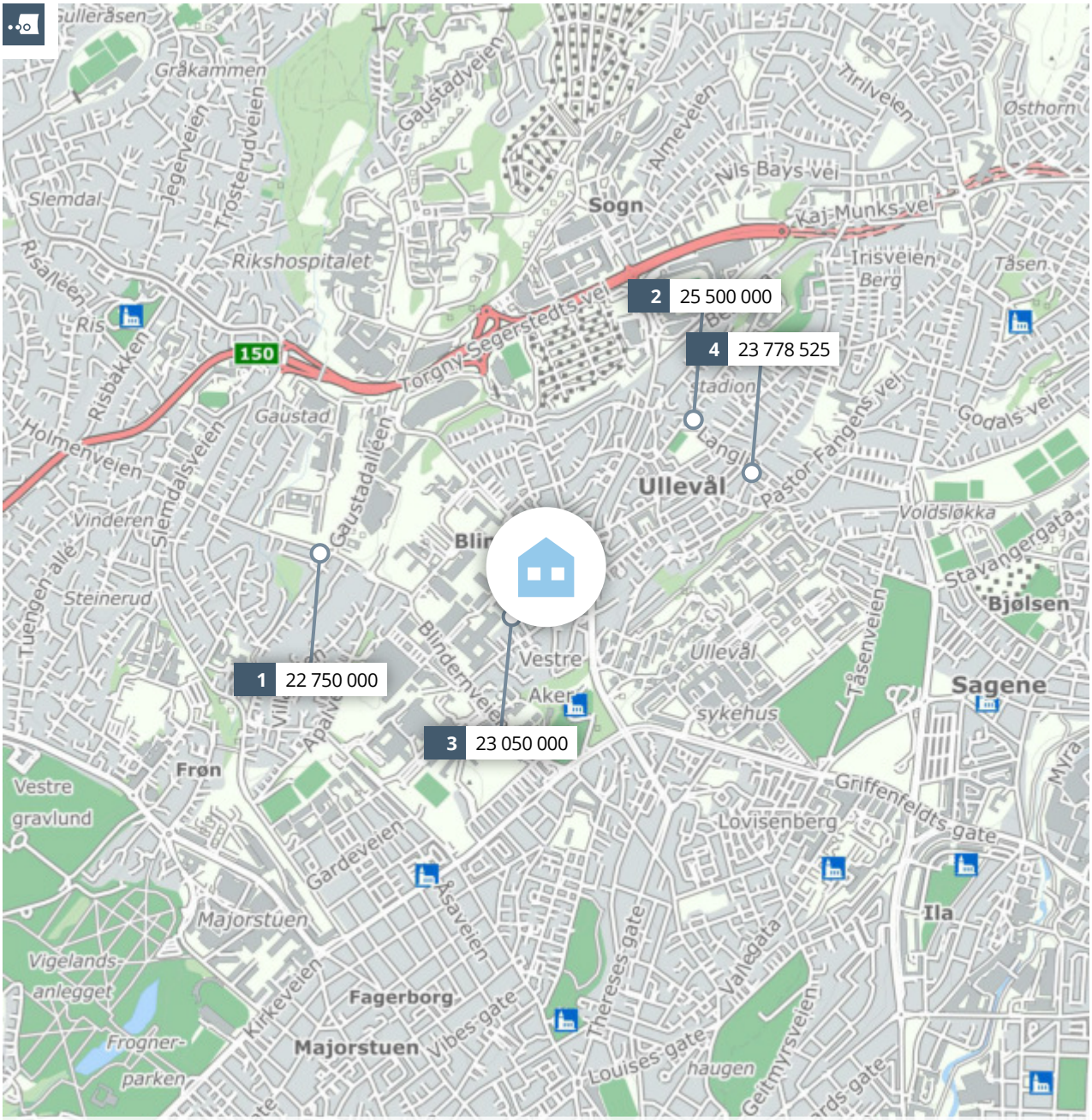
ARKITEKT: LØKELAND AS
MARKVEIEN 11, 0554 OSLO
91622682 E-post: helge@lokeland.net

(ROLLE):
(navn, adresse)
Tlf: Fax: E-post:

(ROLLE):
(navn, adresse)
Tlf: Fax: E-post:

(ROLLE):
(navn, adresse)
Tlf: Fax: E-post:

LØKELAND AS



Meglers verdivurdering

NIELS HENRIK ABELS VEI 8

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 18.05.2025

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: Fredrik Dyve.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Niels Henrik Abels vei 8, 0851 OSLO

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1930

GNR 44 BNR 135 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS VESTGRENDA

Verdivurdert til

23 500 000

-	23 500 000	107 306
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	219 m²	11 m²	- m²	7 m²	- m²	- m²
Tomt						588 m²
Byggeår						1930

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Rasmus Winderens vei 12 255 m² 1931 526 m² 4 sov	02.03.2025	23 900 000	**22 750 000**	0	22 750 000	**89 216**
2 Langlia 39 205 m² 1928 845 m² 4 sov	18.04.2023	22 500 000	**25 500 000**	0	25 500 000	**124 390**
3 Duehaugveien 4 184 m² 1923 648 m² 4 sov	23.05.2023	23 800 000	**23 050 000**	0	23 050 000	**125 272**
4 John Colletts allé 67 177 m² 1921 16,9 daa 5 sov	05.06.2023	22 600 000	**23 700 000**	78 525	23 778 525	**134 342**

Innrammet av blomstrende hage og klassisk sjarm; Innholdsrik halvpart av vakker villa fra 1930. Flere, solrike uteplasser, hvorav den store hagen spiller hovedrollen, blant frukttrær, syriner og klatreplanter. Her er det også satt opp et sjarmerende lysthus, og det er rom for både lek og selskap på varme sommerdager. Frodig hekk og hvitmalt stakitt markerer skillet mot naboeiendommene.

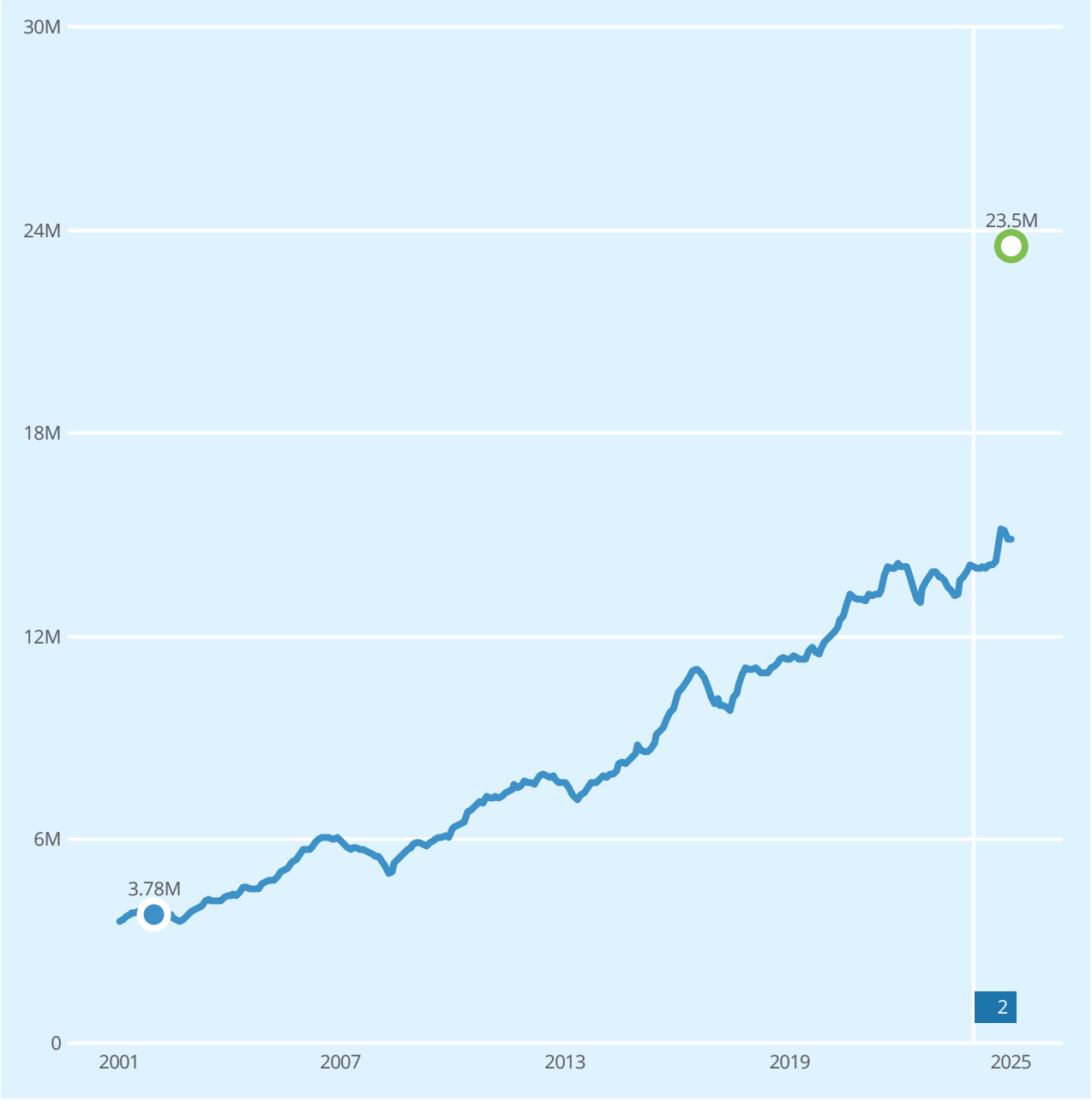
Hoveddelen har en luftig stue med hjørnekamin, stor spisestue og adskilt kjøkken med særpreg. Soveromsfløyen befinner seg hendig i andre etasje, med tre soverom, baderom og et toalettrom. Loftsrommet er innredet og det er ypperlig med lagringsplass både i huset og utenfor på tomten. I kjelleren finnes en praktikantdel, perfekt for ungdommen eller gjester, men også mulig å leie ut. Parkering på gårdsplassen.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. 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 omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Vertikaldelt tomannsbolig

2 Vertikaldelt tomannsbolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
10.09.2002	22.10.2002	03.01.2003	3 900 000	3 775 000	-	3 775 000	3

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tinglyst halvpart.

Tomannsboliger til salgs i Nordre Aker bydel nå

15
tomannsboliger
til salgs

18.5M
18.0M
17 283 000 Prisantydning i snitt
17.0M
16.5M
16.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i

46
dager

Tomannsboliger solgt i Nordre Aker bydel siste 3 mnd

22
tomannsboliger
solgt

15.7M
15.2M
14 659 000 Salgspris i snitt
14 177 000 Prisantydning i snitt
13.7M
13.2M
12.7M

Solgt i snitt i løpet av

20
dager

for 3% over prisantydning

Analyse m²-priser

107 306 Niels Henrik Abels vei 8
Totalpris 23 500 000

86 854 Nordre Aker bydel i snitt siste 3 mnd

73 848 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd

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:
Niels Henrik Abels vei 8
Gnr. 44 Bnr. 135 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
159-25-0263

Meglerforetak: Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Fredrik Dyve

Telefon / Mobil: / 92 21 14 65

E-post: fredrik.dyve@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