PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

OBERST RODES VEI 4

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Grunnbok

Servitutter

Formuesverdi

Kommunale avgifter

Reguleringskart med bestemmelser

Ferdigattest

Byggetegning

Energimerking

Løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig

Oberst Rodes vei 4 , 1152 OSLO

OSLO kommune

gnr. 158, bnr. 42

Sum areal alle bygg: BRA: 250 m² BRA-i: 236 m²



Befaringsdato: 01.04.2026 **Rapportdato:** 16.05.2026 **Oppdragsnr.:** 13372-4486 **Eiendomsverdi ref nr:** HJ1005

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kim Edvard Johansen

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.



Rapportansvarlig



Kim Edvard Johansen
Uavhengig Takstingeniør
kej@norsktaksering.no
977 88 440

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

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 bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2 etasjer, kjeller og loft oppført i 1924. Boligen ble ombygget fra horisontaldelt tomannsbolig til enebolig ca. 1989. Datidens byggeskikk og byggeregler ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Bygningen er oppført i murverk og trekonstruksjoner over støpt såle.

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2001: Taket ble tekket om med ny takpapp, sløyfer, lekter, nye takrenner og takstein
2001: Bad/wc i 1.etg ble pusset opp i regi av tidligere eier
2015: Satt inn IKEA-kjøkken
2016: Malt utvendig trekledning
2016: Sikringsskapet ble delvis oppgradert (utført av Astar Elektro AS)
2017: Bygget ny terrasse (det foreligger ferdigattest)
2017: Installert varmepumpe
2023: Utvidet og rehabilitert bad/wc i 2.etg (utført av Dyktighåndverker AS)
2023: Installert elbillader (utført av Boligelektrikeren AS)
Vedlikeholdshistorikk er opplyst av selger.

Enebolig - Byggeår: 1924

UTVENDIG Gå til side

Kombinasjon av saltak-, kvartvalmet- og pulttak takkonstruksjon fra respektive byggeår. Takkonstruksjon med tresperrer og undertak av bordtak/rupanel. Taket er tekket med betongtakstein og takpapp/asfalttakbelegg. Takrenner, nedløpsrør og beslag er utført i overflatebehandlet metall/stål. Yttervegger er oppført i reisverk/stående plank og trebindingsverk fra respektive byggeår. Fasader er kledd med stående trepanel. Vannbord i malt treverk mellom grunnmur og yttervegger. Malte trevinduer med 2-lags glass datert 1987, 1988, 1989, 2004 og 2009. Enkelte vinduer har utvendige varevinduer. Malte trevinduer med koblede glass i kjeller fra byggeår. Takvindu/kuppel i plast av eldre årgang på loftet. Malt profilert hovedytterdør i tre fra 1980-tallet. Malt tofløyet terrassedør i tre med 2-lags glass, ukjent alder. Vestvendt terrasse på ca. 35 m². Terrassen er kledd inn med port på nordsiden. Bjelkelag og terrassebord i impregnert tre. Rekkverk i malt tre. Terrassetrapp i impregnert tre og rekkverk i malt tre. Takoverbygget hovedinngang med betongtrapp/betongsåle. Manuelt betjente solmarkiser er montert over stuevinduer mot vest, samt over soveromsvinduer og kjøkkenvindu mot sør. Mursteinspipe fra byggeår. Murt skorstein over tak.

INNVENDIG Gå til side

Betongsåle i kjeller. Etasjeskiller av trebjelkelag, isolasjonstype er ikke dokumentert, men det er vanlig med stubbloftsleire i denne typen konstruksjon. Gulvflater loft: Hovedsakelig bordlagt gulv. Teppebelegg i ett loftsrom. Gulvflater 2.etg: 1-stavs eikeparkett i trappegang, gang, kontor, stue og på soverommene. Gulvflater 1.etg: Flislagt gulv i entré. 1-stavs eikeparkett i gang, kjøkken/spisestue og stue. Gulvflater i kjeller: Malte betonggulv. Veggflater i 1. etasje og 2. etasje: Hovedsakelig malt tapet/glassfiberstrie og malt trepanel.
Veggflater i kjeller: Hovedsakelig malt mur/puss og panelte skillevegger. Himlinger i 1. og 2. etasje: Hovedsakelig malte plater og malt trepanel. Malte eldre takplater i stue. Himlinger kjeller: Hovedsakelig trepanel og stubbloft. Innvendig pusset/malt pipeløp.

Sotluker er lokalisert på loftet og i kjellergangen. Kombinert Jøtul elementpeis med innsats og parafinbrenner i stue i 1.etg. Varmebestandig dekkplate på gulv foran peis. Scan peis med glassdør i stue i 2.etg. Varmebestandig dekkplate på gulv foran peis. Det er et ikke utgravd område i kjelleren (under entréen). Fra kjellergangen er det en dør til dette området, som er murt igjen med lecablokker – det er derfor ingen tilgang. Under deler av stuen i 1.etg er det kryprom/bod under trebjelkelag og stubbegulv, med adkomst via utvendig luke i grunnmuren. Dette området ble besiktiget fra luken. Innvendig malt tretrapp med lukkede trinn fra byggeår, mellom 1. og 2.etg. Trinnene er teppebelagte. Rekkverk i malt treverk. Arkitekttegnet, malt spiraltrapp og rekkverk i treverk fra stue i 1.etg opp til stue i 2.etg. Eldre malt tretrapp til loft. Eldre tretrapp med lukkede trinn fra byggeåret til kjeller. Kombinasjon av malte fyllingsdører i tre, hvite profilerte/formpressede innerdører og eldre malte panelte boddører i kjeller av varierende alder. Innerdør med glassfelt til gang og stue. Skyvedør til hovedsoverommet. Skyvedørsgarderobe med speildører og hvit omramming på hovedsoverom i 2.etg. Frittstående garderobeskap med hvite profilerte fronter i gangen og på det ene soverommet, samt to plassbygde skap med malte fronter på det andre soverommet i 2.etg.

VÅTROM Gå til side

2.etg: Bad/wc ble utvidet og rehabilitert i 2023. Våtromsarbeidet ble utført av Dyktighåndverker AS. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger er kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Gulvmontert toalett. Servantinnredning med hvite, glatte trefronter, heldekkende porselenservant og ettgreps servantarmatur. Høyskap og speilskap i samme utførelse med belysning. Frittstående badekar med dusjbatteri/tappekran og hånddusj. Vannrør av typen rør-i-rør tilknyttet vannfordelerskap, som er plassert i himlingen. Synlige avløpsrør i plast.

2.etg: Bad/wc ble pusset opp i regi av tidligere eier i 2001. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger er kledd med fliser. Nedsenket himling med malt trepanel og downlights. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Høyskap og servantinnredning med profilerte trefronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur, speil og belysning. Dusjhjørne rett på gulv med dusjvegg i mørkt glass, dusjbatteri og hånddusj. Skjulte vannrør. Synlige avløpsrør i plast.

Kjeller: Eldre vaskekjeller med malt betonggulv, stakekum og støpejernssluk. Vegger med malt murpuss og himling med malt mur/puss. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Frittstående varmtvannsbereder fra 1980. Vannrør i kobber. Avløpsrør i plast og støpejern. Naturlig avtrekk til pipe/kanal og vindu.

KJØKKEN Gå til side

IKEA kjøkkeninnredning fra 2015 med hvite 1-speils/profilerte fronter og heltre benkeplater. Innredningen er takhøy/oppforet. Flislagt vegg over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Nedfelt oppvask- og skyllekum i rustfritt stål samt ettgreps kjøkkenarmatur. Integrert Bosch induksjonstopp, Bosch stekeovn, samt integrert IKEA oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøle -/fryseskap. Det er montert komfyrvakt over kokesonen og Waterguard (lekkasjevarsler) i kumskapet. Vannrør i plast av typen rør-i-rør og synlige avløpsrør i plast.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

287 liter Oso varmtvannsbereder fra 1980 plassert i vaskekjeller. Hovedsakelig vannrør i kobber av eldre årgang. Eldre stoppekraner er lokalisert i kjeller. Hovedstoppekran ser ut til å være plassert i stakekum i vaskekjeller. Vannrør i plast av typen rør-i-rør-system til bad/wc i 2.etg er tilknyttet vannfordelerskap (Roth Multipex rør-i-rør -system fra 2023). Vannfordelerskapet er plassert i himlingen på badet. Synlige avløpsrør i plast av varierende alder samt soil -/støpejern fra byggeår. Tilgang til stakepunkt og stakekum i vaskekjeller og kjeller. Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via ventiler i yttervegger. Altibox tv- og internett-tilknytning. Boligalarm tilknyttet Sikkerhetsgruppen Nordstrand. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. Elektrisk oppvarming med panelovner, varmepumpe (2016-2017) og gulvvarme. Varmepumpen er montert i stue i 1.etg. Varmekabler på begge bad/wc. 230V IT-systemspenning. Det elektriske anlegget er av eldre og varierende alder, med enkelte oppgraderinger utført i senere tid. Sikringsboks er lokalisert på loftsrommet: 63A hovedsikring og jordfeilbryter. Sikringsskap er lokalisert i trappegangen i 2. etasje: Digital strømavleser, overspenningsvern, jordfeilbrytere og ca. 20 fordelingskurser med automatsikringer og jordfeilautomater.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er fundamentert med mur-/betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Fuktsikring og drenering er fra ulike årstall. Store deler av fuktsikring og drenering rundt bygningen vurderes å være fra 1924. Støpt betongsåle. Grunnmur i spekket natursteinsmur/gråstein. Eiendommen har forholdsvis flatt terreng ved østsiden, og svakt skrånende terreng ved nordsiden. Ved sydsiden er det etablert beplantning/bed mot grunnmur, og på vestsiden er det bygget terrasse som gjør det vanskelig å kontrollere helningen fra grunnmuren. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder på bunnledninger vurderes å være fra samme årstall som byggeåret for boligen. Utvendige avløpsrør antas å være av jernrør. Utvendige vannledninger er av støpejern.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det foreligger byggetegning datert 27.10.1987 (tilbygg til tomannsbolig) og byggetegning datert 06.01.2017 (oppføring av terrasse).

2.etg: Opprinnelig WC og bad er slått sammen til bad/WC. Opprinnelig kjøkken er i dag kontor. Det er satt inn trapp i stue som ikke vises på byggetegning.

1.etg: Opprinnelig WC og bad er slått sammen til bad/WC. Opprinnelig entré, soverom og kjøkken er i dag kjøkken og spisestue. Det er tegnet inn tofløyet terrassedør i stue der det i dag er fire vinduer.

Kjeller: Opprinnelig bod og trapp er i dag kjellergang. Opprinnelig bod er i dag vaskekjeller.

Garasje m/carport

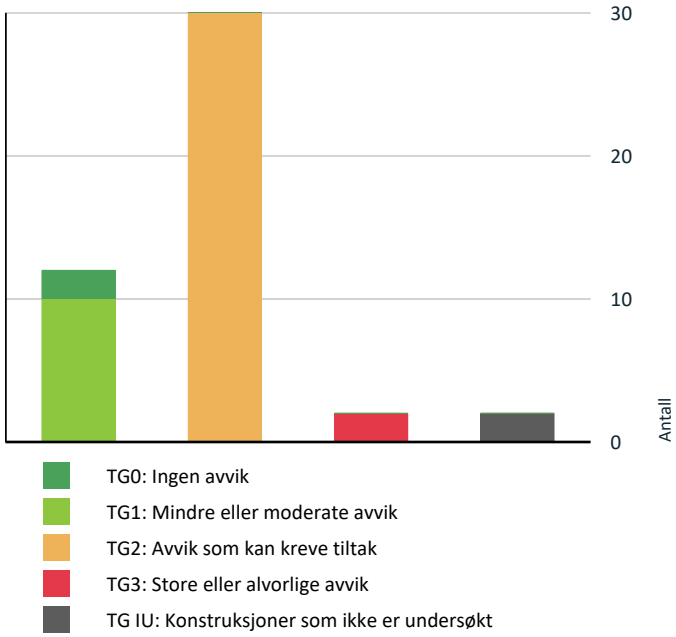
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger byggetegning datert 23.05.1985.

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

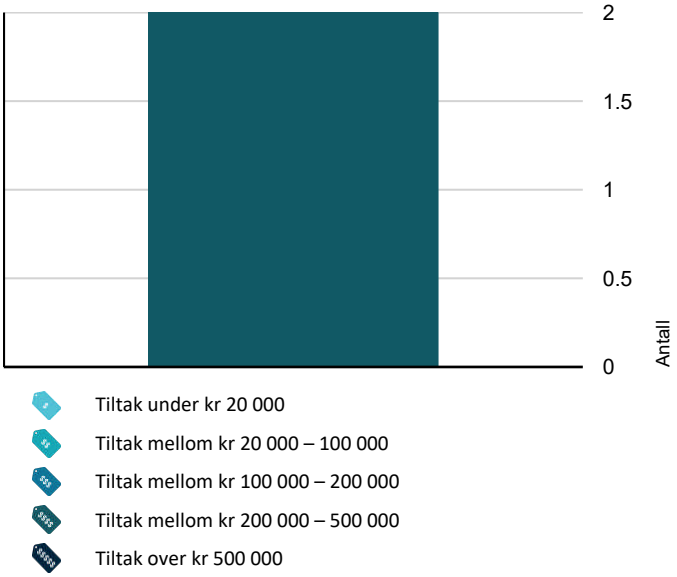
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper - 2** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Andre innvendige forhold - 2** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk oppvarming** Gå til side
- **Tomteforhold > Drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Oljetank** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1924

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Eldre bygning med vedlikeholdsbehov. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1930	Tilbygg	Tilbygg til våningshus. Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 13.10.1930.
1913	Ombygging	Innredning av bad. Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 13.02.1934.
1945	Utvidelse	Utvidelse av stue. Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 10.09.1945.
1989	Tilbygg	Tilbygg til tomannsbolig. Det foreligger byggetegning datert 27.10.1987 og ferdigattest datert 27.09.1989.
2017	Ny terrasse	Oppføring av terrasse. Det foreligger byggetegning datert 06.01.2017 og ferdigattest datert 03.01.2018.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein og takpapp/asfalttakbelegg. Taket ble tekket om i 2001 med ny takpapp, sløyfer, lekter, nye takrenner og takstein, ifølge tidligere eier. Det finnes ikke dokumentasjon på dette.

Taket ble besiktiget fra bakkenivå og fra takvindu/kuppel. Normal levetid for betongtakstein før omlegging er 30–60 år, og normal tid før utskifting er 10–40 år. Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15–35 år. Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5–15 år.

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

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

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

Tekkingen har synlig falmet farge, slitasje og stedvis mosedannelse.

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

Tilstandsrapport

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes. På generelt grunnlag anbefales det at taktekkingen kontrolleres hver vår og høst. Det bør også vurderes å få utført en grundigere inspeksjon av taket av fagperson under sikre forhold, for å avdekke eventuelle skader som ikke er synlige fra bakkenivå. Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.



Taktekking - betongtakstein



Taktekking - betongtakstein



Taktekking - takpapp/asfalttakbelegg



Taktekking - takpapp/asfalttakbelegg

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløpsrør og beslag er utført i overflatebehandlet metall/stål. Det var oppholdsvær på befaringsdagen, noe som gjorde det vanskelig å vurdere funksjonen til renner og nedløp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

Tilstandsrapport



Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur



Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Kombinasjon av saltak-, kvartvalmet- og pulttak takkonstruksjon fra respektive byggeår. Takkonstruksjon med tresperrer og undertak av bordtak/rupanel. Tilgang til kaldtloft via innvendig trapp og boddør. Takkonstruksjonen ble besiktiget fra bakkenivå og takvindu/kuppel på loftet, med de begrensninger dette medfører. Type og mengde isolasjon er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Ventilasjonen i takkonstruksjonen er svak, noe som er normalt for byggeteknikken fra oppføringstiden. Det er påvist fuktmerker og misfarging stedvis på undertaket, på enkelte tresperrer samt på treverk rundt takvindu/kuppel. Ved enkelt fuktsøk med fuktindikator ble det ikke indikert forhøyede fuktverdier på befaringstidspunktet. Stedvis er det spiker gjennom undertsaket.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør etableres bedre ventilasjon i takkonstruksjonen for å redusere risikoen for kondens, fuktskader og råte, noe som kan forkorte levetiden på takkonstruksjonen. Eldre fuktmerker og misfarging på undertak og treverk bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell utvikling av nye fuktproblemer. Takkonstruksjonen bør overvåkes og kontrolleres regelmessig for tegn til kondens, fukt og andre skader, spesielt med tanke på konstruksjonens alder.

Tilstandsrapport



Kaldtloft



Kaldtloft



Misfarget undertak



Misfarget undertak

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i reisverk/stående plank og trebindingsverk fra respektive byggeår. Fasader er kledd med stående trepanel. Vannbord i malt treverk mellom grunnmur og yttervegger. Fasader ble sist malt i 2016. Type og mengde isolasjon er ukjent, og det er ikke opplyst om etterisolering i senere tid. Undersøkelse av fasadekledning ble utført fra bakkenivå der dette var tilgjengelig, med visuell kontroll av overflater og tilstand.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Trekledningen bærer preg av alder og vedlikeholdsetterslep. Det er stedvis malingsflass, oppsprekk i panelbord, sprang i skjøter og synlige råteskader i bordkledningen, primært nedkant panelbord og på vannbord mellom kledning og grunnmuren. Det er begrenset eller ingen lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmuren. Trekledningen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Normal tid for utskifting av trekledning er 40–60 år. Det må forventes at konstruksjonen tilfredsstiller ikke dagens krav til isolasjon og tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Normalt vedlikehold må påregnes. Råteskadet og oppsprukket trekledning bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og skade på underliggende konstruksjon. Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmuren for å redusere risiko for fuktskader og råteutvikling.

Tilstandsrapport






TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass datert 1987, 1988, 1989, 2004 og 2009. Enkelte vinduer har utvendige varevinduer. Enkelte vinduer er vanskelige å tidfeste grunnet utydelig merking i karm. Malte trevinduer med koblede glass i kjeller fra byggeår. Takvindu/kuppel i plast av eldre årgang på loftet.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, og det er stedvis synlig slitasje som følge av alder. Utvendig omramming står ned på beslag på enkelte vinduer, og er utsatt for kapillær oppsug i endeved. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer av nyere dato. Ved befaring ble det ikke observert punkterte vinduer, men på grunn av vinduenes alder er det økt risiko for punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år. Normal tid før kontroll og justering av hengslede vinduer er 2–8 år.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. På grunn av alder og synlig slitasje må det påregnes at enkelte vinduer må skiftes ut på sikt, for å unngå økt varmetap, punktering av glass og eventuelle følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt profilert hovedytterdør i tre fra 1980-tallet. Malt tofløyet terrassedør i tre med 2-lags glass. Terrassedøren er vanskelig å tidfeste grunnet svak/utydelig merking i karm.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, og det er stedvis synlig slitasje som følge av alder. Hovedytterdøren har stedvis synlig bruksslitasje. Terrassedøren har værslitt og oppsprukket trevirke utvendig. Det må forventes høyere varmetap fra dørene sammenlignet med dører av nyere dato. Normal levetid for tredører og aluminiumsdører er 20–40 år. Normalt intervall for kontroll og justering av tredører er 2–8 år.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes. Det må påregnes at enkelte dører må skiftes ut på sikt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Vestvendt terrasse på ca. 35 m². Ukjent type underlag/fundament. Terrassen er kledd inn med port på nordsiden. Bjelkelag og terrassebord i impregnert tre. Rekkverk i malt tre. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,01 m. Terrassen ble bygget i 2017. Det foreligger byggetegning og ferdigattest.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Terrassetrapp i impregnert tre og rekkverk i malt tre. Takoverbygget hovedinngang med betongtrapp/betongsåle. Betongtrappen har noe bruksslitasje. For øvrig normal slitasjegrad.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Manuelt betjente solmarkiser er montert over stuevinduer mot vest, samt over soveromsvinduer og kjøkkenvindu mot sør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Solmarkisedukene er stedvis slitt og har jordslag.

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

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater loft: Hovedsakelig bordlagt gulv. Teppebelegg i ett loftsrom.
Gulvflater 2.etg: 1-stavs eikeparkett i trappegang, gang, kontor, stue og på soverommene.
Gulvflater 1.etg: Flislagt gulv i entré. 1-stavs eikeparkett i gang, kjøkken/spisestue og stue.
Gulvflater i kjeller: Malte betonggulv.

Veggflater i 1. etasje og 2. etasje: Hovedsakelig malt tapet/glassfiberstrie og malt trepanel.
Veggflater i kjeller: Hovedsakelig malt mur/puss og panelte skillevegger.

Himlinger i 1. og 2. etasje: Hovedsakelig malte plater og malt trepanel. Malte eldre takplater i stue.
Himlinger kjeller: Hovedsakelig trepanel og stubbloft.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Loft og kjeller bærer preg av elde og vedlikeholdsetterslep. Betonggulv og veggflater i kjelleren har stedvis slitasje og misfarging. Det bemerkes at kjeller og loft er uinnredet og benyttes primært til lagring.

I 1.etg og 2.etg er det stedvis synlig bruksslitasje og bruksmerker på gulv og overflater i enkelte rom. Parkettgulv og listverk har stedvis overflateriper og bruksmerker. Veggflater har stedvis bruksmerker.

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

Normalt ettersyn og overflatevedlikehold må påregnes på sikt. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Betongsåle i kjeller. Etasjeskiller av trebjelkelag, isolasjonstype er ikke dokumentert, men det er vanlig med stubbloftsleire i denne typen konstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble foretatt stikkprøver og påvist retningsavvik samt stedvis skjevheter i gulv. Det ble registrert gulvknirk i enkelte rom. På tilfeldige steder i stue i 2.etg ble det målt høydeforskjell på ca. 23 mm. På tilfeldige steder på hovedsoverom i 2.etg ble det målt høydeforskjell på ca. 15 mm. På tilfeldige steder i stue i 1.etg ble det målt høydeforskjell på ca. 17 mm. Målepunkter er tatt punktvis i hjørner, ved midtvegg og yttervegg samt midt på gulvet. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av brukt bolig må det påregnes noe skjevheter og nivåforskjeller/ujevnheter.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Mursteinspipe fra byggeår. Murt skorstein over tak. Innvendig pusset/malt pipeløp. Sotluker er lokalisert på loftet og i kjellergangen. Kombinert Jøtul elementpeis med innsats og parafinbrenner i stue i 1.etg. Varmebestandig dekkplate på gulv foran peis. Parafinbrenner er ikke lenger i bruk. Scan peis med glassdør i stue i 2.etg. Varmebestandig dekkplate på gulv foran peis. Peis/ovner ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildstedets forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er påvist sot- og rennemerker ved sotluken i kjellergangen. Skorsteinen over tak har stedvis slitte og oppsprukne mørtelfuger. Utvendig pipebeslag er slitt og av eldre årgang.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Det bør utføres utbedring av skorsteinens mørtefuger og på sikt utvendig pipebeslag for å hindre videre forringelse og vanninntrenging, samt utbedre sot- og rennemerker ved sotluken i kjellergangen. Det anbefales å sette inn rentbrennende peis i 1.etg.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er ikke praktisk mulig å gjennomføre. Kjelleren har støpt betonggulv og grunnmur/kjellervegger gråsteinsmur/betong.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist synlig fuktgjennomgang og saltutslag på kjellervegger/grunnmur i flere kjellerrom. Ved overflatesøk med fuktindikator (MMS3) i kjelleren ble det registrert forhøyede fuktverdier i betonggulvet og på nedre del av grunnmur/kjellervegger.

Forhøyede fuktverdier og observerte fuktgjennomgang/saltutslag er ofte forbundet med sviktende eller eldre utvendig drenering, kapillæroppsug fra grunnen, eller en kombinasjon av disse forholdene. I kjellere av denne alderen må man påregne et kapillært fuktpress fra gulv og nedre del av grunnmur. Gulvet er ikke fuktsikret mot fukt fra grunnen, noe som var vanlig byggeskikk da bygningen ble oppført.

Konsekvens/tiltak

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

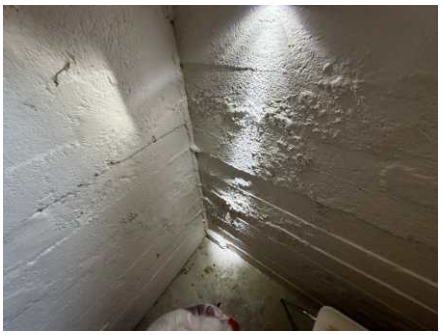
Tilstandsrapport



Fuktindikasjon på betonggulv i kjeller



Fuktindikasjon på betonggulv i kjeller





Fuktgjennomgang og saltutslag på kjellervegg/grunnmuren

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er et ikke utgravd område i kjelleren (under entréen). Fra kjellergangen er det en dør til dette området, som er murt igjen med lecablokker – det er derfor ingen tilgang. Under deler av stuen i 1.etg er det kryprom/bod under trebjelkelag og stubbegulv, med adkomst via utvendig luke i grunnmuren. Dette området ble besiktiget fra luken.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
• Det er manglende fuktsperre på bakken.

Konsekvens/tiltak

• Bedre ventilering må etableres.
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
• Fuktsperre på bakken bør etableres.

Krypkjelleren bør overvåkes jevnlig for å oppdage eventuelle endringer i fuktforhold eller skader på et tidlig tidspunkt.

Tilstandsrapport



Kryprom/bod



Kryprom/bod



Kryprom/bod



ør/adkomst til ikke utgravd område er murt igjen

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig malt tretrapp med lukkede trinn fra byggeår, mellom 1. og 2.etg. Trinnene er teppebelagte. Rekkverk i malt treverk, med målt høyde på ca. 0,81 m. Arkitekttegnet, malt spiraltrapp og rekkverk i treverk fra stue i 1. etasje opp til stue i 2.etg. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,90 m.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Hovedtrappen er fra byggeåret og har stedvis bruksslitasje som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG 2 Innvendige trapper - 2

Beskrivelse

Eldre malt tretrapp til loft. Eldre tretrapp med lukkede trinn fra byggeåret til kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Trappene har synlig bruksslitasje og er nokså bratte.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Kombinasjon av malte fyllingsdører i tre, hvite profilerte/formpressede innerdører og eldre malte panelte boddører i kjeller av varierende alder. Innerdør med glassfelt til gang og stue. Skyvedør til hovedsoverommet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Stedvis bruksmerker på dører, karmer og listverk. Stedvis utidsmessig standard, primært i kjeller.

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

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe med speildører og hvit omramming på hovedsoverom i 2.etg. Frittstående garderobeskap med hvite profilerte fronter i gangen og på det ene soverommet, samt to plassbygde skap med malte fronter på det andre soverommet i 2.etg.

TG 2 Andre innvendige forhold - 2

Beskrivelse

Eldre, malte plassbygde skap i kjellerboder og på kontor i 2.etg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Stedvis synlige bruksslitasje på skapstammer og overflater følge av alder.

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

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes. Evt. utskiftning.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

2.etg: Bad/wc ble utvidet og rehabilitert i 2023. Våtromsarbeidet ble utført av Dyktighåndverker AS. Det foreligger dokumentasjon. Undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er eldre trevinduer plassert i våtsonen ved badekar. Dette medfører økt risiko for fuktskader, da treverk ikke er egnet for direkte eksponering mot fuktighet over tid.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

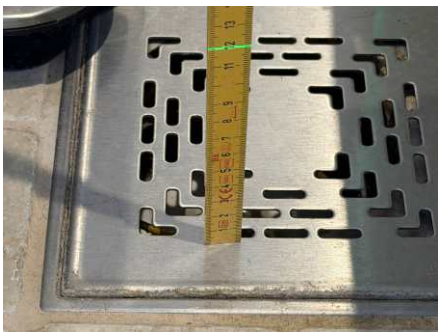
Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 23 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist mellom toalett og badekar. Kravet er minimum 25 mm. Det er kort avstand fra terskel til topp slukrist, og fall til sluk vurderes som tilstrekkelig. Eventuelt oppbrett av membran ved terskel er ikke mulig å kontrollere uten destruktive inngrep. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser. Mindre svanker eller bulinger kan eksistere uten at dette nødvendigvis blir registrert ved slike målinger.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



Fallforhold - ca. 107 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold - ca. 120 mm topp slukrist

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring og synlig membran. Det er lagt underliggende PVC-/banemembran. Bak flisene på veggene er det påført smøremembran. Eventuelt oppbrett av membran ved terskel er ikke mulig å kontrollere uten destruktive inngrep.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



Plastsluk med klemring og synlig membran

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Gulvmontert toalett. Servantinnredning med hvite, glatte trefronter, heldekkende porselenservant og ettgreps servantarmatur. Høyskap og speilskap i samme utførelse med belysning. Frittstående badekar med dusjbatteri/tappekran og hånddusj. Vannrør av typen rør-i-rør tilknyttet vannfordelerskap, som er plassert i himlingen. Synlige avløpsrør i plast.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte, vindu og tilluft via luftespalte under dør.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD/WC

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Hulltaking er ikke fortatt. Badet er rehabilitert i 2023. Det foreligger foto fra våtromsarbeidet og dokumentasjon. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader (overflatesøk med fuktindikator type Protimeter MMS3).

1.ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

2.etg: Bad/wc ble pusset opp i regi av tidligere eier i 2001. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, membran mv. Undersøkelsen baserer seg på det som er synlig i rommet.

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er kledd med fliser. Nedsenket himling med malt trepanel og downlights.

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er påvist andre avvik:

Stedvis synlig slitasje på overflater, flisfuger og silikonfuger som følge av alder. Himlingen med malt trepanel har flassing, primært i området over dusjsonen. Det er eldre trevinduer plassert i våtsonen ved badekar. Dette medfører økt risiko for fuktskader, da treverk ikke er egnet for direkte eksponering mot fuktighet over tid.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 25 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone, og ca. 10 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser. Mindre svanker eller bulinger kan eksistere uten at dette nødvendigvis blir registrert ved slike målinger.

Tilstandsrapport

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist andre avvik:

Det er påvist bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Stedvis synlig slitasje på overflater, flisfuger og silikonfuger som følge av alder.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.


Fallforhold - ca. 115 mm overkant gulv ved terskel


Fallforhold - ca. 125 mm overkant gulv ved dusjsone


Fallforhold - ca. 140 mm topp slukrist

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring og synlig membran. Det er lagt underliggende PVC-/banemembran. Eventuelt oppbrett av membran ved terskel er ikke mulig å kontrollere uten destruktive inngrep.

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Det foreligger ingen spesifikk dokumentasjon som beskriver utførelse membran.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Det bør på sikt påregnes generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at våtrommet tåler normal bruk etter dagens krav til tett våtsone. Det anbefales alltid bruk av lukket dusjkabinett for å minimere direkte vannpåkjenning på gulv og vegger.



Plastsluk med klemring og synlig membran

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Høyskap og servantinnredning med profilerte trefronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur, speil og belysning. Dusjhjørne rett på gulv med dusjvegg i mørkt glass, dusjbatteri og hånddusj. Skjulte vannrør. Synlige avløpsrør i plast.

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

• Det er påvist andre avvik:

Innredning og sanitærutstyr fremstår som funksjonelle, men det er stedvis noe bruksslitasje som følge av alder. Det er en løs stikkontakt på vegg.

Konsekvens/tiltak

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Det anbefales å etablere utsparring i flis eller lignende for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, eller alternativt installere lekkasjevarsler (waterguard).

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte, vindu og tilluft via luftespalte under dør.

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utelatt. Underliggende kjellergang har åpning i bjelkelaget hvor man ser undersiden av badegulvet og undersiden av sluket. Det ble ikke påvist symptomer på fukt eller fuktskader. Det ble utført fuktsøk med pigger i treverk. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Våtrommet ble i tillegg fuktkontrollert med egnet fuktmålerverktøy (stedvise overflatesøk med fuktmåler Protimeter MMS3).

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning. Tilstandsgraden TG0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600.

Tilstandsrapport

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger



Åpning i bjelkelaget og sluk



Fuktsøk med pigger i treverk i bjelkelag ved sluk

KJELLER > VASKEKJELLER

TG 3 Generell

Beskrivelse

Kjeller: Eldre vaskekjeller med malt betonggulv, stakekum og støpejernssluk. Vegger med malt murpuss og himling med malt mur/puss. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Frittstående varmtvannsbereder fra 1980. Vannrør i kobber. Avløpsrør i plast og støpejern. Naturlig avtrekk til pipe/kanal og vindu.

Vurdering av avvik:

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

Sluk i støpejern fra byggeår (1924). Sluket har rustdannelse. Stakekum fra byggeår (1924). Stakekummen har rustskade. Våtrommet har ingen tettesjikt/membran. Gulvet og kjellervegger har stedvis synlig saltutslag og misfarging. Ved søk med fuktindikator ble det påvist forhøyede fuktverdier på gulvet og nedre del av kjellervegger/grunnmur.

Det må påregnes generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). Samlet tilstandsgrad 3 (TG3) er satt for rommet på bakgrunn av alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

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

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Eldre vaskekjeller



Stakekum med rustskade



Soilsluk fra byggeår med rustdannelse

KJELLER > VASKEKJELLER

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtrommet har mur-/betongvegger.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA kjøkkeninnredning fra 2015 med hvite 1-speils/profilerte fronter og heltre benkeplater. Innredningen er takhøy/oppforet. Flislagt vegg over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Nedfelt oppvask- og skyllekum i rustfritt stål samt ettgreps kjøkkenarmatur. Integrert Bosch induksjonstopp, Bosch stekeovn, samt integrert IKEA oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøle-/fryseskap. Det er montert komfyrvakt over kokesonen og Waterguard (lekkasjevarsler) i kumskapet. Vannrør i plast av typen rør-i-rør og synlige avløpsrør i plast.

Merknad: Fronten til oppvaskmaskinen har løsnet på den ene siden og må festes. Benkeplatene har stedvis noe bruksslitasje. Ellers normal slitasjegrad og funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. I henhold til Byggforsk byggedetalj 700.320 om levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år. TG1 gis på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

1.ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Hovedsakelig vannrør i kobber av eldre årgang. Eldre stoppekraner er lokalisert i kjeller. Hovedstoppekran ser ut til å være plassert i stakekum i vaskekjeller. Vannrør i plast av typen rør-i-rør-system til bad/wc i 2.etg er tilknyttet vannfordelerskap (Roth Multipex rør-i-rør-system fra 2023). Vannfordelerskapet er plassert i himlingen på badet. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert eller tilstandsvurdert på befaringen, utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av rørlegger.

Normal forventet levetid på kobberrør er 25–75 år. Normal forventet levetid på PEX rør-i-rør er 25–50 år.

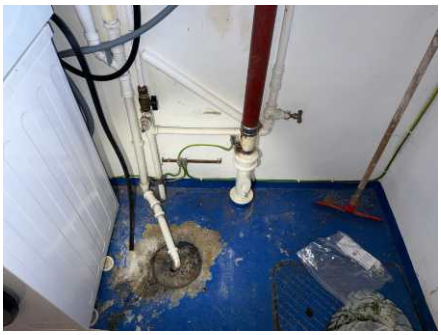
Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av anlegget som er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

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



Eldre røranlegg og stoppekran



Eldre røranlegg og stoppekran



Eldre røranlegg og stoppekran



Vannfordelerskap bad/wc i 2.etg

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Synlige avløpsrør i plast av varierende alder samt soil-/støpejern fra byggeår. Tilgang til stakepunkt og stakekum i vaskekjeller og kjeller. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget, da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan utgjøre risikomomenter i ethvert anlegg.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Luftingen av soilrøret avsluttes på loftet og føres ikke over tak, noe som ikke er i henhold til gjeldende krav for tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Luftingen av soilrøret bør føres over tak i henhold til gjeldende krav for å sikre tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Mangelfull lufting kan føre til luktproblemer, dårlig avrenning og økt risiko for tilbakeslag eller skader på rørsystemet.



Soilrør fra byggeår med rustdannelse



Stakepunkt og soilrør fra byggeår med rustdannelse



Luftingen av soilrøret avsluttes på loftet og føres ikke over tak

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via ventiler i yttervegger. Bygningsdelen er i henhold til datidens krav. Naturlig ventilasjon innebærer at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter, men baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan føre til redusert luftsirkulasjon i boligen. Naturlig avtrekk var vanlig tidligere, og mange boliger har fortsatt denne løsningen. I nyere boliger stilles det krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist andre avvik:

Flere utvendige ventiler i grunnmuren er rustne, noe som kan redusere luftgjennomstrømningen og påvirke ventilasjonen negativt. Det anbefales å vurdere utskifting eller utbedring av de rustne ventilene for å sikre tilfredsstillende ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

287 liter Oso varmtvannsbereder fra 1980 plassert i vaskekjeller. Fabrikkår gir en indikasjon på tilstanden og forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av elektrisk varmtvannsbereder er mellom 15 og 25 år.

Årstall: 1980 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Berederen har en effekt på 2000 W. For varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer, stilles det krav om direkte tilkobling til det elektriske anlegget (fast tilkobling). Dette kravet ble innført i 2010 for å redusere risikoen for varmgang og brann ved bruk av stikkontakt. Dagens løsning var i henhold til gjeldende krav på installasjonstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Altibox tv- og internett-tilknytning. Boligalarm tilknyttet Sikkerhetsgruppen Nordstrand. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal medfølge boligen ved salg. I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle etasjer. Eier/beboer har ansvar for at utstyret er på plass og fungerer. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, og det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

TG 2 Elektrisk oppvarming

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med panelovner, varmepumpe (2016-2017) og gulvvarme. Varmepumpen er montert i stue i 1.etg. Varmekabler på begge bad/wc.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Gulvvarmen på bad/wc i 1. etasje er over 25 år gammel. Varmekabler har en forventet levetid på 30 til over 50 år, forutsatt korrekt installasjon i betong eller støpmasse. Overbygget til varmepumpens utedel er i dårlig stand og bør byttes.

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

Gulvvarmen på bad/wc i 1.etg bør følges opp med jevnlig kontroll, da alder kan medføre økt risiko for funksjonssvikt og redusert effekt over tid. Overbygget til varmepumpens utedel bør byttes for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot vær og vind, og for å unngå skader på varmepumpen som kan føre til driftsstans eller kostbare reparasjoner.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

230V IT-systemspenning. Det elektriske anlegget er av eldre og varierende alder, med enkelte oppgraderinger utført i senere tid. Sikringsboks er lokalisert på loftsrommet: 63A hovedsikring og jordfeilbryter. Sikringsskap er lokalisert i trappegangen i 2. etasje: Digital strømavleser, overspenningsvern, jordfeilbrytere og ca. 20 fordelingskurser med automatsikringer og jordfeilautomater. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

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.
   Ukjent sist gang det elektriske anlegget ble totalt rehabilitert.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Elektriske arbeider i boligen er i nåværende eieres eiertid utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Ukjent ellers.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   2001: Elektrisk arbeid i forbindelse med oppussing av badet i 1. etasje. Det foreligger ingen dokumentasjon.
   2015: Elektrisk arbeid i forbindelse med nytt kjøkken. Det foreligger ingen dokumentasjon.
   2016: Sikringsskapet ble delvis oppgradert (utført av Astar Elektro AS). Det foreligger ingen dokumentasjon.
   2023: Elektrisk arbeid i forbindelse med våtromsrehabilitering i 2. etasje. Det foreligger dokumentasjon.
   2023: Installert elbillader (utført av Boligelektrikeren AS).

   Det foreligger dokumentasjon/samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget montert etter 1999. Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

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?
   Ja

Inntak og sikringsskap

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

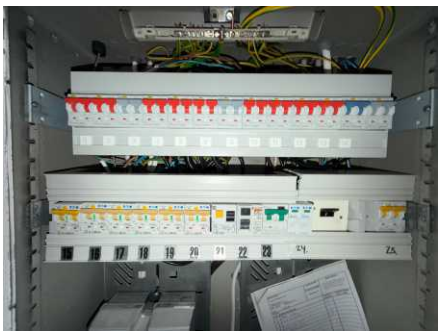
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei

Tilstandsrapport

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Løs stikkontakt på bad/wc i 1.etg. Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av eldre/brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.



Sikringsskap i 2.etg


Sikringsskap i 2.etg


Sikringsboks på loftet


Løs stikkontakt på bad/wc i 1.etg

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll. Bygningen er fundamentert med mur-/betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Ingen synlige setningsskader eller konstruksjonsmessige avvik av vesentlig karakter. Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser. Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering er fra ulike årstall. Store deler av fuktsikring og drenering rundt bygningen vurderes å være fra 1924. På grunn av at disse er skjult i grunnen, er det vanskelig å konstatere utførelse og eventuelt materialvalg. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Generelt: Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (boligens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen. Det er viktig at terrenget har fall vekk fra grunnmuren, slik at overflatevann hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger. Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1–5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20–60 år.

Årstall: 1924 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er observert synlig fuktgjennomgang og saltutslag på flere kjellervegger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt betongsåle. Grunnmur i spekket natursteinsmur/gråstein. Grunnmuren ble besiktiget fra utsiden og på tilgjengelige steder i kjeller. Basert på visuell observasjon vurderes fundamenteringsmetoden som tilfredsstillende for opprinnelig tiltenkt funksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

• Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Grunnmuren i natursteinsmur/gråstein har stedvis løse og oppsprukne mørtelfuger.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen har forholdsvis flatt terreng ved østsiden, og svakt skrånende terreng ved nordsiden. Ved sydsiden er det etablert beplantning/bed mot grunnmur, og på vestsiden er det bygget terrasse som gjør det vanskelig å kontrollere helningen fra grunnmuren.

Generelt er det viktig med tilfredsstillende hellingsgrad ut fra husvegg/grunnmur, slik at overflatevann hurtigst mulig ledes bort og man unngår unødvendig fuktbelastning. Ideelt bør det være et markert fall ut fra grunnmuren – minimum 1:50 over en bredde på 3 meter ut fra muren.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke tilstrekkelig markert fall ut fra grunnmuren rundt hele bygningen. Minimumskravet på 1:50 over en bredde på 3 meter fra muren er ikke oppfylt på alle sider, noe som kan medføre økt risiko for fuktbelastning mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør på sikt foretas justering av terreng for å oppnå tilstrekkelig fall fra grunnmuren. Ifm. med evt. redrenering av boligen vil det være naturlig å foreta justering av terreng.

TG 3 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder på bunnledninger vurderes å være fra samme årstall som byggeåret for boligen. Utvendige avløpsrør antas å være av jernrør. Utvendige vannledninger er av støpejern. Undertegnede har ikke vurdert røranlegget, da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Det ble ikke opplyst om svekket effekt, trykkfall eller lignende. En eventuell utvidet kontroll må utføres av rørlegger.

Vurdering av avvik:

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

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

Levetid: Galvaniserte rør var det dominerende rørmaterialet frem til ca. 1950. Dette innebærer at rørene har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, og tilstanden vurderes til TG3. Ved inspeksjon i stakekum i vaskekjeller ble det registrert gammelt vannrør og stoppekran med irr, samt bunnledning med stakepunkt i støpejern som har rustskade.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

• Avløpsanlegget må sjekkes.

Det anbefales å få utført en rørinspeksjon av godkjent fagperson for å vurdere tilstanden på utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen ved høy alder på ledningene er økt risiko for lekkasjer, brudd eller tilstopping, noe som kan medføre plutselige og kostbare utbedringer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Stakekum i vaskekjeller



Stakekum i vaskekjeller

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Det var tidligere en oljetank i stål som er gravd ut, renset, fylt med leca og plombert. Det er en dagtank/parafintank på vegg ned til kjelleretasje, som er frakoblet og ikke lenger i bruk. I stuen i 1. etasje er det en kombinert vedovn/parafinbrenner, hvor parafinbrenneren ikke lenger er i bruk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Kombinasjon av alder og materiale tilsier at dette bør på sikt fjernes.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Dagtank, røropplegg og tilhørende utstyr må på sikt påregnes fjernet. Kjøper overtar risikoen og ansvaret for dette.



Dagtank/parafintank på vegg ned til kjelleretasje



Kombinert vedovn/parafinbrenner

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Innvendig trapp mellom 1. og 2.etg: Trappen mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkveret er lavere enn 90 cm.

Innvendige trapper til kjeller og loft: Trappene mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverk er lavere enn 90 cm, og har åpninger i rekkverket større enn 10 cm. Dagens forskriftskrav tilsier rekkverkshøyde på minimum 90 cm, åpninger mellom rekkverksbord/-spiler og trinnene skal ikke være større enn 10 cm, samt håndløpere på begge sider av trapp.

Konsekvens/tiltak

• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Bygninger på eiendommen

Garasje m/carport



Anvendelse

Byggeår
1986

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Eldre bygning med stedvis vedlikeholdsbehov. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Garasje med carport oppført i 1986. Garasjerommet ble målt til ca. 14 m² og carporten ble målt til ca. 14 m². Betongsåle i garasje og carport. Yttervegger i uisolert trebindingsverk, kledd utvendig med stående trepanel. Saltak takkonstruksjon i tre, tekket med takpapp. Takrenner og nedløpsrør i stål. Manuelt betjent vippeport i tre og side-/gangdør i tre. Malt trevindu med enkeltglass i bakkant av garasjen. Det er installert elbillader (2023) på stolpe i carporten.

Merknad: Betongsålen har synlig slitasje. Utvendig trekledning er misfarget og stedvis værslitt. Taktekkingen har slitasje og mosedannelse. Stedvis synlige eldre fuktskjolder på trepanel (vegg) inne i garasjen. Garasjeporten er værslitt og har råteskade. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes. Garasje og carport fungerer ellers til sitt bruk.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

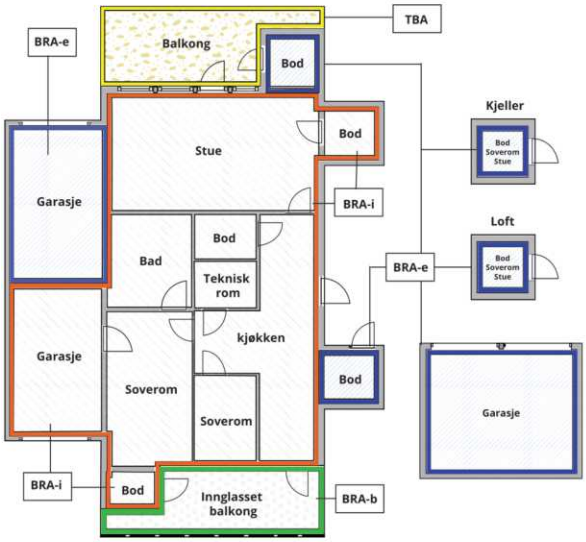
Hva er måleverdig areal?

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 ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	7			7	
2.Etasje	90			90	
1.Etasje	83			83	35
Kjeller	56			56	
SUM	**236**				**35**
SUM BRA	**236**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Loftsrom		
2.Etasje	Trappegang, bad/wc, gang, kontor, soverom 1, soverom 2, soverom 3, stue		
1.Etasje	Entré, gang, bad/wc, kjøkken/spisestue, stue		
Kjeller	Kjellergang 1, kjellergang 2, vaskekjeller, bod 1, bod 2, bod 3		

Kommentar

Kaldtloft/loft: Tilgang til loft via innvendig trapp og boddør. Loftet består av kaldtloft med lagringsplass og ett delvis innredet loftsrom. Loftsrommet har et gulvareal på ca. 11 m² og et måleverdig areal på ca. 7 m² (BRA-i). Takhøyden er ca. 2,03 m. Øvrig kaldtloft har et vesentlig større gulvareal, men er vanskelig å måle opp helt nøyaktig grunnet utforming av bygningskonstruksjoner.

2. etasje: Trappegang, bad/wc, gang, kontor, 3 soverom og stue. Takhøyde i stue målt til 2,78 m.

1. etasje: Entré, gang, bad/wc, kjøkken/spisestue og stue med utgang til vestvendt terrasse på ca. 35 m² (TBA). Takhøyde i stue målt til 2,65 m.

Kjeller: 2 kjellerganger, vaskekjeller og 3 boder. Takhøyde målt til ca. 2,01–2,10 m. Tilgang til kryprom/bod via utvendig luke/dør (ikke måleverdig areal).

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940:2023.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggetegning datert 27.10.1987 (tilbygg til tomannsbolig) og byggetegning datert 06.01.2017 (oppføring av terrasse).

2.etg: Opprinnelig WC og bad er slått sammen til bad/WC. Opprinnelig kjøkken er i dag kontor. Det er satt inn trapp i stue som ikke vises på byggetegning.

1.etg: Opprinnelig WC og bad er slått sammen til bad/WC. Opprinnelig entré, soverom og kjøkken er i dag kjøkken og spisestue. Det er tegnet inn tofløyet terrassedør i stue der det i dag er fire vinduer.

Kjeller: Opprinnelig bod og trapp er i dag kjellergang. Opprinnelig bod er i dag vaskekjeller.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Garasje m/carport

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		14		14	
SUM		**14**			
SUM BRA	**14**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje	

Kommentar

1.Etasje: Garasjerom på ca. 14 m² og carport med plass til 1 bil (ca. 14 m²). Carport er delvis åpent areal og medregnes ikke i BRA.

Arealene oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger byggetegning datert 23.05.1985.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.4.2026	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Hans Christian Heiervang	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	158	42		0	1068.8 m²	Arealkilde iflg. Norges Eiendommer og Infoland.	Eiet

Adresse

Oberst Rodes vei 4

Hjemmelshaver

Heiervang Hans Christian, Heiervang Kristin
Sverdvik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger attraktivt og veletablert boligområde på Karlsrud/Lambertseter i Oslo kommune. Kort vei til daglige servicetilbud, barnehager og skoler i alle trinn. Nærhet til Lambertseter senter med et godt utvalg av forretninger, fasiliteter og servicetilbud. God offentlig kommunikasjon med t-bane og bussforbindelser i nærområdet. Kort gangavstand til Karlsrud T-banestasjon samt bussholdeplass. Nærhet til gode tur- og rekreasjonsmuligheter på Ekebergsletta, Brannfjell og Østmarka forøvrig med tur-/lysløyper og bade -/fiskevann, samt Østensjøvannet og flere badeplasser ved Bunnefjorden, Hvervenbukta, Nordstrand Bad m.fl. Området har også kort vei til idrettshall, svømmehall, treningssenter og kino.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på ca. 1.068 m². Tomten er opparbeidet med gressplen, beplantning, prydbusker og trær. Gruslagt/singlet innkjørsel og gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Parkering: Parkering i garasje og carport, samt parkeringsmuligheter på gårdsplass. Det er installert elbil lader. For øvrig gjelder parkering i området etter gjeldende bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av småhus- og villabebyggelse.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Skadeforsikring	1120646			

Kommentar
Huseierforsikring, innboforsikring må tegnes av den enkelte boligeier

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	01.04.2026	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Fremvist		Nei
Egenerklæring	15.05.2026	Egenerklæring er fremvist	Innhentet		Nei
Egne observasjoner	01.04.2026	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	12.05.2026	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

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. 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 fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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/HJ1005

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38260100

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Hans Christian Heiervang	Kristin Sverdvik Heiervang

Gateadresse
Oberst Rodes vei 4

Poststed	Postnr
OSLO	1152

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: 2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If forsikring

Polise/avtalenr.: 1120646

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: 38260100

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	La helt nytt bad i 2. etg i 2023.
Arbeid utført av	Dyktighåndverkere AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Totalfornying

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Hadde noen mus for noen år siden som var enkelt å bli kvitt.

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

☑ Nei ☐ Ja

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	La ny kurs til el-billader i Carport. Har også lagt ny kurs til kjeller/ vaskerom og oppgradert sikringsskap.
Arbeid utført av	Boligelektrikeren

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Egen kurs til carport

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

Document reference: 38260100

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Maling av terrassen
Arbeid utført av	Maler Nicolai

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38260100

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total 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: 38260100

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hans Christian Heiervang	1ab5b7921a4b58db02571 d7630bddbd4e22ed24b	15.05.2026 12:28:21 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristin Sverdvik Heiervang	c1ba437cc1982cab012c0d 70af261b46045cccc2	14.05.2026 15:19:30 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38260100

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 158 Bnr.: 42 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Oberst Rodes vei 4
Gatenr:	15289
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1152 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:20.05.2026 kl. 10.56

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2016/47273-1/200 18.01.2016	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK Omsetningstype: Fritt salg HEIERVANG HANS CHRISTIAN IDEELL: 1/2 HEIERVANG KRISTIN SVERDVIK F.NR: IDEELL: 1/2

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle

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

2022/975855-1/200 02.09.2022 21:00 PANTEDOKUMENT

2023/1343993-1/200 01.12.2023 09:22 PANTEDOKUMENT

2024/1136992-1/200 23.02.2024 13:55 PANTEDOKUMENT

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1913/900591-1/105 04.04.1913 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om deleforbud
Med flere bestemmelser

1923/993053-1/105 26.10.1923 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om veg

1923/993054-1/105 26.10.1923 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om gjerde

1924/912497-1/105 02.05.1924	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om kloakkledning
1946/1883-1/105 20.03.1946	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
1964/6549-1/105 26.05.1964	BEST OM GARASJE/PARKERING Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
2009/823130-1/200 30.10.2009	BEST. OM ADKOMSTRETT RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 158 BNR: 836

GRUNNDATA

1912/900631-1/105 15.11.1912	FRADELINGSDOKUMENT DENNE EIENDOMMEN ER FRADELT FRA GNR 158 BNR 14 HOVEDBRUKET ER UTGÅTT
1977/3434-1/105 15.02.1977	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 158 BNR: 836
1996/64969-2/105 14.11.1996	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 158 BNR: 1040

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

PANTEBOK FOR AKER SORENSKRIVERI, REKKE I NR. 45 – SIDE 736-737 NR. 90

AVSKRIFT AV SKJØTE
DATERT 17. MARS 1913
TINGLYST 4. APRIL 1913

(Side 736) «Nr 90. Stempeltarif no 7, 12 kroner. Skjøte. Undertegnede N. J. Olsen skjøter og overdrar herved til J. Olaisen min eiendom gnr 158 bnr 42 (Lilleby) i østre Aker med de . . . . (rettigheter og forpligtelser hvormed jeg selv har eiet den, dog med undtagelse av den ret, jeg som eier av nordre Hellerud gnr 158) bnr 14, hvorav bnr 42 er en parcel, har . . . . (til at drive kreaturer gjennem søndre Helleruds utmark i vest for) n [er vel da forkortelse for nordre; min merknad] Hellerud. Kjøpesummen er kr 1131 – elleve hundrede og trettien – som er avgjort (side 737) paa omforenet maate. Eiendommen . . . . (maa ikke benyttes til sykehuser, fabrikker, smie eller lignende virksomhet, som ved røk, larm lugt eller støi kan genere naboerne. Hunde som ved gjøen eller paa anden maate kan forstyrre naboens nattero skal holdes indestængt om natten. Det paahviler kjøperen at oparbeide vei langs den solgte eiendoms veifacade i ½ gatebredde samt at delta med de andre eiere av parceller av bnr 14, nordre Hellerud i omkostningerne ved oparbeidelse av den søndenfor nordre Helleruds hovedbygninger i østvestlig retning anlæggendes vei. Kjøperen er forpligtet til sammen med de andre forannævnte parceleiere at grave og vedlikeholde brønde, hvor vand forefindes, med like rettighet til vandet i samme. Kjøperen er likeledes forpligtet til at finde sig i, at kloak føres over hans eiendom. Kjøperen har fuld bruksret og vedlikeholdspligt til) Raschs vei, og har ret til indtil 1 april 1914 at ta sten til betonstøpt grundmur efter anvisning av sælgeren. Det bemerkes . . . (at sælgeren har ret til bruk av Raschs vei og nyanlæggendes veie for indkjøpende grund av Lambergsæter og søndre Hellerud mot pligt til deltagelse i) vedlikehold. Kristiania 17 mars 1913 N J Olsen. (se nr 80 side 732).
https://media.digitalarkivet.no/view/21062/370

Min merknad: Prikkene i teksten henspeiler på innholdet i utgangsdokumentet, som det henvises til i slutten av dokumentet. Jeg har derfor tilføyet opplysningene derfra i parentes etter prikkene.
https://media.digitalarkivet.no/view/21062/368

PANTEBOK FOR AKER HERREDSSKRIVERI, REKKE I NR. 68 – SIDE 250 NR. 99

AVSKRIFT AV ERKLÆRING
UDATERT
TINGLYST 26. OKTOBER 1923

«99. Utenfor beltet. Godkjendt nr. Erklæring. Undertegnede eiere av gr. nr. 158 br. nr. 42 tomt 4 til nr. 1626 der ansøker . . . . . (om uhindret av bestemmelserne i § 20 i de ved kgl. resol. av 16/1-1905 aproberte forskrifter for bygnings og reguleringsvæsenet i Akers bygningsdistrikt at faa byggetilladelse, vedtar herved paa sine og senere eieres vegne at utrede veien langs min eiendom i indtil regulert bredde at avgi fri grund dog ikke over halv veibredde og at delta i senere anlæg og oparbeidelse overensstemmende med formandskapets nærmere bestemmelse. Naar gjerde anbringes maa det sættes i veilovmæssig avstand fra veikant efter reguleringsvæsenets paavisning i marken. Ønskes indhegning av mur eller anden mere varig konstruktion maa den anbringes i reguleringslinjen medmindre reguleringskommissionen fritar herfor. Foranstaaende betingelser tinglæses for eierens regning som heftelse paa omhandlede eiendom. Tinglæsningsgebyr kr. 3.-) vedlægges. Navn J. Olaisen Conradis gt 3b (bokstaven noe usikker, min merknad). Som . . . (skjødeindehaver samtykker jeg i at denne erklæring tinglæses paa) eiendommen Navn. (66-215-133)».
https://media.digitalarkivet.no/view/21142/126

Min merknad: Prikkene i teksten henspeiler på innholdet i utgangsdokumentet, som det henvises til i slutten av dokumentet. Jeg har derfor tilføyet opplysningene derfra i parentes etter prikkene.
https://media.digitalarkivet.no/view/21140/109

PANTEBOK FOR AKER HERREDSSKRIVERI, REKKE I NR. 70 – SIDE 191 NR. 8

AVSKRIFT AV ERKLÆRING
UDATERT
TINGLYST 2. MAI 1924

«8. Erklæring. Undertegnede eier av gr. nr. 158, bnr. 42, Nordre Hellerud erklærer herved . . . . (at ha vedtat følgende betingelser for tilladelse til anlæg av kloak med samlekum paa ovennævnte eiendom. Kloaksystemet staar for eierens egen regning og resiko. Ved anlægget maa efterhvert foretas de forandringer som Akers helseraad eller ingeniørvæsen maatte forlange, og det skal sløifes uten erstatning, saafremt der skulde opstaa ulemper som ikke ved forbedringer lar sig avhjælpe. Anlægget maa tilknyttes offentlig kloak naar saadan er lagt frem i ikke større avstand end 32 m. fra tomtens grænse. Vandstanden i samlekummen maa ikke stige høiere end til indløpsrøret. Kummen maa da tømmes og indholdet enten spredes paa egen eiendom eller bringes bort. Denne erklæring kan tinglæses for min regning som hæftelse paa) eiendommen. J. Olausen. (68-25-95)».
https://media.digitalarkivet.no/view/21144/97

Min merknad: Prikkene i teksten henspeiler på innholdet i utgangsdokumentet, som det henvises til i slutten av dokumentet. Jeg har derfor tilføyet opplysningene derfra i parentes etter prikkene.
https://media.digitalarkivet.no/view/21142/14

154.

DAGB. NR. 883/46
AVSKRIFT. ARB.

Dagbokført
20 MARS 1946

Det som ikke passer strykes.

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av gnr. 158. bnr. 42. andrar herved om tillatelse til for egen regning å innlegge vann fra Akers vannverk og om å legge kloakkavstikker til Akers hovedkloakk fra min ovennevnte eiendom.

Jeg erklærer å ha gjort mig bekjent med gjeldende reglementer og forplikter mig og fremtidige eiere til å overholde disse og til å rette mig efter de bestemmelser for arbeidets utførelse som er eller måtte bli utferdiget.

Forandringer ved ledningsnett og stoppekran forårsaket ved senere oparbeidelse, senkning eller utvidelse av veier bekostes av eieren.

Jeg er opmerksom på de skader og ulemper som kan opstå som følge av at vann- og kloakkledninger og ledninger for centralvarmeanlegget blir innklædt eller innstøpt og overtar det fulle ansvar herfor.

Vann skal benyttes til husholdningsbruk — ~~til teknisk bruk.~~

Arbeidet skal utføres av aut. rørlegger. O. Finstad.....

Om anlegget skal jeg få oplyse følgende:

Vannledningsarbeider: er tidligere innlagt

Stikkledning for vann ønskes lagt — omlagt —med en diameter av .....mm (.....") og uttatt fra den — offentlige — private — vannledning i .....

Kloakkledningsarbeider: er tidligere innlagt

Kloakkavstikkere ønskes lagt — omlagt — med en diameter av .....mm (. ....") og forgreningen anbragt på den offentlige — private — kloakk i .....

Jeg overtar det fulle ansvar for at eiendomsforholdet ved de private ledninger, hvorfra stikkledningene uttas, er ordnet.

Spesifisert opgave over antall tappesteder, vasker, servanter, bad og andre innretninger innsendes av rørleggeren.

Aker, den 20/3 1946

J. Olaisen
Skjøteinnehaverens underskrift

J. Olaisen
Eierens underskrift

Erklæringer som anført på denne side er innlevert til tinglysning.

Gebyr kr. betalt.

Akers herredskriverkontor, den 19
For herredsskriveren

NB. Eiendom som får dispensasjon til å føre avløp fra vannklosetter til kloakk uten forutgående rensning (septictank), skal svare den til enhver tid fastsatte årlige avgift pr. klosett.

Schlytter & Wilhelmsen - 2000 - 7. 45.

MÅLEBREV

OSLO OPPMÅLINGSVESEN

Protokoll 116 side 63

Matr. nr.: M. jnr. 725 - 1976

gnr. 158 bnr. 836.

15 FEB. 1977 3434

År 19 76, den 18. november ble i medhold av § 62 i «Bygningslov av 18. juni 1965», gjeldende fra 1. januar 1966, holdt kart- og oppmålingsforretning over parsell av

matr.nr.: gårdsnr. 158 bruksnr. 42.

Forretningen er rekvirert av Ivar A. Nyhus i henhold til fullmakt fra Anna Lovise Andersen som har grunnboksheimel til gnr. 158 bnr. 42.

Forretningen ble administrert av oppmålingssjefen og utført av avd.ing. Kjell Benum.

Kartvitne var Thorolf Nielsen.

Forretningen ble holdt som kontorforretning. For gnr. 158 bnr. 42 fant Ivar A. Nyhus frammøte unødvendig. Ingen naboer var varslet da hovedbølets grenser er bestemt tidligere ved kart- og oppmålingsforretning som ble respektert.

Parsellens grenser, beliggenhet, størrelse og form fremgår av etterstående grensebeskrivelse og kart.

Koordinatene refererer seg til Oslo koordinatsystem med nullpunkt i Observatoriet.

Levert av Sem & Stenersen A/S, X.

Grensebeskrivelse:

Parsellens grenser er i samsvar meed byplankontorets godkjente plan.

Grensene måler i meter: mot nord til gnr. 158 bnr. 42: 47,87, mot øst til gnr. 159 bnr. 75: 17,62, mot sør til gnr. 158 bnr. 575: 47,85, mot vest til gnr. 158 bnr. 34 og veigrunn i Oberst Rodes vei: 18,20.

Arealet er 857,2 kvadratmeter som trekkes fra gnr. 158 bnr. 42 og har fått

matr.nr.: gårdsnr. 158 bruksnr. 836.

Forretningen sluttet den 12. januar 1977.

Karl Ove Mo

Kjell Benum
Thorolf Nielsen

Odd Thorsdalen

Det attesteres at teksten er i samsvar med protokollen.
J. Lier.

Erklæring
vedrørende

25 MAI 1964
6549

Gnr. 158 bnr. 42 Oberst Rodes vei 4
Eiendom

Garasje 63/2560
Arbeidets art Bygn.kontr. j.nr.

Den 27/11-63 *har Oslo ~~bygningsråd~~-bygningssjef godkjent ovennevnte byggearbeid som midlertidig i henhold til § 119 i bygningsvedtekt for Oslo.*

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne det bygde uten erstatning når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 26/5 - 64

Alfred N. Andersen
Byggherrens underskrift

Anna L Andersen
Skjøteinnehavers underskrift

Avskriftens riktighet bekreftes:

4 000. R. A. 697/62.

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Opplysninger om rekvirent (innsender) [2]	Plass for tinglysingstempel
Navn: Karin Matre Adresse: Oberst Rodes vei 4 Postnr: 1152 Poststed: Oslo Fødselsnr./Org.nr: 120952[redacted] Referansenr:	Doknr: 823130 Tinglyst: 30.10.2009 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
Karin Matre	120952[redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
0301	Oslo	158	42		

3. Rettighetshaver – kryss av alternativ

☒ Rettighet for fast eiendom (reell servitutt). [4] Fyll ut pkt. 4.

eller

☐ Rettighet for person (personlig servitutt/pengeheftelse). Fyll ut pkt. 5.

4. Rettighetshaver - eiendom

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
0301	Oslo	158	836		

5. Rettighetshaver – person

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [5]
29.10.2009	Karin Matre

6. Beskrivelse av rettigheten [6]

Etter fradeling av gnr 158 bnr 42 og senere bygging på den utskilte eiendommen gnr 158 bnr 836 ble det som forutsetning for byggetillatelsen satt som betingelse at begge eiendommene skulle ha felles adkomst fra Oberst Rodes vei. Se vedlagte situasjonskart av 8.12.1978.

Rettigheten gjelder adkomst fra Oberst Rodes for gnr 158 bnr 836 over en del av gnr.158 bnr. 42 sin grunn. Rettigheten gjelder også adkomst til ny garasje. Se kart som beskriver den delen av eiendommen dette gjelder. Rettigheten skal følge eiendommen.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

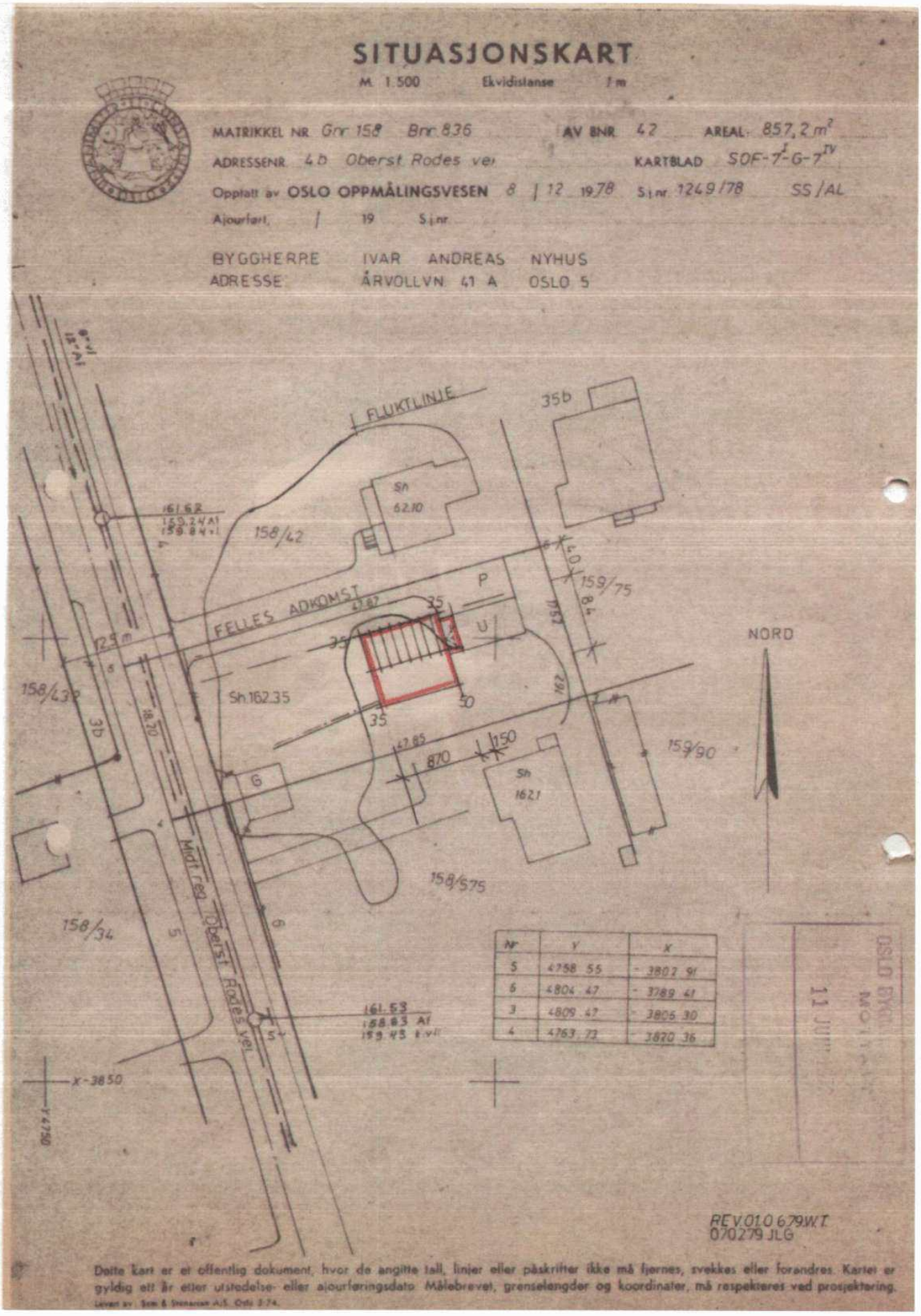
7. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

8. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Oslo 29.10.2009	Karin Haabe

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.


SITUASJONSKART
M. 1:500 Ekvidistanse 1 m
MATRIKKEL NR Gnr 158 Bnr 836 AV BNR 42 AREAL 857,2 m²
ADRESSENR 4b Oberst Rodes vei KARTBLAD SOF-1-G-7IV
Opptatt av OSLO OPPMÅLINGSVESEN 8 / 12 1978 S.nr 1249/78 SS/AL
Ajourført / 19 S.nr
BYGGHERRE IVAR ANDREAS NYHUS
ADRESSE ÅRVOLLVN 41 A OSLO 5
FLUKTLINJE
35b
Sh 62.10
158/42
FELLES ADKOMST
P
U
Sh.162.35
159/75
NORD
158/43b
3b
Midt.reg. Oberst Rodes vei
G
Sh 162.1
159/90
158/575
158/34
161.53
159.45
X-3850
Y-4750
Nr Y X
5 4758.55 3807.91
6 4804.47 3789.41
3 4809.47 3805.30
4 4763.73 3870.36
OSLO BYGNINGSMÅLING
11 JUNI
REV.010679.W.T.
070279 JLG
Dette kart er et offentlig dokument, hvor de angitte tall, linjer eller påskrifter ikke må fjernes, svekkes eller forandres. Kartet er gyldig ett år etter utstedelse- eller ajourføringsdato. Målebrevet, grenselengder og koordinater, må respekteres ved prosjektering.


KOPI
Plan- og bygningsetaten
Målestokk 1:500
Dato 05.06.2009
© Plan- og bygningsetaten, Oslo
Bestillingsnummer: 139132
Referanse: IVAR ANDREAS NYHUS -
Oberst Rodes vei 4 b
Objektnummer: 1
Bruker: HKN
KDP-7
Det er ikke registrert biologisk mangfold innenfor kartutsnittet
Oberst Rodes vei
S-296,28,9,44
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
Byggeområde
Vedt.18.5.5
Uregistr.
158/34
158/879
158/768
158/41
158/42
158/836
158/43
158/807
159/75
159/90
158/55
/74
/325
/432
/961
15289
35B
2B
3D
4B
5C
5F
6D
7B
8B
8C
9G
Bygningstyper
Utendørs tekniske anlegg
Fradelingslinjer
Reguleringsformål
Bygningsgrense
Internett: http://www.pbe.oslo.kommune.no
Bestillingsfjenesten http://www.bygginnsyn.com/bestillingstjenester

Attestert kopi av dok.nr. 2009/823130/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-13 12:51
Kartverket



Plan- og bygningsetaten

Bestillingsnummer: 139132

Referanse: IVAR ANDREAS NYHUS - Oberst Rodes vei 4 b

Objektnummer: 1

Bruker: HKN

KDP-7

Det er ikke registrert biologisk mangfold innenfor kartutsnittet

Målestokk	Dato
1:500	05.06.2009

© Plan- og bygningsetaten, Oslo

BYGGEOMRÅDER		OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER		FARESOMRÅDER		FELLESOMRÅDER	
Boliger med tilhørende anlegg		Kjørevei, parkering		Høyspenningsanlegg, ras- og flomfare		Felles avkjørsel	
Mer enn to formål innen samme område		Annet veiareal		SPESIALOMRÅDER		Felles areal (parkering)	
Forretning, kontor, kino, teater o.l.		Fortau, gang- og sykkelvei		Friluftsområde, parkbelte m.m.		Felles areal, lekeplass, gårdsplass	
Industri, lager, verksted		Sporvei, jernbane, kollektivfelt		Kommunalteknisk areal, grav- og ledningsrett		Felles areal, gangvei	
Offentlig bygning		FRIOMRÅDER		LANDBRUKSOMRÅDER			
Almennyttig formål		Park, turvei, idrett og sport		Jord- og skogbruk, gartneri		Plan under behandling	
STREKSYMBOLER							
Byggegrense				Kommunedelplan-grense			
Planens begrensning				Markagrense			

Internett: http://www.pbe.oslo.kommune.no
Bestillingstjeneste: http://www.byggesak.com/bestillingstjenester

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

TINGLYST
14 NOV 1996
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 64969

Mappenr. : 960028375
Målebrevsnr.: 1996/486

MÅLEBREV

Gnr. 158 bnr. 1040

Den 25. juli 1996 ble det i medhold av delingsloven av 23. juni 1978 holdt kart- og delingsforretning over parsell av gnr. 158 bnr. 42 som har fått gnr. 158 bnr. 1040.

Gnr. 158 bnr. 1040 skal sammenføyes med gnr. 158 bnr.41.

Forretningen ble rekvirert av Karin Matre.

Bestyrer ved forretningen var Arild Kirkeby.

Eiendommens grenser, størrelse og form fremgår av målebrevskartet.

Arealet er 327.0 kvadratmeter.

Representasjonspunkt: X = - 3771 Y = 4777 H = 162
Oslo koordinatsystem.

Avdeling øst, måle- og deleseksjonen den 29. juli 1996.

Berit Danielsen
Seksjonsleder

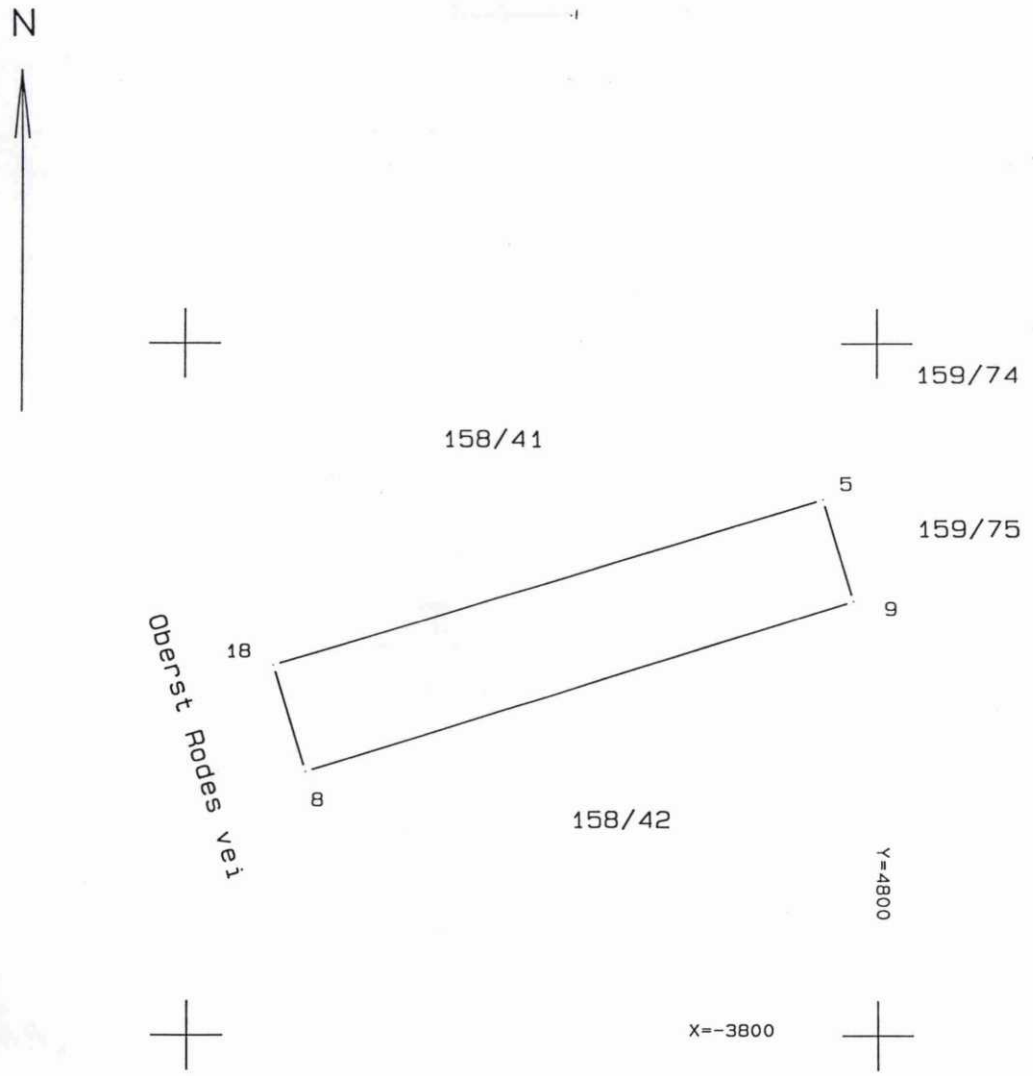
Arild Kirkeby
Saksbehandler

Dagbokføring og tinglysing:

Doknr: 64969 Tinglyst: 14.11.1996 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

MÅLEBREVKART

Gnr	Bnr	Teignr	Areal	Målestokk
158	1040		327.0 M²	1: 500



PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
5		-3761.28	4796.15		
9		-3768.66	4798.33	7.69	-
8		-3780.98	4758.55	41.65	
18		-3773.30	4756.28	8.01	
				41.64	

Skatteetaten

Dato
13.05.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

KJETIL DYBVIG REPPESGÅRD
Løvenskiolds gate 8B H0302
0263 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 158 Bnr 42 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Oberst Rodes vei 4, 1152 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 3 714 236
Som sekundærbolig:	kr 11 734 623

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Oslo

Utskriftsdato: 13.05.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 13.05.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-158/42 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Oberst Rodes vei 4 1152 OSLO
Fakturamottaker:	Heiervang Hans Christian Oberst Rodes Vei 4 1152 OSLO
Eiernavn:	Heiervang Hans Christian

Kommunale avgifter	NOK 32 540,68
Eiendomsskatt	NOK 5 634,00
Totalt	NOK 38 174,68

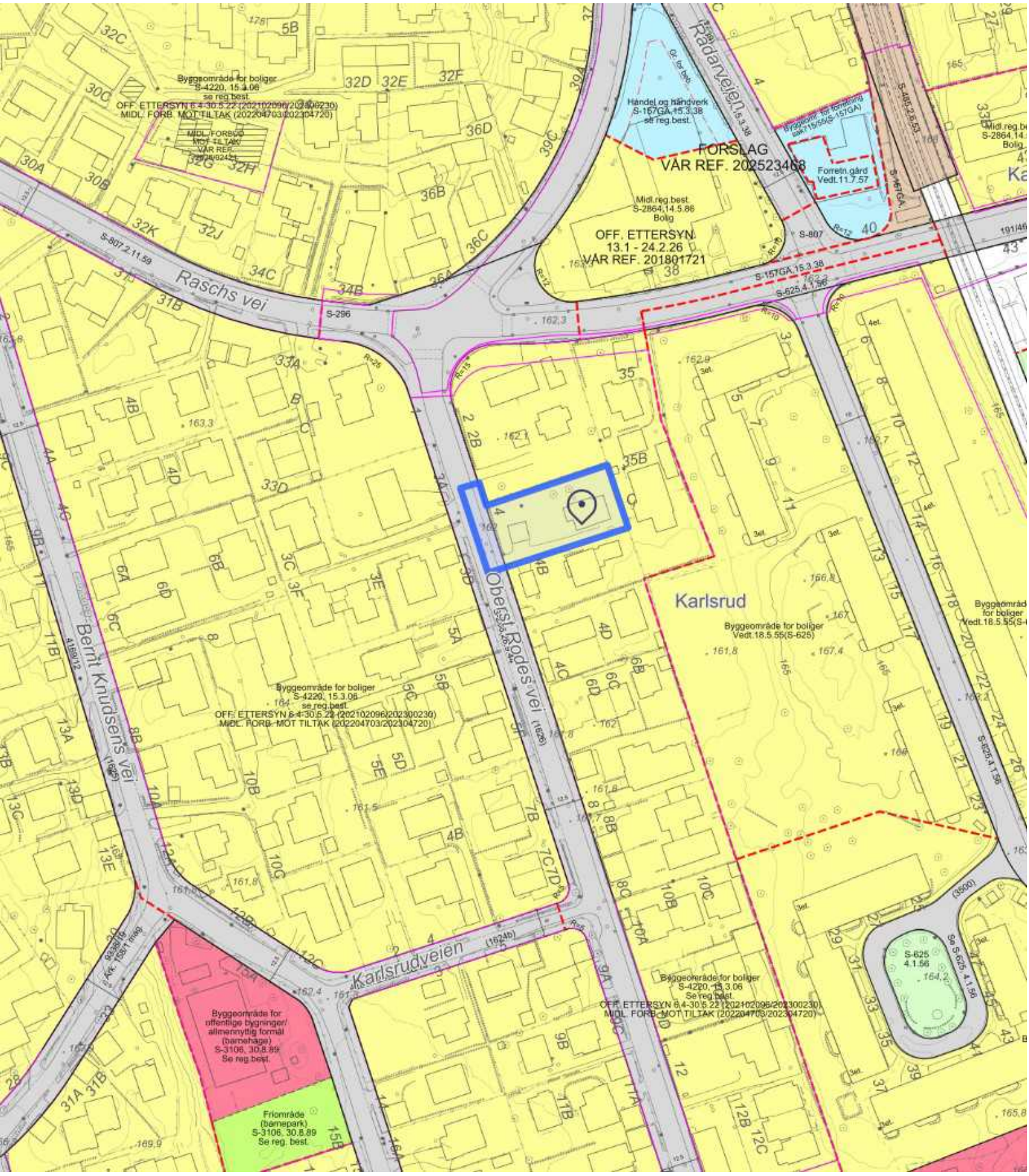
År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	2	**9 536,15**	**0,00**	26040000045596027	12089216	23.04.2026	26.05.2026
Totalt å betale			**9 536,15**					

Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Eiendomsskatt	5 634,00
Feie- og tilsynsgebyr	237,00
Renovasjonsgebyr	10 972,72
Vann- og avløpsgebyr	21 330,96
Totale avgifter	**38 174,68**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.


Raschs vei
Radarveien
Oberst Rodes vei
Bernt Knudsens vei
Karlsrudveien
Karlsrud
FORSLAG
VÅR REF. 202523468
OFF. ETTERSYN
13.1 - 24.2.26
VÅR REF. 201801721
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Byggeområde for boliger
Vedt.18.5.55(S-625)
Handel og håndverk
S-157GA,15.3.38
se reg.best.
Midl.reg.best.
S-2864,14.5.86
Bolig
Forretn.gård
Vedt.11.7.57
Byggeområde for offentlige bygninger/ allmennyttig formål (barnehage)
S-3106, 30.8.89
Se reg.best.
Friområde (barnepark)
S-3106, 30.8.89
Se reg. best.
S-807
S-296
S-157GA,15.3.38
S-625,4.1.56
S-625
4.1.56

Oslo

S-4220

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Vedtaksdato: 15.03.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200913489
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE
S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.

Se endret reg.best. ,vedt. 17.11.2008 (V171108).
Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best. ,vedt.04.07.2011(V040711)
Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)
Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)
I Bergsalléen 8A, gnr 48,bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)
Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.
Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY (S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.
Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av utearealene.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

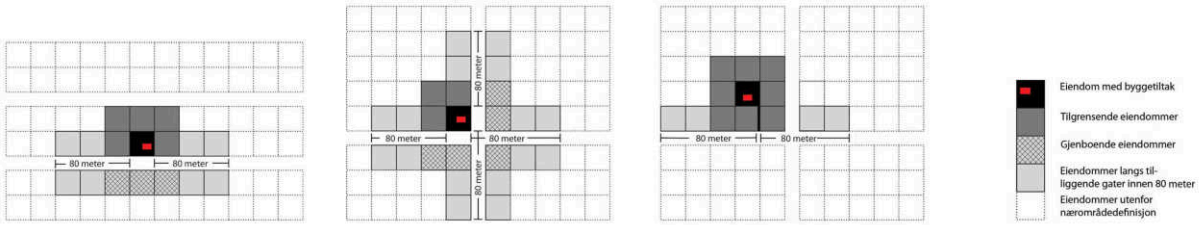
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate

Figur 1b:
Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatekryss

Figur 1c:
Nærområde der tiltak ligger bak bebyggelse langs vei/gate

b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2
Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende.
I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3
Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4
I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5
Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6
Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7
Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).
Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.
"Moderhusets" (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og "moderhuset" et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m2 pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

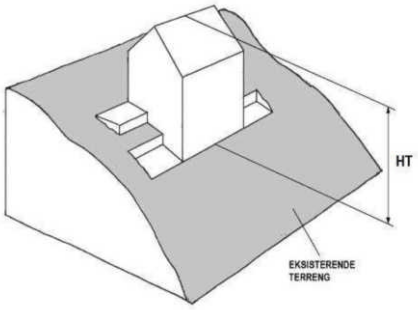
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

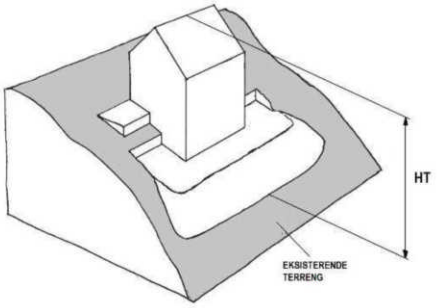
Følgende høyder tillates:

a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m2 per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m2.
Tomter på under 600 m2 kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m2, kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

a. Minimum 200 m2 for eneboliger og 300 m2 for tomannsboliger.
b. Minimum 100 m2 per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
c. Minimum 50 m2 per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr.§10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøkstjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøkstjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00**,** samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist**.**
h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved
bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Oslo

S-296

Regulering av Steingrimsveg (veg 1590) og Oberst Rodes veg (veg 1626) på strekningen Raschs veg - Lambersetervegen.

S-296 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 28.09.1944
Vedtatt av: Innenriksdepartementet
Vedtaksdokumenter:
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

G.nr. 158	B.nr. 42
Tomt nr. Parsell nr.	
Bilag nr.	1

AKER KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

L. nr. 5334
Dat. 10/9-45
Antall bilag

EKSPEDISJONS - DOKUMENT

angående Tilp. av stuer

Eier:
J. Olaisen
Oberst Rodsveit.
Bakkelaget
adr.

Anmelder:
Bygm. Th. Hansen
Tømmer
Nordstrandsh.
adr.

Sted:
Bakkelaget
Parsell nr.
av
Tomt nr.
til Oberst Rodsveit

Forespørsel angående ferdigattest sendt:
Veisjef (ang. vei)
Brannsjef:
Kloakkvesenet:

Ansvarshavende:
Tømmerm. Kristoffer Hansen
Sæterlivn. 2, Nordstrand.
adr.

Veierklæring innkommet:
Naboerklæring — —
Gebyr: 10/11.45.
Ferdigattest:

S1.

24/9 45 K

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Garasje.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Oberst Rodes vei 4.	Gnr. 158, bnr. 42.	63/2560

Byggherre

Herr Alfred Andersen,
Oberst Rodes vei 4,

OSLO 11.

Ansvarshavende

Herr Per A. Pedersen,
Widerøe Industri A/S,
Boks 115,
FORNEBO.

ØV/EI
Dato
22. OKTOBER 1964.

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

Forbehold:
Midlertidig i henhold til avgitt tinglyst erklæring.

O. Verndal
Distriktsingeniør
Bygningsinspektør
O. Verndal

10 000. R. A. 689/62. –

BYGNINGSCHEFEN I AKER.

J.-No. 475-1913

Bilag 1

Kr. 75/7 1913. Våningshus etc.

Ekspeditions-Dokument.

angaaende uthus (sommerbolig)

Eier: J. Clausen

paa gr.=no. 158 br.=no. 42 Bækkelaget

Parcel no. 4 til gate no. 1626

Indlevert 19 juli 1913 Attestert

REGULERINGSCHEFEN
399-B-1913.
AKER

Oversendes hrr. overingeniøren med anmodning om at oplyse om hvorvidt der er noget at bemerke med hensyn til grundens nummer, grændser og naboforhold, reguleringsbestemmelser, paahvilende servituter o. s. v.

Akers bygningsvæsen den 21 juli 1913

Sophus H. Bierkoff
Bestr.

399-B-13. Tilbakesendes til Akers bygningsvesen. Der er av reguleringshensyn intet at bemerke til bygningens beliggenhet som vist paa situationsplanen, mindst 4 m. fra nabogrænse og mindst 12,5 m. fra midte av vei.

Inden bygningen tas i bruk, maa der være oparbeidet en av formandskapet godkjendt av-

G.nr. 158	B.nr. 42
Kartblad	
Bilag nr. 2.	

AKERS KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L.nr. 1929. 1930.
Dat. 3/4
Antal bilag 5

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

./ angående tillegning til reguleringsplan.

Eier:

N. Olaisen
N. N. Rolfsbuvei 4
adr. Bekkelagshøgda

Anmelder:

- 90.-

adr.

St. Tann.

Sted:

N. Aker,
Bekkelagshøgda

Parsell nr.:

av

Tomt nr.:

til

Forespørsel angående færdig attest sendt:

Tekn. dir. (ang. vei)

Brandchef:

Kloakkvesenet:

Ansvarshavende:

Tømmerm. G. Pettersson,
Box 212, Kolbotn.

Adr.

Veierklæring innkommet:

Naboerklæring —

Gebyr: Inkl. 13/10-30 A.W.

Ferdigattest:

Skrivelse
Pn. Vei utbedring
Aker 7/4 30

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Tilbygg til tomannsbolig

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Oberst Rodes vei 4	Gnr.158, bnr.42	87/5246

Byggherre

Morten Grønn
Oberst Rodes vei 4

1152 OSLO 11

AS/lw

Ansvarshavende

Tømmerm. Terje Pedersen
Lygveien 40

1182 OSLO 11

Dato 27.9.1989

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

For bygningssjefen

.....
Bygningsinspektør

A. Sundt

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

Skl. C-16. ANDVORD.

G.nr. 158	B.nr. 42
Kartblad	
Bilag nr. 13	

AKERS KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L.nr. 606/1934
Dat. 5/2. 34
Antall bilag 3

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående Nybygning av bod i Bjølder.

Eier:

Hj. Olsen,
H. H. Rohdesvei
adr. Bekkelagshøiden.

Anmelder:

Tømr. Hans H. Olsen,
adr. Rasehavn 1,
Bekkelagshøiden.

Sted:

Bekkelagshøiden.

Parsell nr. .....

av .....

Tomt nr.: .....

til H. H. Rohdesvei.

Forespørsel angående ferdig attest sendt:

Tekn. dir. (ang. vei) .....

Brandchef: .....

Kloakkvesenet: .....

Ansvarshavende:

Tømmerm. G. Jemtegård,
Hans Henrik Rohdes vei 5
Bekkelagshøgda.

Adr. .....

Veierklæring innkommet: .....

Naboerklæring — .....

Gebyr: 13/2.34.

Ferdigattest: .....

BYGNINGSCHEFEN I AKER

J.-nr. 737-1923

Bilag 1.

ch. pro. 475. 1913. Sommerbolig

Ekspeditions-Dokument

angaaende Sommerhus samt flytning av uthus.

paa gr.-nr. 158. br.nr. 42. Bakkelaget, Østre Aker.

tomt nr. til gate nr.

Eier: J. Olaisen, Kristinegate 3.

Ansvarshavende: Gj. fuldmægtig

Indlevert 29. mai 1923. Attestert 27/10-1924

Jnr. 612-B-23
Bilag nr. 1
REGULERINGSSJEFEN I AKER

~~Jnr. 87/10~~

Oversender hr. reguleringschefen med anmodning om at oplyse om hvorvidt der er noget at bemerke med hensyn til grundens nummer, grænser og naboforhold, reguleringsbestemmelser, paahvilende servituter o. s. v.

Akers Bygningschefs kontor den 31te mai 1923

Gj. fuldmægtig

AKERS
3/10 814-1923

Jnr. 612-B

Gnr. 158 bnr. 42 Tomt nr. 4 til vei 1626 Nordstrand distrikt.

Utenfor byggebeltet.

Reguleringsvæsenets uttalelse: Bygningens beliggenhet kan godkjendes som angit paa situationsplanen (bilag 1) forutsat at de lægges i samme avstand fra midt av vei 1626 (Henrik Rodes vei) som tidligere bebyggelse langs samme side av veien.

Avstanden fra nabogrænse skal være mindst 4 meter.

Beliggenheten forutsættes paavist i marken av opmaalingsvæsenet.

19/10

Sendes herr overingeniøren til vanlig forføining. Rids følger

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARKITEKTKONTORET ANNE GRETE SOLSTAD AS
Munkerudveien 6
1163 OSLO

Dato: 03.01.2018

Deres ref.: Anne Grete Solstad | Vår ref.: 201706271-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Christian Gran | Arkivkode: 531

Byggeplass:	OBERST RODES VEI 4	Eiendom:	158/42/0/0
Tiltakshaver:	HANS CHRISTIAN HEIERVANG	Adresse:	OBERST RODES VEI 4, 1152 OSLO
Søker:	ARKITEKTKONTORET ANNE GRETE SOLSTAD AS	Adresse:	Munkerudveien 6, 1163 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Vesentlig terrenginngrep

Ferdigattest – Oberst Rodes vei 4

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av terrasse, mottatt 02.01.2018.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201706271			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-1	04.04.2017	1/9
Plan og snitt	A-201701-20	30.03.2017	1/12
Fasader	A-201701-21	30.03.2017	1/13

Klagefristen er tre uker

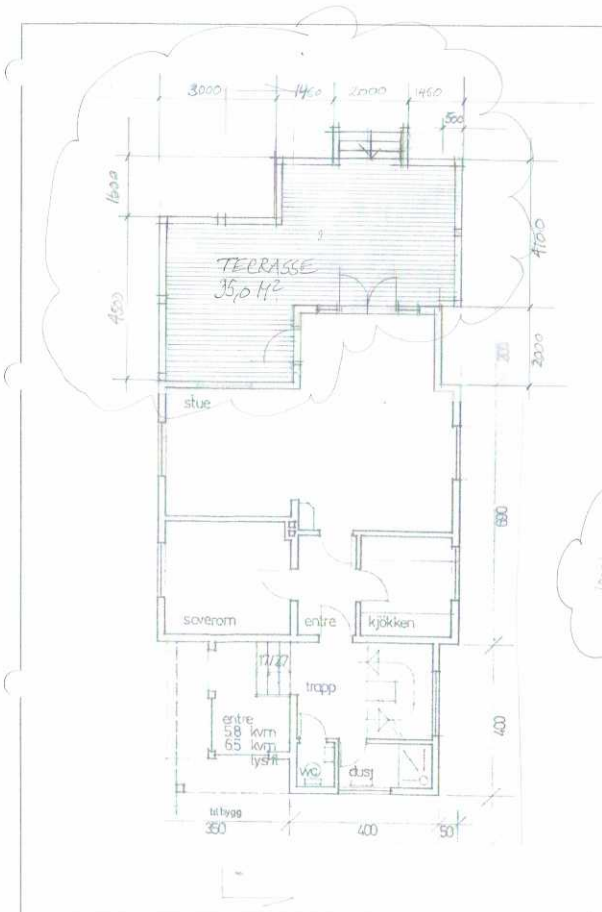
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 03.01.2018 av:

Christian Gran - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
HANS CHRISTIAN HEIERVANG, OBERST RODES VEI 4, 1152 OSLO, hchei@hotmail.com





VEDLEGG E-1

Rev.	Dato	Sign.	Kontr.		
A	30.03.17	AGS	AGS	Byggesøknad	AGS
				Korreksjon	Godkj.

Arkitektkontoret Anne Grete Solstad AS
Wessels utvei 6A
1163 OSLO
TLF. 90 08 99 69
MAIL: post@archegs.no

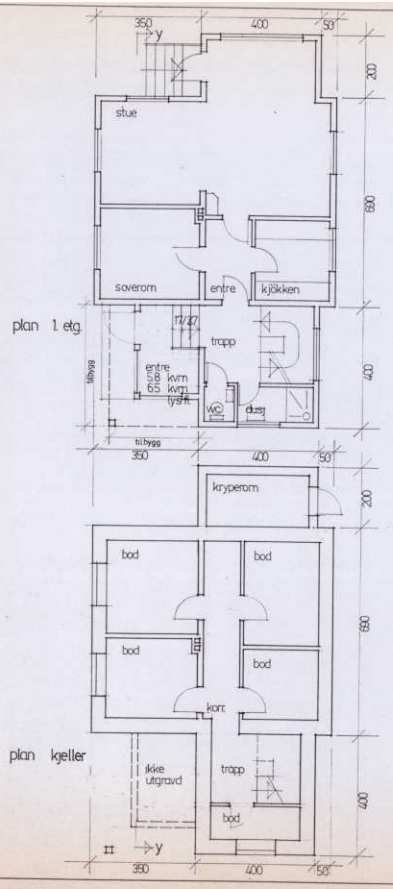
Kristin S og Hans Christian Heiervang
Oberst Rodes vei 4
1163 Oslo

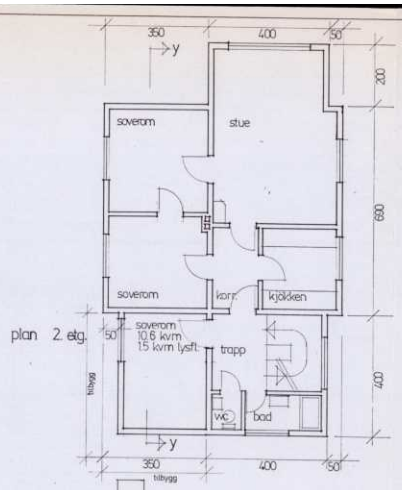
OBERST RODES VEI 4
Gnr/Bnr: 158/42

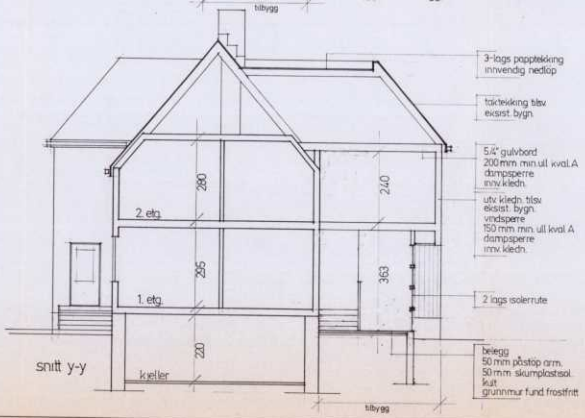
TEGNINGER SOM OMBYGGET
PLAN OG SNITT

Tegn: AGS
Sign: AGS
Fil nr.:
Prosjekt nr.: 201701

Dato: 06.01.2017
Målt: 1:100
Tegn. nr.: A-201701-20
Rev.: A







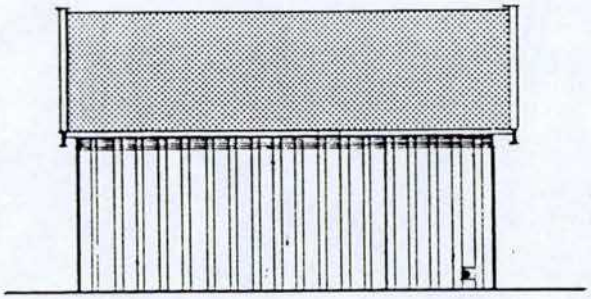
MOTTATT
0 3. DES. 1987
Oslo Byggingskontroll

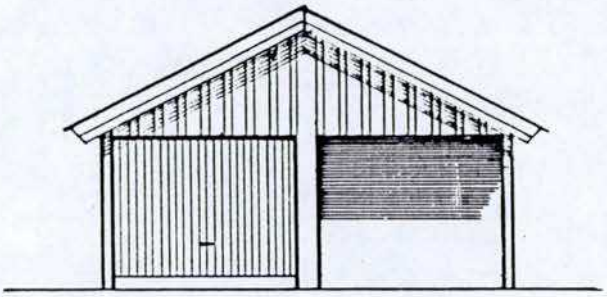
106

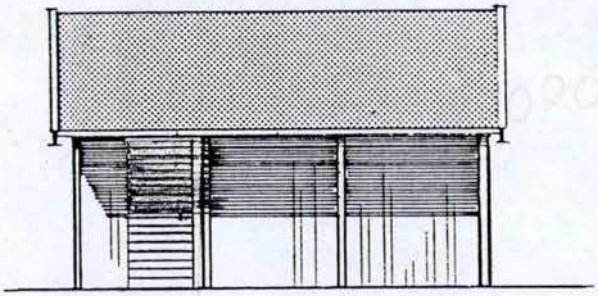
TILBYGG -BOLIG GNR. 158 BNR. 42
OBERST RODES VEI 4
1152 OSLO 11

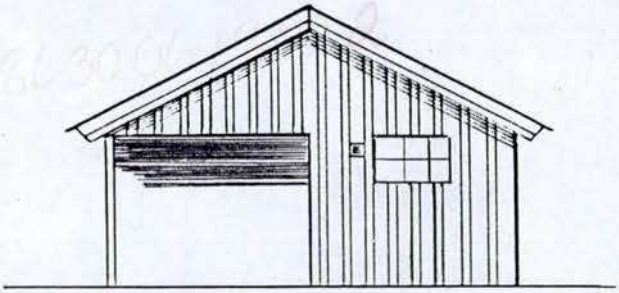
PLANER SNITT
M = 1:100
87 10.27

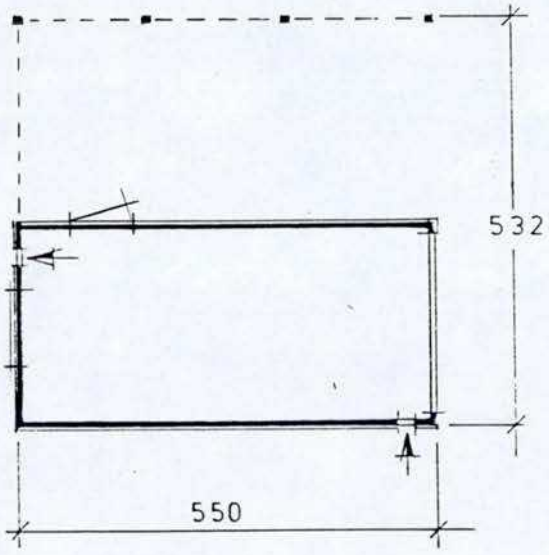
SIV. ARK. MNAL ERIK ENGERUD
FIOLVEIEN 4 1352 KOLSÅS
13 48 54

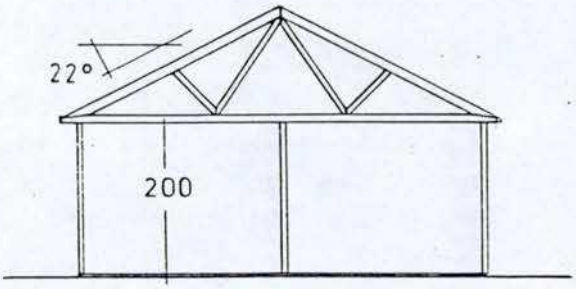












OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
13 MAI 1986

DATO	KONSTR. TEGNET	TRACET	MÅLESTOKK
280981	SH		1 : 100
REV.			

TREPANELGARASJE

TYPE OMEGA m/CARPORT

Karlshus Bruk A.s
1640 Råde

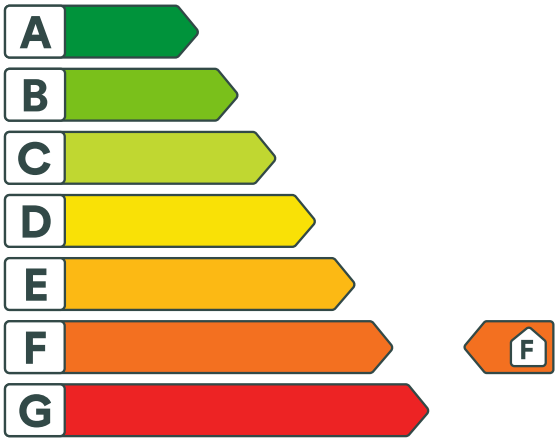
MÅ IKKE BENYTTES UTEN TILLATELSE

enova

Energiattest



Adresse **Oberst Rodes vei 4, 1152 OSLO**	
Dato for energimerking **20.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-298810**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80372442**
Gårdsnummer **158**	Bruksnummer **42**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1924**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **250,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **185,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **312,13 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **312,13 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **57 744 kWh**

Oberst Rodes vei 4, 1152 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Ja**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Oberst Rodes vei 4, 1152 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 13: 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 14: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 15: 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 16: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 17: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: 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 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: 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 23: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 25: 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 26: 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 sanitæranlegg

Tiltak 27: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Oberst Rodes vei 4, 1176 Oslo
Gnr. 158, Bnr. 42, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38260100

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Christian Stenerud

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 911 11 969

E-post: cs@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.
