PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

OBERST RODES VEI 63E

Vedlegg



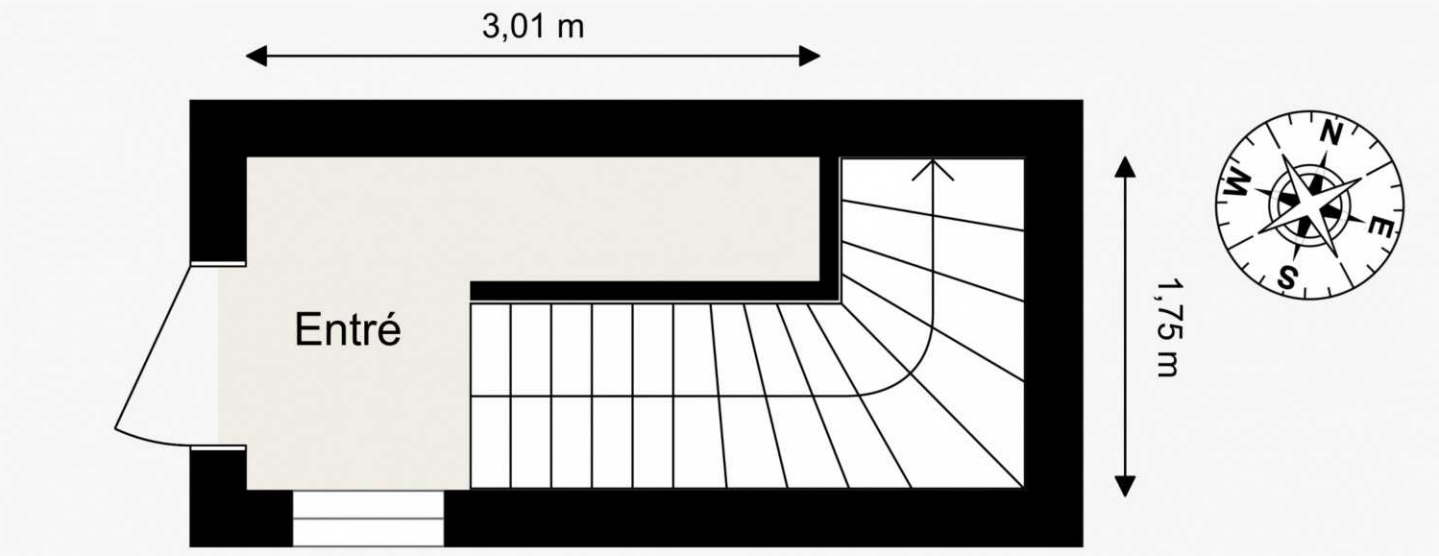
2. Etasje

Oberst Rodes vei 63 E

taksator

André Svane Hansen
Takstingeniør / Rørleggermester
www.taksator.no

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



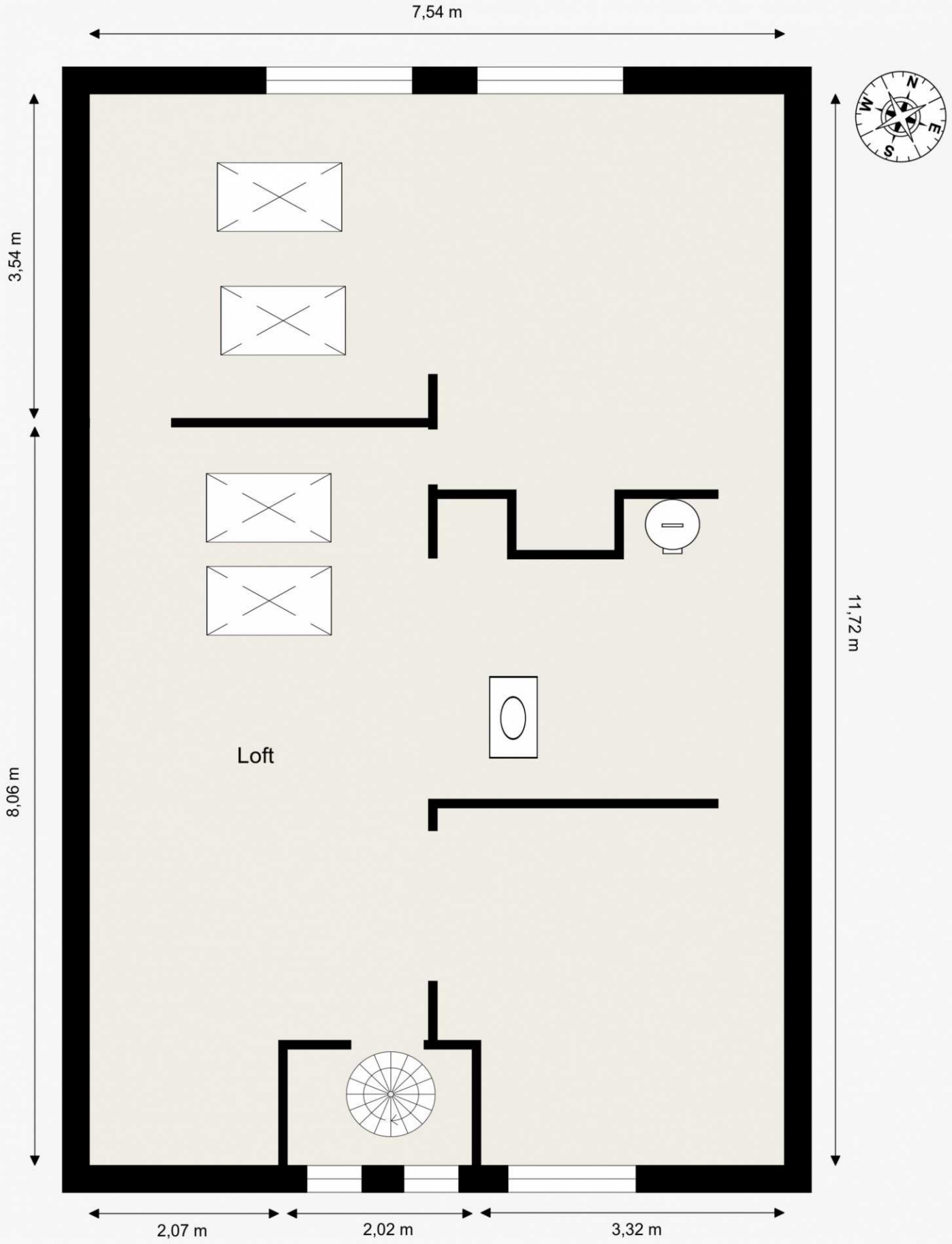
1. Etasje

Oberst Rodes vei 63 E

taksator

André Svane Hansen
Takstingeniør / Rørleggermester
www.taksator.no

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



3. Etasje

Oberst Rodes vei 63 E

taksator

André Svane Hansen
Takstingeniør / Rørleggermester
www.taksator.no

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

Tilstandsrapport

Halvpart av horisontaldelt tomannsbolig

Oberst Rodes vei 63 E, 1165 OSLO

OSLO kommune

gnr. 158, bnr. 489, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m² BRA-i: 101 m²



Befaringsdato: 25.02.2026 **Rapportdato:** 13.03.2026 **Oppdragsnr.:** 20891-26007 **Eiendomsverdi ref nr:** YZ7681

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Andre Svane Hansen

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.

Taksator AS

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

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

Rapportansvarlig

Andre Svane Hansen

Uavhengig Takstingeniør

ash@taksator.no

926 37 327

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

Halvpart av horisontaldelt tomannsbolig beliggende i bygningens 2.etasje og loft, med entré i 1.etasje

Mekanisk ventilasjon i boligen.
Elektrisk oppvarming.
Pipeløp i boligen, men ikke tilknyttet noe ildsted.

1.etasje:
Entré med trapp opp til 2.etasje.

2.etasje:
Modernisert baderom fra 2018.
Servantseksjon med skuffer og heldekkende servant.
Speilskap med integrert lys.
Veggskap over dør.
Dusjhjørne med glassdører og termostatstyrt regnfallsdusj.
Veggmontert klosett med innbygd sisterne.

Modernisert klosettrom/vaskerom i 2017.

Kjøkkeninnredning med hvite, glatte fronter.
Heltre benkeplate i bambus utførelse med planlimt kum i rustfritt stål og ett-greps blandebatteri med uttrekksfunksjon.
Lys under overskap og stikkontakter på vegg.
Det er montert glassplate mellom benk og overskap ved platetopp, ellers malte flater.
Det er integrert induksjonsplatetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.
Frittstående kjøle-/fryseskap i rustfri utførelse.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.
Utgang til sydvendt balkong fra kjøkken.

3 soverom samt stue.

Loft:
Innredet loft med god lagringsplass.

Biloppstillingsplass på gårdsplass.

Frittliggende markterrasse samt utebod.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Halvpart av horisontaldelt tomannsbolig

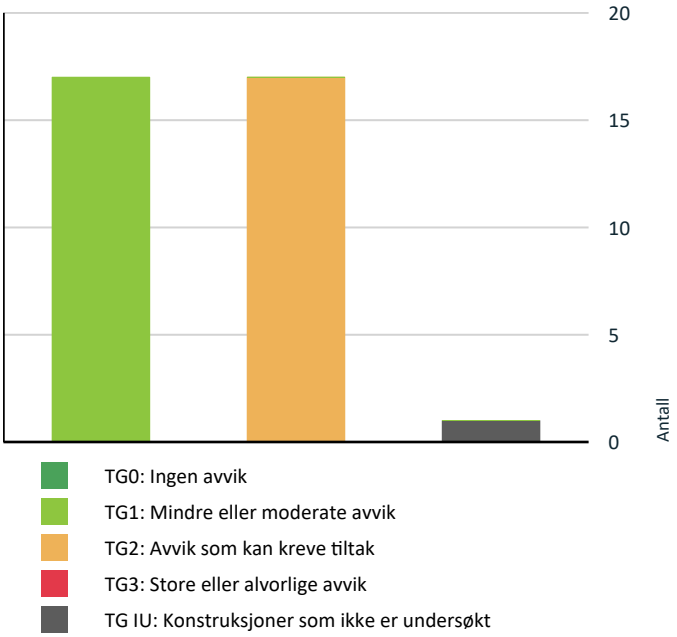
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger godkjente tegninger 22.10.2019.
Det er ikke samsvar med plassering eller type trapp mellom boligens 2. og 3. etasje.
Det er også tegnet en vegg som utgjør skille mellom hall og gang. Denne vegger er ikke i boligen idag.

Som følge av endret plassering og type trapp, har loftet et større gulvareal enn hva som er tegnet.
På loftet er det også satt opp mindre skillevegger som ikke er tegnet inn.
Loftet er delvis innredet, men ikke bruksendret. Dvs, loftet er ikke godkjent til varig opphold.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke hai latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen.
Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.
Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til hovedboligen/huset og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Frittstående garasjer, svømmebasseng, støttemurer og lignende fysiske konstruksjoner utenfor selve boligen tilstandsvurderes ikke. Opplistingen er ikke uttømmende.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift, samt uttalelse fra Direktoratet for Byggkvalitet (DIBK).

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

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

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato.
Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.
Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

Sammendrag av boligens tilstand

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Oppsummering av avvik

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

Halvpart av horisontaldelt tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Markterrasse	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vindu entré 1.etg	Gå til side
Utvendig > Eldre vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkongdør	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Gulv gang	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Vindeltrapp til loft	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Spesialrom > 2. etasje > toalettrom > Overflater og konstruksjon	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
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.	
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.	
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

HALVPART AV HORISONTALDELT TOMANNSBOLIG

Byggeår
1951

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein.

Taket ble tekket om i 2021. Arbeid utført av KRJ Blikkenslagerservice.

-Taket ble bygget opp med 20cm og etterisolert med 20cm glava.
-Ny underlagspapp.
-Nye impregnerte sløyfer og lekter.
-Nye takrenner
-Nye forkantbeslag
-Nye sidebord
-Nye toppbord med beslag
-Nye lufteventiler
-Nye pipebeslag
-Ny takstige
-Ny takstein

Dokumentasjon på utført arbeid ligger på boligmappa.no.

Eier opplyser om at ved væromslag har vært tendens til lekkasje i form av kondens fra takhatt.
Dette er nå utbedret.

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.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og belag i stål/sink, fra 2021.
Det ble også montert ny takstige.
Skiftet i forbindelse med utskifting av tak.

—

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler snøfangere på taket over ferdselssone på bakkeplan.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Når det mangler snøfangere over områder hvor personer ferdes, kan snø og is rase ukontrollert ned fra taket. Dette kan medføre fare for personer som oppholder seg eller passerer under takfallet, spesielt i perioder med snø og temperatursvingninger.

Tiltak:
Det anbefales å montere snøfangere på aktuelle takflater over ferdselssoner for å redusere risiko for snø- og isnedfall. Løsningen bør dimensjoneres og monteres tilpasset taktekking, takvinkel og lokale snøforhold.

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggenes konstruksjonsoppbygning og eventuell isolasjon er ikke undersøkt eller verifisert.
Oppbygning av ytterveggene, herunder type konstruksjon, isolasjonsgrad og eventuelle luft- og fuktsperrer, kan ikke fastslås uten destruktive inngrep.

Vurderingen er derfor basert på tilgjengelige og synlige overflater samt generell bygningsmessig erfaring, og gir ikke grunnlag for å si om ytterveggene er isolert eller hvordan de er oppbygget.
Forhold som kun lar seg avdekke ved åpning av konstruksjonene, er ikke vurdert.

Malt/beiset stående kledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

1-Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
2-Det er noe værslitt/oppsprukket og stedvis råte i trevirke på ytterkledning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-1
Konsekvens:
Når det mangler musesperre i nedre del av konstruksjonen, kan smågnagere lettere ta seg inn i konstruksjonen via luftespalter eller åpninger. Dette kan føre til skader på isolasjon og materialer, samt gi risiko for lukt og hygieniske utfordringer over tid.

Tiltak:
Det anbefales å montere egnet musesperre i nedre kant av konstruksjonen, for eksempel i luftespalten bak kledning eller ved raft. Tiltaket kan normalt utføres uten større inngrep og vil bidra til å hindre at skadedyr kommer inn i konstruksjonen.

-2
Konsekvens:
Værslitt og oppsprukket trevirke med stedvis råte i ytterkledningen indikerer at treverket over tid har vært utsatt for fukt og værpåvirkning. Råteskader kan føre til svekket styrke i materialet og redusert beskyttelse av bakliggende konstruksjon. Dersom forholdet utvikler seg videre kan det gi økt fuktbelastning på konstruksjonen bak kledningen.

Tiltak:
Det anbefales utskifting av skadet trevirke der det er påvist råte, samt kontroll av tilstøtende kledning. Øvrig kledning bør vedlikeholdes med nødvendig overflatebehandling for å redusere videre nedbrytning og sikre tilfredsstillende beskyttelse mot vær og fukt.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon og taktekking vurderes å ha en kvalitet og slitasjegrad som er normal og forventet ut fra bygningens alder, type konstruksjon og utførelse.
Det er ikke observert forhold som indikerer unormal slitasje, skade eller funksjonssvikt på de delene som var tilgjengelige for inspeksjon på befaringsdag.

Undertak er inspisert fra loft der dette var tilgjengelig, uten at det ble registrert forhold som ga grunnlag for merknader.

Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige deler av konstruksjonen, samt generell bygningsmessig erfaring. Skjulte forhold som ikke lar seg avdekke uten inngrep i konstruksjonen, er ikke undersøkt.

Som nevnt under taktekking har eier opplyst at det ved væromslag har vært tendens til lekkasje i form av kondens fra takhatt.
I følge eier er dette er nå utbedret og det skal foreligge dokumentasjon på utbedringen, men man kan se spor fra kondensdrypp på undertaket fra loftet.

På bakgrunn av ovennevnte er tilstandsgrad satt til TG1, basert på en helhetlig vurdering av tilgjengelige observasjoner.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og 3-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2019.

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke utført funksjonskontroll av vinduenes åpnings- og lukkemekanismer.

Det ble ikke registrert unormale avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til vinduenes alder og utførelse. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige deler på befaringsdag.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder, synlig tilstand og tilgjengelig informasjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

TG 1 Takvinduer loft

Beskrivelse

Velux takvinduer med trerammer og isolerglass, opplyst å være fra 2016.

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke utført funksjonskontroll av vinduenes åpnings- og lukkemekanismer.

Det ble ikke registrert unormale avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til vinduenes alder og utførelse. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige deler på befaringsdag.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder, synlig tilstand og tilgjengelig informasjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

TG 2 Vindu entré 1.etg

Beskrivelse

Vindu med trerammer og isolerglass, ukjent produksjonsår grunnet foliering, trolig fra 2005.

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder, synlig tilstand og tilgjengelig informasjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

1-Vinduet er vanskelig å åpne/lukke.

2-Vinduet er trolig er over 20 år gamle og har dermed passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid. Bygningsdelene vurderes å ivareta sin tiltenkte funksjon på befaringsdag, men sammenlignet med nyere vinduer må det påregnes noe redusert isolasjonsevne og økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, herunder punktering.

Skjulte forhold som råte eller annen nedbrytning kan ikke utelukkes, da slike forhold ikke alltid er synlige ved visuell befaring.

På bakgrunn av alder og forventet restlevetid er tilstandsgrad satt til TG2, som en påpekning av økt sannsynlighet for behov for vedlikehold eller utskifting over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-1
Konsekvens:
Når et vindu er vanskelig å åpne eller lukke kan dette skyldes slitasje i beslag, skjevheter i karm/ramme eller behov for justering. Forholdet kan føre til redusert brukervennlighet og kan også påvirke muligheten for tilstrekkelig lufting. Over tid kan økt belastning på beslag og hengsler føre til ytterligere slitasje dersom forholdet ikke utbedres.

Tiltak:
Det anbefales kontroll og justering av beslag og hengsler. Smøring av bevegelige deler og eventuell justering av karm eller ramme kan ofte bedre funksjonen. Dersom slitasjen er stor kan utskifting av beslag eller vindu bli aktuelt.

-2
Konsekvens:
Vinduer med alder rundt eller over 20 år har passert en betydelig del av forventet teknisk levetid. Selv om vinduet fungerer på befaringsdagen, kan det forventes noe redusert isolasjonsevne sammenlignet med nyere vinduer.
Med økende alder øker også sannsynligheten for slitasje på pakninger, punktering av glass og andre aldersrelaterte forhold. Skjulte skader som råte eller nedbrytning i karm og ramme kan forekomme uten at dette nødvendigvis er synlig ved visuell befaring.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll og normalt vedlikehold av vinduet, herunder kontroll av overflatebehandling, beslag og pakninger. På grunn av alder må det på sikt påregnes vedlikehold eller utskifting dersom funksjon, tetthet eller isolasjonsevne blir redusert.

TG 2 Eldre vinduer

Beskrivelse
Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2005.

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke utført funksjonskontroll av vinduenes åpnings- og lukkemekanismer.

Det ble ikke registrert unormale avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til vinduenes alder og utførelse. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige deler på befaringsdag.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder, synlig tilstand og tilgjengelig informasjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Vinduer er over 20 år gamle og har dermed passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid. Bygningsdelene vurderes å ivareta sin tiltenkte funksjon på befaringsdag, men sammenlignet med nyere vinduer må det påregnes noe redusert isolasjonsevne og økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, herunder punktering.

Skjulte forhold som råte eller annen nedbrytning kan ikke utelukkes, da slike forhold ikke alltid er synlige ved visuell befaring.

På bakgrunn av alder og forventet restlevetid er tilstandsgrad satt til TG2, som en påpekning av økt sannsynlighet for behov for vedlikehold eller utskifting over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Vinduer med alder over 20 år har passert en betydelig del av forventet teknisk levetid. Selv om vinduene fungerer på befaringsdagen, må det påregnes noe redusert isolasjonsevne sammenlignet med nyere vinduer.
Med økende alder øker også sannsynligheten for forhold som slitasje på pakninger, punktering av glass og behov for vedlikehold eller utskifting. Skjulte skader som råte eller nedbrytning i karm og ramme kan forekomme uten at dette nødvendigvis er synlig ved en visuell befaring.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll og normalt vedlikehold av vinduene, herunder kontroll av overflatebehandling, pakninger og beslag. På sikt bør det påregnes utskifting av vinduer etter hvert som funksjon og tilstand svekkes.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Fabrikkmalt ytterdør i tre, ukjent alder.
Døren har glassfelt i dørblad.
Det er montert sikkerhetslås og Yale Doorman (elektronisk lås) på døren.

—

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av bygningsdelens synlige tilstand, funksjon og alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døren er noe værslitt og det er observert hakk og svelleskader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
En værslitt dør med hakk og svelleskader kan ha redusert motstand mot fukt og videre nedbrytning av materialet. Slike forhold kan over tid påvirke dørens tetthet og funksjon, samt føre til økt behov for vedlikehold.

Tiltak:
Det anbefales vedlikehold av døren. Dette kan innebære sliping og overflatebehandling, samt utbedring av skader i treverket. Dersom skadene utvikler seg eller påvirker funksjonen, kan utskifting av døren bli aktuelt på sikt.

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

2-fløyet balkongdør med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2005.

Isolerglass fremstår som hele, og det ble ikke observert punkteringer ved visuell befaring.

Punkterte isolerglass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under varierende lys- og værforhold. Det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer kan forekomme uten at dette ble registrert på befaringstidspunktet.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige tilstand ved befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døren er værslitt og det er observert oppsprekking i maling og svelleskader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Værslitt dør med oppsprekking i maling og svelleskader tyder på at treverket over tid har vært utsatt for fukt og værpåvirkning. Dette kan føre til videre nedbrytning av overflater og redusert beskyttelse av materialet. Over tid kan forholdet også påvirke tetthet og funksjon dersom skadene utvikler seg.

Tiltak:
Det anbefales vedlikehold av døren. Dette kan innebære skraping av løs maling, utbedring av skader i treverket og ny overflatebehandling for å bedre beskyttelsen mot fukt og værpåvirkning. Dersom skadene er omfattende eller påvirker funksjonen, kan utskifting av døren bli aktuelt.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra kjøkken til balkong på ca. 7 m² i trekonstruksjoner.
Gulv i impregnert trevirke på bjelkelag.
Rekkverk i malte trekonstruksjoner.
Rekkverkshøyde målt til ca. 90 cm.
Det er montert markise på balkongen. I følge eier fungerer den som normalt.

—

I følge tidligere salgsoppgave er membranen på balkongen lagt ny i 2011.

—

På befaringstidspunktet var balkongen dekket av snø. Dette begrenset muligheten til å kontrollere overflater, fallforhold, og membran.
Eventuelle skader, sprekker, fuktproblemer eller andre avvik kan derfor være skjult. Det anbefales kontroll når balkongen er snøfri.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rekkverk er noe værslitt og det er observert spredte/moderate råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Værslitasje og begynnende råteskader kan redusere treverkets styrke over tid. Dersom utviklingen fortsetter, kan dette føre til svekket stabilitet i rekkverket og redusert sikkerhet ved bruk.

Tiltak:
Skadet treverk bør kontrolleres nærmere og råteskadede deler skiftes ut ved behov. Overflater bør samtidig vedlikeholdes med egnet behandling for å beskytte treverket mot videre nedbrytning og forlenge levetiden.

TG IU Markterrasse

Beskrivelse

Det er bygget en frittliggende platting på terreng på ca. 57m².
Terrassen er belagt med impregnerte terrassebord og rekkverk og levegg i malt treverk.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Snødekke hindrer visuell kontroll av overflater, rekkverk, innfestninger og eventuelle skader. Tilstanden på balkonger/terrasser er derfor ikke fullt ut vurdert, og det kan foreligge forhold som ikke er synlige på befaringstidspunktet.

Tiltak:
Når konstruksjonene er snøfrie anbefales en ny visuell kontroll for å avdekke eventuell slitasje, skader eller vedlikeholdsbehov. Dette for å sikre at konstruksjon og rekkverk tilfredsstiller normale krav til sikker bruk.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i impregnert trevirke som er malt/beiset.

—

På befaringstidspunktet var trappen dekket av snø. Dette begrenset muligheten til å kontrollere overflater og fallforhold.
Eventuelle skader, sprekker, fuktproblemer eller andre avvik kan derfor være skjult. Det anbefales kontroll når trappen er snøfri.

—

Det ble observert værslitt/råteskadet rekkverk på trappen på befaringsdagen. Eier har i etterkant skiftet ut dette.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

1-Det er påvist skjevheter i trapp.

2-Trappen bærer preg av slitasje og er noe værslitt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-1
Konsekvens:
Skjevheter i trapp kan påvirke brukskomfort og stabilitet. Dersom forholdet øker over tid kan det gi noe økt risiko for snubling eller redusert sikkerhet ved bruk.

Tiltak:
Trappen bør kontrolleres nærmere for å avklare årsak til skjevhetene. Ved behov kan justering, oppretting eller lokal utbedring av konstruksjonen bidra til bedre stabilitet og tryggere bruk.

-2
Konsekvens:
Slitasje og værpåvirkning kan føre til gradvis nedbrytning av overflater og treverk. Over tid kan dette bidra til redusert levetid og noe dårligere brukskvalitet på trappen.

Tiltak:
Det anbefales vedlikehold av trappen med rengjøring, eventuell utskifting av slitte bord eller komponenter, samt overflatebehandling for å beskytte mot videre værpåvirkning. Dette vil bidra til å opprettholde funksjon og levetid.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Byggeår, vedlikehold og alder

Bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet. Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis alle krav i dagens byggeforskrifter, blant annet når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.

Rapporten omfatter boligen slik den fremstod ved befaring og er begrenset til forhold som ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar.

Alle bygninger har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i bygningen kan forekomme og kan medføre mindre skjevheter i gulv og konstruksjoner.

Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje og teknisk tilstand. En bygningsdel kan gis TG 2 basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar. Vurdering av alder og forventet levetid er basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF, kombinert med visuelle observasjoner.

Tilstandsrapport

—

Det er montert utvendige markiser på vinduer i stue og soverom som vender mot syd og vest.
Markiser i stuen er motoriserte.
Eier opplyser om at disse bør skiftes.

—

På tomten finnes det også sykkelbod og redskapsbod med et samlet gulvareal på ca. 10m².
Boden er bygget av enkle trekonstruksjoner og tak er tekket med shingel/takpapp.
Innvendig gulv ar at impregnert trevirke.
Det ble observert noe værslitt kledning og moderate råteskader.
Det påpekes at boden ikke er tilstandsvurdert, kun beskrevet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

1.Etasje:

Gulv:
Fliser i entré med termostatstyrte varmekabler

Vegger:
Slette, malte veggflater.

Himling:
Slette, malte himlingsflater.

—

2. Etasje:

Gulv:
Parkett med termostatstyrt varmefolie.

Vegger:
Slette, malte veggflater.

Himlinger:
Malte tak-ess plater i stue og kjøkken.
Ellers slette, malte himlingsflater.

Himlingshøyden i stue ble målt til ca 2,42 m.
Himlingshøyden i gang ble målt til ca. 2,44m.

—

Loft:
Laminat på gulv.

Vegger:
Malte panelplater.

Himlinger:
Malt panel.
Synlige takbjelker.

—

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.
Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruehull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet. Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

TG 2 Gulv gang

Beskrivelse

Gulv:
Parkett med termostatstyrt varmefolie.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist knirk i parketten i gang utenfor toalettrom og inngang til stue.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Knirk i parkett oppstår ofte som følge av bevegelser mellom gulvbord, underlag eller bjelkelag. Forholdet har normalt ingen konstruksjonsmessig betydning, men kan oppleves som sjenerende ved bruk av gulvet.

Tiltak:
Tiltak kan være etterstramming eller bedre innfesting av undergulv, eventuelt lokal justering av parkett der bevegelse oppstår. I noen tilfeller kan også demontering og korrekt remontering av parkett være nødvendig dersom knirken er omfattende.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere er utført i trekonstruksjoner fra byggeårene.

Vurderingen bygger på visuelle observasjoner og tilgjengelige opplysninger, og rapporten legger til grunn at bjelkelaget er prosjektert og utført i samsvar med byggeskikk og krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, herunder med hensyn til spennvidder og normale belastninger.
Etasjeskillere fremstår å ha sin tiltenkte funksjon uten registrerte konstruksjonsmessige avvik ved befaring.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er pipe i boligen, men ikke tilknyttet noe ildsted.

—

Eventuell etablering eller tilkobling av ildsted skal utføres av kvalifisert fagpersonell og kontrolleres/godkjennes av rette myndigheter.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Når pipen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, øker risikoen for slitasje, riss og redusert funksjon over tid. Dette kan medføre behov for vedlikehold eller oppgradering for å sikre fortsatt trygg bortledning av røykgasser og tilfredsstillende brannsikkerhet.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av pipen, særlig ved bruk av ildsted. Eventuelle skader, riss eller tegn til slitasje bør utbedres ved behov. På lengre sikt må det påregnes vedlikehold, rehabilitering eller utskifting for å opprettholde tilfredsstillende funksjon.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp med malte sidevanger og opptrinn fra første til andre etasje.
Trappetrinn er utført i eik.

—

Det ble ikke registrert unormale avvik utover det som kan forventes som følge av normal bruksslitasje og alder. Trappen vurderes å oppfylle sin tiltenkte funksjon på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrad er fastsatt basert på en helhetlig vurdering av alder, bruk, synlige forhold og tilgjengelig informasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trappen mangler rekkverk på en side.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Trappen mangler rekkverk på én side. Dette kan redusere sikkerheten ved bruk av trappen og øker risikoen for fall, spesielt for barn, eldre eller personer med behov for støtte.

Tiltak:
Det anbefales å montere rekkverk på den åpne siden av trappen for å bedre sikkerheten. Tiltaket er normalt enkelt å gjennomføre og kan utføres uten større inngrep i konstruksjonen.

TG 2 Vindeltrapp til loft

Beskrivelse

Vindeltrapp i stål-utførelse med trinn av treverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vindeltrapp med bratt stigning og varierende trinnbredde. Løsningen vurderes som mindre funksjonell i daglig bruk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Vindeltrapp med bratt stigning og varierende trinnbredde kan oppleves som mindre komfortabel og mer krevende i daglig bruk.
Utformingen kan gi noe redusert fremkommelighet og økt risiko for feiltrinn, særlig ved bæring av gjenstander eller for personer med nedsatt bevegelighet.

Tiltak:
For å bedre bruksegenskapene kan trappen bygges om eller erstattes med en trapp med jevn trinnbredde og slakere stigning.
Dersom ombygging ikke er aktuelt, anbefales det å være oppmerksom ved bruk og sørge for godt håndløpergrep og god belysning i trappeløpet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Fabrikklakkerte, hvite slette dører fra 2021/2024.
Dør fra trapperom til gang samt gang til stue har rammeprofil med glassfelt.

—

Det må på generelt grunnlag påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap i gang samt alle soverom.
Skohylle under trapp i entré.
Plassbygget sittebenk i forlengelse av kjøkkenet.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Modernistert baderom fra 2018.

—

Det er fremlagt dokumentasjon på deler av arbeidet som er utført.

—

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

—

Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte vegger.

Malte slette himlingsflater med downlights.

—

Normal bruksslitasje vurdert opp mot alder og bruk.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert vindu plassert i definert våtsone. Våtsone er her lagt til grunn å omfatte inntil 1,0 meter ut på hver side av dusjsone/servant og tilsvarende soner.
Omsluttende karmer er i treverk, som normalt forutsettes behandlet med egnet overflatebehandling (f.eks. våtromsmaling). Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og det kan derfor ikke verifiseres hvordan karmene er utført, behandlet eller beskyttet mot fukt bak synlige flater.
Det ble ikke observert tegn til fuktskader eller andre synlige avvik ved befaringstidspunktet.
Skjulte forhold kan ikke utelukkes.

På bakgrunn av gjeldende standard (NS 3600) og våtromsnormens strenge krav til løsninger i våtsone, vurderes forholdet til TG2.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Plassering av vindu/dør med trekarm i definert våtsone medfører økt risiko for fuktbelastning, særlig dersom overflatebehandling, tetting og detaljer rundt karm og overgang mot vegg ikke er korrekt utført. Skjulte fuktskader kan ikke utelukkes.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på forholdet over tid og kontrollere at karm, fuger og overganger holdes intakte.
Ved endret bruk, oppgradering av bad eller ved mistanke om fukt bør nærmere undersøkelser utføres av fagkyndig.
Eventuelle utbedringer må utføres i henhold til gjeldende våtromsnorm.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler og nedsenket dusjsone.

—

Det er målt ca. 33mm høydeforskjell på gulv fra topp slukrist til topp flis ved terskel.
Dette vurderes å være innenfor gjeldende krav.

Tilstandsrapport

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

—

Fallforhold i dusjsone er funksjonstestet på befaringstidspunktet ved bruk av dusj, som en del av undersøkelse på nivå 1 etter NS 3600, jf. avhendingslova § 2-19 og § 2-21 med tilhørende forskrift.
Det ble ved denne enkle funksjonstesten observert at vann rant tilfredsstillende mot sluk.
Testen er utelukkende en overordnet funksjonskontroll basert på visuelle observasjoner på kontrolltidspunktet, og innebærer ikke måling av fall, dokumentasjon av forskriftsmessig utførelse eller verifikasjon av membran, tetthet eller skjulte konstruksjoner.
Forhold som kun lar seg avdekke ved inngrep, målinger eller bruk over tid, omfattes ikke av undersøkelsen, og resultatet må derfor ikke oppfattes som en garanti for varig eller fullgod funksjon.

—

På befaringsdagen ble det registrert et hakk i en flis i kanten mot nedsenket dusjsone.
Dette regnes kun som estetisk karakter.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk er lokalisert i dusjsone.
Det er registrert plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett, slik dette var mulig å observere ved visuell befaring.
Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

—

Generell informasjon om sluk:
Sluk bør renses jevnlig for å redusere risiko for lukt, tilstopping og vannoppstuving.
Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge slukets levetid og sikre tilfredsstillende funksjon over tid.





2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderommet er innredet med:
Servantseksjon med skuffer og heldekkende servant.
Speilskap med integrert lys.
Veggskap over dør.
Dusjhjørne med glassdører og termostatstyrt regnfallsdusj.

Tilstandsrapport

Veggmontert klosett med innbygd sisterne.

—

Innkassing av innbygget sisterne er ikke utført med dreneringshull for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.
Innbygningssisterne er av typen TECE med sealing bag.
Det legges til grunn at denne er montert forskriftsmessig slik at eventuelt lekkasjevann dreneres ut i våtrommet og at lekkasje raskt blir synlig.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen.
Undersøkelsen er begrenset til visuell og ikke-inngripende kontroll.
Skjulte forhold, herunder utførelse, tetthet, tilstand på innbygd sisterne, rørkoblinger og eventuelle lekkasjer bak innkassing, kan ikke verifiseres.

—

Innredning har normal bruksslitasje sett i forhold til alder og normal bruk.
Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er montert fuktstyrt vifte på vegg.
Det er registrert tilluftspalte ved terskel.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning. Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

2. ETASJE > BAD

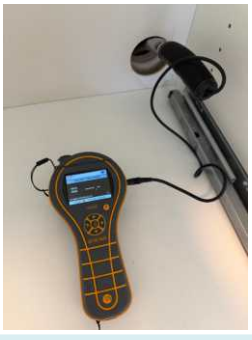
TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (kjøkken). Det ble ikke påvist unormale avvik i de kontrollerte områdene.

Det påpekes likevel at det kan foreligge forhold eller begynnende skader som ikke er synlige på befaringstidspunktet, og som først kan avdekkes ved senere modernisering av baderommet eller ved inngrep i konstruksjonene.

Det ble i tillegg rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater. Fuktsøk gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet. Gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.





KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med hvite, glatte fronter.
Heltre benkeplate i bambus utførelse med planlimt kum i rustfritt stål og ett-greps blandebatteri med uttrekksfunksjon.
Lys under overskap og stikkontakter på vegg.
Det er montert glassplate mellom benk og overskap ved platetopp, ellers malte flater.

Det er integrert induksjonsplatetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Frittstående kjøle-/fryseskap i rustfri utførelse.

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

—

Det ble rutinemessig foretatt fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti mot skjulte skader.

—

Kjøkkenet viser noe forventet bruksslitasje og mindre bruksmerker på enkelte deler av innredningen. Bruksfunksjonen er ikke påvirket, og forholdene vurderes som av ren estetisk karakter. Hva som oppfattes som kosmetisk slitasje vil variere med individuelle preferanser, og eventuell oppgradering av overflater vil være opp til ny eier ut fra egne ønsker og behov.
Bygningsdelen har ingen vesentlig funksjonsnedsettelse, og er derfor vurdert til TG 1.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon i form av kjøkkenventilator over stekesone, med avtrekk ført ut av yttervegg.

Eventuelle filtre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare. Vedlikehold er brukers ansvar.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige på befaringstidspunktet.
Eventuelle endringer i løsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med opplegg for vaskemaskin.

Malte veggflater.
Flislagt gulv.

Tilstandsrapport

Malte slette himlingsflater.

Servantskap med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri.
Veggmontert klosett med innbygd sisterne.
Opplegg for vaskemaskin.

—

Innkassing av innbygget sisterne er utført med dreneringshull for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen.
Undersøkelsen er begrenset til visuell og ikke-inngripende kontroll.
Skjulte forhold, herunder utførelse, tetthet, tilstand på innbygd sisterne, rørkoblinger og eventuelle lekkasjer bak innkassing, kan ikke verifiseres.

—

Det er registrert plastsluk med klemring, slik dette var mulig å observere ved visuell befaring.
Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

Det er ikke observert synlig membran i sluket.
Dette utelukker ikke at membran er benyttet, men innebærer at det ved visuell og ikke-inngripende kontroll ikke er mulig å fastslå omfang, utførelse eller type eventuell membranløsning.

Generell informasjon om sluk:
Sluk bør renses jevnlig for å redusere risiko for lukt, tilstopping og vannoppstuving.
Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge slukets levetid og sikre tilfredsstillende funksjon over tid.

—

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil i himling.
Det er registrert tilluftspalte ved terskel.

—

Det er observert et lite hakk på fronten til servantskapet og noe små riss og ujevne fuger på fliser på gulv.
Dette regnes kun som estetisk karakter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Naturlig ventilasjon gir ofte mer begrenset og varierende luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Dette kan føre til noe svakere luftkvalitet og mindre kontrollert fukttransport i rommet sammenlignet med løsninger som tilfredsstiller dagens krav til ventilasjon og inneklima.

Tiltak:
For å oppnå mer stabil luftutskifting kan det vurderes å etablere mekanisk avtrekk.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Røropplegg er etablert i 2017/2018.
Det er benyttet rørføringer i plast, utført som rør-i-rør-system.

Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i kott utenfor bad.
Fordelerskapet er utført med overløp og avrenning til avløpsopplegg.
Der er noe manglene merking av de forskjellige kursene i fordelerskapet.

Kjøkken og toalettrom:
Rørføringer i plast, utført som rør-i-rør-system.
Det er benyttet mansjetter i overgang mellom vannrør og ytterrør/varerør, slik det var mulig å observere ved befaring.

—

Lokal stoppekran for boligen er lokalisert i fordelerskap.
Denne stenger all vanntilførsel til leiligheten.

—

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å vurdere fullt ut, da disse i hovedsak ligger skjult i vegger, konstruksjoner eller er innkasset.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner.

Bereder og varmtvannsanlegg er ikke fullstendig vurdert, da dette krever særskilt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og materialtretthet kan generelt utgjøre risikomomenter i ethvert røranlegg.
Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasjer eller skader på befaringstidspunktet.

—

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra visuell og ikke-inngripende kontroll, mottatte opplysninger samt de konstruksjoner og installasjoner som var tilgjengelige og synlige ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Overløp fra fordelerskap er koblet direkte inn på avløp.

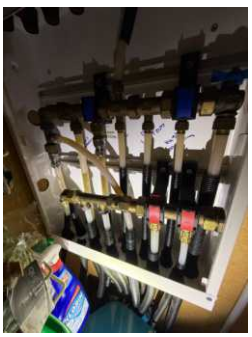
Dette minimerer muligheten for å observere eventuelt lekkasjevann.
Dette kan også gi tilbakeslag av kloakk-lukt inn i fordelerskapet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Når overløpet er koblet direkte til avløp kan lekkasjevann bli ledet bort uten at det blir synlig, noe som gjør eventuelle lekkasjer vanskeligere å oppdage.
I tillegg kan direkte kobling mot avløp gi risiko for tilbakeslag av kloakklukt inn i fordelerskapet.

Tiltak:
Det anbefales at overløp fra fordelerskap føres til synlig sted, for eksempel til rom med sluk eller via synlig utløp.
Dette gir bedre mulighet for å oppdage lekkasjevann og reduserer risiko for lukt fra avløpssystemet.





TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avløpsrør som går videre opp til lufting over tak er utført som eldre støpejernsrør.
Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Eldre støpejernsrør kan over tid få innvendig slitasje, korrosjon og avleiringer. Selv om det ikke er registrert symptomer på funksjonssvikt nå, øker sannsynligheten for lekkasjer eller redusert funksjon etter hvert som rørene eldes. Eventuelle skader kan oppstå uten tydelige forvarsler når rørene har passert en stor del av forventet brukstid.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig oppfølging av avløpsanlegget og oppmerksomhet på tegn til lekkasje, lukt eller redusert avrenning. Ved framtidige oppgraderinger av rørsystemet kan det være aktuelt å skifte ut de aktuelle rørene for å redusere risiko knyttet til alder.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon.
Tilluft tilføres via veggventiler og spalteventiler i vinduer.
Avtrekk skjer via ventiler på klossettrom, bad og kjøkken.

Eventuelle filtre i kjøkkenventilator forutsettes rengjort og/eller skiftet regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare.

Funksjon, kapasitet, luftmengder og skjulte kanalføringer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens løsning.
Endringer eller manglende vedlikehold kan medføre endret tilstandsgrad.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann fra bereder plassert på loft.
Volum: 108 liter.
Produksjonsår: 2017.

Berederen er tilknyttet strømnettet med fast koblingsboks med servicebryter.

—

Det er ikke sluk i rommet der berederen er plassert.
Berederen er plassert på en plastbakke for å minimere vannsøl ved en eventuell lekkasje.
Det er installert lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil i området der berederen er plassert.
Dreneringsslange fra sikkerhetsventil er tilkoblet avløpsstamme i kott.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll.

Tilstandsrapport

Funksjon, følsomhet, responstid, dekning, strømforsyning og samvirke mellom sensorer og magnetventil er ikke testet eller verifisert.

—

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering samt alder på bereder.



Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen har elektrisk oppvarming.

Det må påregnes at det over tid kan oppstå behov for utskifting eller utbedring av enkelte installasjoner og komponenter.
Det er ikke utført funksjonstesting av de nevnte installasjonene.
Med mindre annet er opplyst, er det lagt til grunn at installasjonene fungerer tilfredsstillende på befaringstidspunktet.

Rapporten forutsetter at produsentenes monteringsanvisninger er fulgt. Det er ikke opplyst om kjente feil eller avvik.

—

Det er installert Elko Smart Hub, varmestyring av gulvvarme.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er lokalisert i vegg på toalettrom.
Anlegget er utført med automatsikringer med jordfeilbrytere og består av 17 fordelingskurser.
Det er installert overspenningsvern.
Hovedsikring er på 40 A.

Det er montert selvavlesende strømmåler.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder plassering i fellesareal, hovedfordeling, felles kabelføringer, måleranlegg, dimensjonering, vern, kapasitet og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

—

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Tilstandsrapport

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Diverse arbeid utført av Ski Elektro og IverbElektro AS. Oppgradering av sikringsboks 2021, diverse arbeider ifm oppussing: vaskerom 2017, bad 2018, loft 2021, kjøkken 2020 og stue 2020-21. Arbeid med gang og to soverom 2024.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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?
   Nei

Inntak og sikringsskap

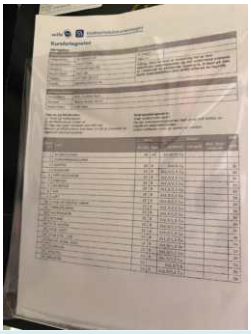
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Ja

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
    En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
    Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ikke utført geotekniske undersøkelser. Kunnskap om byggegrunnens beskaffenhet, bæreevne og langsiktige stabilitet er derfor begrenset, og skjulte eller fremtidige forhold kan ikke utelukkes.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

I følge tidligere salgsoppgave er det opplyst at det ble lagt ny drenering rundt hele boligen i 2015.
Arbeidet er utført av Gravco AS.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Dreneringen er vurdert opp mot praksis og krav som gjaldt på byggetidspunktet.
Dreneringens levetid og funksjon er avhengig av utførelse, belastning, grunnforhold og masser rundt dreneringen, og kan ikke verifiseres innenfor rammen av visuell, ikke-inngripende befaring.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har grunnmur i mur/betong og betongsåle støpt mot byggegrunn. For byggetiden var det ikke vanlig å etablere kapillærbrytende sjikt mellom byggegrunn og betongkonstruksjon.
Dette kan medføre at fukt fra grunnen kan trekkes opp i konstruksjonene.
Faktiske grunnforhold og eventuell fuktpåvirkning kan ikke verifiseres innenfor rammen av visuell, ikke-inngripende befaring.

Kontrollomfanget er begrenset, og forholdet er ikke nærmere undersøkt.

Kun inspisert fra utside, da kjeller tilhører en annen boenhet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist mindre sprekker og riss i grunnmur samt noe løs puss.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Mindre sprekker og riss i grunnmur forekommer relativt ofte som følge av aldring, bevegelser i konstruksjonen eller belastninger fra terreng. Slike forhold kan over tid gi økt fuktopptak i muren og føre til at puss løsner ytterligere dersom det ikke følges opp.

Tiltak:
Det anbefales å reparere synlige sprekker og utbedre løs puss for å begrense fuktinntrenging og videre nedbrytning. Ved vedlikehold kan sprekker tettes og skadet puss utbedres med egnet reparasjonsmørtel. Det anbefales også å følge med på om sprekkene utvikler seg over tid.

Tilstandsrapport

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

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

-1 - AVVIK:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens:
Når det ikke er utført radonmålinger er det usikkert hvilket radonnivå boligen har. Eldre bygninger er ofte oppført uten radonsperre, noe som kan gi økt risiko for innsig av radongass fra grunnen.

Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare radonnivået i boligen. Dersom målinger viser forhøyede verdier, kan aktuelle tiltak være tetting mot grunnen, forbedret ventilasjon eller etablering av radonreduserende tiltak.

-2 - AVVIK:
Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens:
Manglende rekkverk gir redusert sikring ved bruk av trappen og kan øke risikoen for fall, spesielt for barn, eldre eller personer med nedsatt balanse.

Tiltak:
Det anbefales å montere rekkverk eller håndløper på trappen for å bedre sikkerheten ved bruk. Rekkverk bør utføres i henhold til anbefalte løsninger slik at trappen får tilstrekkelig sikring.

-3 - AVVIK:
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens:
Lav rekkverkshøyde gir redusert sikring mot fall fra høyde. Eldre rekkverk er ofte utført etter tidligere krav og kan derfor ha lavere høyde enn det som kreves etter dagens bestemmelser.

Tiltak:
Det anbefales å øke rekkverkshøyden eller etablere ny rekkverksløsning slik at sikringen blir bedre ved bruk av balkong eller terrasse. Tiltak kan utføres ved påbygging eller utskifting av eksisterende rekkverk.

-4 - AVVIK:
Åpninger i rekkverk på vindeltrapp er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens:
Store åpninger i rekkverket gir redusert sikring i trappen og kan øke risikoen for at barn kan komme gjennom eller sette seg fast. Eldre trapper er ofte utført etter tidligere løsninger og kan derfor ha større åpninger enn det som tillates etter dagens krav.

Tiltak:
Det anbefales å redusere åpningene i rekkverket, for eksempel ved montering av flere spiler eller annen sikring. Dette vil bedre sikkerheten ved bruk av trappen, spesielt med tanke på barn.

-5 - AVVIK:
Åpninger mellom trinn i innvendig vindeltrapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens:
Store åpninger mellom trinn kan gi redusert sikkerhet ved bruk av trappen. Det kan være risiko for at barn kan falle gjennom eller sette fast fot. Eldre trapper er ofte utført etter tidligere løsninger og kan derfor ha større åpninger enn det som tillates etter dagens krav.

Tiltak:
Det anbefales å redusere åpningene mellom trinnene, for eksempel ved montering av tetteinnlegg eller annen sikring. Dette vil bidra til bedre sikkerhet ved bruk av trappen.

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

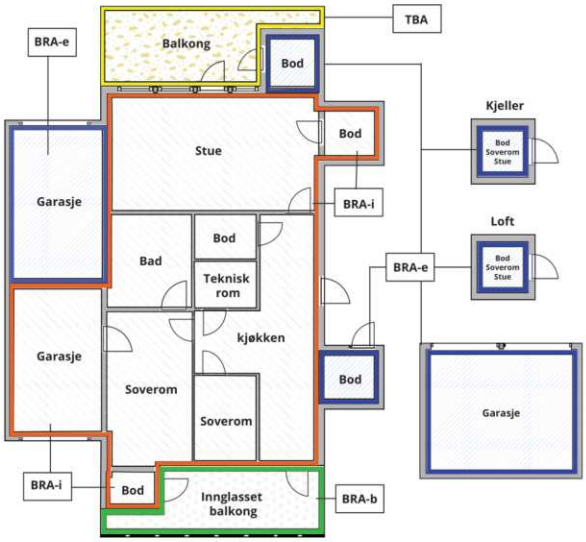
Hva er måleverdig areal?

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

Halvpart av horisontaldelt tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2. etasje	96			96	7	3	99
1. etasje	5			5			5
Loft						88	88
SUM	**101**				**7**	**91**	**192**
SUM BRA	**101**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang, bad, toalettrom, 3 soverom, stue, kjøkken, kott		
1. etasje	Entré		
Loft			

Kommentar

1.etasje:
Entré med trapp opp til boligens 2.etasje.

2.etasje:
Gang, bad, toalettrom, 3 soverom, stue og kjøkken med utgang til balkong.
I stuen er det vindeltrapp opp til loftsetasjen.

3.etasje(loft):
Delvis innredet lagringsloft.

På tomten er det også en frittstående bod målt til ca 5,8 m² samt en sykkelbod målt til 4,8 m².

—

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Det foreligger godkjente tegninger 22.10.2019.
Det er ikke samsvar med plassering eller type trapp mellom boligens 2. og 3. etasje.
Det er også tegnet en vegg som utgjør skille mellom hall og gang. Denne vegger er ikke i boligen idag.

Som følge av endret plassering og type trapp, har loftet et større gulvareal enn hva som er tegnet.
På loftet er det også satt opp mindre skillevegger som ikke er tegnet inn.
Loftet er delvis innredet, men ikke bruksendret. Dvs, loftet er ikke godkjent til varig opphold.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Venter på oversikt fra kunde

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.2.2026	Andre Svane Hansen	Takstingeniør
	Tomas Markegård	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	158	489		2		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Oberst Rodes vei 63 E

Hjemmelshaver
Syversen Mille Bøhm, Markegård Tomas

Kommentar
Bolignummer (SSB) : HXXXX

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

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Nordstrand i Oslo kommune. Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse. Rolig og barnevennlig område med kort avstand til skoler, barnehager, dagligvareforretninger og øvrige servicetilbud. Det er gode kollektivforbindelser i området med buss og trikk, samt relativt kort avstand til Oslo sentrum. Nærområdet byr på gode rekreasjonsmuligheter med tur- og friområder, samt nærhet til sjøen.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt og er opparbeidet med plen, beplantning og markplatting.

Tinglyste/andre forhold

Dokumenter vil ligge hos meglerforetaket.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.03.2026	Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Eier	25.02.2026	Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	09.03.2026	Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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.

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• 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/YZ7681

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Première

Oppdragsnr.
183260027

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mille Bøhm Syversen	Tomas Markegård

Gateadresse
Oberst Rodes vei 63E

Poststed	Postnr
OSLO	1165

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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 14539615

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: 183260027

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Tidligere eier totalrenoverte badet i 2018. Rørleggerarbeidet ble utført av Bærum Rørservice Membran av Protan Torgersen og Høgseth AS Elektrikerarbeid av Ski Elektro AS Proffbygg Terka AS har utført øvrig arbeid (gulv, tak, flislegging, nytt vindu, mm) Tidligere eier lagde nytt separat WC/vaskerom i 2017: Rørleggerarbeid ble utført av Krogstad Baczewski Rør AS Elektrikerarbeid ble utført av Ski Elektro AS Proffbygg Terka AS har utført øvrig arbeid (gulv, tak, flislegging, mm) Faktura og dokumentasjon foreligger
Arbeid utført av	Bad: Bærum Rørservice AS, Proffbygg Terka AS, Protan Torgersen og Høgseth AS, Ski Elektro AS Toalett: Krogstad Baczewski Rør AS, Proffbygg Terka AS, Ski Elektro AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Protan Torgersen og Høgseth AS la ny sveisemembran i forbindelse med oppussing av bad 2018. Faktura og dokumentasjon foreligger

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ifølge tidligere eier ble det søkt og godkjent reduksjon av baderomsvinduet.

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

Beskrivelse	På grunn av kondens i soilrøret har det dryppet vann fra taket (ved luftehatten) ved store væromslag. Flere aktører vært inne og feilen skal nå være utbedret med forlengelse av soilrøret slik at varmen går helt ut (utbedret februar 26). På grunn av manglende væromslag etter at feilen ble utbedret kan vi ikke garantere at problemet ikke kan oppstå igjen. En episode med at det drypp fra taket i forbindelse med snøvær (2024) og påfølgende smelting. Det ble funnet skadet takstein og har ikke skjedd flere ganger etter at feilen ble utbedret.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Noe knirk i gulvet i gangen.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	På verandaen er det enkelte panelbord som har råteskade. Boden på terrassen har råteskader, spesielt på venstre hjørne. Det er registrert mugg på enkelte tekstiler som har blitt oppbevart i boden.

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	Iver Elektro AS: Oppussing av gangen og to soverom i 2024. Faktura og dokumentasjon foreligger Tidligere eier opplyser om at Ski Elektro AS har: Oppgradert sikringsskap 2021, diverse arbeid ifm oppussing: vaskerom 2017, bad 2018, kjøkken 2020, stue 2020-21 og loft 2021. Faktura og dokumentasjon foreligger
Arbeid utført av	Ski Elektro AS, Iver Elektro AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 183260027

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: Tidligere eier fikk montert ny kurs for lading av elbil ved biloppstillingsplass (16A), montert i 2016 av Elektrisktjenester AS (dokumentasjon foreligger)

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Taket ble skiftet i 2021.

Arbeid utført av: KR Johansen Blikkenslagerservice

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

Beskrivelse: Loft er innredet, men ikke bruksendret.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: plan- og bygningsetaten godkjente søknaden om ferdigattest for innvendig ombygging og fasadeendring oktober 2023

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

Beskrivelse: Seksjon 1 har et ønske om å glasse inn sin terrasse. Vinduet nede i trappeløpet, som vender ut mot seksjon 1 sin terrasse er vedtatt at kan flyttes. Seksjon 1 sørger for byggesøknad og dekker nødvendige konstader til dette tiltaket. Den elektriske markisen som er installert over de sydvendte stuevinduene bør skiftes.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183260027

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183260027

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: 183260027

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mille Bøhm Syversen	07fbb0646fa382f796582 5ebd4faf876a44fea66	10.03.2026 19:53:21 UTC	Signer authenticated by One time code

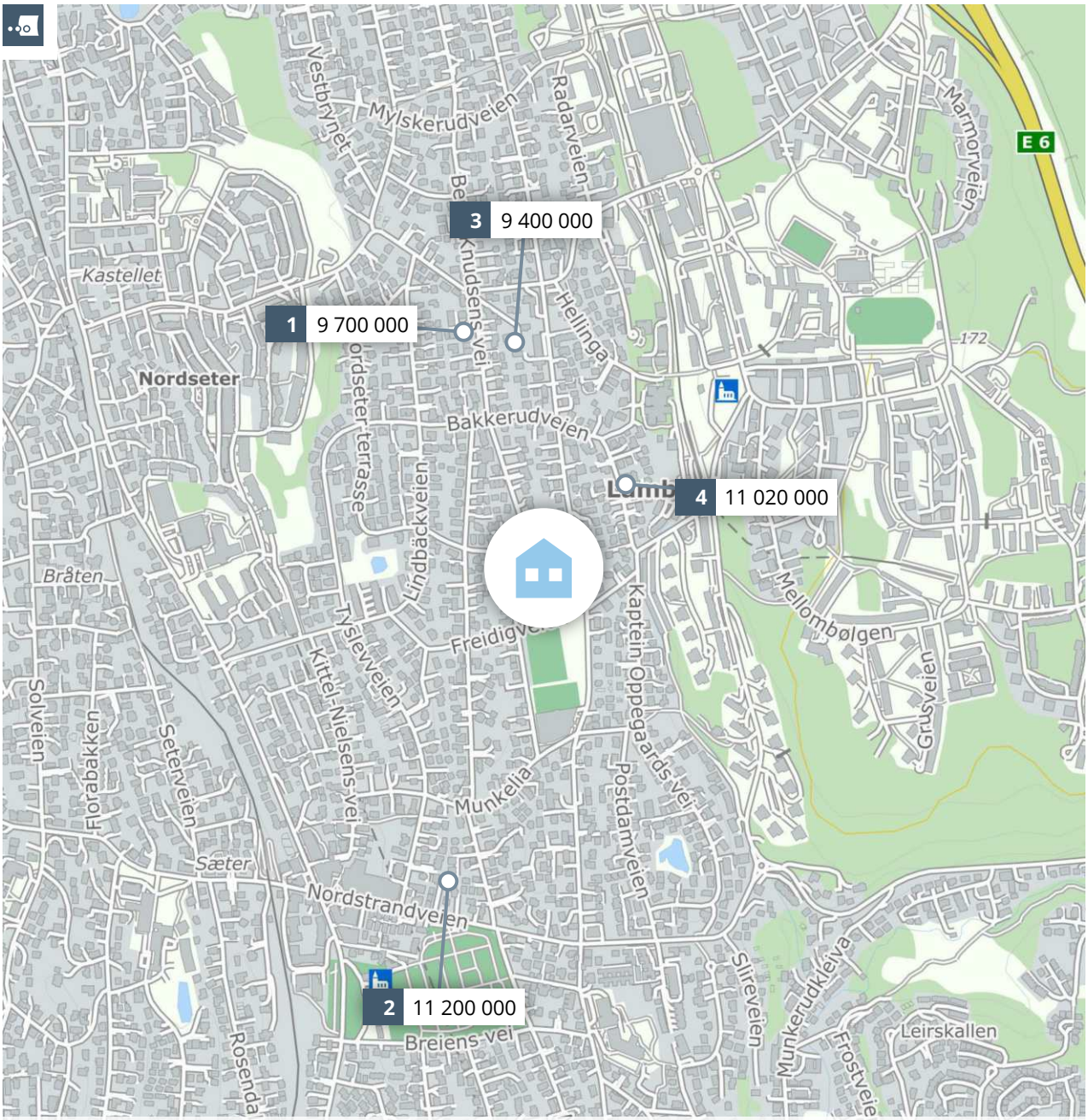
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tomas Markegård	4ef3599b768d8417201124 6337c1117570ae2b54	10.03.2026 19:57:11 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 183260027

→ 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



Meglers verdivurdering

OBERST RODES VEI 63 E

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 12.03.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Oberst Rodes vei 63 E, 1165 OSLO

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1951

GNR 158 BNR 489 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS NORDSTRANDSHØGDA

Verdivurdert til

9 200 000

0	9 200 000	91 089
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	101 m²	- m²	- m²	7 m²	192 m²	91 m²
Tomt						1 177 m²
Byggeår						1951

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bernt Knudsens vei 45 135 m² 1949 484 m² 3 sov	18.08.2025	9 500 000	**9 700 000**	0	9 700 000	**71 852**
2	Nordstrandveien 50 B 160 m² 1954 946 m² 4 sov	03.03.2026	10 200 000	**11 200 000**	0	11 200 000	**70 000**
3	Bernt Knudsens vei 44 D 115 m² 1973 574 m² 3 sov	09.03.2026	9 500 000	**9 400 000**	0	9 400 000	**81 739**
4	Kaptein Oppegaards vei 43 D 116 m² 2011 1 416 m² 3 sov	24.02.2026	10 350 000	**11 020 000**	0	11 020 000	**95 000**

Velkommen til Oberst Rodes vei 63 E – en velholdt, stilfull og familievennlig halvpart av en horisontaldelt tomannsbolig. Beliggenheten er særdeles attraktiv, med umiddelbar nærhet til Niffen, busstopp og barnehager, samt kort vei til skoler, idrettsanlegg og Sæter Torg. Videre kan eiendommen skilte med en solrik hage, stor, gruslagt gårdsplass, en koselig balkong og en herlig markterrasse på ca. 57 kvm.

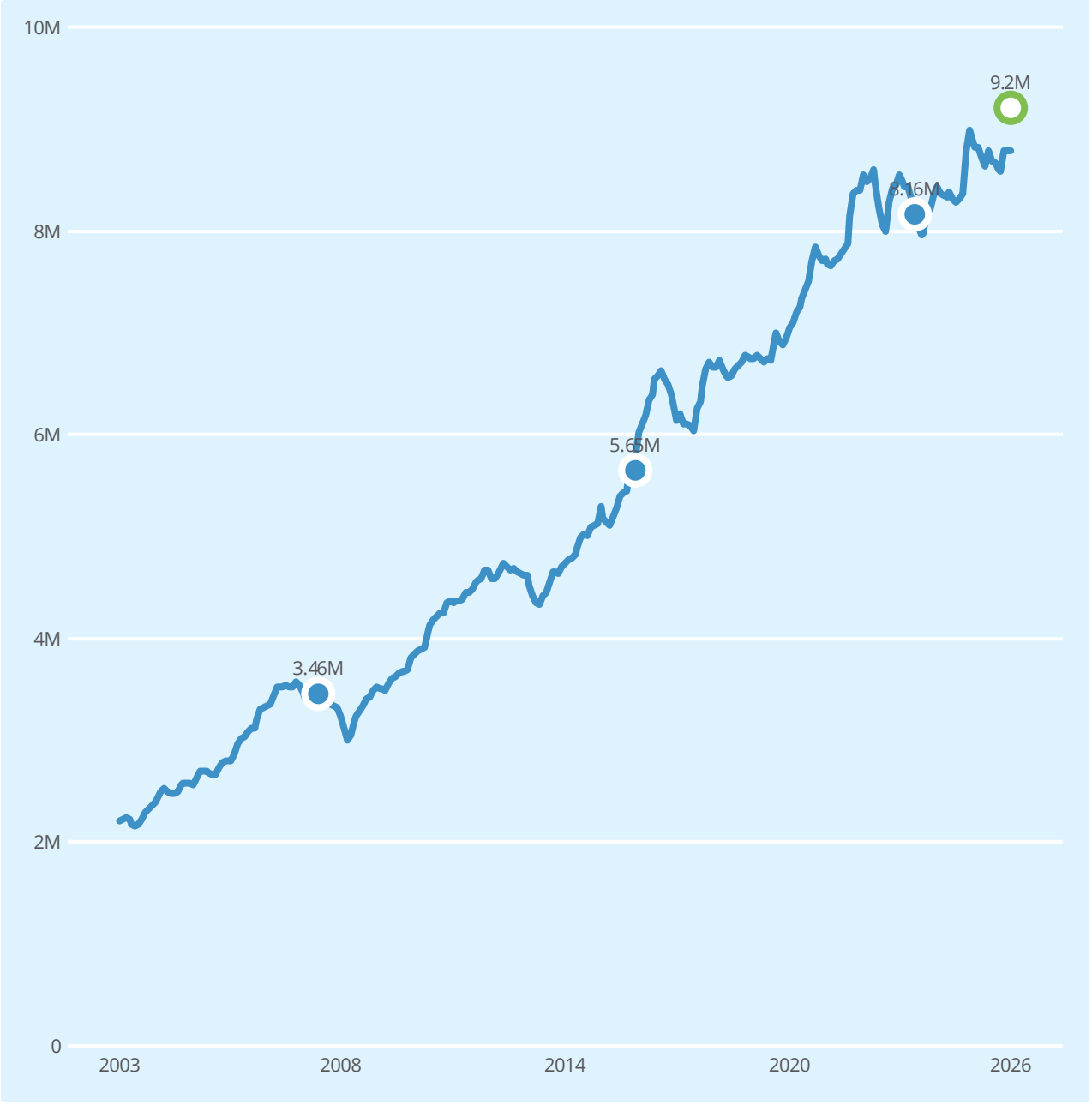
Boligen fremstår med tidsmessige farge- og materialvalg og spennende planløsning. Her er det en luftig stue med unik, naturlig lyssetting, et velutstyrt kjøkken med spiseplass og et innredet loft med morsomme bruksmuligheter. Videre har boligen et helfliset bad/wc, et wc/vaskerom, en pen entré og tre gode soverom med garderobeskap. Lagringsplass finnes på loft og i en frittliggende utebod.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



1 Horisontaldelt tomannsbolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
13.09.2023	19.09.2023	21.12.2023	8 500 000	8 160 000	0	8 160 000
27.05.2016	03.06.2016	19.07.2016	5 300 000	5 650 000	0	5 650 000
02.02.2008	03.03.2008	10.06.2008	3 550 000	3 455 000	-	3 455 000

Tomannsboliger til salgs i NORDSTRANDSHØGDA grunnkrets nå

Ingen tomannsboliger til salgs nå

Tomannsboliger solgt i NORDSTRANDSHØGDA grunnkrets siste 9 mnd

10
tomannsboliger
solgt

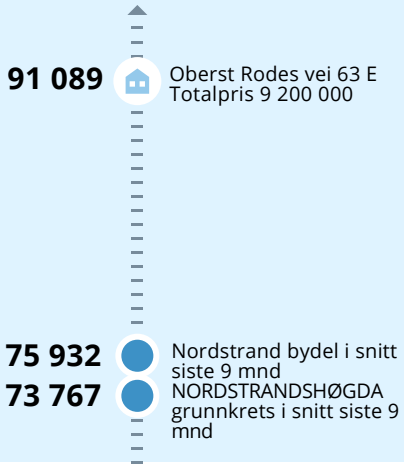


Solgt i snitt
i løpet av

25
dager

for 2.3% over prisantydning

Analyse m²-priser



Vedtekter for seksjonssameiet Oberst Rodes vei 63 D og E

I henhold til lov 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner er følgende vedtekter for sameiet vedtatt:

§ 1 Navn og forretningskontor
Sameiet har navnet «Sameiet Oberst Rodes vei 63 D og E» - gnr. 158 bnr. 489 i Oslo kommune - med forretningskontor samme sted.

§ 2 Antall seksjoner
Sameiet består av 2 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring. Seksjon 1 disponerer underetasje og første etasje med unntak av inngangspartiet til seksjon 2. Seksjon 2 disponerer inngang i første etasje, andre etasje og loft.

§ 3 Formål
Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, med fellesanlegg av enhver art.

§ 4 Styret
Sameiet har et styre med 2 styremedlemmer, ett medlem fra hver seksjon. Styret kan enstemmig vedta om sameiet skal ha bruksavtale over fellesarealer, felles forsikring og hvordan kostnader til fremtidig vedlikehold mv. skal håndteres.

§ 5 Enerett til bruk
Hver seksjon har enerett til bruk av fellesarealene slik som vist i vedlagte situasjonskart. Seksjon 1 har enerett til bruk av garasjen og gruset areal foran denne, samt det rektangulære arealet mot øst. Seksjon 2 har enerett til bruk av utebod og markterrasse. Gruset areal for øvrig, og arealet bak huset mot øst og nord er fellesareal. Seksjonene har enerett til bruk av terrasse/veranda utenfor sin seksjon. Seksjonene har hver rett til to utendørs biloppstillingsplasser på gruset fellesareal. Den enkelte seksjon har vedlikeholdsansvar for fellesareal den har enerett til bruk av, jfr § 6.

§ 6 Vedlikehold
Seksjonene har ansvaret for å vedlikeholde hver sin seksjon innvendig, og utvendig det som naturlig tilligger seksjonen, herunder terrasser, bygningskledning, dører og vinduer. Øvrig bygningsmasse, herunder pipe, tak, takrenner, drenering, grunnmur, vann- og avløp, skal vedlikeholdes i fellesskap. Seksjon 1 vedlikeholder fellesarealet bak huset mot øst. Seksjon 2 vedlikeholder fellesarealet bak huset mot nord.

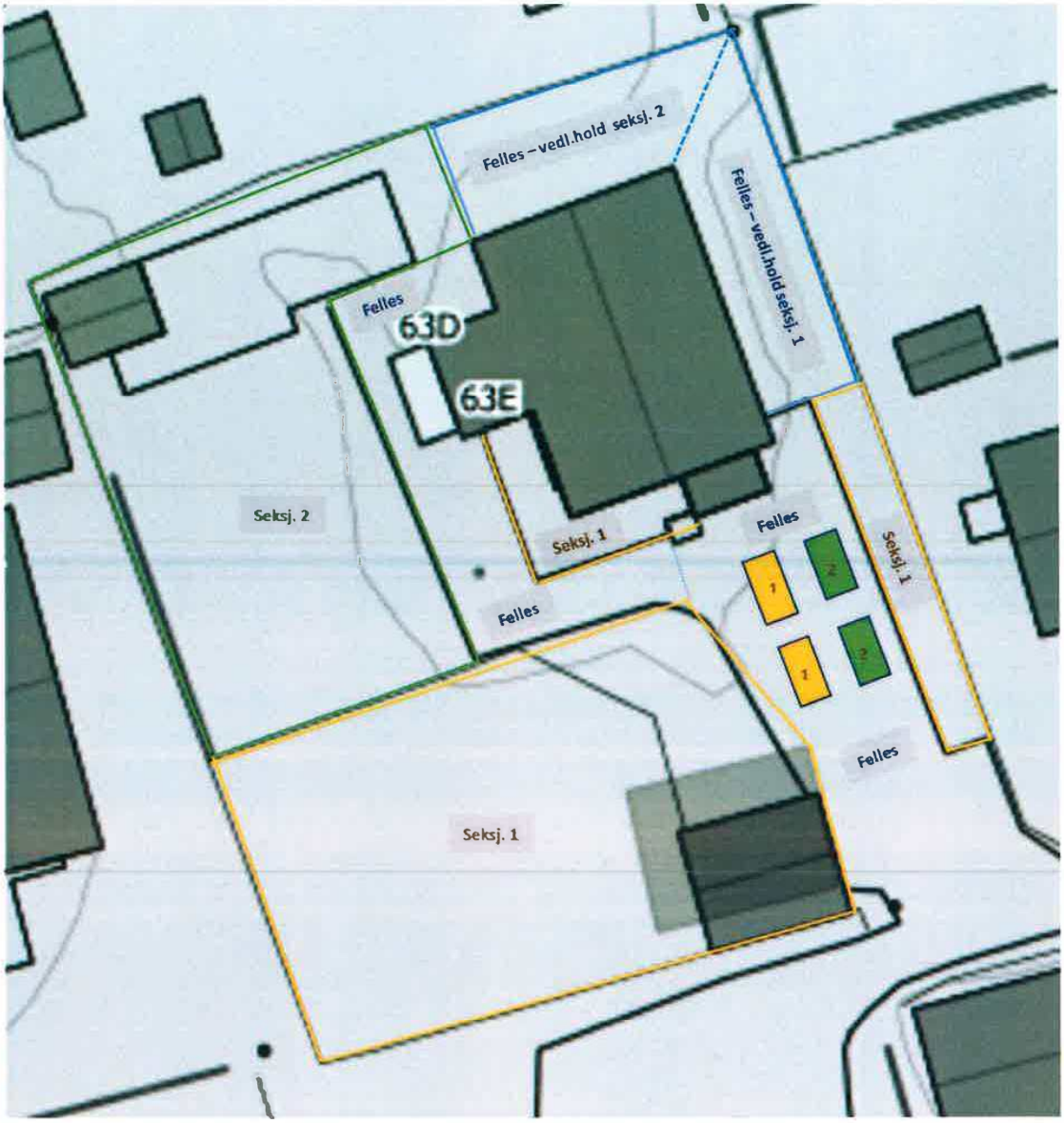
§ 7 Forholdet til lov om eierseksjoner
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller om vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i eierseksjonsloven. Tidligere vedtekter datert 27/06-2007 oppheves.

Oslo, den 11/11-2022

Hjemmelshavere til seksjon 1
Edna Grepperud/Philippe Schjelderup

Hjemmelshavere til seksjon 2
Patricia Segura/Jens Reinertsen

Arealene disponeres i henhold til denne tegningen, jfr § 5 og 6:



Vedtekter for seksjonssameiet Oberst Rodes vei 63 D

I henhold til lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31, § 28, er følgende minimumsvedtekter for sameiet Oberst Rodes vei 63 D, gnr. 158, bnr. 489 vedtatt.

§ 1

NAVN, FORRETNINGSKONTOR

Eierseksjonssameiet har navnet Sameiet Oberst rodes vei 63 D, gnr. 158 bnr. 489 i Oslo kommune (heretter kalt sameiet) og har forretningskontor i Oslo kommune.

§ 2

ANTALL SEKSJONER

Sameiet består av 2 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring

§ 3

FORMÅL

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr.158, bnr. 489 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§4

STYRET

Sameiet Oberst Rodes vei 63 D skal ha et styre med 2 - to styremedlemmer, et medlem fra hver seksjon.

Styret kan enstemmig vedta om sameiet skal ha bruksavtale over fellesarealer, felles forsikring og hvordan kostnader til fremtidig vedlikehold skal fordeles og lignende.

§5

ENERETT TIL BRUK

Iht. eierseksjonslovens § 19, 5. ledd, gis hver seksjon enerett til bruk av fellesarealene iht. vedlagte situasjonskart. Gruset areal, tomten bak huset mot øst og mot nord skal være fellesareal. Seksjonene skal ha rett til to utendørs biloppstillingsplasser hver, samt at seksjon 1 har enerett til bruk av garasjen og terrassen utenfor seksjon 1.

§ 6

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23.mai 1997.

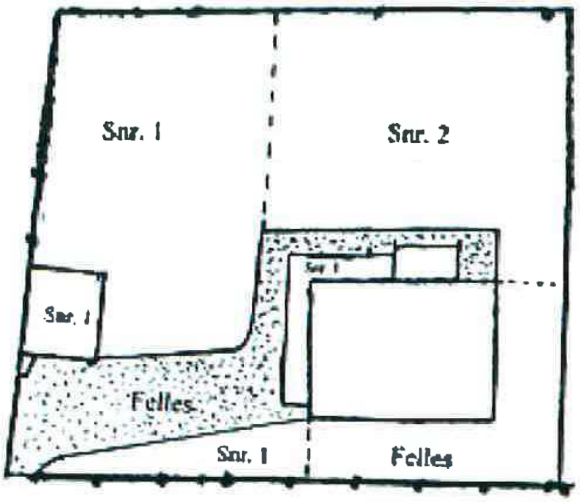
Denne avtalen gjelder for nåværende og fremtidige eiere av Oberst Rodes vei 63 D, gnr. 158, bnr. 489 i Oslo kommune

Oslo, den 27/06-2007

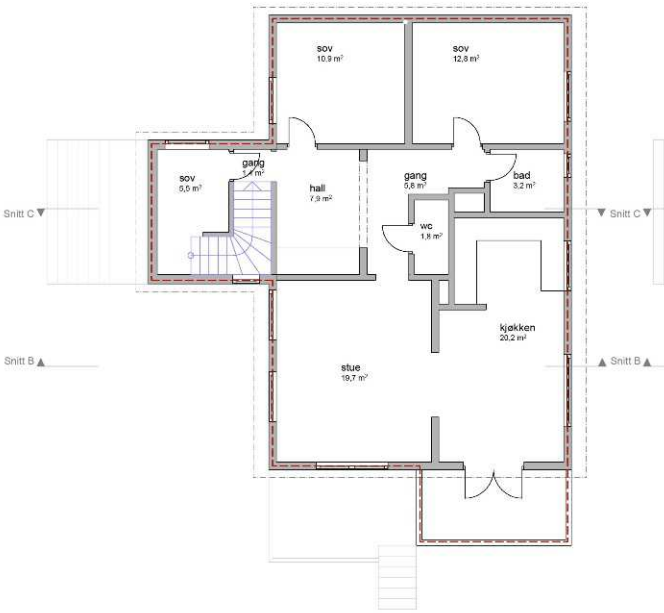
Fredrik Nensin Berg
som hjemmelshaver til seksjon 1

Kari Aasen Berg
som hjemmelshaver til seksjon 2

Tomten disponeres i hht. vedlagte tegning.

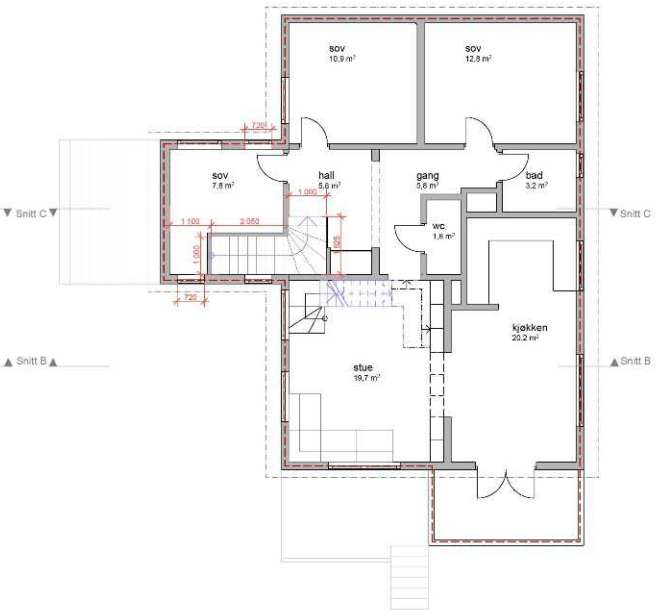


JFR



1:100

2. Etasje - eksisterende



1:100

2. Etasje - ny situasjon

ERT Arkitektur
Torshovgata 15, 0476 Oslo

Sofia Nagell
sofia@ertarkitektur.no
473 86 004
Olivia Gragnon
olivia@ertarkitektur.no
930 05 224

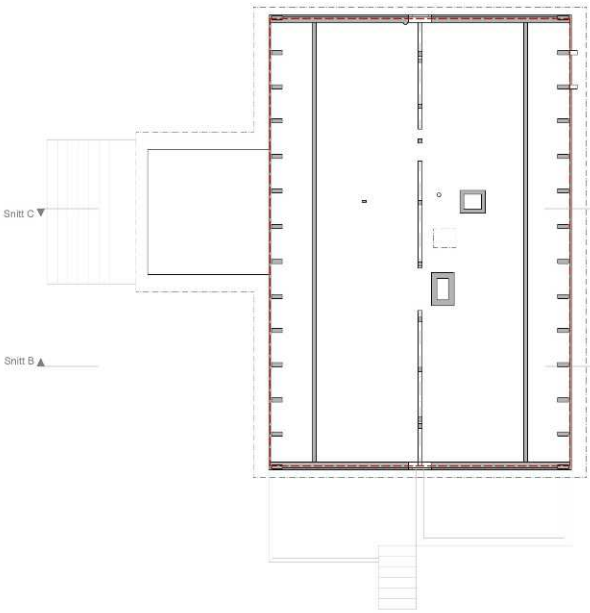
www.ertarkitektur.no

ARKITEKTUR

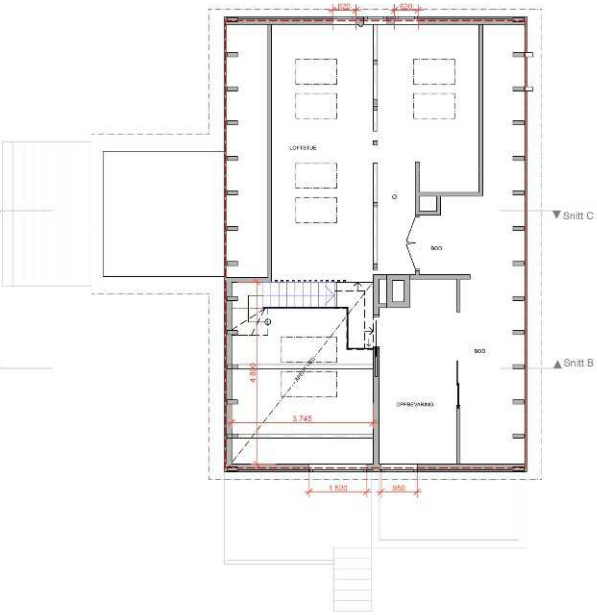
Prosjektnr.	Gnr./Bnr.	Mål:	Ark:
337	158/489	1:100	A3
Fase:	**Dato opprettet**	**Tegningsnr:**	
Søknad	22.10.2019	A20-3	

Tegning:
Plan 2. Etasje
Jens F. Reinertsen
Oberst Rodes vei 63E, 1165 Oslo

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
A		Tegn. opprettet	22.10.19	SNA	OGR



1:100 Loft - eksisterende



1:100 Loft - ny situasjon

ERT Arkitektur
Torshovgata 15, 0476 Oslo

Sofia Nagell
sofia@ertarkitektur.no
473 86 004
Olivia Gragnon
olivia@ertarkitektur.no
930 05 224

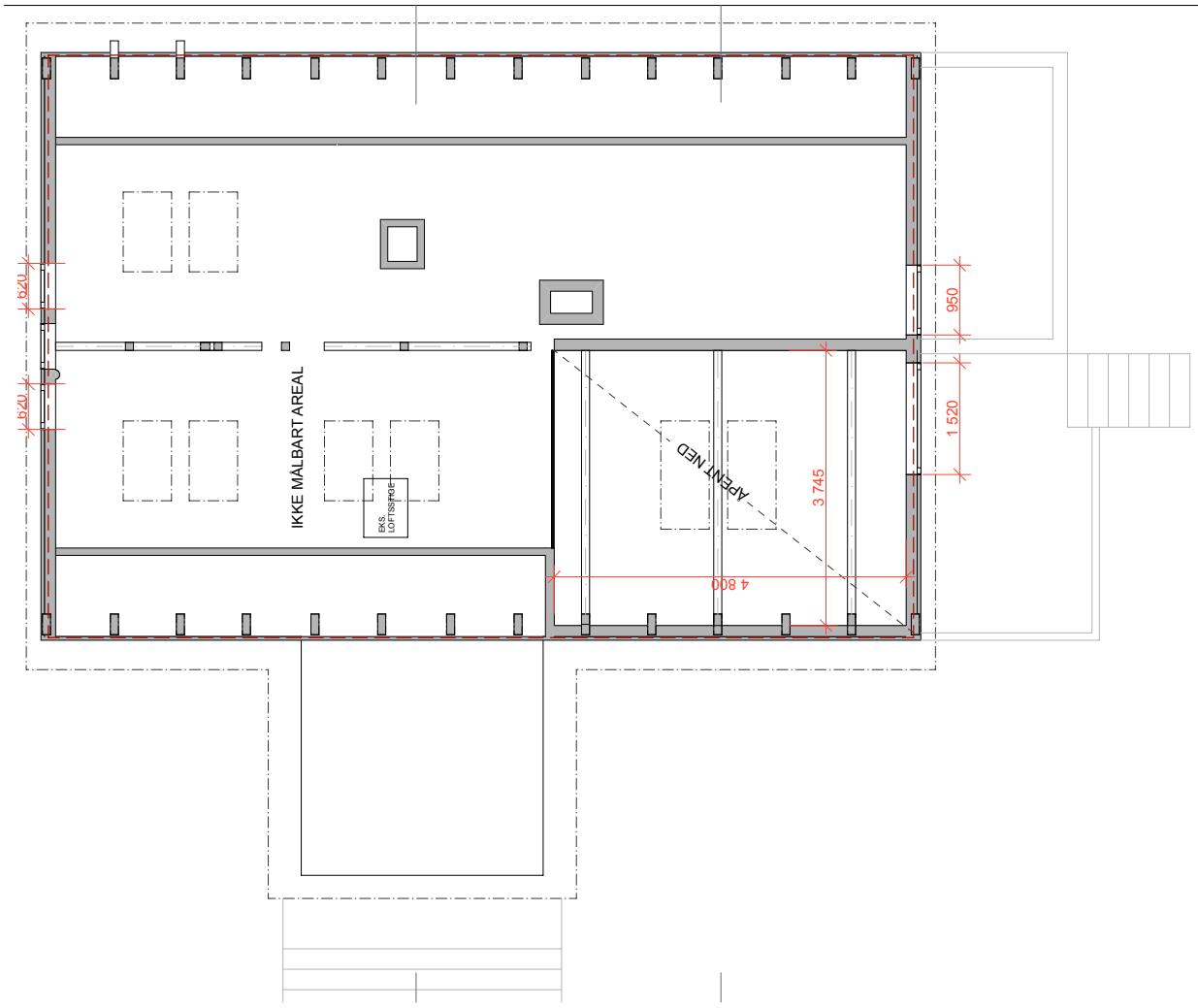
www.ertarkitektur.no

ARKITEKTUR

Prosjektnr.	Gnr./Bnr.	Mål:	Ark:
337	158/489	1:100	A3
Fase:	**Dato opprettet:**	**Tegningsnr:**	
Søknad	22.10.2019	A20-4	

Tegning:
Plan Loft
Jens F. Reinertsen
Oberst Rodes vei 63E, 1165 Oslo

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
A		Tegn. opprettet	22.10.19	SNA	OGR



ERT Arkitektur
Torshovgata 15, 0476 Oslo

Sofia Nagell
sofia@ertarkitektur.no
473 86 004
Olivia Gragnon
olivia@ertarkitektur.no
930 05 224

www.ertarkitektur.no

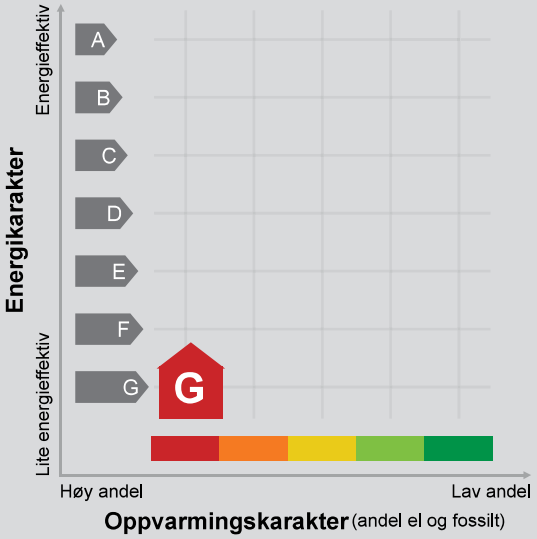
Prosjektnr.	Gnr./Bnr.	Mål:	Ark:
337	**158/489**	**1:50**	**A3**
Fase.	Dato opprettet	Tegningsnr.	
Søknad	**01.04.2019**	**A20-4**	

Tegning
Plan Loft - ny situasjon
Jens F. Reinertsen
Oberst Rodes vei 63E, 1165 Oslo

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
D		Endret rombenevnelse	17.12.19	SNA	
C		Tegn. oppdatert	16.05.19	SNA	
B		Mulighetsstudie	29.04.19	SNA	
A		Tegn. opprettet	01.04.19	SNA	

ENERGIATTEST

Adresse	Oberst Rodes vei 63E
Postnummer	1165
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	158
Bruksnummer	489
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80380232
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	2cfd2504-5f0c-49f3-b01c-b86e107ec3ea
Dato	11.09.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Tiltak utendørs**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	1951
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	102
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Oberst Rodes vei 63E
Postnummer: 1165
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0201
Dato: 11.09.2023 10:48:49
Energimerkenummer: 2cfd2504-5f0c-49f3-b01c-b86e107ec3ea

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 158
Bruksnummer: 489
Seksjonsnummer: 2
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80380232

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: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 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: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: 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 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 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 20: 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.


Sigurd Johannesens vei
S-259, 4.2.42
(1664)
(1654)
(1658)
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
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
3879/1, Mag. 181/1
sak 10390/20
Ar. 11.9.79
R=10
R=7
R=20

Eiendommen har flere adresser

Oberst Rodes vei 63D og én annen veiadresse

1165 Oslo, Oslo Kommune

Skriv ut Søk på nytt



Nøkkelinfo

Matrikkelnummer

0301-158/489

Type eiendom

Grunneiendom

Eiendomsareal

1 176,1 m²

Informasjon fra grunnboken

Grunnboken er et offentlig register over tinglyste rettigheter og heftelser i fast eiendom og borettslagsandeler. Den aktive grunnboksutskriften viser hva som er tinglyst på tidspunktet du henter informasjonen. Les mer om grunnboken . For å se innholdet i det som er tinglyst kan du bestille en attestert kopi av dokumentet i vårt bestillingsskjema .

Vis aktiv grunnboksutskrift

Mer eiendomsinformasjon

Eiendom

Kommune	0301 Oslo
Gårdsnummer	158
Bruksnummer	489
Festegrunner	Nei
Seksjonert	Ja
Bruksnavn	
Tinglyst	Ja

Koordinater	6644000 265323 (32633)
Historisk oppgitt areal	1 177 m^2
Arealmerknad	
Under sammenslåing	Nei
Grunnforurensing	Nei
Kulturminner	Nei
MUF	Nei

Grunnerverv	Nei
Jordskifte krevd	Nei

Seksjoner (2)

Seksjon	Type	Grunnbok
0301-158/489/0/1	Boligseksjon	Vis aktiv grunnboksutskrift Bestill dokumenter
0301-158/489/0/2	Boligseksjon	Vis aktiv grunnboksutskrift Bestill dokumenter

Seksjoner på eiendommen

Adresser (2)

Finn en spesifikk adresse på eiendommen

Adresse	Eiendom koblet til bruksenheten	Postnummerområde	Grunnkrets	Kirk
Oberst Rodes vei 63D	0301/158/489/0/1	1165 OSLO	Nordstrandshøgda	Nor
Oberst Rodes vei 63E	0301/158/489/0/2	1165 OSLO	Nordstrandshøgda	Nor

Adresser på eiendommen

Bygninger (4)

Alle

Bygningsnummer	Type	Status	Sefrak	Fr
80380232	122 - Tomannsbolig, horisontaldelt	Tatt i bruk	Nei	Ne
80380232-1		Igangsettingstillatelse	Nei	Ne
80380232-2		Ferdigattest	Nei	Ne
300744185	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	Ferdigattest	Nei	Ne

Bygninger på eiendommen

Teiger (1)

Type	Koordinater	Areal	Merknader
Eiendomsteig	6644000 265323 (32633)	1 176,1 m^2	

Teiger på eiendommen

Eier du denne eiendommen?

Som eier eller fester kan du se opplysninger om bygningene og bruksenhetene på eiendommen. Logg inn og se mine eiendommer

Kartverket

Kontakt oss

Telefon: 32 11 80 00

Epost: post@kartverket.no

Kontaktinfo og adresser

Informasjon

Cookieerklæring

Personvernerklæring

Tilgjengelighetserklæring

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.

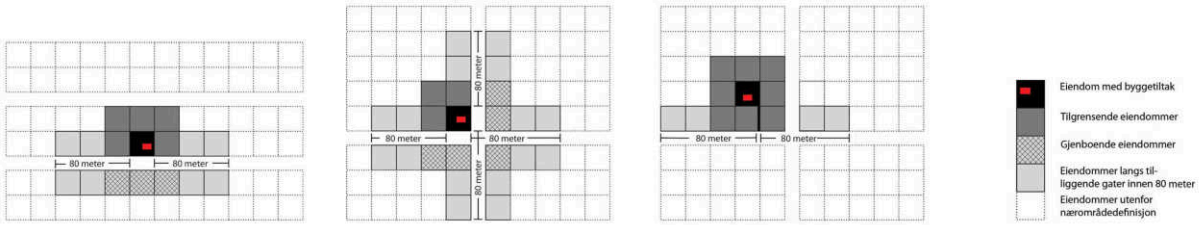
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 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.

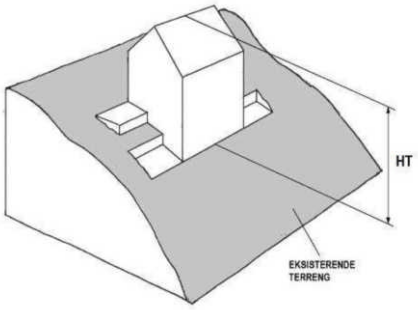
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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 %.

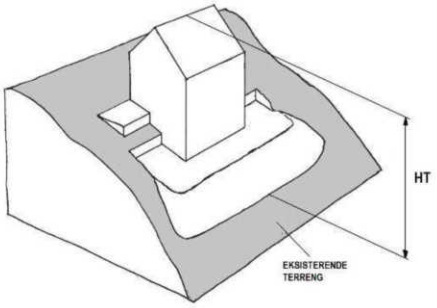
Følgende høyder tillates:

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

Oberst Rodes vei 63E

Nabolaget Nordstrandshøgda - vurdert av 181 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Lambertseter skole (1-10 kl.) 641 elever, 39 klasser	12 min 1 km
Munkerud skole (1-7 kl.) 701 elever, 28 klasser	13 min 1 km
Nordseter skole (1-10 kl.) 991 elever, 51 klasser	14 min 1.2 km
Nordstrand skole (1-7 kl.) 372 elever, 18 klasser	18 min 1.5 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 286 elever, 20 klasser	18 min 1.5 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	20 min 1.7 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	8 min 4.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Freidigveien Linje 74, 75A, 75B	2 min 0.2 km
Munkelia Linje 1, 4	7 min 0.6 km
Sæter Linje 13, 19	15 min 1.3 km
Nordstrand stasjon Linje L2	5 min 2.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 8 km

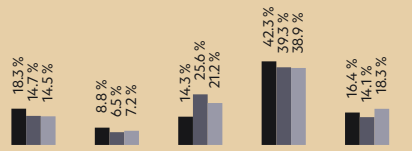
BARNEHAGER

Læringsverkstedet Langbølgen (1-5 å... 70 barn	6 min 0.5 km
Obersten barnehage (1-5 år) 66 barn	7 min 0.6 km
Kastellterrassen Kanvas-barnehage (... 32 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Nordstrand	9 min
Meny Lambertseter	13 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Nordstrandshøgda	2 710	1 085
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Trikk

SPORT

Nordstrand kunstgressbane	3 min
Nordstrandhallen	5 min
SATS Lambertseter	13 min
EVO Lambertseter Senter	15 min

«Det er stille og rolig her. Fint og trygt for barn med lite trafikk, småhusbebyggelse og familievennlig.»

— Sitat fra en lokalkjent

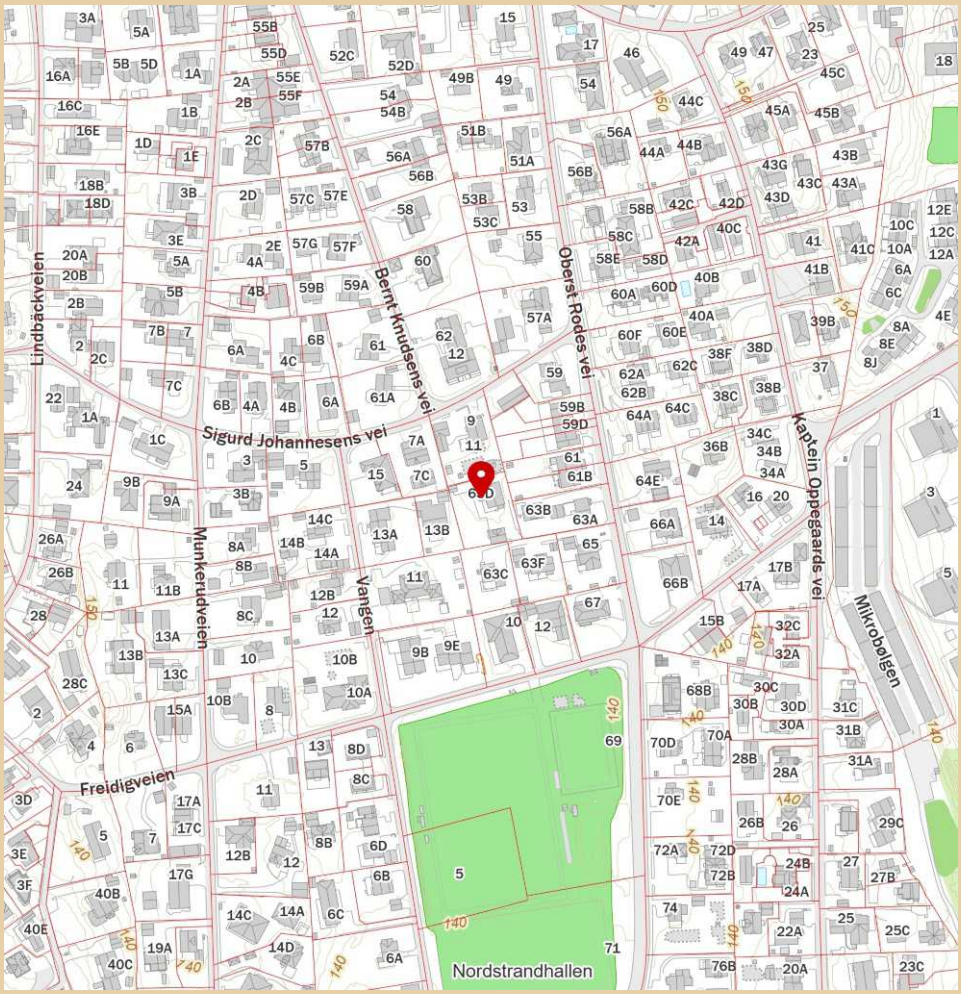
Støynivået
Lite støynivå 93/100

—

Gateparkering
Lett 93/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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 63E, 1165 Oslo
Gnr. 158, Bnr. 489, Snr. 2, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183260027

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Petter Løsåmoen

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 930 59 663

E-post: petter.losamoen@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.
