PRIVATMEGLEREN
PREMIUM

FJELLKLANGVEIEN 7B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Fjellklangveien 7B, 1166 OSLO

OSLO kommune

gnr. 183, bnr. 47, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 204 m² BRA-i: 176 m²



Befaringsdato: 14.03.2026 **Rapportdato:** 14.03.2026 **Oppdragsnr.:** 13372-4407 **Eiendomsverdi ref nr:** AR8023

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

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



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

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Halvpart av horisontaldelt tomannsbolig oppført i 1954. Tilbygget i 1963 og 2026. Datidens byggeregler/forskriftskrav ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Bygningen er oppført i betong- og trekonstruksjoner over støpt betongsåle.

Boligen holder god standard og fremstår normalt vedlikeholdt. Vedlikehold og standardheving i senere tid:

2012: Taket ble tekket om av faglærte iflg. tidligere eier (takpapp, sløyfer, lekter, takstein og beslag)
2016: Boligen ble pusset opp innvendig
2016: Eier av seksjonen over monterte trinnlydsplater pluss flytstøp i hele 2.etg (lydisolerende effekt)
2016: Oppgradert elektriske anlegg ifm. oppussing av boligen (utført av BB Elektro AS, Nordstrand Elektro AS, Sofienberg Elektro AS)
2016: Satt inn Kvik kjøkkeninnredning
2016: Utskiftning av alle vinduer, unntatt sideglassene til hovedinngangsdør
2016: Utskiftning av terrasse- og balkongdør
2016: Ny trekledning ved hovedvinduet stue, samt nytt trekledning rundt inngangsparti ifm. påbygg
2016-2017: Rehabilitert bad/wc i 1.etg, bad/wc i u.etg samt bad/wc i hybel (utført av Murmester Janken Fensholt & Sønner AS)
2017: Etablert hybel i u.etg. Satt opp dobbelstendret lydvegg med branndør, satt inn kjøkkeninnredning, samt gjort om opprinnelig vaskerom til bad/wc (utført av Murmester Janken Fensholt & Sønner AS)
2017: Lagt fliser med varmekabler i entré og vaskerom i 1. etg
2017: Satt inn høyskap i kjøkken i 1.etg
2017: Bygget terrasseplatting i hagen
2017: Montert vannpost med frostsikker utekran
2017-2018: Oppgradert elektriske anlegg i hybel. Lagt varmekabler i entrè, vaskerom og kontor/gjesterom, samt diverse annet elarbeid (lamper, stikk, brytere, etc). Utført av BB Elektro AS, Nordstrand Elektro AS, Sofienberg Elektro AS)
2018: Satt inn skyvedør i ett soverom i 1.etg
2018: Etablert kontor/gjesterom i u.etg. Satt inn nytt rømningsgodkjent vindu, lagt varmekabler og fliser, samt malt yttervegg med diffusjonsåpen maling
2019: Oppgradert kjøkken i 1.etg med bla. ny oppvaskmaskin, bred induksjonstopp, mikrobølgeovn, dampovn og stekeovn
2019: Isolert frittstående utebod
2019-2020: Bygget pergola i impregnert treverk med støpte fundamenter, fundamentert til fjell i to av hjørnene, samt skiferlagt gangsti med granitt kantstein og skiferlagt uteplass ved pergola. Støpte granittstein som omrammer blomsterbed
2019-2020: Satt opp nytt gjerde med port. Etablert vannpost i hagen ved pergola, trukket med PEM-rør fra utekran langs sydlig husvegg. Vannposten er fundamentert til fjell. Takrennene sine utløp i øst og vest er lagt videre i rør slik at vannet ledes vekk fra grunnmur
2022: Malt garasjen utvendig og innvendig, montert vindskibeslag, plassbygde hyller i garasjerom, samt montert elektrisk og isolert garasjeport
2022: Plassbygget utebod/sykkelbod i samme kledningsstil som huset
2022: Satt inn ny peis i 1.etg (type Nordpeis Osaka)
2022: Montert varmepumpe/aircondition
2023: Skrapt og malt trekledning langs husets østvegg, samt utenfor balkong (øvrig trekledning sist malt i 2016)
2024: U.etg ble bruksendret, det foreligger ferdigattest datert 02.01.2024
2024: Installering av elbil lader (utført av Ekeberg Elektro)
2024: Rehabilitert pipe med innvendig stålpipe
2026: Ny hovedytterdør (U-verdi 0,71)
2026: Ny vestvendt veranda på ca. 13 m²
2026: Innbygging innskutt veranda til innvendig rom (kontor, ca. 4,5 m²)
2026: Malt hovedsoverom, et barnerom og gjesterom
2026: Malt stue/kjøkken, gang og soverom i u.etg
2026: Ny platetopp i hybeldel
Annet: Montert plissegardiner på alle vinduer med unntak av våtrom, ett vindu i 1.etg, samt tre vinduer i u.etg. Utført radonmåling (målt med håndholdt, digital radonmåler - den viste verdier godt under 100 Bq/m³)

Vedlikeholdshistorikk er hentet fra tidligere salgsoppgave og opplysninger gitt av selger.

Tomannsbolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG Gå til side

Saltak takkonstruksjon med tresperrer. Taket er tekket med sort betongtakstein. Takrenner, nedløpsrør og beslag i plastbelagt stål. Det er montert stigetrinn for feier. Yttervegger i trebindingsverk fra respektive byggeår (1954, 1963 og 2026). Kledd utvendig med liggende trepanel. Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2016. To sidefelt (fastmonterte glassfelt) ved hovedytterdøren fra ca. 1950-1960. Sort profilert hovedytterdør fra 2026 med Yale doorman kodelås fra 2018. Hvit profilert ytterdør i tre med glassfelt fra 2016 til hybel/u.etg. Hvit profilert ytterdør i tre til utebod fra 2022. Malte balkong- og terrassedører i tre med 2-lags glass datert 2016 og 2021. Sydvestvendt overbygget veranda på ca. 13 m² fra 2026. Støpte fundamenter. Søyler, drager, bjelkelag, verandagulv og rekkverk i impregnert treverk. Det er montert utelampe og strømuttak. Terrasseplatting på ca. 26 m² fra 2017. Bjelkelag og terrassebord i impregnert treverk. Skiferlagt uteplass med pergola. Pergola i impregnert treverk med støpte fundamenter, fundamentert til fjell i to av hjørnene. Utvendig trapp og repos i impregnert treverk fra 2017. Bjelkelag, terrassebord og rekkverk i impregnert treverk. Trappen er kledd og det er tørr lagringsplass under trappen med TIL-TAK plater i bjelkelaget. Tilgang via port fra terrasseplatting. Mursteinspipe fra byggeår, rehabilitert med innvendig stålrør i 2024. Heltrukket beslag over tak.

INNVENDIG Gå til side

Støpt betongsåle i u.etg. Etasjeskiller i trebjelkelag og betong i 1.etg. Gulv 1.etg: Flislagt gulv i entré/gang, 1-stav eikeparkett i stue/kjøkken og i alle tre tre soverom. Gulv u,.etg hoveddel: 1-stav eikeparkett i trappegang og soverom. Flislagt gulv i kontor/gjesterom. Gulv hybeldel: 1-stav eikeparkett i gang. stue/kjøkken, innredet rom og yttergang. Vegger 1.etg: Hovedsakelig malte plater. Vegger u.etg: Malte plater og malt trepanel. Himling 1.etg: Hovedsakelig malte plater. Himling u.etg: Hovedsakelig malt

Beskrivelse av eiendommen

trepanel. Malt puss/betong i innredet rom og yttergang. Innvendig er pipe/brannmur pusset/malt. Sotluke i u.etg. Modulpeis med innsats type Nordpeis Osaka i stue i 1.etg. Dekkplate av sort glass på gulv foran peis. Innvendig tretrapp med sving og lukkede trappetrinn i eik. Det er montert håndløper på vegg. Hvite 1-speils innerdører i treverk (2016). Skyvedør til ett soverom i 1.etg (2018). Hvit glatt brann- og lydklassifisert dør (2017 - Ei30/RW35db) mellom trappegang (hoveddel) og gang (hybeldel). Malte karmer og dørgerikter. Garderobenisje i entré/gang i 1.etg. Skyvedørsgarderobe i ett soverom i 1.etg. Frittstående garderobeskap i ett soverom i 1.etg. Skyvedørsgarderobe og frittstående garderobeskap på soverom i u.etg. Frittstående garderobeskap i kontor/gjesterom i u.etg. Plissegardiner på alle vinduer med unntak av våtrom, ett vindu i 1.etg, samt tre vinduer i u.etg.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc i 1.etg fra 2016. Flislagt gulv med varmekabler, vegger kledd med fliser og himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett og innebygget sisterne med synlig avrenningspalte. Høyskap og servantinnredning med hvite glatte fronter, heldekkende dobbelt porselenservant, 2 stk ettgreps servantarmatur og speilskap med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, skyvedør i glass, dusjbatteri, regndusj og hånddusj.

Bad/wc i u.etg (hoveddel) fra 2016. Flislagt gulv med varmekabler, vegger kledd med fliser og himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett og innebygget sisterne med synlig avrenningspalte. Servantinnredning med hvite glatte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur og speilskap. Downlights. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, innfellbare rette glassdører, dusjbatteri, regndusj og hånddusj.

Bad/wc i u.etg (hybeldel). Flislagt gulv med varmekabler. Vegger med malte plater og baderomsplater. Himling med malte plater. Vegghengt toalett og innebygget sisterne med synlig avrenningspalte. Servantinnredning med hvite glatte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur og speilskap med belysning. Dusjkabinett med glassfronter, dusjbatteri og hånddusj. Innebygget badekar med inspeksjonsluke, dusjbatteri og hånddusj. Innebygget varmtvannsbereder med inspeksjonsluker. Vannfordelerskap og inspeksjonsluke for stoppekran.

KJØKKEN Gå til side

Kvik kjøkkeninnredning i 1.etg fra 2016 med hvite glatte fronter, integrerte håndtak/grep og grå laminerte benkeplater. Planlimt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur med uttrek. Malte flater over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Siemens kjøkkenventilator med sort skråstilt glassfront og avtrekk ut, Integrert oppvaskmaskin, bred induksjonstopp, mikrobølgeovn, dampovn, stekeovn, kjøleskap og fryseskap. Det er montert komfyrvakt samt waterguard (lekkasjevarsler).

IKEA kjøkkeninnredning i u.etg med grålmalte glatte og profilerte fronter og laminert benkeplate. Nedfeldt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Plater på vegg over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Kjøkkenventilator med kullfilter. Integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Frittstående kjøle -/fryseskap. Det er montert komfyrvakt og waterguard (lekkasjevarsler).

SPESIALROM Gå til side

Vaskerom fra 2016: Flislagt gulv med varmekabler. Vegger og himling kledd med malte plater. Skapinnredning med hvite glatte fronter, integrerte håndtak/grep, laminert benkeplate, nedfeldt skyllekum i rustfritt stål og ettgreps blandebatteri. Fliser og benkebelysning over benkeplate en side. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Elektrisk avtrekk. Vann- og avløpsrør i plast. Egen utgang til terrasseplatting og hage. Rommet har ikke sluk og er derfor ikke vurdert som et våtrom. Det er montert waterguard (lekkasjevarsler) med magnetventil til vanntilførsel.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

198 liter varmtvannsbereder datert 04.11.2016 innebygget på bad/wc i u.etg. Vannrør i plast type rør-i-rør system tilkoblet vannfordelerskap. Avløpsrør i boligen er av plast. Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via ventiler i yttervegger. 230 V IT systemspenning. Elektriske anlegg ble oppgradert ifm. oppussing av boligen i 2016, samt enkelte oppgraderinger i senere tid. Delvis skjult og delvis åpen el-anlegg. Sikringsskap hoveddel: 3x32 a hovedsikring, overspenningsvern, digital strømmåler og 15 fordelingskurser med jordfeilautomater. Sikringsskap hybeldel: 63 A hovedsikring, seriemåler og 8 fordelingskurser med jordfeilautomater. Elektrisk oppvarming med panelovner, varmepumpe i stue/kjøkken i 1.etg, samt varmekabler i entre/gang, vaskerom, kontor/gjesterom og alle bad/wc. Telenor internett tilknytning (fiber). Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/fjellgrunn. Synlig fjell i dagen på eiendommen. Grunnmursbeskyttelse og drenssystem fra byggeår. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Boligen ligger på en høyde med skrånende terreng rundt. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig

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

Det foreligger godkjente plantegninger datert 24.10.2023. Det foreligger ferdigattest for bruksendring av kjeller/u.etg datert 02.01.2024. Det foreligger godkjente plantegninger datert 11.07.2025 (påbygg og tilbygg).

Merknad: U.etg: Etasjen er byggemeldt som kjelleretasje i eiendomsregisteret. Terrenget rundt bygningen avgjør om etasjen defineres som kjeller eller underetasje. Det er en kjelleretasje dersom underkant dekke eller himling (taket) i snitt er maks 0,75 m over terrenget rundt bygningen. Dersom det i snitt er mellom 0,75 m og 1,5 m høyere enn terrenget, er det underetasje. Snitthøyde over terreng ble målt til ca. 1,41 m (høyde øst: 85 cm over terrasse, høyde sør: 203 cm over gress, høyde vest: 225 cm over gangsti, høyde nord: 90 over terrasse og 15 cm over asfalt). Etasjen er i tilstandsrapporten beskrevet som underetasje grunnet målt snitthøyde på ca. 140 cm.

Det er etablert hybel med egen inngangsdør i u.etg. Vinduer i soverom og innredet rom er montert mer enn 1,0 m over gulv (ca, 1,10-1,50 m). Rømningsvinduer som er mer enn 1 m over gulv, må gjøres tilgjengelig f.eks med et permanent og stabilt møbel e.l under. Innredet rom er for lite iht. anbefalinger gitt i Byggteknisk forskrift (TEK10) § 12-7 - Krav til rom og annet oppholdsareal. For boenhet anbefales et minste areal på 7 m² for rom for varig opphold. Innredet rom ble målt til 5,85 m².

Garasje

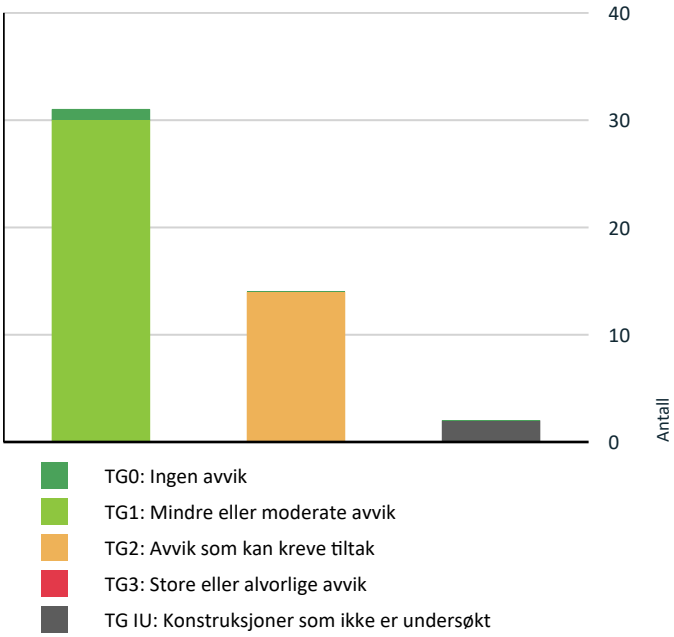
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Frittstående bod

• Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/wc 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/wc 1 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/wc 2 > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/wc 2 > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/wc 2 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1954

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland. Tatt i bruk (GAB) 03/02-1958.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1963	Tilbygg	Tilbygget i 1963. Det foreligger ferdigattest datert 04.01.1967.
2026	Tilbygg	Påbygg og tilbygg. Bygget inn innglasset veranda og bygget terrasse.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med sort betongtakstein. Taket ble besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger det medfører. Taket ble tekket om i 2012 av faglærte iflg. tidligere eier. Det ble da skiftet takpapp, sløyfer, lekter, takstein og nødvendige beslag. Merknad: Stedvis noe mosedannelse, ellers normal slitasjegrad.

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

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløpsrør og beslag i plastbelagt stål. Trolig montert ifm. arbeid på tak i 2012. Det er montert stigetrinn for feier. Takrennene sine utløp i øst og vest er lagt videre i rør slik at vannet ledes vekk fra grunnmur. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste. Det kan ikke utelukkes dårlige skjøter etc.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

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

Det anbefales å montere snøfangere ved inngangssiden og terrasse der fallhøyden er stor.

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trebindingsverk fra respektive byggeår (1954, 1963 og 2026). Kledd utvendig med liggende trepanel. Ukjent type og mengde isolasjon, antas utført iht. datidens forskriftskrav. Ny trekledning ved hovedvinduet stue, samt nytt trekledning rundt inngangsparti ifm. påbygg i 2016. Skrapt og malt trekledning langs husets østvegg (øvrig trekledning sist malt i 2016). Ny trekledning på tilbygg fra 2026.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:

Stedvis synlige bobler/blærer i malingsfilm. Trekledningen er opprinnelig malt med linoljemaling, og i ettertid malt med vannbasert maling. Det resulterer i at malingen bobler og noen steder sprekker. Trekledning har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Normal tid for utskifting av trekledning er 40 - 60 år. Det må forventes at konstruksjonen ikke tilfredsstiller dagens krav til isolasjon og tetthet. Ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur var vanlig byggeskikk på 1950-tallet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det må på sikt påregnes etterisolering, skifte av trepanel og etablering av ny damp- og vindsperre dersom man ønsker å møte dagens krav i årene som kommer. På kort sikt anbefales det jevnlig vedlikehold av trepanel for å forlenge levetiden.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak takkonstruksjon med tresperrer. Eier av 2.etg renoverte takkonstruksjonen innvendig i 2021 med ny isolasjon, dampsperre og plater. Ellers ble taket utvendig lagt nytt i 2012 med ny takpapp, lekter, sløyfer, beslag og takstein. Takverk/loft ble ikke besiktiget, da det er tilgang via naboseksjon.

TG 2 Vinduer - 2

Beskrivelse

To sidefelt (fastmonterte glassfelt) ved hovedytterdøren fra ca. 1950-1960, ukjent eksakt årstall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer av nyere dato. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år. Normal tid før kontroll og justering av hengslede vinduer er 2–8 år.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2016. Malte karmer og listverk. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Sort profilert hovedytterdør (u-verdi 0,71) fra 2026, med Yale doorman kodelås fra 2018. Hvit profilert ytterdør i tre med glassfelt fra 2016 til hybel/u.etg.

Tilstandsrapport

Hvit profilert ytterdør i tre til utebod fra 2022. Malte balkong- og terrassedører i tre med 2-lags glass datert 2016 og 2021. Malte karmer og dørgerikter. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sydvestvendt overbygget veranda på ca. 13 m². Støpte fundamenter. Søyler, drager, bjelkelag, verandagulv og rekkverk i impregnert treverk. Rekkverskhøyden ble målt til ca. 1,02 m. Overbygg med drypplater og brannhemmende materialer. Det er montert utelampe og strømuttak. Verandaen ble bygget i 2026.

Terrasseplatting på ca. 26 m². Plattingen ble bygget i 2017. Bjelkelag og terrassebord i impregnert treverk. Skiferlagt uteplass med pergola. Pergola i impregnert treverk med støpte fundamenter, fundamentert til fjell i to av hjørnene. Bygget i 2019-2020.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp og repos i impregnert treverk. Trappen ble bygget i 2017. Bjelkelag, terrassebord og rekkverk i impregnert treverk. Rekkverkshøyde ble målt til ca. 0,90 m. Trappen er kledd og det er tørr lagringsplass under trappen med TIL-TAK plater i bjelkelaget. Tilgang via port fra terrasseplatting. Normal slitasjegrad.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv 1.etg: Flislagt gulv i entré/gang, 1-stav eikeparkett i stue/kjøkken og i alle tre tre soverom.
Gulv u.etg hoveddel: 1-stav eikeparkett i trappegang og soverom. Flislagt gulv i kontor/gjesterom.
Gulv hybeldel: 1-stav eikeparkett i gang. stue/kjøkken, innredet rom og yttergang.

Vegger 1.etg: Hovedsakelig malte plater.
Vegger u.etg: Malte plater og malt trepanel.

Himling 1.etg: Hovedsakelig malte plater.
Himling u.etg: Hovedsakelig malt trepanel. Malt puss/betong i innredet rom og yttergang.

Vedlikehold: Boligen ble pusset opp innvendig i 2016. Malt hovedsoverom, et barnerom og gjesterom, samt stue/kjøkken, gang og soverom (u.etg) i 2026.
Merknad: Stedvis synlig bruksslitasje på gulv i hybeldel. Antydning til saltutslag i malingsfilm i nedkant yttervegg i kontor/gjesterom. Ellers normal slitasjegrad. TG1 gis grunnet en helhetlig vurdering.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt betongsåle i u.etg. Etasjeskiller i trebjelkelag og betong i 1.etg. Det ble ikke påvist skjevheter/retningsavvik av vesentlig karakter. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er på tilfeldige steder oppmålt til ca. 14 mm i stue/kjøkken. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av eldre/brukt bolig må det påregnes noe skjevheter.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Mursteinspipe fra byggeår, rehabilitert med innvendig stålrør i 2024. Heltrukket beslag over tak. Innvendig er pipe/brannmur pusset/malt. Sotluke i u.etg. Modulpeis med innsats type Nordpeis Osaka i stue i 1.etg. Dekkplate av sort glass på gulv foran peis. Det ble satt inn ny peis i 2022. Peisen ble

Tilstandsrapport

funksjonstestet på befaringsdagen. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen.



Peisen ble funksjonstestet



Stålrør i pipe

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking i soverom i u.etg. Rommet har parkettgulv og vegger kledd med trepanel. Ved fuktsøk med pigger i treverk ble det ikke indikert forhøyde fuktverdier. Det ble målt ca. 14,0 % fukt (vektprosent) som ansees normalt. Det ble ikke påvist unormale forhold, tørt treverk i konstruksjonen. Synlig fra hulltaking: Trepanel, utforing/trebindingsverk, isolasjon og grunnmur.

Årstall: 2023 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Ved fuktsøk i u.etg ble det påvist noe forhøyede fuktverdier i gulv og nedkant kjellervegg i kontor/gjesterom (nordøstre hjørne). Synlige blærer i malingsfilm over fotlist. I kjellere av denne alderen må man påregne et kapillært fuktpress fra gulv og nedre del av grunnmur. Gulvet er ikke fuktsikret mot fukt fra grunn. Dette var ikke vanlig da bygningen ble oppført.

Eier opplyser: I 2017 ble det oppdaget saltutslag på kjellervegg i nordøstre hjørne. Husets grunnmur er støpt på fjell i det området. Det ble da støpt inn varmekabler og lagt fliser på gulvet samt malt kjellervegg med diffusjonsåpen maling for å motvirke dette, etter råd fra takstmann. Eier har ikke opplevd annen fuktproblematikk i u.etg, selv ved ekstremvær.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Fuktsøk i kontor/gjesterom (nordøstre hjørne)



Fuktsøk i kontor/gjesterom (nordøstre hjørne)



Hulltaking i soverom i u.etg

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig tretrapp med sving og lukkede trappetrinn i eik. Det er montert håndløper på vegg. Normal slitasjegrad.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite 1-speils innerdører i treverk (2016). Skyvedør til ett soverom i 1.etg (2018). Hvit glatt brann- og lydklassifisert dør (2017 - Ei30/RW35db) mellom trappegang (hoveddel) og gang (hybeldel). Malte karmer og dørgerikter. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobenisje i entré/gang i 1.etg. Skyvedørsgarderobe i ett soverom i 1.etg. Frittstående garderobeskap i ett soverom i 1.etg. Skyvedørsgarderobe og frittstående garderobeskap på soverom i u.etg. Frittstående garderobeskap i kontor/gjesterom i u.etg. Det er montert plissegardiner på alle vinduer med unntak av våtrom, ett vindu i 1.etg, samt tre vinduer i u.etg.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/WC 1

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bad/wc i u.etg (hoveddel) ble rehabilitert i regi av tidligere eier i 2016. Våtromsarbeid utført av Murmester Janken Fensholt & Sønner AS. Det ble ikke fremvist dokumentasjon på utførelse, membran etc. Undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD/WC 1

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD/WC 1

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 44 mm fall fra topp oppbrett membran ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Ca. 19 mm fall fra topp oppbrett membran ved terskel til overkant gulv ved dusjsone.

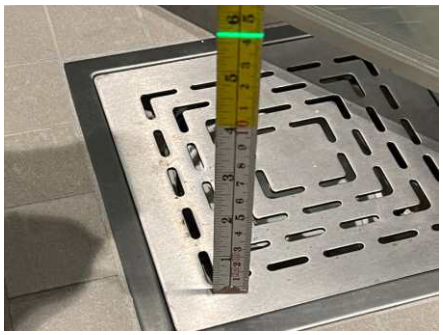
Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Fallforhold ca. 97 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 116 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 141 mm topp slukrist i dusjsone

UNDERETASJE > BAD/WC 1

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring. Synlig membran/mansjett under klemring i sluk. Toppmembran/smøremembran. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ingen spesifikk dokumentasjon som beskriver utførelse membran.

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

Innhent dokumentasjon, om mulig.



Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett

UNDERETASJE > BAD/WC 1

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett og innebygget sisterne med synlig avrenningspalte. Servantinnredning med hvite glatte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur og speilskap. Downlights. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, innfellbare rette glassdører, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Skjulte vannrør i plast. Avløpsrør i plast. Normal slitasjegrad og funksjonalitet.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD/WC 1

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte og tilluft via luftespalte under dør.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD/WC 1

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking i tilstøtende kontor/gjesterom (bak dusjsone). Ved fuktsøk med pigger i treverk ble det ikke indikert forhøyde fuktverdier. Det ble målt ca. 13,3 % fukt (vektprosent) som ansees normalt. Ved søk med måleprobe ble det målt 67,9 % relativ fuktighet i konstruksjonen ved temperatur på 24,3 grader. Kritisk grense ved fuktmåling i luft er over 75 % RF ved laveste normale brukstemperatur. Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt. Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt. Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig. Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig. Det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader.

Tilstandsrapport



Hulltaking i kontor/gjesterom - fuktsøk med måleprobe



Hulltaking i kontor/gjesterom - fuktsøk med pigger i treverk

1.ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Bad/wc i 1.etg ble rehabilitert i regi av tidligere eier i 2016. Våtromsarbeid utført av Murmester Janken Fensholt & Sønner AS. Det ble ikke fremvist dokumentasjon på utførelse, membran etc. Undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

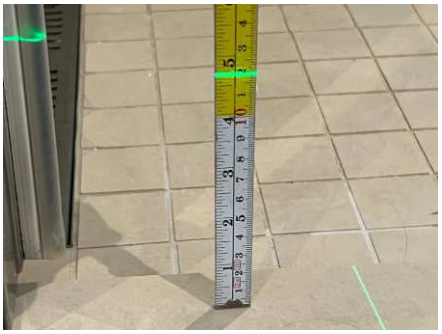
Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 49 mm fall fra topp oppbrett membran ved terskel til topp slukrenne ved vegg i dusjsone. Ca. 28 mm fall fra topp oppbrett membran ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. Normal slitasjegrad.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



Fallforhold ca. 91 mm topp oppbrett membran ved terskel



Fallforhold ca. 119 mm topp slukrenne ved vegg i dusjsone



Fallforhold ca. 140 mm topp slukrenne ved vegg i dusjsone

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har slukrenne med vannlås ved vegg i dusjsone. Det er påført smøremembran. Synlig membran/mansjett i sluk. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ingen spesifikk dokumentasjon som beskriver utførelse membran.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Innhent dokumentasjon, om mulig.



Membran oppbrett ved terskel



Slukrenne ved vegg i dusjsone

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vegghengt toalett og innebygget sisterne med synlig avrenningspalte. Høyskap og servantinnredning med hvite glatte fronter, heldekkende dobbelt porselenservant, 2 stk ettgreps servantarmatur og speilskap med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, skyvedør i glass, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Skjulte vannrør i plast. Avløpsrør i plast. Fordelerskap og waterguard i servantskap.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD/WC

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking i tilstøtende vaskerom (bak dusjsone). Ved fuktsøk med pigger i treverk ble det ikke indikert forhøyde fuktverdier. Det ble målt ca. 7,0 % fukt (vektprosent) som ansees normalt. Ved søk med måleprobe ble det målt 60,2 % relativ fuktighet i konstruksjonen ved temperatur på 24,6 grader. Kritisk grense ved fuktmåling i luft er over 75 % RF ved laveste normale brukstemperatur. Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt. Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt. Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig. Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig. Det ble ikke påvist unormale forhold, tørt treverk i konstruksjonen.



Hulltaking i vaskerom - fuktsøk med pigger i treverk



Hulltaking i vaskerom - fuktsøk med måleprobe

UNDERETASJE > BAD/WC 2

Generell

Beskrivelse

Opprinnelig vaskerom i u.etg ble pusset opp i regi av tidligere eier i 2016. Våtrommet ble gjort om til bad/wc i 2017. Våtromsarbeid utført av Murmester Janken Fensholt & Sønner AS. Det ble ikke fremvist dokumentasjon på utførelse, membran etc. Undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD/WC 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med malte plater og baderomsplater. Himling med malte plater.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Stedvis synlig merker og blærer i malingsfilm på malte plater.

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

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres.

UNDERETASJE > BAD/WC 2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det ble målt ca. 18 mm fall fra topp oppbrett membran ved terskel til topp slukrist.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fallforhold utbedres. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i et våtrom som dette. Dersom våtrommet en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



Fallforhold ca. 98 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 116 mm topp slukrist

UNDERETASJE > BAD/WC 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring. Synlig membran/mansjett under klemring i sluk. Toppmembran/smøremembran. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ingen spesifikk dokumentasjon som beskriver utførelse membran.

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

Innhent dokumentasjon, om mulig.

Tilstandsrapport



Oppbrett membran ved terskel

UNDERETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett og innebygget sisterne med synlig avrenningspalte. Servantinnredning med hvite glatte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur og speilskap med belysning. Dusjkabinett med glassfronter, dusjbatteri og hånddusj. Innebygget badekar med inspeksjonsluke, dusjbatteri og hånddusj. Innebygget varmtvannsbereder med inspeksjonsluker. Vannfordelerskap og inspeksjonsluke for stoppekran. Merknad: Mindre fuktskade i nedkant dekkside ved innebygget varmtvannsbereder (tidligere skade). Ellers normal slitasjegrad og funksjonalitet. TG1 gis grunnet en helhetlig vurdering.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte og tilluft via luftespalte under dør.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD/WC 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Samtlige vegger rundt bad/wc i hybeldel er omrammet av tykke betongvegger (to av veggene er utlektet og påkledd våtromsplater). Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader.

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

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kvik kjøkkeninnredning fra 2016 med hvite glatte fronter, integrerte håndtak/grep og grå laminerte benkeplater. Planlimt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur med uttrek. Malte flater over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Siemens kjøkkenventilator med sort skråstilt glassfront og avtrekk ut, Integrert oppvaskmaskin, bred induksjonstopp, mikrobølgeovn, dampovn, stekeovn, kjøleskap og fryseskap. Det er montert komfyrvakt samt waterguard (lekkasjevarsler) iflg. eier. Vann- og avløpsrør i plast.

Tilstandsrapport

Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Oppgradert med nytt høyskap i 2017, samt ny oppvaskmaskin, bred induksjonstopp, mikrobølgeovn, dampovn og stekeovn i 2019.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA kjøkkeninnredning med gråmalte glatte og profilerte fronter og laminert benkeplate. Nedfeldt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Plater på vegg over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Kjøkkenventilator med kullfilter. Integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Frittstående kjøle-/fryseskap. Det er montert komfyrvakt og waterguard (lekkasjevarsler). Vann- og avløpsrør i plast.

Kjøkkenet ble installert i 2017, men skrogene er noe eldre, antakelig rundt 2012. Alle frontene og sokkellist ble malt i grå farge i 2023. Ny platetopp i 2026. Øvrige hvitevarer er fra perioden 2017-2020. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. TG1 gis grunnet en helhetlig vurdering.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Eier opplyser: Vi har endret til å bruke kullfilter i ventilator, og at ventilatorrør slipper ut luften i samme rom i stedet for via pipen sitt lufterør (for å gjenbruke varmen i rommet).

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

SPESIALROM

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Vaskerom: Flislagt gulv med varmekabler. Vegger og himling kledd med malte plater. Skapinnredning med hvite glatte fronter, integrerte håndtak/grep, laminert benkeplate, nedfeldt skyllekum i rustfritt stål og ettgreps blandebatteri. Fliser og benkebelysning over benkeplate en side. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Elektrisk avtrekk. Vann- og avløpsrør i plast. Egen utgang til terrasseplatting og hage.

Rommet har ikke sluk og er derfor ikke vurdert som et våtrom. Det er montert waterguard (lekkasjevarsler) med magnetventil til vanntilførsel. Det ble lagt varmekabler og gulvfliser i 2017. Tilstandsgrad TG1 gis grunnet en helhetlig vurdering.

Tilstandsrapport

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i plast type rør-i-rør system tilkoblet vannfordelerskap. Hoved vannfordelerskap og inspeksjonsluke til hovedstoppekran er lokalisert på bad/wc i u.etg. Fordelerskap bak servantskap på bad/wc i 1.etg og bak dusjkabinett på bad/wc i u.etg. Røranlegget ble oppgradert i 2016-2017. Vannpost ved uteplass/pergola og frostsikker utekran ved sørsiden avhuset. Eier opplyser: Vannposten har nedgravd PEM-rør som kobles til utekran på sørsiden av huset (PEM-røret er nedgravd hele veien til utekran vegg). Frostfri utekran ble montert i 2017. Røranlegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

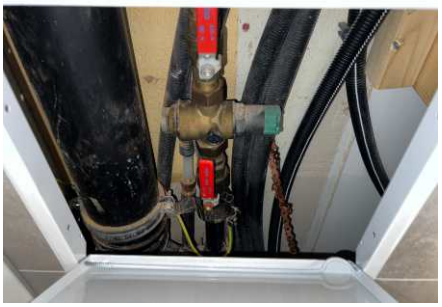
Vannfordelerskap er montert skjevt. Vannfordelerstokker i fordelerskapet er ikke klamret fast.

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

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.



Vannfordelerskap



Inspeksjonsluke med stoppekran

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i boligen er av plast. Røranlegget ble oppgradert i 2016. Tilgang til stakepunkt på bad/wc i u.etg. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via ventiler i yttervegger. Bygningsdelen er iht til datidens krav. Naturlig ventilasjon betyr at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter og baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan medføre dårlig luftsirkulasjon i leiligheten. Naturlig avtrekk var vanlig før og mange boliger har denne løsningen enda. Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.

TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

198 liter varmtvannsbereder datert 04.11.2016 innebygget på bad/wc i u.etg. Berederen er tilkoblet strømnettet via fast installasjon. Fabrikkår gir en indikasjon på tilstanden og forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av elektrisk varmtvannsbereder er mellom 15 og 25 år.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med panelovner, varmepumpe i stue/kjøkken i 1.etg, samt varmekabler i entre/gang, vaskerom, kontor/gjesterom og alle bad/wc. Det ble montert ny varmepumpe/aircondition i 2022. Øvrige varmekilder er fra 2016-2018. Telenor internett tilknytning (fiber). Nedgravd kantledning til robotgressklipper. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Alle varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

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

230 V IT systemspenning. Elektriske anlegg ble oppgradert ifm. oppussing av boligen i 2016, samt enkelte oppgraderinger i senere tid. Delvis skjult og delvis åpen el-anlegg. Sikringsskap hoveddel: 3x32 a hovedsikring, overspenningsvern, digital strømmåler og 15 fordelingskurser med jordfeilautomater. Sikringsskap hybeldel: 63 A hovedsikring, seriemåler og 8 fordelingskurser med jordfeilautomater. Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent sist gang det elektriske anlegget ble totalt rehabilitert.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Ja iflg. tidligere eier og nåværende eier.

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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

2024 2016: Oppgradert elektriske anlegg ifm. oppussing av boligen - utført av BB Elektro AS, Nordstrand Elektro AS, Sofienberg Elektro AS. 2017-2018: Oppgradert elektriske anlegg i hybel. Lagt varmekabler i entrè, vaskerom og kontor/gjesterom, samt diverse annet elarbeid (lamper, stikk, brytere, etc) - utført av BB Elektro AS, Nordstrand Elektro AS, Sofienberg Elektro AS. 2024: Installering av elbil lader - utført av Ekeberg Elektro.

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

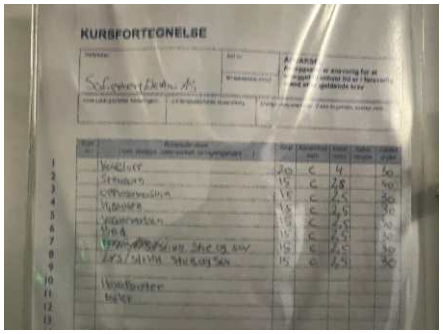
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ukjent

Generell kommentar

Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av eldre/brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.

Tilstandsrapport



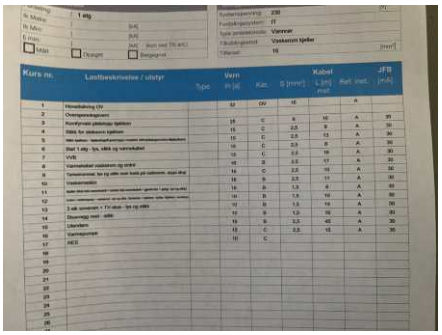
Kursoversikt



Sikringsskap



Sikringsskap



Kursoversikt

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll. Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/fjellgrunn. Synlig fjell i dagen på eiendommen. Ingen synlige setningsskader eller konstruksjonsmessige avvik som tyder på at byggegrunn er stabil. Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Grunnmursbeskyttelse og drenssystem fra byggeår. Det ble ikke opplyst om utskiftninger i senere tid. Trolig grunnmursbeskyttelse med påsmurt asfaltjære (Goudron e.l.) og teglrør/drensrør rundt grunnmur som var typisk for byggetiden. Grunnet skjult i grunnen er materialvalg vanskelig å konstatere. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

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

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

I kjellere av denne alderen må man påregne et kapillært fuktpress fra gulv og nedre del av grunnmur. Gulvet er ikke fuktsikret mot fukt fra grunn. Dette var ikke vanlig da bygningen ble oppført. De påpekte forhold er lagt til grunn ved tilstandsvurderingen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

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

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Eier har pusset grunnmur med fiberpuss, samt malt med hvit grunnmursmaling på østre vegg i 2023. Ut fra visuell observasjon synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon. Ingen synlige tegn til setningsskader eller svekkelser av vesentlig karakter.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger på en høyde med skrånende terreng rundt. Generelt: Det er viktig med tilfredsstillende hellingsgrad ut fra grunnmuren slik at overflatevann hurtigst mulig trekker vekk, og man unngår unødvendig fuktbelastning på drenering (utvendig fuktsikring) og grunnmur. Ideelt bør det være et markert fall ut fra grunnmuren - minimum 1:50 over en bredde på 3 m ut fra muren.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det bør være et markert fall ut fra grunnmuren, minimum 1:50 over en bredde på 3 m ut fra muren. Dette er ikke tilstrekkelig ivaretatt rundt hele huset (primært syd side).

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ingen strakstiltak nødvendig. Ifm. med evt. redrenering av boligen vil det være naturlig å foreta justering av terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

Bygget er ikke utført med radonsperre eller radonforebyggende tiltak. Det er utført radonmåling (målt med håndholdt, digital radonmåler - den viste verdier godt under 100 Bq/m³ iflg. eier). Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhets anbefalte grenseverdi er satt til 200 Bq/m³. Eier opplyser ar de har har hatt radonmåler fra AirThings montert i kjeller (kontor/gjesterom i nordøstre hjørne) siste 30 dagene. Snittmålinger viser 64 Bq/m³ for siste 12 mnd.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1958

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Standard
Bygget har lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

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

Beskrivelse
Garasje oppført i 1958 på naboeiendommens tomt. Garasjen ble målt innvendig til ca. 15 m². Gruslagt dekke. Yttervegger i mur/gråstein mot terreng og uisolert trebindingsverk, kledd utvendig med trepanel. Saltak takkonstruksjon i treverk tekket med asfaltshingel. Elektrisk motorisert leddport i aluminium/stål. Innlagt strøm og lys. Vedlikehold i 2022-2024: Malt garasjen utvendig og innvendig, montert vindskibeslag, plassbygde hyller i garasjerom, samt montert elektrisk og isolert garasjeport. Installert elbil lader.

Garasjen virker å fungere til sitt bruk og fremstår med normal slitasjegrad alder tatt i betraktning. Eier opplyser: Ved kraftig nedbør, renner det inn vann via toppen av bakveggen (steinmur) grunnet tomtens naturlige hellig. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Kun enkelt beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

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

Frittstående bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittstående isolert utebod på ca. 6 m² plassert på seksjonert fellesareal (BRA-e). Det er gitt tillatelse av tidligere eier i 2.etg til å plassere utebod på seksjonert fellesareal. Bygningen er oppført i treverk og er isolert iflg. eier. Pulttak i trekonstruksjon tekket med takpapp. Yttervegger i tre kledd utvendig med trepanel. Boden ble isolert i 2019. Kun enkelt beskrevet, ikke tilstandsvurdert. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

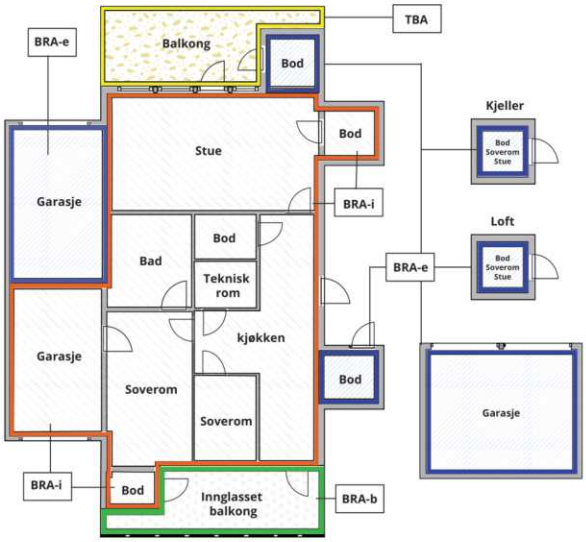
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	101			101	51
Underetasje	75	7		82	
SUM	**176**	**7**			**51**
SUM BRA	**183**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Entré/gang, vaskerom, bad/wc, stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2, soverom 3, kontor		
Underetasje	Trappegang, bad/wc 1, kontor/gjesterom, soverom, gang, bad/wc 2, stue/kjøkken, yttergang, innredet rom	Utebod	

Kommentar

1.Etasje: Entré/gang, vaskerom med utgang til terrasseplatting på ca. 26 m² (TBA), bad/wc, 3 soverom, kontor og stue/kjøkken i åpen løsning med utgang til veranda på ca. 13 m² (TBA). Skiferlagt uteplass på ca. 12 m² med pergola (TBA).

Underetasje: Hoveddel: Trappegang, bad/wc, soverom og kontor/gjesterom. Takhøyde ble målt til ca. 2,04 m. Separat utebod på på ca. 7 m² med tilgang via seksjonert uteareal (BRA-e).
Hybeldel: Gang, bad/wc, stue/kjøkken, innredet rom og yttergang. Takhøyde ble målt til ca. 2,05-2,20 m.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente plantegninger datert 24.10.2023. Det foreligger ferdigattest for bruksendring av kjeller/u.etg datert 02.01.2024. Det foreligger godkjente plantegninger datert 11.07.2025 (påbygg og tilbygg).

Merknad: U.etg: Etasjen er byggemeldt som kjelleretasje i eiendomsregisteret. Terrenget rundt bygningen avgjør om etasjen defineres som kjeller eller underetasje. Det er en kjelleretasje dersom underkant dekke eller himling (taket) i snitt er maks 0,75 m over terrenget rundt bygningen. Dersom det i snitt er mellom 0,75 m og 1,5 m høyere enn terrenget, er det underetasje. Snitthøyde over terreng ble målt til ca. 1,41 m (høyde øst: 85 cm over terrasse, høyde sør: 203 cm over gress, høyde vest: 225 cm over gangsti, høyde nord: 90 over terrasse og 15 cm over asfalt). Etasjen er i tilstandsrapporten beskrevet som underetasje grunnet målt snitthøyde på ca. 140 cm.

Det er etablert hybel med egen inngangsdør i u.etg. Vinduer i soverom og innredet rom er montert mer enn 1,0 m over gulv (ca, 1,10-1,50 m). Rømningsvinduer som er mer enn 1 m over gulv, må gjøres tilgjengelig f.eks med et permanent og stabilt møbel e.l under. Innredet rom er for lite iht. anbefalinger gitt i Byggteknisk forskrift (TEK10) § 12-7 - Krav til rom og annet oppholdsareal. For boenhet anbefales et minste areal på 7 m² for rom for varig opphold. Innredet rom ble målt til 5,85 m².

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		15		15	
SUM		**15**			
SUM BRA	**15**				

Romfordeling

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

Kommentar

1.Etasje: Garasjerom med plass til 1 bil.

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ny garasjeport for ca. 5 år siden.

Frittstående bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		6		6	
SUM		**6**			
SUM BRA	**6**				

Romfordeling

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

Kommentar

1.Etasje: Frittstående utebod: Frittstående isolert utebod på ca. 6 m² plassert på seksjonert fellesareal (BRA-e). Det er gitt tillatelse av tidligere eier i 2.etg til å plassere utebod på seksjonert fellesareal.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.3.2026	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Thomas Aleksander Kvernevik	Kunde
18.8.2023	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Thomas Aleksander Kvernevik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	183	47		1	992.2 m²	Arealkilde iflg. Norges Eiendommer og Infoland.	Eiet

Adresse
Fjellklangveien 7B

Hjemmelshaver
Thomas Aleksander Kvernevik og Ine Therese Skjelmoen Nyen

Kommentar
Felles eiet tomteareal for sameiet

Boligselskap	Eierandel
Sameiet Rosendalsveien 8B	117 / 234

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Horisontaldelt tomannsbolig beliggende i et attraktivt og veletablert boligområde i Fjellklangveien i bydel Nordstrand. Boligen har en skjermet beliggenhet innerst i blindvei. Kort avstand til daglige servicetilbud, forretninger, barnehage, skoler og offentlig kommunikasjon. Gangavstand til bussholdeplass i Ekebergveien, Ljabru trikkestasjon samt Nordstrand og Hauketo togstasjon. Nærhet til Sæter handelssenter, Holtet og Lambertseter senter med et godt utvalg av forretninger, fasiliteter og servicetilbud. Nærhet til gode tur- og rekreasjonsmuligheter langs Ljanselven, ved Skredderjordet, samt i Østmarka forøvrig med tur-/lysløyper og fiske-/badevann. Kort vei til badeplasser langs Bunnefjorden ved bl.a. Hvervenbukta, Katten og Nordstrand bad. Også kort avstand til Ekebergsletta og Brannfjell med bla. lysløype, idrettsanlegg, minigolfbane, ridesenter, husdyrpark, store friområder og skulpturpark m.m.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Private stikkledninger ut til offentlig nett. Merk at private ledninger vedlikeholdes for sameiets/eiers regning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Merk at private ledninger vedlikeholdes for sameiets/eiers regning.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt for sameiet på ca. 992.2 m³. Boligen disponerer naturlig del av hageareal (syd- og øst side), opparbeidet med gressplen, beplantning og blomsterbed, prydbusker, bærbusker og trær, gjerde med port, terrasseplatting, samt skiferlagt gangsti med granitt kantstein og skiferlagt uteplass m/pergola. Skrånende terreng ved baksiden av huset. Eier opplyser: Det er nedgravd kantledning til robotgressklipper.

Tinglyste/andre forhold

Parkering: Det medfølger garasjeplass og 1 utendørs biloppstillingsplass. Ellers gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av småhus- og villabebyggelse

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Sparebank 1 Østlandet	15584636			

Kommentar
Huseierforsikring, innboforsikring må tegnes av den enkelte boligeier

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	18.08.2023	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Ingen		Nei
Norges Eiendommer	13.03.2026	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Egne observasjoner	18.08.2023	Besiktigelse	Fremvist		Nei
Eier	12.03.2026	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Fremvist		Nei
Egne observasjoner	12.03.2026	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.03.2026	
2	14.03.2026	
3	14.03.2026	

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.

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/AR8023

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 Premium

Oppdragsnr.
321260026

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Thomas Aleksand Kvernevik	Ine Therese S Nyen

Gateadresse
Fjellklangveien 7B

Poststed	Postnr
OSLO	1166

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: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 15584636

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: 321260026

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Murmester Janken Fensholt & Sønner AS: To stk nye bad pluss vaskerom kjeller, 2016. En bekjent rørlegger installerte røropplegg til vaskerom i 1. etasje i 2017, samt utvidet vaskerom kjeller til å bli et fullverdig bad for hybelleiligheten (dusj, wc, servant og flyttet rør til vaskemaskin).

Arbeid utført av: Murmester Janken Fensholt & Sønner AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Totalrehabilitering av forrige eier i 2016, som inkluderte nytt støp og membran på alle våtrom og nye sluk/avløp/rør

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utbygger byggemeldte renovering av tomannsboligen i 2016. Endringene i hybelleilighet ble godkjent i en senere byggesak hvor hele kjelleren ble godkjent til varig opphold.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: I forbindelse med renoveringen i 2016, ble det i følge forrige eier lagt nye avløpsrør og vannrør fra grunnmur og inn i huset.

Arbeid utført av: Murmester Janken Fensholt & Sønner AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I 2017 oppdaget vi at det var saltutslag på kjellervegg i nordøstre hjørne. Husets grunnmur er støpt på fjell der, og antakelig er det kapillæroppsug som forårsaket dette. Vi støpte inn varmekabler og fliser på gulvet for å motvirke dette, etter råd fra fagperson. Det er fortsatt noe spor av saltutslag fra kapillæroppsuget, helt nederst på veggen i nordøstre rom i underetasjen.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Garasje: Ved kraftig nedbør renner det inn noe vann via toppen av bakveggen (steinmur) grunnet tomtens naturlige helling.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er sporadisk observert enkelte sølvkre i kjellerbad. Det er tidvis plassert ut limfeller, som har hatt god effekt.

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: Oppgradering av husets elanlegg i forbindelse med renovering av bolig. Elektrisk anlegg til hybelleilighet. Oppgradering elektrisk anlegg garasje, pluss elbillader Zaptec Go. Varmekabler i gang, vaskerom og kontor/gjesterom. Elektrikerarbeid i forbindelse med innbygging av innskutt balkong og ny veranda.

Arbeid utført av: BB Elektro AS, Nordstrand Elektro AS, Sofienberg Elektro AS, Ekeberg Elektro AS, VVK Elektro AS, Alkar Elektro AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 321260026

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Eltilsyn i garasjene i 2019. Funn ble utbedret av firma.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladestasjon Zaptec Go i garasje

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: I 2012 ble taket byttet av faglært firma (ny takpapp, lekter og takstein), i følge tidligere eier. Garasjen er malt utvendig og innvendig og montert vindskibeslag, plassnekret hyller i garasje for maksimal lagringsutnyttelse, samt oppgradert til isolert garasjeport. Det er bygget platting, pergola og sportsbod i hagen, samt frittstående og isolert utebod.

Arbeid utført av: Ukjent

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Godkjent hybel i kjeller med egen inngangsdør i frilagt sokkel. Ca 40 kvm. Låsbar branndør mellom hybelleilighet og hoveddel. Over 200 cm takhøyde, eget soverom, samt godt med vindusareal. Eget sikringsskap med seriemåler til strømavlesning. Kjelleren er godkjent for varig opphold.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Godkjent i egen byggesak.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kjelleren er bruksendret og godkjent til varig opphold.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Godkjent i egen byggesak.

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

Beskrivelse: Nabovarslet byggesak på naboeiendom i sør: riving av eksisterende hus på toppen, og planlagt oppføring av boliger plassert i skråningen ned mot Rosendalsveien.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: AirThings radonmåler har stått i kjelleren over ett år. Radonmåling viser gjennomsnitt på 64 Bq/m3 (grenseverdi er 100 Bq/m3)

Document reference: 321260026

21.1 Radonmåling

År	2025
Verdi	64

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Innbygging av innskutt balkong og bygging av ny veranda vil søkes ferdigattest før overtakelse (byggingen er nettopp ferdigstilt).

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	Det er tinglyst en stedsvarig bruksrett av garasjen, som er plassert på naboeiendommen Fjellklangveien 7D.

Document reference: 321260026

Tilleggskommentar

- Det er enkelte flekker/merker på parketten i utleiedelen. - Noe ujevn fuge rundt badekaret i utleiedel, hvor også armaturen sitter noe løst, og det er et klistremerke over badekar som vi ikke har fått fjernet. - Det er enkelte limrester på vinduer på hovedsoverommet og på soverommet innerst i første etasje etter tidligere montert myggnetting. - Det forekommer av og til husedderkopper i kjelleren, trolig i forbindelse med åpne vinduer uten myggnetting. - Det er en liten skade i tapeten på soverom i første etasje. - Det er litt saltutslag nederst på østre del av veggen i kontor/sov i underetasjen, fagperson sier dette er grunnet kapillæroppsug. - Naboen i etasjen over har lagt to lag med lyddempende matter i gulvet, med flytstøp som mellomlag. - De umalte kledningsbordene på husveggen vil bli malt før overtakelse, når været tillater det. - Original huskledning har avskalling og bobling i malingsfilmen. Årsaken er at forrige eier i 2016 benyttet en tett, vannbasert maling over tidligere strøk med linoljemaling. Utskifting av kledning antas å være den mest hensiktsmessige og langsiktige løsningen. - Tomten har noe ubenyttet BYA etter småhusplanen sin nåværende 24 %-utnyttelse. - Den nye verandaen er i byggesak beskrevet/tegnet som innglasset, men vi har valgt å ikke innglassere likevel. - I 2017 utførte en arkitekt en mulighetsstudie om fortetting med bygging av en ekstra tomannsbolig i skråningen ned mot Rosendalsveien.

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: 321260026

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Kvernevik	2c07518a3830c3387a976 05000ca53f17b548e93	15.03.2026 08:15:21 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ine Therese Nyen	217fd201ec4172d0efee34 fbe377f7318ebe9904	15.03.2026 08:17:42 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 321260026

→ 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

enova

Energiattest



Adresse	
Fjellklangveien 7B, 1166 OSLO	
Dato for energimerking **10.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-268681**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80438664**
Gårdsnummer **183**	Bruksnummer **47**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1962**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **200,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **183,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
161,93 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
161,93 kWh/m²	**31 394 kWh**



Fjellklangveien 7B, 1166 OSLO

Detaljering

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

Fjellklangveien 7B, 1166 OSLO

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 4: 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 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: 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 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 utendørs

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedtekter For Sameiet
Rosendalsveien 8 B
vedtatt i sameiemøte den..... 21/9 - 16

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
23.mai 1997 nr. 31

§ 1. EIENDOM – FORMÅL

Sameiet omfatter eiendommen:
Rosendalsveien 8 B, gnr. 183 bnr. 47 i **Oslo kommune.**
Sameiets navn er: **Sameiet Rosendalsveien 8 B**

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 2 seksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. Seksjonene disponerer deler av felles uteareal vist med D1 og D2 og begges seksjoner disponerer hver sin garasje på gnr. 183 bnr. 48, se side 2.

§ 3. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 2 personer, en fra hver seksjon.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

§ 4. GENERELLE PLIKTER/ VEDLIKEHOLD/ FELLESUTGIFTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Innvendig vedlikehold besørges av den enkelte seksjonseier og inkluderer dører og vinduers inn- og utside samt balkonger/ terrasser.

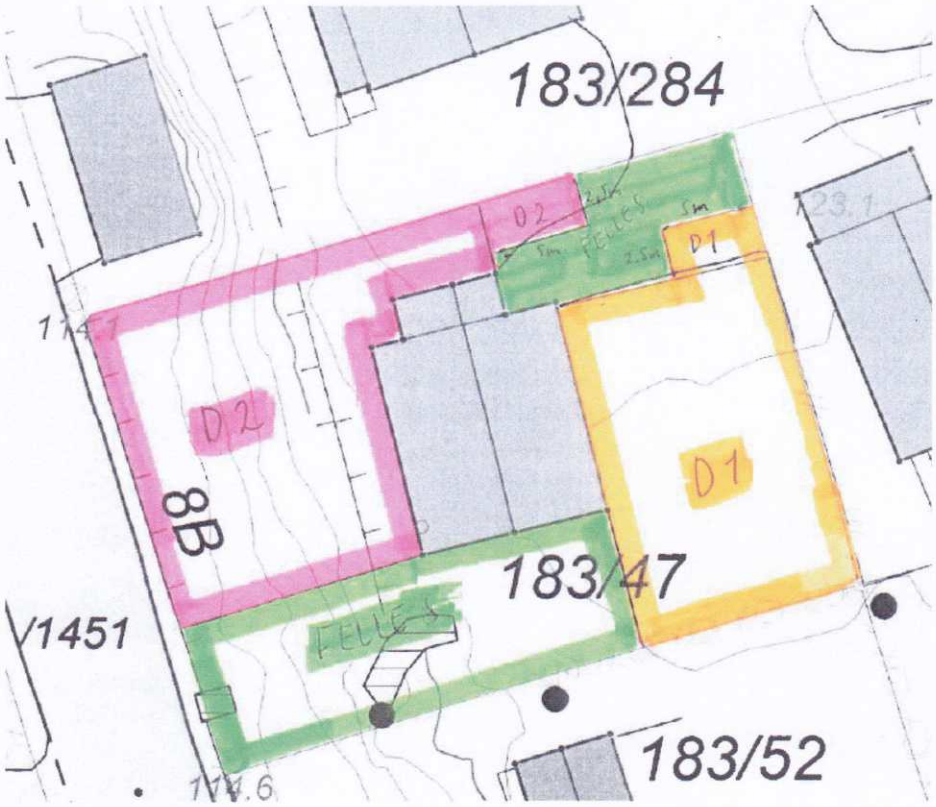
Utvendig vedlikehold fordeles med naturlig del for hver seksjon, tak med ½ part på hver seksjon og hver sin garasje.
Ved maling av hus, skal hele huset males under ett.

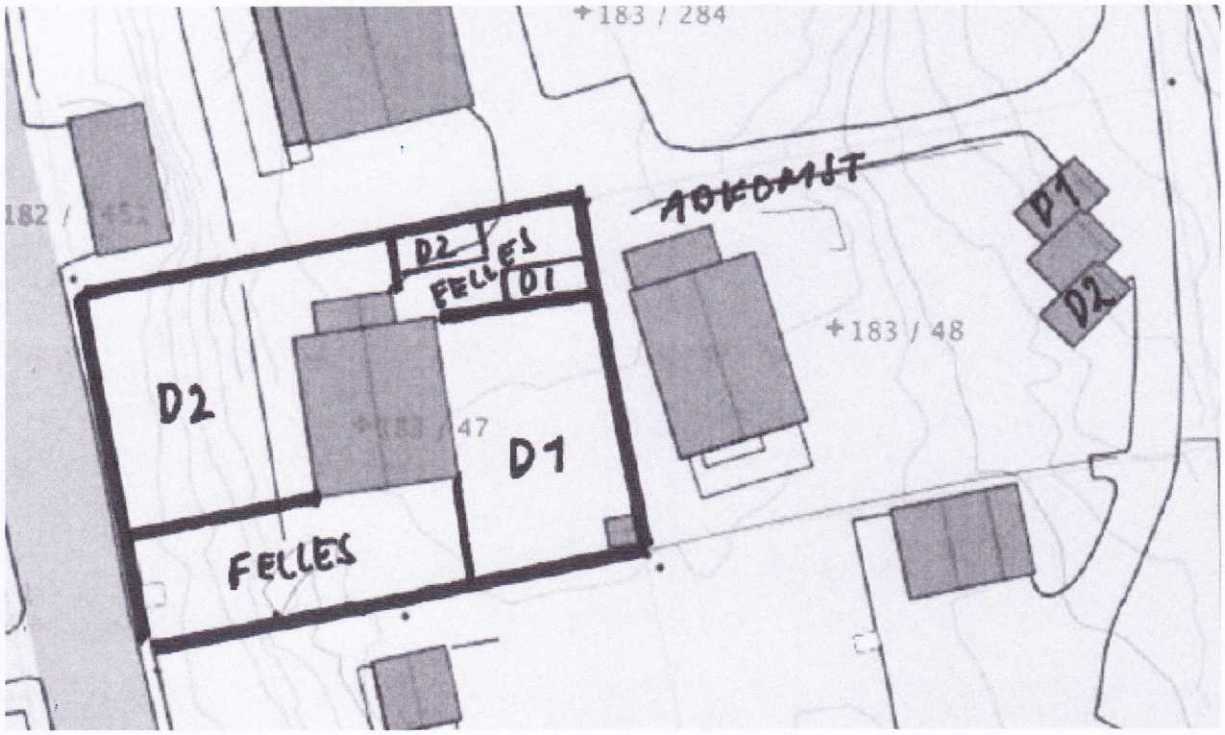
Vedlikehold av uteareal med disposisjonsrett, besørges av rettighetshaver.

Fellesutgifter som skal og kan fordeles, fordeles likt mellom seksjonene.

Oslo den 21 / 9 - 2016

På neste side vises disponeringsrett for utearealer, D1, D2 og garasjeplasser.


183/284
D2
D1
8B
183/47
FELLES
1451
183/52


183 / 284
D2
FELLES
D1
D2
D1
FELLES
183 / 48
D1
D2

21/9-16

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Vilde Bråten Tischbein
FJELLKLANGVEIEN 7B

Dato: 12.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86526712
8988726

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.183 BNR. 47

Vi viser til bestilling av 20260211 for FJELLKLANGVEIEN 7B.

GNR. 183 BNR. 47

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 18.04.1902.

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

993 m²

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

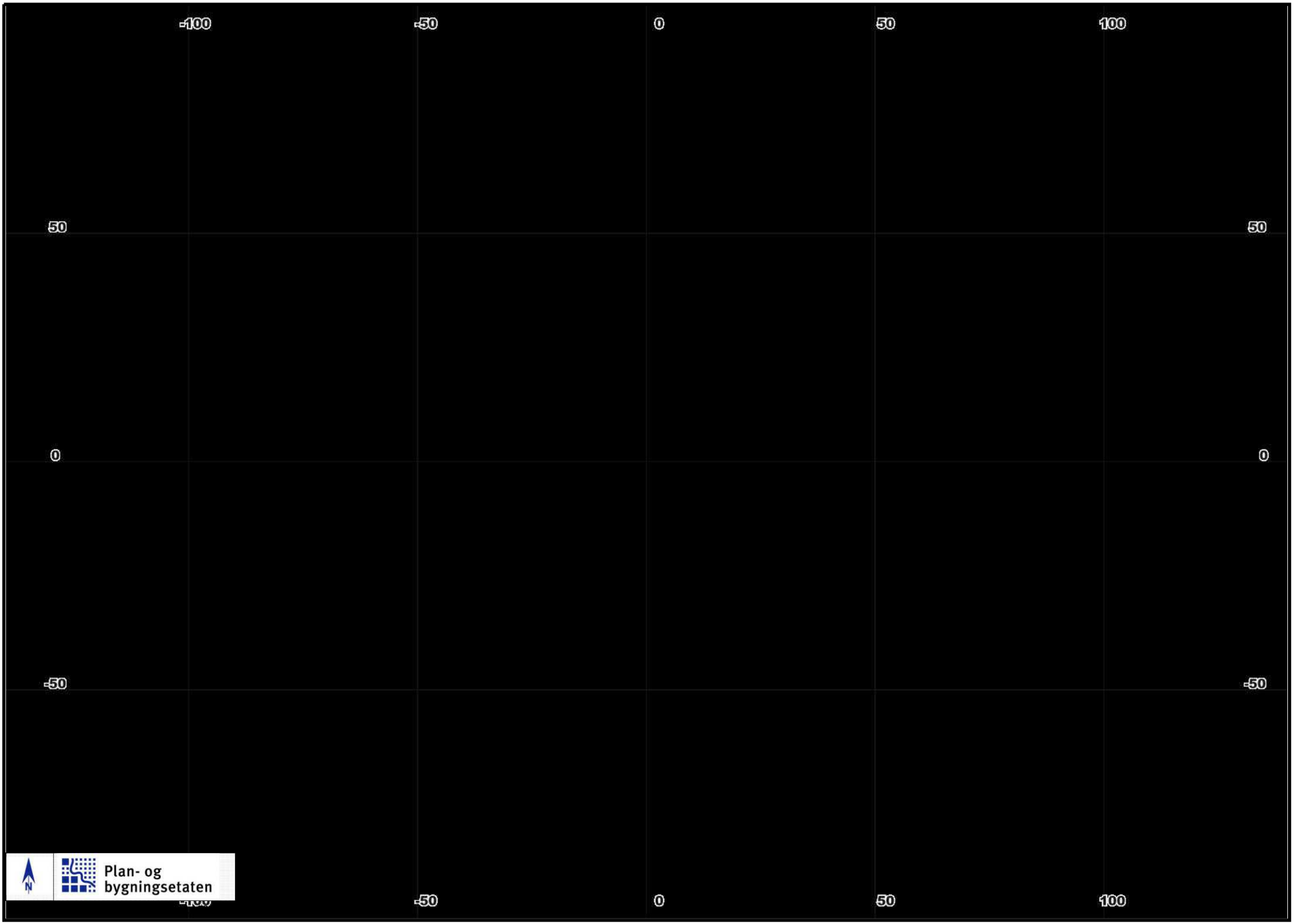
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


-100
-50
0
50
100
50
0
-50
Plan- og
bygningsetaten

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III * 41 72 00

Approbasjon.

Arbeidssted 183/48 Fjellklangveien 7.	Journalnr. 63/2080	Tegn. nr. 1-2-
Arbeidets art Tomannsbolig.	Innlevert 11/7-63.	
Bygningens art		
Byggherre Overlærer Tr. Holtan-Harwig, Höybraten skole, Höybraten.		
Byggemelder -"-	-"-	-"-

Dato 10. september 1963. EH/SH

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

Det vises til Byplankontorets påtegning av 12/8-63 på situasjonskartet.

Hobbyrom i kjeller godkjennes mot tinglyst erklæring i henhold til § 104,9h i bygningsvedtekt for Oslo. Skjema vedlegges. Bevitnelse fra Byskriveren i Oslo, Storgt. 23, (kl. 9 - 14,30) om at erklæring er innlevert til tinglysing, må innsendes hertil.
Grunnmur isolasjon må ökes til min. 7 cm. tykkelse.
Oppbevaringsbod for klær i kjeller må isoleres i samsvar med vedlagte regler.
Det forutsettes brukt diffusjonstett papp på romsiden i vegger og i tak i 2. etasje.
Pipen bör mures med 1 stens vange over tak.
Östfasaden må bearbeides for kjellervinduenes vedkommende.
Gulvflate og glassflate må påföres originaltegningen för det tas film.

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

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»—

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

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

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

A. Gjerstad
bem.

E. Hemstad

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

B 16 b. 20 000. 1360/62. R. A. I

Spesielle krav.

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

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

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

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

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

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

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

VII. Før ferdigattest meddeles skal det innsendes film i format 13 x 18 cm med lesekopier i A 4 av korrekte tegninger.

Alminnelige bestemmelser.

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

For øvrig vises bl. a. til:

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

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

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

«Regler for gassinstallasjoner i Oslo.»

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III *41 72 00

Brukstillatelse.

Tomannsbolig.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Fjellklangveien 7.	Gnr. 183, bnr. 48.	63/2080.

Byggherre	Ansvarshavende
Herr Tr. Holtan-Harwig Fjellklangveien 7 Nordstrandhögda.	Tömmermester Thoralf Vik Armauer Hansensgate 14 b Oslo 4.

Dato
10. juli 1964.
TB/Agh.
Innflytning / brukstillates

1 Film i format 13 x 18 cm. med lesekopier i format A 4 av korrekte tegninger må innsendes.

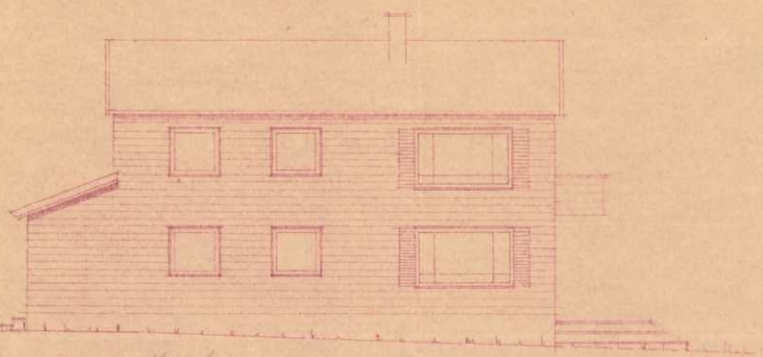
Ferdigmelding bes innsendt senere.

I. Busch
Distriktsingeniør
I. Busch.

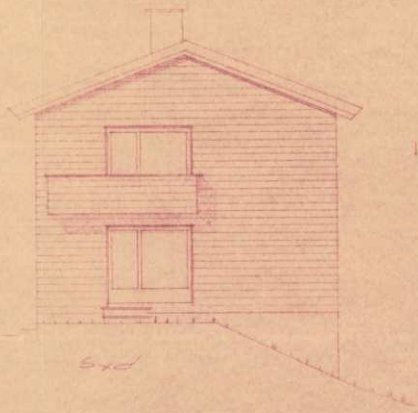
O. V.
Bygningsinspektør
O. Verndal.

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

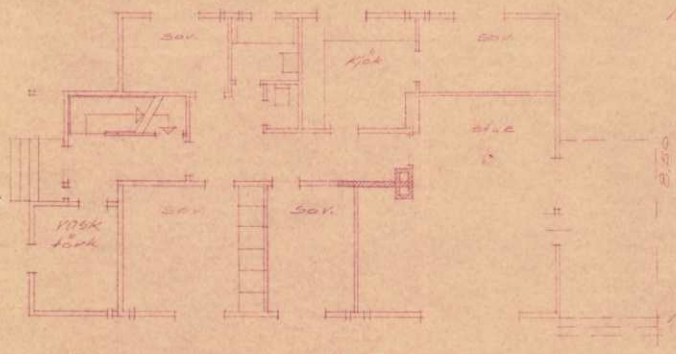
C 2. 10 000. 1370/62. R. A. —



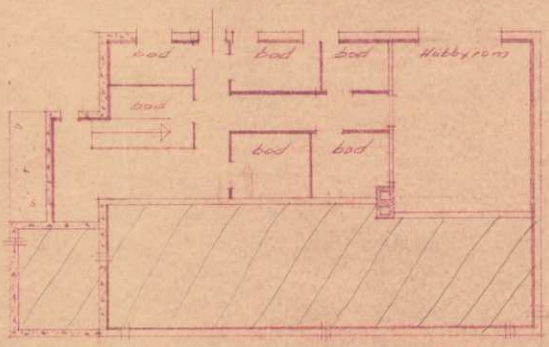
Vest



Syd



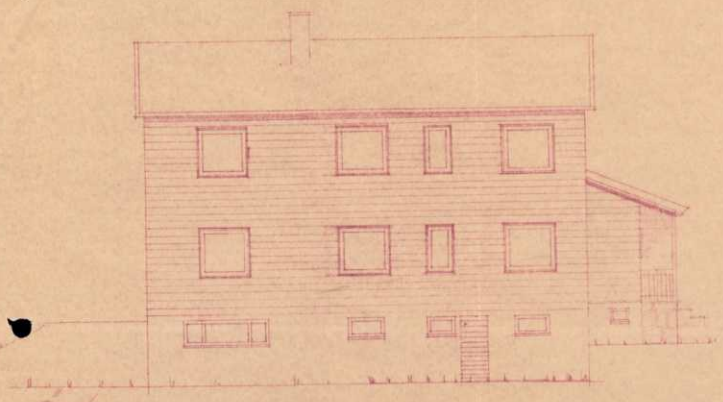
1. etasje

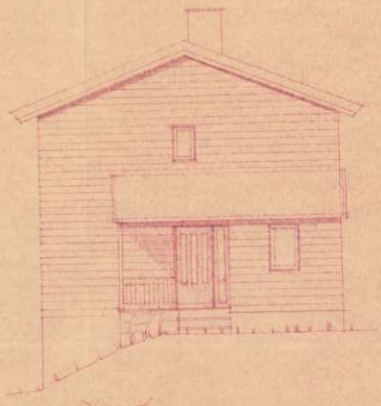


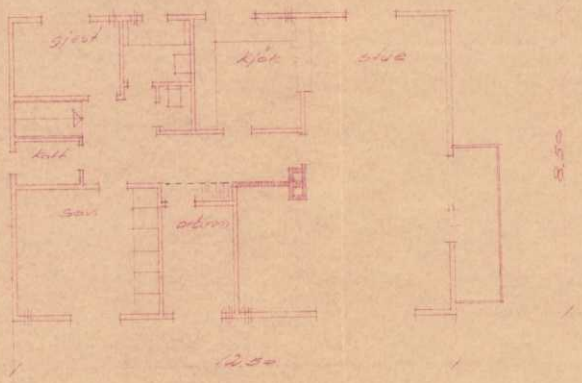
Kjeller

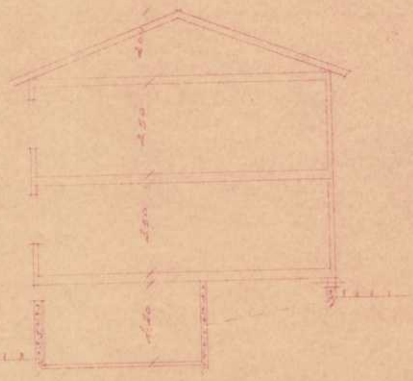
Tomannsbolig
gnr. 183 bnr. 48
tilh. Hatlen-Hartvig
mål 1:100
1963.

1





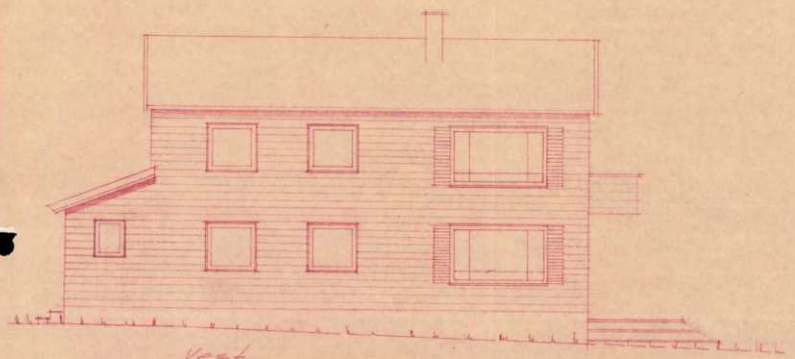




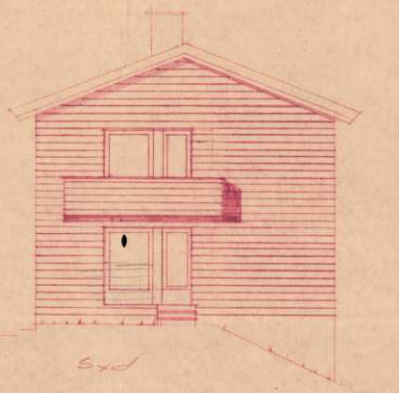
2

Tomannsbolig
gnr. 183 bnr. 48
tilk. Hellen-Hartvig
mål 1:100
1953.

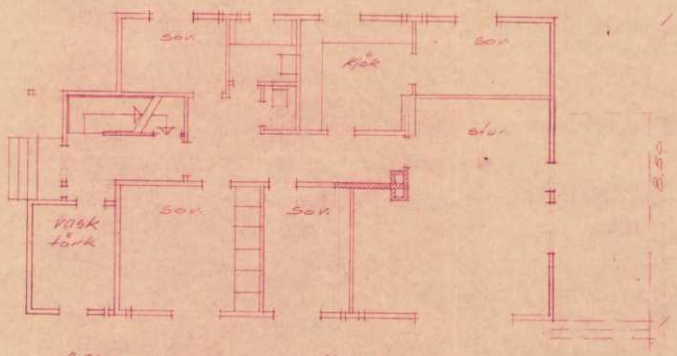
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
20 NOV 1963



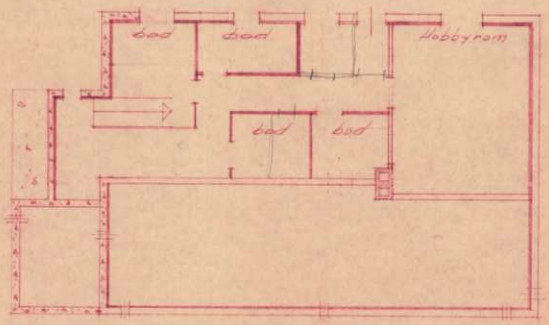
Vest



Syd



Idetasje

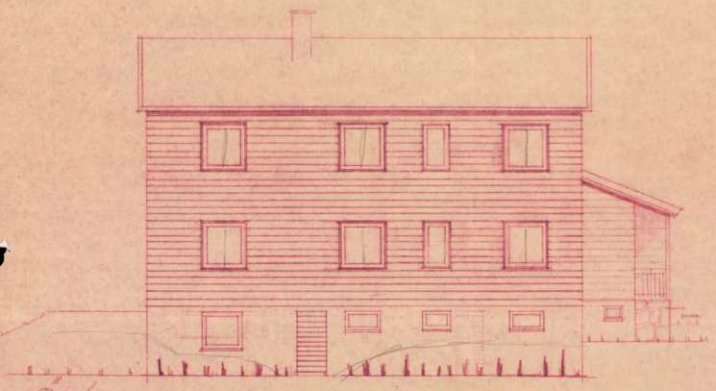


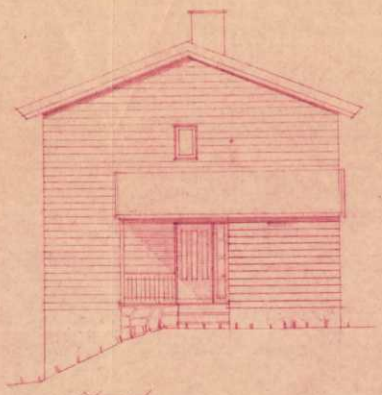
Kjeller

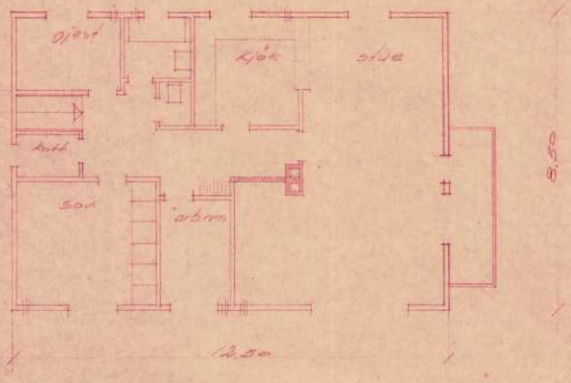
3

Tomannsbolig
gnr. 183 bnr. 48
tilh. Holtan-Hartvig
mål 1:100 1963.

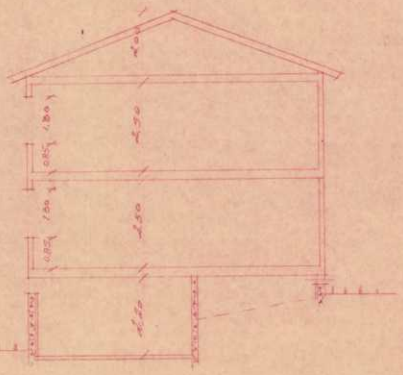
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
20 NOV 1963







2denetasje



Snitt

4

Tomannsbolig
gnr. 183 bnr. 48
Lilh. Holton-Harding
mål 1:100 1963.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

THOMAS ALEKSANDER KVERNEVIK
ROSENDALSVEIEN 8 B
1166 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 19.01.2024
THOMAS ALEKSANDER KVERNEVIK	202315740 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Tove Mette Pettersen	

Adresse:	ROSENDALSVEIEN 8B	Eiendom:	183/47
Tiltakshaver:	THOMAS ALEKSANDER KVERNEVIK	Søker:	THOMAS ALEKSANDER KVERNEVIK
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Rosendalsveien 8 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av kjeller, mottatt 02.01.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

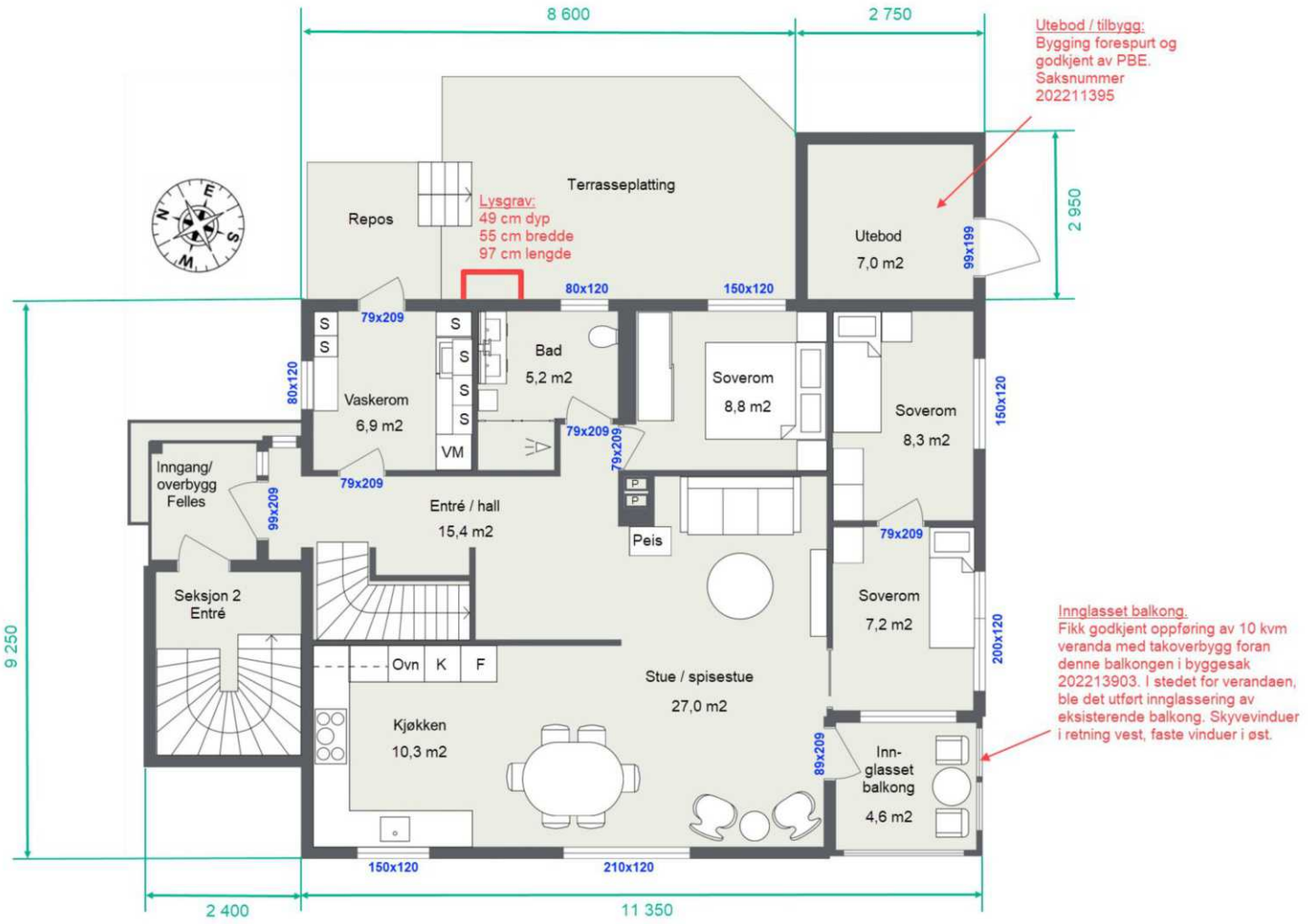
Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202315740			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/3
Plan U	A20-01	24.10.2023	1/12
Plan 1	A20-02	24.10.2023	1/13
Fasade nord	A40-01	24.10.2023	1/14
Fasade vest	A40-04	24.10.2023	1/15
Fasade øst	A40-02	24.10.2023	1/16
Fasade sør	A40-03	24.10.2023	1/17

Klagefristen er tre uker

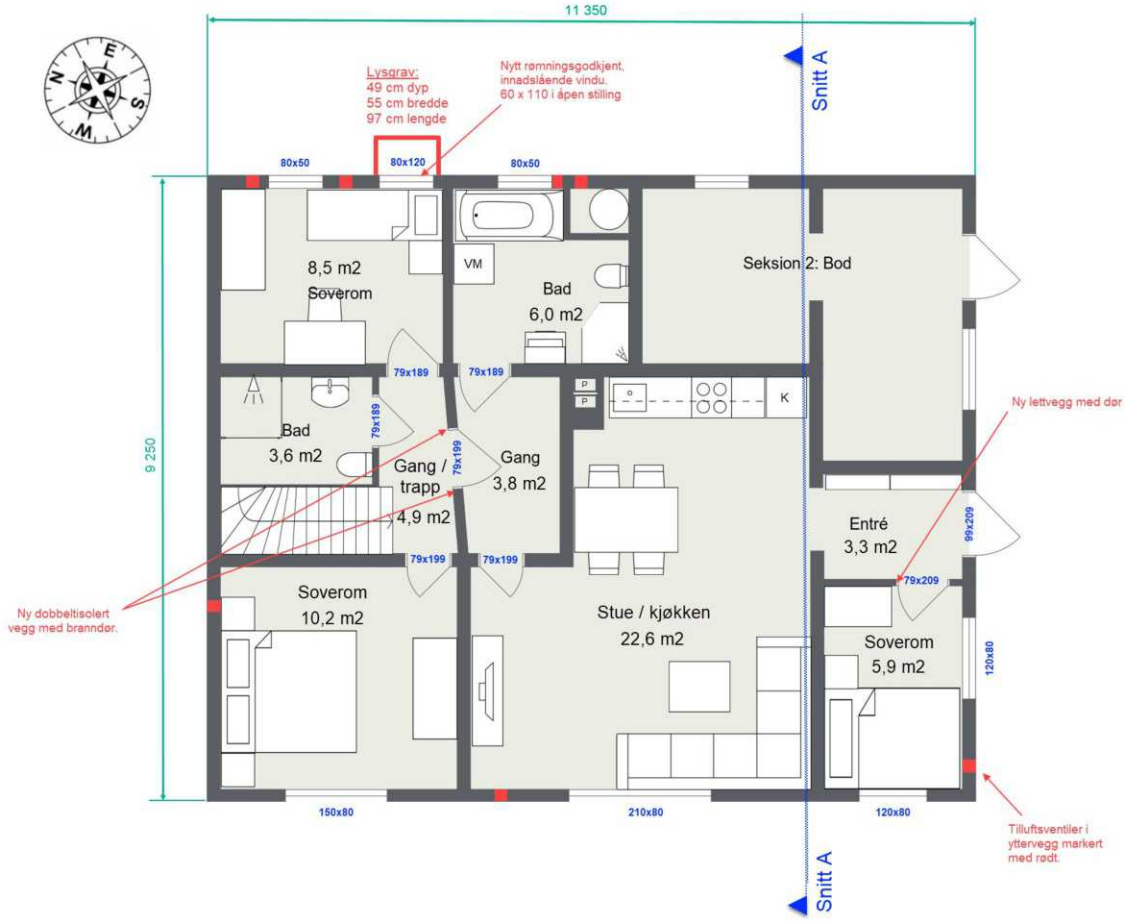
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

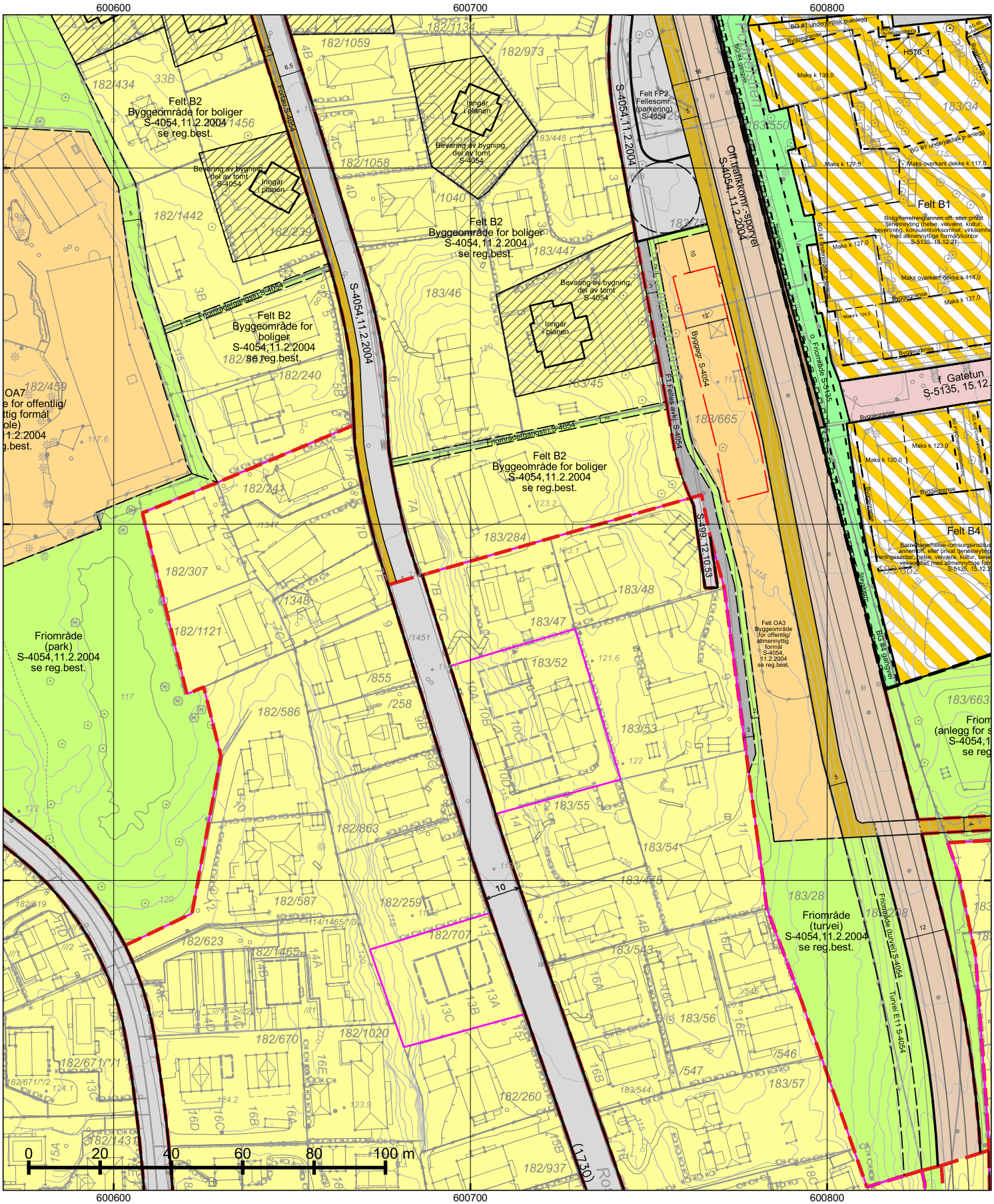
Tove Mette Pettersen - saksbehandler
Karine Bue Iversen - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker



Tittel:		Tegnet av:
Plan 1. etg	**Dato: 24/10/2023**	**Thomas Kvernevik**
Rosendalsveien 8B **1166 Oslo** **Gnr./Bnr.: 183/47**	**Målestokk 1:100**	Tegningsnummer: **A-20-02**



Tittel: **Plan underetasje**	**Dato: 24/10/2023**	Tegnet av: **Thomas Kvernevik**
Rosendalsveien 8B **1166 Oslo** **Gnr./Bnr.: 183/47**	**Målestokk 1:100**	Tegningsnummer: **A-20-01**



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.02.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 153086/ 86526712

Adresse: Fjellklangveien 7

Gnr/Bnr: 183/47

Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 42 - Idretts-/sportsanlegg
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 3040 - Friområde

- 675 - Spesialområde bevaring annet underformål

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

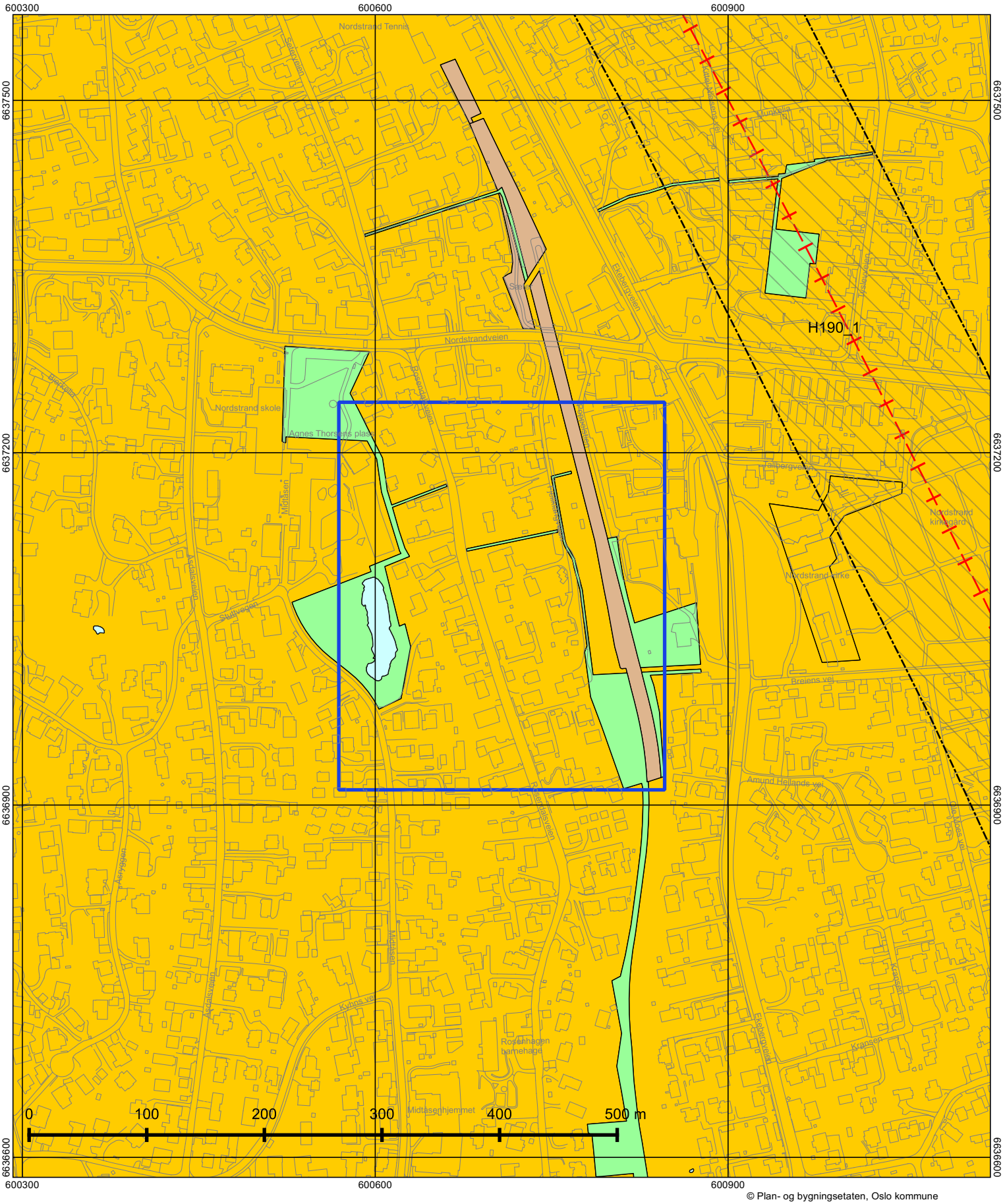
- 70 - Felles avkjørsel
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Byggegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert stoyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153086/86526712
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

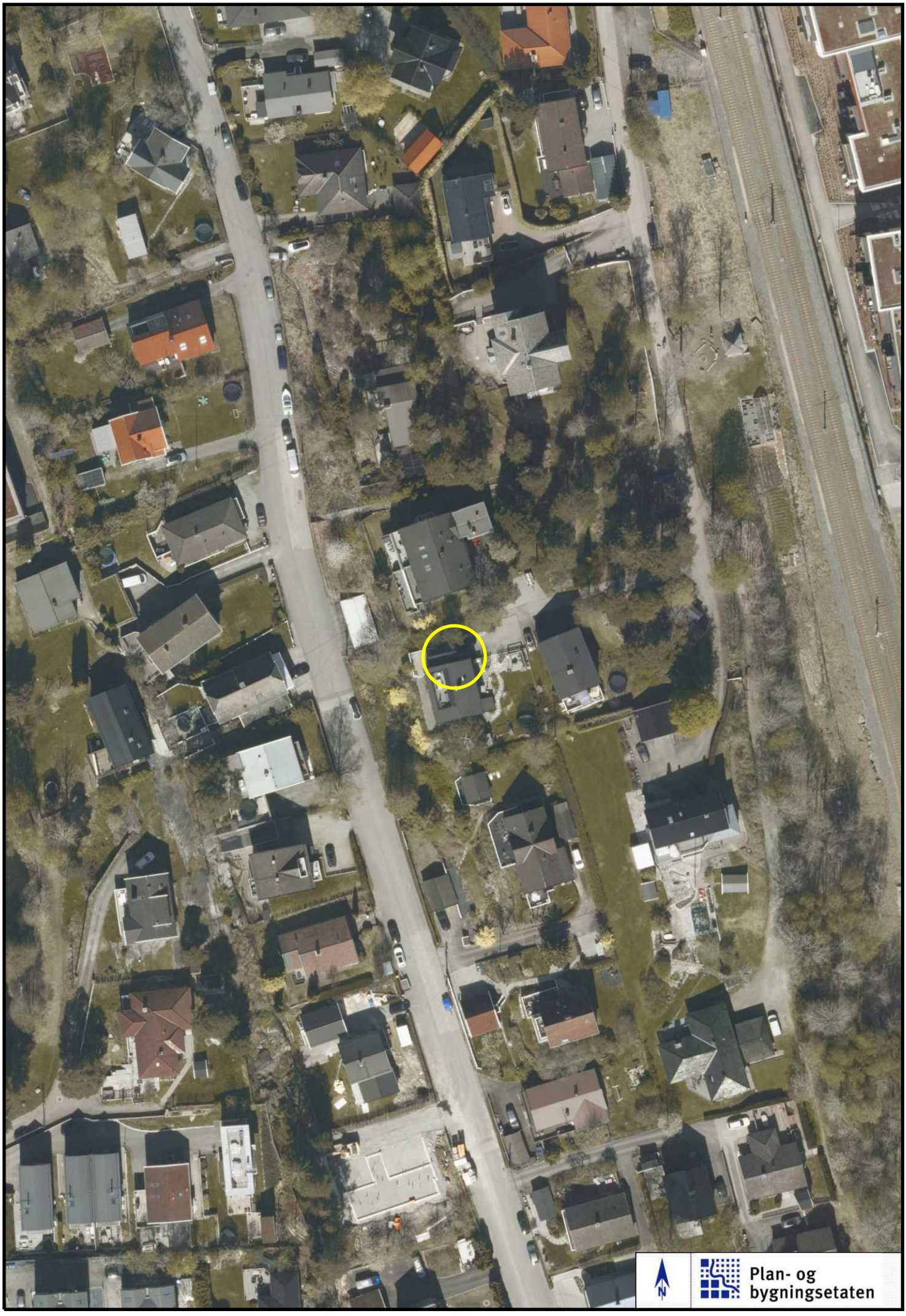
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan





Fjellklangveien 7 B

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 12.02.2026

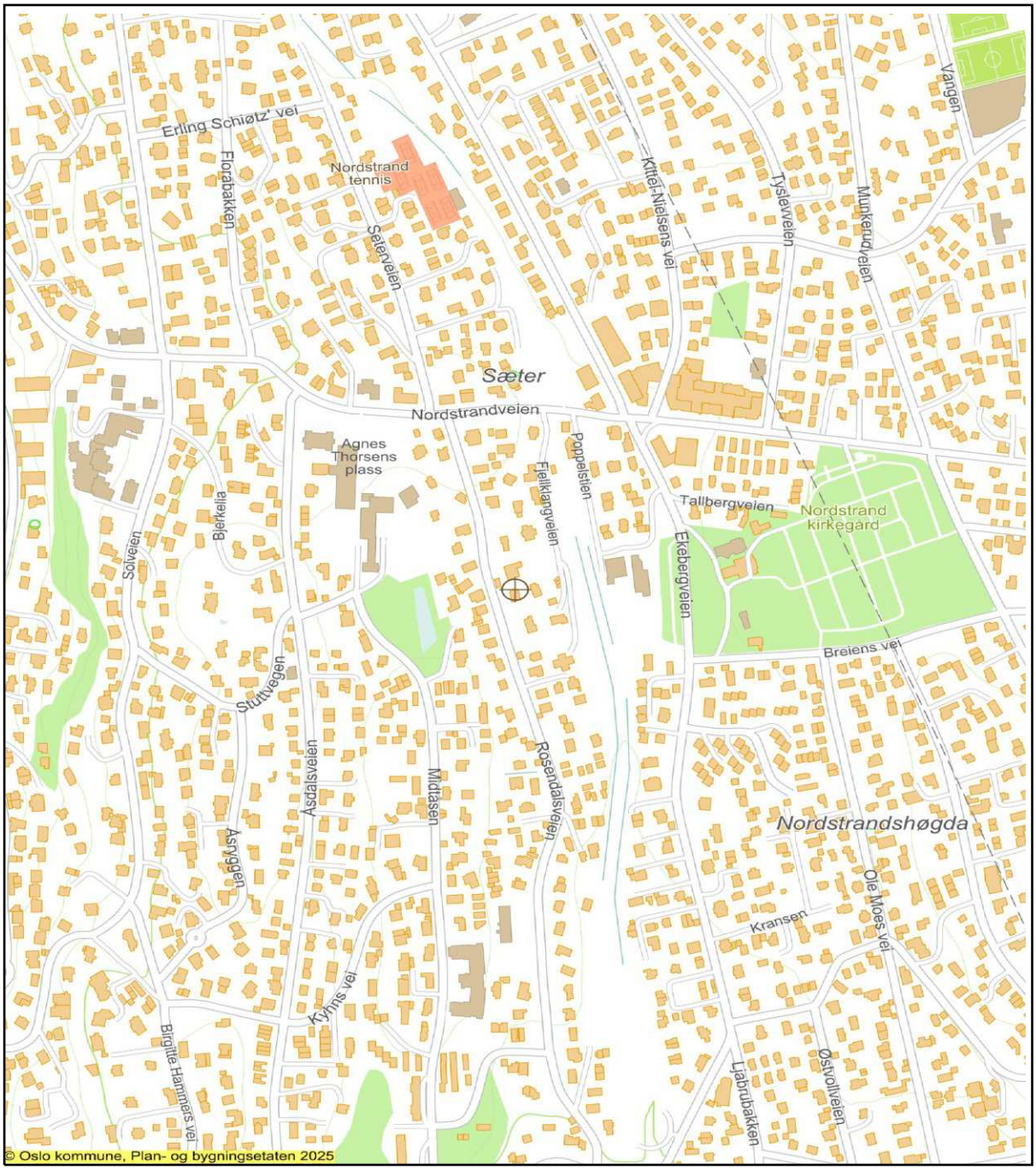
Oversiktskart

Adr.: Fjellklangveien 7 B

Gnr bnr : 183 / 47

Bydel : NORDSTRAND

Skolekrets (2020/2021): Nordstrand



Dato: 12.02.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

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.

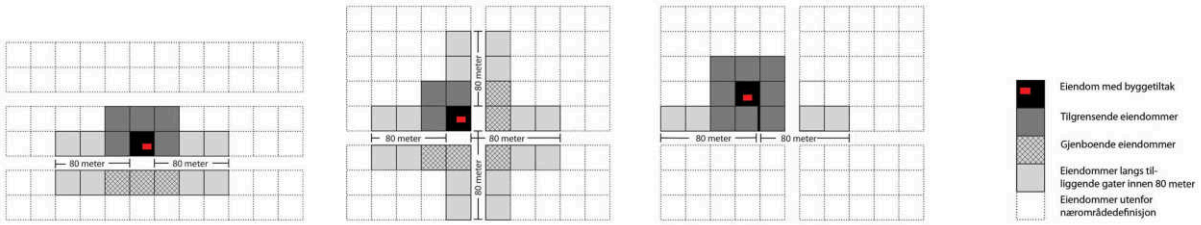
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 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.

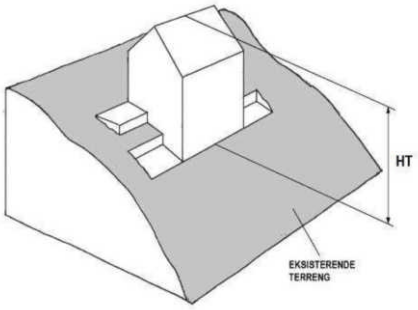
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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 %.

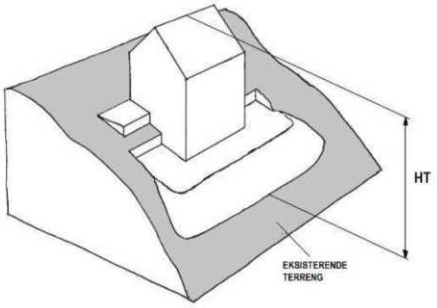
Følgende høyder tillates:

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

Fjellklangveien 7B

Nabolaget Midtåsen - vurdert av 96 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Nordstrand skole (1-7 kl.) 372 elever, 18 klasser	6 min 0.5 km
Steinerskolen på Nordstrand (1-10 ... 261 elever, 11 klasser	9 min 0.7 km
Munkerud skole (1-7 kl.) 701 elever, 28 klasser	13 min 1.1 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 286 elever, 20 klasser	7 min 0.5 km
Hauketo skole (8-10 kl.) 326 elever, 30 klasser	6 min 2.8 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	7 min 3.4 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	7 min 3.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Sæter Linje 13, 19	4 min 0.3 km
Sæter i Ekebergveien Linje 19N, 75A, 75B	5 min 0.4 km
Nordstrand stasjon Linje L2	14 min 1.2 km
Munkelia Linje 1, 4	22 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 6.9 km

BARNEHAGER

Rosenhagen barnehage (1-5 år) 135 barn	1 min 0.4 km
Nordstrand Kirkes barnehage (1-5 å... 42 barn	8 min 0.7 km
Eplekneika barnehage (1-5 år) 27 barn	10 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Meny Nordstrand	6 min
Rema 1000 Sæterkrysset	6 min

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

VARER/TJENESTER

Sæter Torg	6 min
Apotek 1 Nordstrand	6 min
Lambertseter Vinmonopol	5 min

SPORT

Nordstrand nærmiljøpark - Streetba...	6 min
Nordstrand tennishall	9 min
EVO Nordstrand	5 min
Fresh Fitness Hauketo	24 min

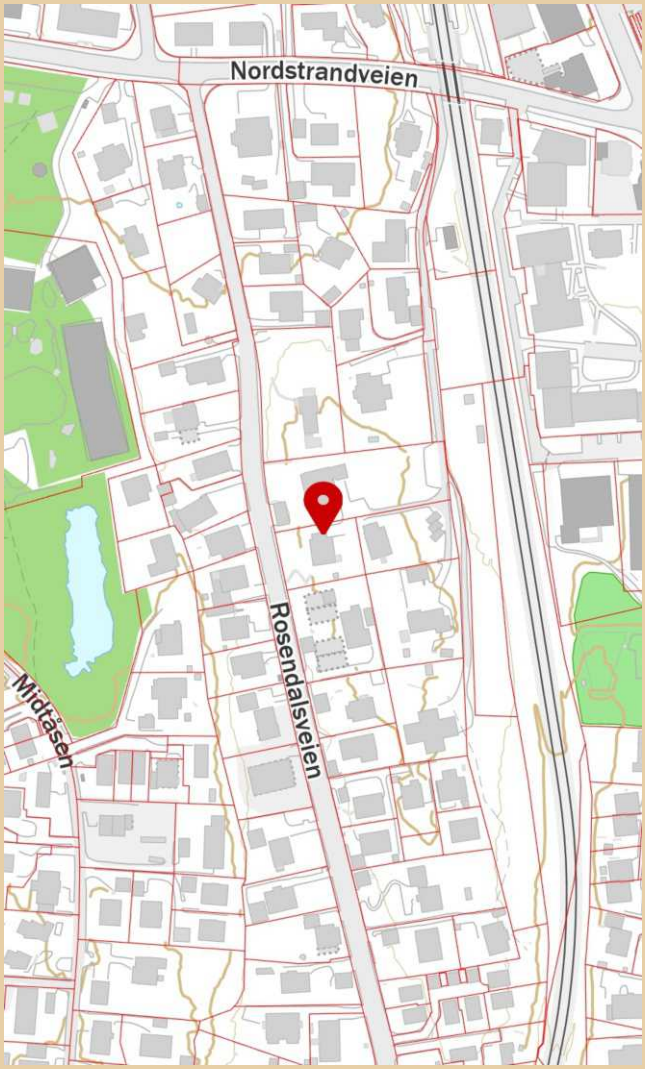
Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Gateparkering
Lett 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil



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:
Fjellklangveien 7B, 1166 Oslo
Gnr. 183, Bnr. 47, Snr. 1, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
321260026

Meglerforetak: Privatmegleren Premium

Saksbehandler: Kenneth Udjus

Telefon / Mobil: 226200000 / 926 07 777

E-post: kenneth.udjus@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.
