PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

ASPEHAUGVEIEN 3C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

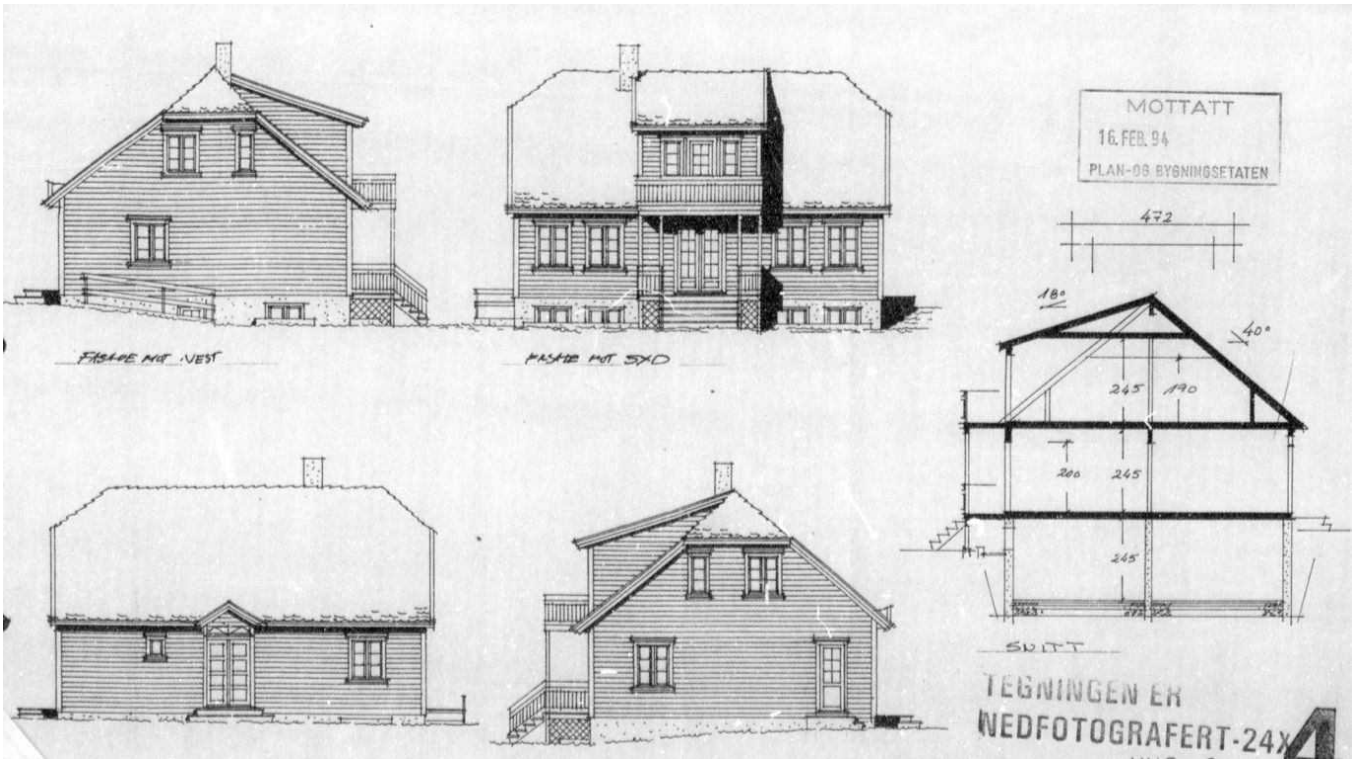
Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Aspehaugveien 3C, 0376 OSLO
OSLO kommune
gnr. 27, bnr. 2634

Sum areal alle bygg: BRA: 260 m² BRA-i: 224 m²



Befaringsdato: 23.03.2026 **Rapportdato:** 07.05.2026 **Oppdragsnr.:** 18400-1082 **Referansenummer:** NE6084

Autorisert foretak: JKE Byggconsult AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo K. Eckhoff **Vår ref:** Katarina Flatland Dobloug og Harald Meling Dobloug

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.

JKE Byggconsult AS

Rapportansvarlig



Jo K. Eckhoff

Uavhengig Takstingeniør

jo@jke-as.no

951 68 456

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.

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

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

BELIGGENHET
Attraktiv og populær beliggenhet ved Gressbanen og Holmendammen i et barnevennlig og godt etablert boligområde med kort vei til både byen og marka og grøntområder som Holmendammen. Gangavstand til offentlig transport og dagligvare med Meny på Holmendammen. Kort kjøretur til Slemdal, Vinderen og Røa med dagligvare, vinmonopol, bakerier, bevertning, sport mm. Videre er det kort kjøretur til Majorstuen og Skøyen som kan vise til det meste av det en storby kan tilby. Nærhet til skoler, barnehager og en rekke fritidstilbud i nærområde.

SAMMENDRAG/ VURDERING AV EIENDOMMEN.
Frittliggende bolig og dobbel garasje med lagringsloft.
Eiendommen er godt skjermet og med gode solforhold.
Uteområdene og hage er opparbeidet med nyere skifertekket sydvestvendt markterrasse med utgang fra stue/ kjøkken, gressplen og asfaltert gårdsplass. Sydvestvendt altan med utgang fra hovedsoverom.
En innholdsrik bolig over tre etasjer. Tidsmessige og arealeffektiv planløsning med åpne oppholdsrom og velfungerende soveromsplan med tre soverom og to bad. Godt med vinduer i oppholdsrom bidrar til gode innvendige lysforhold. Innholdsrik kjeller med utvendig og innvendig adkomst via trapper. Boligen fremstår i velholdt og tidsmessig stand. Kjelleren ble oppusset i perioden 2020-21 med dels oppgraderte overflater og bad, utskifting av vinduer og nytt el. skap med aut. sikringer. Boligen ble re- drenert i 2024. Videre ble det etablert ny utvendig entrétrapp og trapp til bi- inngang, lagt ny asfalt og etablert ny terrasse. Forøvrig generelt normal bruksslitasje hensyntatt alder. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for umiddelbare bygningsmessige tiltak utover normalt vedlikehold. Nærmere beskrivelser og tilstand av de enkelte bygningsdeler er å finne i rapporten.

OM TOMTEN
- Brutto tomt 505 m²
- Tomten er relativt flat og usjenert beliggende innerst i privat stikkvei med tre eneboliger.

ROMFORDELING:
1. etg:
- Entré/ Trappehall, Toalettrom, Stue/ spisestue med peis og utgang terrasse, Kjøkken med åpen løsning mot stue, Kjøkkeninngang/ pantry.
2. etg:
- Trappegang, Bad 1, Bad 2, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bod.
Kjeller:
- Trapperom, Entré, Soverom, Hobbyrom, Trimrom, Bad, bod med opplegg vaskemaskin.

ANNET
- Sydvestvendt markterrasse.
- Sydvestvendt altan med utgang fra hovedsoverom.
- Tilbygget uisolert bod bak garasje.

OPPVARMING:
- El. fyrt oppvarming med panelovner, og varmekabler i utvalgte gulv.
- Vedfyring.

TAKHØYDER, målt med laser er tilfeldig utvalgt:
- 1. etg. stue 238 cm.
- 2. etg. hovedsoverom 241 cm.
- Kjeller trimrom 238 cm.
- Det kan være en rekke naturlige årsaker som gjør at gulvplan og takhøyder kan variere i rommet og imellom rommene.

PARKERING
Dobbel garasje.
Parkering på egen tomt.
Forøvrig parkering i gaten etter gjeldende regler.

BYGNING/ HOVEDKONSTRUKSJONER
Bygningen består av kjeller med utvendig overbygget kjellertrapp, 1. etasje med hovedentré og kjøkkeninngang samt utgang hage, 2. etasje med altan, samt uisolert kryploft med adkomst via trappestige.
Grunnmur er vurdert å være oppført i betongkonstruksjon med innvendig utforing, fundamentert på støpt såle på ukjent byggegrunn. Yttervegger av isolert bindingsverkskonstruksjon utvendig kledd med liggende malt panel. Yttertak med halvvalmsform og takoppløft i trekonstruksjon. Etasjeskillere i trebjelkelag. Vinduer og ytterdører fra byggeåret. Bygningen fremstår som normalt godt vedlikeholdt og med normal værslitasje hensyntatt byggeåret. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for umiddelbare bygningsmessige tiltak utover normalt vedlikehold. Nærmere beskrivelser og tilstand av de enkelte bygningsdeler er å finne i rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for boligen, men disse samsvarer ikke fullt ut med dagens bruk.

I henhold til foreliggende byggesakstegninger og tillatelser er kjelleretasje godkjent som tilleggsdel, dvs. ikke godkjent for varig opphold. Rom i kjeller som i dag er innredet eller benyttet som rom for varig opphold, er ikke omsøkt eller godkjent for slik bruk.

Bolig:
Det er gitt approbasjon (tilsvarende dagens rammetillatelse) 2. mars 1994 for oppføring av enebolig. Videre er det gitt byggetillatelse datert 19. april 1994 og brukstillatelse datert 22. desember 1994. Ferdigattest for eneboligen er utstedt 12. februar 1998.

Garasje:
For garasje er det gitt approbasjon datert 5. april 1994. Det er innsendt anmodning om ferdigattest 24. desember 1997, og det er utarbeidet tilsynsrapport 23. februar 1998 med påpekte mangler. Ferdigattest er ikke utstedt. Byggesaken er henlagt av kommunen 31.07.2002. Henleggelsen innebærer ikke at eventuelle avvik fra tillatelser eller krav på byggetidspunktet er legalisert.

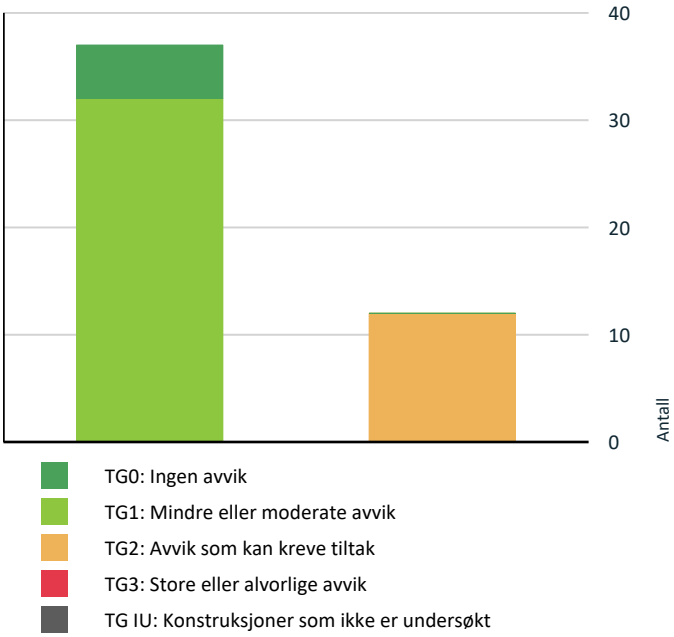
Tilbygg:
Tilbygget bod bak garasjen er ikke byggemeldt.
Overtak over kjellertrapp er ikke byggemeldt.

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Evt. tinglyste forhold er ikke gjennomgått.
- Evt. seksjonsbegjæring og seksjonstegninger er ikke gjennomgått.
- Boligselskapets vedtekter, årsregnskap, felleskostnader, vedlikeholdshistorikk, pågående saker mm. er ikke gjennomgått utover det som er nevnt i rapporten.
- Det anbefales å sette seg godt inn i tilstandsrapporten. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.
- Denne rapporten er basert på gitte opplysninger av rekvirent pr. mail og på befaringen, og er vurdert ut fra forelagte opplysninger, samt egne observasjoner på befaringstidspunktet.
- En bolig som har blitt brukt over lengre tid, har blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje og skader som også kan være skjult må kjøper regne med. Det kan mao. avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedring, og er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.
- Det tas forbehold om trykkfeil og feilinformasjon ved inkurie i rapporten, som kan føre til at feil informasjon legges til grunn.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper - 2	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold - 1	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > Etasje2 > Bad 1 > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje2 > Bad 2 > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje2 > Bad 2 > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje2 > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1994

Kommentar
Byggeår iht. Eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertaket er tekket med betongtakstein fra byggeåret.
Undertak og øvrig takkonstruksjon vurderes å være fra samme byggeperiode.

Takflaten er visuelt undersøkt fra utvendig bakkenivå.
Undersøkelsen gir begrenset mulighet for å vurdere detaljer og oppbygning, herunder beslag, gjennomføringer, overganger, innfestinger, lufting og undertak. Takstein er ikke løftet, og det er ikke benyttet stige, lift eller andre hjelpemidler for nærmere inspeksjon.

Det ble ikke observert synlige brudd i taksteinen eller åpenbare tegn til lekkasjer fra tilgjengelig inspeksjonsnivå ved befaringstidspunktet.
Skjulte forhold kan ikke vurderes.

Årstall: 1994 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Taktekking og undertak er av eldre dato. En betydelig del av forventet teknisk brukstid for både betongtakstein og undertak vurderes som oppbrukt, basert på alder og generelle erfaringsdata for konstruksjonstypen.

Tilstandsgrad: TG2
Tilstandsgraden er gitt med bakgrunn i alder og normal slitasje. Det er ikke påvist konkrete skader eller funksjonssvikt ved befaring.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke registrert lekkasjer eller akutt svikt per befaringstidspunkt. Alderen på taktekkingen og undertaket innebærer likevel økt risiko for framtidige lekkasjer og behov for vedlikehold eller utskifting innen overskuelig tid.

Det anbefales jevnlig kontroll av takflaten og tilhørende detaljer. Planlegging av framtidig rehabilitering eller utskifting av yttertaket bør påregnes som følge av alder.



Tak over kjellertrapp



Takstein i betong bolig



Takstein i betong garasje

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Takrenner, nedløp og øvrige beslag er utført i metall og antas å være fra byggeåret.

Bortledning av vann vurderes som tilfredsstillende basert på visuelle observasjoner.
- Det er registrert nedløp ført ned i rør under terreng. Eier har opplyst at rørene ledes ut i hagen.

Snøfangere:
- Det er ikke montert snøfangere. Byggets alder og opprinnelige utførelse tilsier at dette ikke nødvendigvis representerer et avvik. Eier har ansvar for å sikre bygget mot nedfall av snø og is der personer kan oppholde seg.

Takets beslag, takrenner og nedløp er visuelt vurdert fra bakkenivå. Dette begrenser muligheten til å inspisere detaljerte forhold. Det er ikke utført funksjonstesting.

Tilstandsgrad: TG1
Nedløp og beslag fremstår med normal slitasje sett i forhold til alder.

Årstall: 1994 **Kilde:** Eier



Utkast i grunn fra garasjetak



Beslag



Utkast ledet under terreng via løvsil



Utkast på asfalt

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene er oppført med bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden er kledd med liggende bordkledning.

Isolasjonstype og -mengde er ikke verifisert, men antas utført i henhold til gjeldende forskriftskrav og vanlig byggeskikk på oppføringstidspunktet. Det bemerkes at dagens krav til energieffektivitet, isolasjonsmengde og lufttetthet er strengere enn de krav som gjaldt da bygget ble oppført.

Vedlikeholdsintervall (normalt):
- Beis: ca. hvert 3–5 år
- Maling: ca. hvert 6–12 år
Vedlikeholdsintervallene vil variere avhengig av beliggenhet, fargevalg, klimaeksponering og solforhold.

Mindre avvik:
- Det er ikke påvist musebånd/innsektssperre i luftespalte bak kledningen ved avslutning mot grunnmur. Forholdet vurderes som et mindre avvik. Det er ikke observert tegn til skadedyr, gnag eller følgeskader knyttet til dette.

Tilstandsgrad: TG1
Basert på en helhetsvurdering vurderes veggkonstruksjonen å ha normal tilstand sett i forhold til alder og utførelse. Normalt vedlikehold av kledning må påregnes.

Årstall: 1994 **Kilde:** Eier

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Sperrekonstruksjon i tre fra byggeåret med uisolert kryploft.

Etasjeskillet mellom 2. etasje og loft er isolert med mineralull. Mengde isolasjon og type dampsperre er ikke verifisert, men forutsettes utført i henhold til gjeldende forskriftskrav og vanlig byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Observasjon:
Loftet er inspisert fra nedfellbar stige. Det ble ikke påvist synlige avvik ved den begrensede visuelle kontrollen.

Forbehold:
Loftet er kun inspisert fra stige av HMS-hensyn, og det er derfor kun en begrenset del av loftet som er visuelt inspisert. Det anbefales nærmere kontroll utført av fagperson dersom loftet tilrettelegges for full inspeksjon.

Tilstandsgrad: TG1
Takkonstruksjonen vurderes å ha normal tilstand sett i forhold til alder og utførelse. Det er ikke påvist forhold som tilsier redusert funksjon eller behov for tiltak ved registreringstidspunktet.



Kneloft via luker i 2. etg.



Foto loft tatt fra stige

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer og terrassedører med 2-lags isolerglass fra byggeåret.

Vinduer og dører er vurdert visuelt. Det er ikke opplyst eller observert punkterte isolerglass ved befaring. Dette er ingen garanti, da punktering kan være vanskelig å avdekke visuelt. Et utvalg av vinduene er funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende. Ikke alle vinduer er testet ved åpning.

Vinduene bærer preg av normal aldring sett i forhold til alder. Det er stedvis observert noe etterslep på vedlikehold. Mindre overflateslitasje på rammer og karmer kan forekomme uten å være særskilt bemerket.

Årstall: 1994 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad: TG2
Vinduer og terrassedører har passert mer enn halve forventede levetid. Tilstanden preges av normal aldring og noe vedlikeholdsetterslep, men uten påvist funksjonssvikt på registreringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak så lenge vinduene fungerer etter hensikten. Det må påregnes løpende vedlikehold, kontroll og justering av beslag og tetninger. Ved videre aldring kan utskifting av isolerglass eller komplette vinduer bli aktuelt, avhengig av utvikling, funksjon og ønsket energistandard.



Kondensslitasje



Vindu i stue

Tilstandsrapport



Utvendig vindu

TG 1 Dører

Beskrivelse

- Massive formpressede dører med malte oveflater i entrédør og kjellerdør med glasspartier.
- Nøkkelfri hovedadkomst med kodelås.

- Normal tid før utskifting av dørrammer i tre er 30-60 år.
- Normal tid før utskifting av isolerglass er 20-40 år.

- Dørene vurderes å være i funksjonell stand.
- Det er normalt at dører kan være/er utsatt for slitasje over tid. Det kan derfor være enkelte skader/ slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Tilstandsgrad:TG1.
- Normal slitasje for alder, ingen større avvik påvist som påvirker funksjon.



Ytterdør kjeller



Entrédør

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan i malt trekonstruksjon med utgang fra hovedsoverom.

Tilstandsgrad: TG1
Altanen fremstår med normal værslitasje sett i forhold til alder og konstruksjon.



Altan



Altan

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er etablert markterrasse med overflate av skiferstein i 2024.
Terrassen fremstår visuelt hel og funksjonell.

Fundamentering:
Terrassen fremstår å være etablert direkte på terreng. Eksakt fundamenteringsprinsipp er ikke dokumentert og er ikke vurdert utover visuell observasjon.

Vurdering:
Det er ikke observert tegn til setninger, svikt, sprekkdannelser eller andre forhold som indikerer mangelfull bæreevne per inspeksjonstidspunktet.

Mindre avvik:
Det er registrert mindre værslitasje, herunder begynnende oppsprekking i fuger.

Tilstandsgrad:
TG1 – Hensyntatt alder og observerbar tilstand vurderes terrassen å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Terrassen er utsatt for vær og bruk, og det bør påregnes jevnlig vedlikehold.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



Markterrasse i skifer

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig nyere trapp i forbindelse med entré, etablert i betong med skiferlagte inntrinn fra 2024.

Tilstandsgrad:
TG1 – Det er ikke påvist nevneverdige avvik. Trappen fremstår i god stand og vurderes å oppfylle sin tiltenkte funksjon per inspeksjonstidspunktet.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



Entrétrapp

TG 2 Utvendige trapper - 2

Beskrivelse

Kjellertrapp og trapp til kjøkkeninngang utført i betongkonstruksjon med flislagte trinn. Kjellertrapp er fra byggeåret og trapp til bi- inngang er fra 2024 i forb. med redreneringen og oppgraderinger utomhus.

Vurdering:
Trappene vurderes å oppfylle sin tiltenkte funksjon per inspeksjonstidspunkt. Det er registrert normal bruksslitasje hensyntatt byggeåret.
Det er påvist bom i enkelte fliser i begge trappeløp, samt sprekk i betong i trappeløpet til bi- inngangen

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad: TG2 – Det er påvist bom i enkeltfliser i begge trappeløp. Avviket vurderes som moderat og er gitt tilstandsgrad TG2 hensyntatt alder og konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen umiddelbar konsekvens.
Fliser med bom kan imidlertid løsne ytterligere over tid.

Sprekk i betongen kan være stabilisert, og det anbefales å følge med på videre utvikling for evt. tiltak. Ingen behov for tiltak pr. i dag.

For å lukke avviket:
Løse fliser bør tas opp, re-limes og fuges.



Trapp til kjøkkeninngang

Tilstandsrapport



Kjellertrapp

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilbygget vedbod i enkel trekonstruksjon, plassert direkte på terreng, med utvendig malt panel og pulttak med takpapp.
Byggeår er ukjent.

Bygningen er av enkel konstruksjon og ikke en del av boligens boenhet. Boden er derfor kun overordnet beskrevet og ikke videre tilstandsvurdert innenfor rammen av denne tilstandsrapporten.



Bod på terreng



Panel ned i terreng



Takpapp mot terreng

TG 1 Andre utvendige forhold - 2

Beskrivelse

Det er etablert utvendige lysgraver under terreng foran kjellervinduer, utført i betong med overliggende stålrist i rustfri utførelse.

Tilstandsgrad:
TG1 – Lysgravene er vurdert konstruktivt. Det er ikke påvist synlige avvik ved utførelse eller konstruksjon per inspeksjonstidspunkt.

Merknad:
Forhold knyttet til rømning og dagslys er ikke vurdert.



"lysgrav" til kjellervindu med overliggende gitterrist på terreng



"lysgraver" til kjellervinduer med overliggende gitterrist på terrasse

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulv:
Parkett. Laminatparkett, fliser, furugulv, vegg til veggteppe på hovedsoverom.
Vegger:
Malte flater.
Himlinger:
Malte panelte himlinger og pusset og malt gips.

Takhøyder tilfeldig utvalgt:
2. etg. hovedsoverom 241 cm.
1. etg. stue 239 cm.
Kjeller trimrom 238 cm.

Vurdering:
- Det er foretatt en rekke oppgraderinger av overflater og kjelleren ble i sin helhet oppusset i 2020-21
- Samtlige overflater fremstår som fullt brukbare og har normal bruksslitasje hensyntatt alder. Eventuelle sår, bruksmerker, ujevnheter, skruehull, glipper o.l. vurderes som forhold av kosmetisk karakter uten praktisk betydning for overflatenes funksjon.

Tilstandsgrad: TG1
- Overflater generelt fremstår i god stand og bærer preg av å enten være oppusset/ utskiftet eller jevnlig vedlikeholdt hensyntatt alder.


Furugulv og vegg til vegg teppe i 2. etasje.


Laminatparkett og flis i kjeller


Eikeparkett og flis i 1. etasje


Vertikalsprekk i veggflate

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere er utført i trebjelkelag. Gulv mot grunn er utført som betongdekke.
I henhold til NS 3600 er det kun vurdert planavvik og nivåforskjeller i gulvoverflater. Øvrig dekkeoppbygging og bærekonstruksjon er ikke vurdert.
Det er utført stikkprøvevise nivåmålinger med linjelaser på tilgjengelige gulvflater i to utvalgte rom per etasje.

Måleresultater:
Kjeller:
Trimrom: Ingen nevneverdige avvik
Trappegang: Maks ca. 3 mm avvik i midten av gulvet

1. etasje:
Trappegang: Ca. 8 mm nivåforskjell over ca. 4,0 m (midt på gulvet ca. 8 mm)
Stue:
Ca. 19 mm nivåforskjell over ca. 10,5 m
Ca. 5 mm avvik i midten av rommet
Ca. 2 mm avvik over ca. 2,0 m

2. etasje:
Trappegang: Ingen nevneverdige avvik (maks ca. 5 mm)
Soverom (syd):
Ca. 19 mm nivåforskjell over ca. 3,4 m
Ca. 4 mm avvik midt i rommet

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

I henhold til NS 3600 er grenseverdien for TG1 maks. 10 mm avvik på 2,0 m målelengde og maks. 15 mm samlet nivåforskjell i rom.

Vurdering og tilstandsgrad:
TG2 – Det er påvist planavvik og nivåforskjeller i enkelte rom som overskrider grenseverdiene for TG1. Avvikene vurderes som moderate og er hensyntatt bygningens alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens / Tiltak:
Forholdene har normalt ingen betydning for daglig bruk, men kan få betydning ved legging av nye, plane gulvoverflater. Ved slike arbeider kan lokale avrettingstiltak bli aktuelt.

Merknad:
Målingene er utført som stikkprøver og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde av samtlige gulvflater.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipestokken vurderes å være utført som lettklinkerpipe (Leca). Pipestokken er imidlertid i hovedsak skjult, og materialet har ikke latt seg verifisere. Vurderingen er derfor basert på byggestidspunkt og vanlig byggeskikk.

Boligen har følgende ildsteder:
- Vedpeis i trimrom i kjeller med peisinnsats og glassdører, med murt og malt dekoromramming.
- Vedpeis med hjørneinnsats og glassfronteri stue. Platekledt pusset og malt omramming.

Begrensninger i undersøkelsen:
Ildstedene er ikke prøvefyrt. Trekkforhold, avtrekkskapasitet og teknisk funksjon er dermed ikke verifisert og inngår ikke i tilstandsvurderingen. Pipe og ildsted er kun vurdert visuelt på tilgjengelige og synlige flater.

Vurdering/ Tilstandsgrad: TG1
- Det er ikke registrert skader eller avvik på synlige og tilgjengelige deler av pipestokk og ildsted utover normal aldersslitasje hensyntatt alder. Manglende funksjonskontroll anses som en naturlig begrensning ved visuell tilstandsvurdering.



Vedpeis i trimrom

TG 0 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

- Gulv i kjeller er av betong med varierende belegg. Kjellervegger vurdert å være i betong og er innvendig utlektet med bindingsverk og isolasjon, forblendet med plater.
- Det er utført hulltaking i henhold til NS 3600 i hobbyrom mot gavlvegg i nordvest, i nedre del av vegg mot grunn. Det er boret 73 mm hull for inspeksjon og fuktkontroll.
- Fuktmåling er utført med Protimeter MMS (vektprosent) med pigger i isoporisolasjon via borehullet. Målingene viste verdier innenfor normalt tørr tilstand.
- Visuell kontroll i borehullet viste isolasjon av isopor, som var en vanlig løsning på byggetidspunktet. Overflatesøk med fuktindikator på tilgjengelige gulv- og veggflater viste ingen unormale fuktutslag.

Tilstandsgrad: TG0
Det ble ikke observert skadesymptomer eller tegn til fukt.

Forbehold:
- Hulltaking og fuktmåling er stikkprøvevis utført og gir ingen garanti for at det ikke finnes eller kan oppstå fuktproblemer andre steder i konstruksjonen.



Fuksøk i yttervegg under terreng

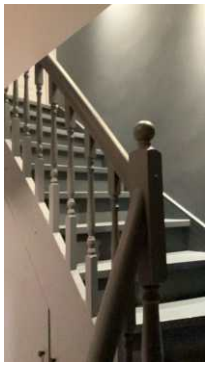
TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har interne trapper i malt trekonstruksjon med lukkede, malte opptrinn samt rekkverk og håndløpere i malt tre. Det er etablert stedsbygget kott under trapp i kjeller.

Tilstandsgrad: TG1
Trappene fungerer etter sin tiltenkte bruk. Det er ikke observert avvik utover normal bruksslitasje hensyntatt alder.

Tilstandsrapport



Innvendig trapp

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

- Hvitmalte fyllingsdører.

Vurdering:
- Dørene fremstår normalt godt vedlikeholdt med forventet funksjon i forhold til alder og utførelse.
- Normal bruksslitasje forekommer på innerdører over tid, og mindre overflateskader betraktes ikke som avvik dersom de ikke påvirker funksjonen vesentlig. Vurderingen er basert på visuell kontroll uten åpningstiltak eller destruktive inngrep.

Tilstandsgrad: TG1
- Normal aldersslitasje. Ingen større avvik som påvirker bærende funksjon eller brukervennlighet.



Fyllingsdør med glassparti til bad



Fyllingsdør

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Sentralstøvsuger montert i bodrom med opplegg for vaskemaskin.
Eier opplyser at sentralstøvsugeren er i daglig bruk.

Tilstandsgrad: TG1
Det er ikke observert visuelle avvik ved befaring.
Sentralstøvsugerens funksjon er ikke testet av takstingeniør.

TG 2 Andre innvendige forhold - 1

Beskrivelse

Rommet er opprinnelig etablert som bod og er senere tatt i bruk med opplegg for vaskemaskin.
Det anses ikke som ulovlig bruk av rommet at bod benyttes til vaskemaskin.
Rommet er ikke utført som våtrom og har ikke fall eller sluk i gulv, eller dokumentert fuktsikring/membran. Det er installert lekkasjestopper på vanninstallasjonene.

Overflater:
Gulv: Fliser
Vegg: Malte flater.
Himling: Malte flater.

Sanitærutstyr og innredning:
Vaskeromsinnredning med skapfronter, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, laminat benkeplate med toppmontert utslagskum i rustfritt stål og armatur med dusjfunksjon. Skapinnredning for skittentøy. Varmtvannsbereder og sentralstøvsuger er plassert i rommet. Belysning med spotskinner i himling.

Ventilasjon:
Elektrisk styrt avtrekk. Avtrekksventil er funksjonstestet med papir. Det er ikke etablert tilluftsløsning. Det er ikke utført luftmengdemålinger.

Vurdering (NS 3600):
Rommet vurderes konstruktivt som bod/sekundærrom. Bruk av rommet til vanninstallasjoner medfører økt fukt og lekkasjerisiko sammenlignet med rom etablert etter våtromsprinsipp. Manglende sluk og udokumentert fuktsikring innebærer begrensede muligheter for å håndtere eventuelle lekkasjer. Installert lekkasjestopper vurderes som et risikoreduserende tiltak.
Ved befaring ble det ikke registrert tegn til fuktskader.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Rommet benyttes til vanninstallasjoner uten å være utført med konstruktive løsninger som normalt benyttes i våtrom, herunder sluk og fuktsikring. Dette gir økt risiko for fuktpåvirkning ved lekkasje eller driftsavvik.

Tilstandsgrad: TG2
- Avviket er knyttet til rommets konstruktive utførelse sett opp mot faktisk bruk. Det er ikke påvist skader, men det foreligger en forhøyet risiko.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen umiddelbar konsekvens er registrert.
For varig og mer robust bruk som vaskerom kan det vurderes tiltak som etablering av sluk, fall og fuktsikring i tråd med våtromsprinsipp.

Tilstandsrapport



Innredning med opplegg vaskemaskin og tørketrommel



Fliser på vegg. Panelt himling

VÅTROM

ETASJE2 > BAD 1

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift TEK17.
Dokumentasjon via kvalitetskontrollskjema utarbeidet av utførende med foto av arbeide med legging av tettesjikt og bytte av sluk, samt FDV dokumentasjon av tettesjiktprodukter, sluktype mv. utført av Degalot Norway AS v/ Anthony George datert 11.02.2020

Arbeidet ble utført under forrige eiers botid.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

ETASJE2 > BAD 1

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser.
Taket har malt panel.

Vurdering:
Overflater er vurdert utifra alder og visuell kontroll.
Det ble ikke registrert større avvik ved flislagte vegger.
Himlingspanelet fremstår uten synlige skjevheter, misfarging eller tegn til fukt. Overflatene fremstår jevnt over i god stand sett i forhold til alder.

Tilstandsgrad: TG1
- Det er ikke avdekket vesentlige avvik ved visuell kontroll, og overflatene fungerer i henhold til tiltenkt bruk.



Luke til kneloft

ETASJE2 > BAD 1

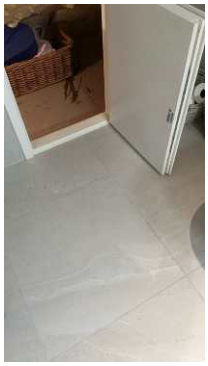
TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Det er fall mot sluk.
Lokalt fall i dusjsone er + 1:50.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flis under dørterskelen er ca. + 30 mm. Vanskelig å måle nøyaktig grunnet sluk er i flislagt nisje.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flis under luke til kneloft er ca. 36 mm.

Tilstandsgrad: TG1
- Vann renner til sluk.
- Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av flis under laveste dørterskel er ca. 30 mm, hvilket tilfredsstiller dagens krav til fall fra topp sluk til topp flis under terskel.
– Overflater fremstår å oppfylle tiltenkt funksjon, og det er ikke registrert nevneverdige avvik.

Tilstandsrapport



Flislagt gulv og luke til kneloft



Flislagt gulv

ETASJE2 > BAD 1

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

- Det er registrert plastsluk i dusjsone.
- Membran/tettesjikt og overgang mot sluk lar seg ikke påvise visuelt og ligger skjult.

- Det er ikke mulig å vurdere gulvmembranen og veggenes tettesjikt tilstand uten destruktive undersøkelser.

Tilstandsgrad: TG1
- Ingen avvik påvist ved visuell kontroll, samt at det foreligger kontrollskjema fra utførende som legges til grunn for vurderingen.



Sluk i dusjsone

ETASJE2 > BAD 1

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt innredning med hvite glatte skuffefronter og heldekkende laminatkompositt benkeplate med 2 overliggende servanter med ett-greps blandearmaturer på servantkant, speil med belysning på vegg, dusjhjørne med veggmontert dusjarmatur med rainshower og håndholdt dusj, Flislagte dusjvegger og dusjdør i herdet glass, vegghengt wc med innbygget sisterne. Downlights i himling.

- Innredninger og utstyr fremstår med normal bruksslitasje og fungerer som tiltenkt, hensyntatt alder og bruk. Det er ikke påvist funksjonssvikt ved befaring.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Badet har vegghengt klosett med innbygget sisterne. I henhold til TEK17 skal lekkasjer fra skjulte sanitærinstallasjoner synliggjøres, ledes til rom med sluk eller avstenges automatisk.

Det er ikke fremvist dokumentasjon eller observert synlig løsning som viser hvordan lekkasjesikring eller synliggjøring av eventuell lekkasje er ivaretatt. Utførelse bak sisterne er ikke visuelt tilgjengelig, noe som medfører usikkerhet knyttet til fuktsikkerheten.

Merknad:
Det er ikke registrert tegn til lekkasje eller fuktskade på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrad:
TG2 – Manglende dokumentasjon og manglende synlig løsning for lekkasjesikring av innebygget sisterne gir økt risiko for skade.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne kan pågå over tid uten å bli oppdaget, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner før forholdet avdekkes.

Tiltak:
For å redusere risiko kan det vurderes å etablere løsning for synliggjøring og lekkasjestopper av innebygget sisterne. Eventuelle skadebegrensende tiltak bør vurderes basert på tilgjengelighet og konstruksjonsløsning.



Servantinnredning

Tilstandsrapport



Dusjhjørne



Klosett med innbygget sisterne

ETASJE2 > BAD 1

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt avtrekksvifte i bad med tilluftsspalte mellom terskel og dørblad.

Vurdering:
- Viften fungerer ved enkel funksjonstest med papir, og visuell kontroll gir inntrykk av tilfredsstillende luftutskifting for rommets bruk.

- Det er ikke utført måling av luftmengder eller nærmere vurdering av ventilasjonsfunksjon, da dette krever spesialkompetanse og utstyr og ligger utenfor takstingeniørens mandat.

- Løsningen er i tråd med vanlig utførelse for bad oppført etter TEK17, med mekanisk avtrekk og tilluft via dørspalte.

Tilstandsgrad: TG1
- Fungerende ventilasjon med tilluftsløsning, uten dokumenterte luftmengder.



Avtrekk

ETASJE2 > BAD 1

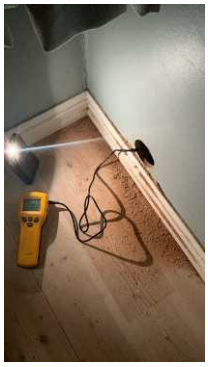
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført på utsiden i vegg fra soverom mot dusjområde for inspeksjon og fuktkontroll.
- Fuktmåling er gjennomført med Protimeter MMS (vektprosent) med piggelektrode i bunnsvill via åpningen. Målingene viste verdier innenfor normalt tørr tilstand. Visuell kontroll i hulrommet viste ingen tegn til fukt eller skadesymptomer.
- Det er i tillegg utført overflatesøk med fuktindikator på tilgjengelige gulv- og veggflater inne på badet, uten påvisning av unormale fuktutslag.

Tilstandsgrad: TG0
- Det ble ikke observert skadesymptomer eller tegn til fukt i kontrollerte områder.

Forbehold:
- Fuktkontroll via hulltaking og/eller inspeksjon er stikkprøvevis utført og gir ingen garanti for at det ikke finnes eller kan oppstå fuktproblemer andre steder i konstruksjonen.



Fuktkontroll bak dusjsone

ETASJE2 > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Våtromskonstruksjon er antatt fra 1994 og er etablert i henhold til forskriftsnivå gjeldende på oppføringstidspunktet (TEK87).

Det foreligger ikke dokumentasjon.

Tilstandsrapport

Årstall: 1994 **Kilde:** Eier

ETASJE2 > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling er utført med malt panel.
Vegger er kledd med keramiske fliser.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller eventuelle senere oppgraderinger av overflatene.
Fliser og fuger har normalt en forventet levetid på ca. 20–30 år, men kan i enkelte tilfeller vare lenger avhengig av bruk og vedlikehold.

Vurdering:
Det er registrert sprekk i enkelte fliser på vegg.
Himlingspanelet fremstår uten synlige skjevheter, misfarging eller tegn til fuktpåvirkning.
Overflatene fremstår samlet sett i tilfredsstillende stand sett i forhold til alder, men med aldersrelaterte slitasjetegn.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist sprukne enkeltfliser på vegg. I tillegg vurderes overflatene å ha passert forventet halve levetid.
På bakgrunn av påviste overflateskader og alder vurderes tilstanden til:
Tilstandsgrad: TG2 - Moderate avvik iht. NS 3600.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ingen umiddelbar konsekvens per inspeksjonstidspunktet. Skader i fliser kan imidlertid utvikle seg over tid og føre til ytterligere sprekkdannelser eller løse fliser.

Det anbefales:
- å følge med på utvikling av sprekkdannelser og øvrig slitasje
- å utbedre skadde fliser ved behov
- Videre må det påregnes behov for oppgradering av overflater på sikt, hensyntatt alder.

Avgrensning:
- Vurderingen gjelder kun overflater (vegger og himling). Tettesjikt, underliggende oppbygning og konstruksjon er ikke vurdert her, og inngår i eget punkt i rapporten.



Sprukken flis



Panelt himling og flis på vegg

ETASJE2 > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med mosaikkfliser og har elektriske varmekabler.
Det er fall mot sluk på hovedgulv. Fallet er målbart, men vurderes som svakt etter dagens anbefalinger. Det er lokalt fall i dusjsone, og det er etablert terskel/tettelist mot resten av gulvet slik at vann ledes mot sluk.
Høydeforskjell fra toppen av sluket under kar til toppen av flis under dørterskel er målt til ca. 15 mm.
Fallforholdene vurderes å være i tråd med forskriftsnivå gjeldende på oppføringstidspunktet (TEK87).
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller eventuelle senere oppgraderinger av gulvoverflatene. Fliser og fuger har normalt en forventet levetid på ca. 20–30 år, men kan i enkelte tilfeller vare lenger avhengig av bruk og vedlikehold.

Vurdering
Det er registrert sprekk i enkelte fliser. Overflatene fremstår samlet sett i tilfredsstillende stand sett i forhold til alder, men med aldersrelaterte slitasjetegn.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist sprekker i fliser. Overflatene vurderes å ha passert forventet halve levetid.
Tilstandsgrad: TG2 – moderate avvik basert på påviste overflateskader og alder, jf. NS 3600.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ingen umiddelbar konsekvens per inspeksjonstidspunktet, men skadene kan forverres over tid dersom de ikke følges opp.
Det anbefales:
- jevnlig ettersyn av gulvoverflatene, slik at tiltak kan iverksettes ved behov
- å være oppmerksom på videre slitasje.

Alderssvekkelser skjer gradvis, og det er ikke mulig å angi tidspunkt for eventuell totalrehabilitering utover generelle levetidsbetraktninger.

For å lukke avviket:
Overflatene må skiftes ut.

Tilstandsrapport



Flislagt gulv



Sprekk i gulvflis

ETASJE2 > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er etablert hjelpesluk i plast i dusjsone samt hovedsluk i plast på gulv ved badekar.
Tettesjikt/membran er ikke synlig og lar seg ikke påvise visuelt, inkludert overgang mellom sluk og membran. Utførelse og løsning er ikke dokumentert. Tettesjiktets tilstand kan derfor ikke vurderes nærmere uten destruktive undersøkelser.

Levetidsbetraktning
Normert forventet teknisk levetid for membran og tettesjikt i våtrom er ca. 20–25 år. Tettesjiktet antas etablert ved byggeåret 1994 og vurderes dermed å ha overskredet forventet levetid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av membran og sluktilkobling. På bakgrunn av alder og overskredet forventet levetid vurderes forholdet som et moderat avvik.
Tilstandsgrad: TG2 – alder og manglende dokumentasjon, jf. NS 3600.

Merknad
Overskredet levetid innebærer økt risiko for svikt, men er ikke i seg selv en indikasjon på påvist skade.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke observert symptomer på lekkasje eller fuktskader per inspeksjonstidspunkt. Det foreligger imidlertid økt risiko for funksjonssvikt i tettesjikt og sluktilkoblinger grunnet alder og manglende dokumentasjon.
Det anbefales å følge med på eventuelle tegn til fukt eller lekkasje, som misfarging, lukt, bom i fliser eller fuktmerker i tilstøtende rom.

For å lukke avviket:
For å lukke avviket fullt ut må tettesjikt og overgang mot sluk fornyes i henhold til gjeldende regelverk og bransjenormer.
Utbedring vurderes normalt ikke som økonomisk hensiktsmessig før totalrehabilitering av våtrommet, med mindre det oppstår konkrete tegn til svikt.



Hjelpesluk i dusj



Sluk under kar

ETASJE2 > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vegghengt innredning med glatte skuffefronter og heldekkende servant benkeplate med ett- greps blandearmatur, speil med integrert belysning på vegg, lukket dusjhjørne med vegg av glassbyggersten og foldbar dusjvegg i glass og metallramme og dusjlist på gulv. Frittstående emaljert badekar med badekarsarmatur på vegg, samt hånddusj. Gulvmontert toalett. Opplegg vaskemaskin.

Vurdering
Ved visuell kontroll og utvalgt funksjonstesting er det ikke registrert avvik som påvirker bruk eller funksjon på kontrollert sanitærutstyr og innredning. Det er ikke utført fullstendig funksjonstesting av samtlige komponenter, noe som anses som en naturlig begrensning ved visuell tilstandsvurdering, jf. NS 3600.

Tilstandsgrad
TG1 – Sanitærutstyr og innredning fremstår med normal bruksslitasje hensyntatt alder, og det er ikke registrert avvik som påvirker bruk eller funksjon ved befaring.



Toalett



Servantinnredning



Badekar

ETASJE2 > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt avtrekksvifte i bad bak luke med tilluftsspalte mellom terskel og dørblad.

Vurdering:
- Viften fungerer ved enkel funksjonstest med papir, og visuell kontroll gir inntrykk av tilfredsstillende luftutskifting for rommets bruk.

- Det er ikke utført måling av luftmengder eller nærmere vurdering av ventilasjonsfunksjon, da dette krever spesialkompetanse og utstyr og ligger utenfor takstingeniørens mandat.

- Løsningen er i tråd med krav på oppføringstidspunktet.

Tilstandsgrad: TG1
- Fungerende ventilasjon med tilluftsløsning, uten dokumenterte luftmengder.



Avtrekksluke

ETASJE2 > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

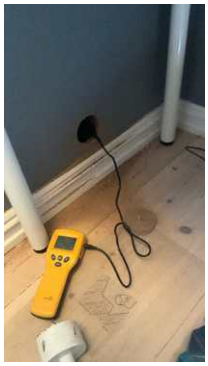
Beskrivelse

Hulltaking er utført på utsiden i vegg på soverom mot dusjområde for inspeksjon og fuktkontroll.
- Fuktmåling er gjennomført med Protimeter MMS (vektprosent) med piggelektrode i bunnsvill via åpningen. Målingene viste verdier innenfor normalt tørr tilstand. Visuell kontroll i hulrommet viste ingen tegn til fukt eller skadesymptomer.
- Det er i tillegg utført overflatesøk med fuktindikator på tilgjengelige gulv- og veggflater inne på badet, uten påvisning av unormale fuktutslag.

Tilstandsgrad: TG0
- Det ble ikke observert skadesymptomer eller tegn til fukt i kontrollerte områder.

Forbehold:
- Fuktkontroll via hulltaking og/eller inspeksjon er stikkprøvevis utført og gir ingen garanti for at det ikke finnes eller kan oppstå fuktproblemer andre steder i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Fuktkontroll bak dusjsone

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtromskonstruksjon er antatt fra 1994 og er etablert i henhold til forskriftsnivå gjeldende på oppføringstidspunktet (TEK87).

Badet ble oppgradert i 2020-21 hvor det ble lagt flis på flis på overflater og dels med nye innredninger og utstyr.

Det foreligger ikke dokumentasjon.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser.
Taket har malt panel.

Vurdering:
- Overflatene fremstår hele og uten synlige skader. Det er ikke registrert tegn til fuktpåvirkning, avskalling eller andre avvik ved visuell vurdering.

Tilstandsgrad:
TG 1 – Normal tilstand uten registrerte avvik.

Merknad:
- Vurderingen er basert på visuell kontroll, og skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.



Himling og veggflater

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt (flis på flis) og har elektriske varmekabler.
Det er registrert fall fra dørterskel mot dusjkabinett, men fallet er svært begrenset og målt til ca. 0,5 mm.
Sluk er plassert under dusjkabinett og var ikke tilgjengelig for kontroll.
Høydeforskjell fra toppen av sluk til toppen av flis ved dørterskel er derfor ikke kjent.
Badet ligger i kjeller og gulvet er etablert på betongdekke.

Merknad:
Det er etablert høy dørterskel som bidrar til å begrense lekkasjevann ut av rommet. Det lot seg imidlertid ikke vurdere om tettesjikt er ført opp og sikret ved dørterskel.
Det er lagt til grunn at dusjing skjer i dusjkabinett. Ved endret bruksmønster, herunder dusjing direkte på gulvet, vil de begrensede fallforholdene kunne medføre økt risiko for vannansamling på gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avvik / Tilstandsgrad:
Gulvet har svært begrenset fall, og fallforholdene vurderes ikke å være tilstrekkelige til å lede vann mot sluk ved lekkasje eller søl. Gulvets funksjon er delvis avhengig av bruk av dusjkabinett.
Hensyntatt at badet ligger på betongdekke i kjeller og at høy dørterskel reduserer konsekvensen ved lekkasje, vurderes forholdet til:

Tilstandsgrad: TG2 – Moderat avvik iht. NS 3600.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ingen umiddelbar funksjonssvikt per inspeksjonstidspunktet. Ved lekkasje eller større vannsøl kan det imidlertid oppstå vannansamling i rommet og/ eller ut av rommet.

For å lukke avviket må gulvet etableres med tilfredsstillende fall mot sluk. Dette forutsetter ombygging av gulvkonstruksjonen og vurderes normalt i forbindelse med en fremtidig oppgradering av våtrommet. Det anbefales montering av lekkasjestopper som midlertidig tiltak frem til evt. rehabilitering av rommet etter dagens krav.



Gulv

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sluket er plassert under dusjkabinett og er ikke besiktiget.
Det legges til grunn at sluket er utført iht. forskriftskrav i 1994.

Tettesjikt/membran er ikke synlig og lar seg ikke påvise visuelt, inkludert overgang mellom sluk og membran. Utførelse og løsning er ikke dokumentert. Tettesjiktets tilstand kan derfor ikke vurderes nærmere uten destruktive undersøkelser.

Levetidsbetraktning
Normert forventet teknisk levetid for membran og tettesjikt i våtrom er ca. 20–25 år. Tettesjiktet antas etablert ved byggeåret 1994 og vurderes dermed å ha overskredet forventet levetid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Slukets plassering under dusjkabinett vanskeliggjør renhold og jevnlig kontroll.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av membran og sluktilkobling.
Tettesjiktet vurderes å ha overskredet forventet levetid.

På bakgrunn av alder, manglende dokumentasjon og plassering av sluk vurderes forholdet som et moderat avvik.
Tilstandsgrad: TG2 – jf. NS 3600.

Merknad
Overskredet levetid innebærer økt risiko for svikt, men er ikke i seg selv en indikasjon på påvist skade.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke observert symptomer på lekkasje eller fuktskader per inspeksjonstidspunkt. Grunnet alder og manglende dokumentasjon foreligger det likevel økt risiko for funksjonssvikt i tettesjikt og sluktilkoblinger.
Slukets plassering under dusjkabinett vanskeliggjør jevnlig kontroll og renhold.
Sluket bør tilgjengeliggjøres for inspeksjon og normalt vedlikehold.

For å lukke avviket fullstendig må tettesjikt og overgang mot sluk fornyes iht. gjeldende regelverk og bransjenormer. Utbedring vurderes normalt ikke som økonomisk hensiktsmessig før totalrehabilitering av våtrommet.

Supplerende merknad:
Rommets bruk per i dag medfører begrenset belastning fra fritt vann. Badet ligger på betongdekke i kjeller, noe som reduserer risikoen for sekundærskader ved eventuell lekkasje.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med gulvstående baderomsinnredning med hvite, glatte skuffefronter og heldekkende servantplate med ettgreps blandebatteri. Speil på vegg. Vegghengt WC med innbygget sisterne og synlig drenasjeløsning.

Vurdering:
Innredninger og sanitærutstyr fremstår med normal bruksslitasje og fungerer som tiltenkt, hensyntatt alder og bruk. Det er ikke påvist funksjonssvikt ved befaring.

Tilstandsgrad:
TG1- Sanitærutstyr og innredning fremstår i normal stand uten registrerte avvik som påvirker bruk eller funksjon.



Dusjkabinett



Vegghengt innredning



wc

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Elektrisk styrt avtrekksvifte på vegg i bad med tilluftsspalte mellom terskel og dørblad.

Vurdering:
- Viften fungerer ved enkel funksjonstest med papir, og visuell kontroll gir inntrykk av tilfredsstillende luftutskifting for rommets bruk.

- Det er ikke utført måling av luftmengder eller nærmere vurdering av ventilasjonsfunksjon, da dette krever spesialkompetanse og utstyr og ligger utenfor takstingeniørens mandat.

Tilstandsgrad: TG1
- Fungerende ventilasjon med tilluftsløsning, uten dokumenterte luftmengder.



El. avtrekk

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført i tilstøtende rom mot dusjområde for inspeksjon og fuktkontroll.
- Fuktmåling er gjennomført med Protimeter MMS (vektprosent) med piggelektrode i bunnsvill via åpningen. Målingene viste verdier innenfor normalt tørr tilstand. Visuell kontroll i hulrommet viste ingen tegn til fukt eller skadesymptomer.
- Det er i tillegg utført overflatesøk med fuktindikator på tilgjengelige gulv- og veggflater inne på badet, uten påvisning av unormale fuktutslag.

Tilstandsgrad: TG0
- Det ble ikke observert skadesymptomer eller tegn til fukt i kontrollerte områder.

Forbehold:
- Fuktkontroll via hulltaking og/eller inspeksjon er stikkprøvevis utført og gir ingen garanti for at det ikke finnes eller kan oppstå fuktproblemer andre steder i konstruksjonen.



Fuktkontroll

KJØKKEN

ETASJE1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med hvite fronter og integrerte gripelister. Integrert stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin, samt innbyggingsnisje for kjøleskap. Laminat benkeplate med nedfelt kjøkkenkum og ettgreps blandebatteri. Toppmontert induksjonstopp og belysning under overskap.
Det er påvist komfyrvakt.

Vurdering og tilstandsgrad:
TG1 – Innredninger og kjøkkenutstyr fremstår med normal bruksslitasje og vurderes å fungere som tiltenkt, hensyntatt alder og bruk. Det er ikke påvist funksjonssvikt ved befaring.

Mindre avvik:
Det er ikke registrert lekkasjestopper tilknyttet vannopplegg under kjøkkenkum i rom uten sluk. Krav om lekkasjestopper ble innført med TEK10, og mangelen vurderes derfor ikke som forskriftsavvik hensyntatt byggeår. Tiltak kan likevel vurderes som risikoreduserende.



Kjøkken

Tilstandsrapport



Kjøkken

ETASJE1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenvifte er etablert i overskap over kokesone. Avtrekk ført ut til det fri.

Undersøkelsen er begrenset til vurdering av prinsipp for ventilasjon og avtrekk. Det er utført enkel funksjonstest med papir for å påvise luftbevegelse. Ventilator er ikke teknisk undersøkt.

Tilstandsgrad: TG1 – Avtrekk vurderes som tilfredsstillende basert på enkel funksjonstest og forutsatt avtrekk ut til det fri.



Kjøkkenventilator

SPESIALROM

ETASJE1 > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet er oppusset i nyere tid.

Toalettrom med flislagt gulv med varmekabler.
Pusset og malte vegger. Malt panel i himling.
Vegghengt designservant i porselen og ett- greps blandearmatur.
Vegghengt wc med innbygget sisterne og synlig drenasjeløsning.
Downlights i himling.

Det er etablert lekkasjesikring i forb. med vannopplegg i rom uten sluk.

Vurdering:
Innredninger og sanitærutstyr fremstår med normal bruksslitasje og fungerer som tiltenkt, hensyntatt alder og bruk. Det er ikke påvist funksjonssvikt ved befaring.

Tilstandsgrad:
TG1- Sanitærutstyr og innredning fremstår i normal stand uten registrerte avvik som påvirker bruk eller funksjon.



Toalettrom

ETASJE1 > TOALETTROM

TG 1 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Ventilasjon toalettrom:
Rommet har elektrisk avtrekksvifte i luke i yttervegg, luftespalte i vindu, samt tilluftsspalte mellom terskel og dørblad.

- Det er ikke utført måling av luftmengder eller nærmere vurdering av ventilasjonskapasitet, da dette krever spesialutstyr og ligger utenfor takstingeniørens mandat.

Tilstandsgrad: TG1
- Ventilasjonsprinsippet tilfredsstiller kravene på oppføringstidspunktet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har vannledninger hovedsakelig utført i kobber og metall fra byggeåret. Det er også registrert enkelte nyere kobberrør i forbindelse med senere oppgraderinger.
Vannrørsanlegget er i stor grad skjult i konstruksjoner, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, vedlikehold eller eventuelle tidligere utskiftninger.

Aldersvurdering:
Vannrørsanlegget antas å være ca. 30 år gammelt. For kobber- og metallrør er normert teknisk levetid normalt ca. 30–50 år, men levetiden kan være både kortere og vesentlig lengre avhengig av vannkvalitet, utførelse, drift og belastning.
Ved visuell kontroll er det påvist noe irr og rustdannelse på synlige vannrør i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist begynnende aldersrelaterte overflatekorrosjoner (irr/rust) på enkelte synlige vannrør. I tillegg foreligger manglende dokumentasjon og begrenset innsyn i anleggets tilstand grunnet skjulte føringer.
På bakgrunn av alder, observerte forhold og manglende dokumentasjon vurderes dette som et moderat avvik.
Tilstandsgrad: TG2 – Aldersrelaterte forhold og begrenset dokumentasjon, jf. NS 3600.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

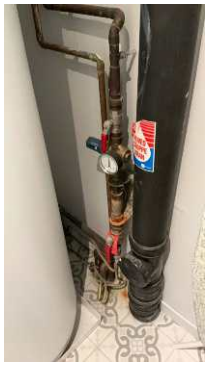
Det er ikke observert lekkasjer eller symptomer på akutt svikt per inspeksjonstidspunkt. Alderssvekkelser, i kombinasjon med irr og rust, innebærer imidlertid økt risiko for lekkasje eller rørbrudd over tid.

Det anbefales:
- Jevnlig visuell kontroll av synlige rørføringer
aktsomhet ved fremtidige inngrep eller ombygginger
å planlegge for fremtidig utskifting av deler av anlegget, eventuelt samlet utskifting på sikt

Ved rehabilitering av våtrom eller kjøkken bør vannrør vurderes utskiftet til moderne rør□i□rør□system.



Vannrør fra wc på bad



Hovedinntak. Noe irr og rust på vannrør.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

- Synlige innvendige avløpsrør fra kjøkken og våtrom er utført i plast (PVC/PP/PE). Rørene er kontrollert ved visuell inspeksjon i benkeskap på kjøkken og servantskap på bad, samt synlige soilrør i kjeller.

- Det er ikke utført inspeksjon av skjulte rørføringer eller felles avløpsanlegg utenfor boligen, da dette er skjult og/ eller ligger utenfor boligens ansvarsområde.

Tilstandsgrad: TG1
- Basert på visuell kontroll og funksjonsprøving av tilgjengelige deler av avløpsrør, samt aldersvurdering, vurderes anlegget å være i fungerende stand uten registrerte avvik.



Soil i kjeller

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via ventiler i yttervegger og spalteventiler i vinduer. Videre er det etablert elektrisk avtrekk fra enkelte bad samt via kjøkkenventilator. Ventilasjonsløsningen er vurdert i lys av forskriftsnivå gjeldende på oppføringstidspunktet (TEK87, 1994).

Vurdering:
Naturlig ventilasjon innebærer at luftutskiftingen ikke er mekanisk styrt, men baserer seg på trykk- og temperaturforskjeller. Sammenlignet med dagens krav til balansert ventilasjon kan dette gi redusert luftutskifting. Det er imidlertid ikke registrert forhold som indikerer funksjonssvikt eller inneklimaproblemer ved befaring.

Tilstandsgrad:
TG1- Ventilasjonsløsningen vurderes å fungere i tråd med sin tiltenkte funksjon og i henhold til kravene som gjaldt ved oppføring av boligen.

Merknad:
Ventilasjonsløsningen tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav, men vurderes som normal for byggeåret og gir ikke grunnlag for tilstandsavvik.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

- Varmtvannstanken er ca. 300 liter og er plassert i rom i kjeller.
- Montert i 2024.
- Det er installert lekkasjestopper i rommet i forb. med opplegg vaskemaskin. NB: Viktig at lekkasjeføler ligger på gulv slik at en evt. lekkasje fra bereder registreres.

- En varmtvannsbereder har normalt en teknisk levetid på 15–30 år, mens en anbefalt brukstid på ca. 20 år ofte anbefales. Selv om enkelte beredere kan fungere i 30–40 år, bør man etter anbefalt brukstid være forberedt på utskifting.

Tilstandsgrad: TG1
- Berederen fungerer iht. sin tiltenkte funksjon.



Bereder i kjeller

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

I flg. eier ble det utskiftet til nye aut. sikringer i 2020-21

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.
   1994

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Byttet noen lamper.
   Byttet ut sikringene i sikringsskap i 2020/21

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 Sikring til masterbad går av og til i flg. eier.

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

Tilstandsrapport

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?
    Nei

Generell kommentar

- En bygningssakskyndige takstingeniør har ikke forutsetninger, kompetanse eller mandat til å vurdere hele el. anlegget i en bolig og har kun foretatt en visuell overflatekontroll hvor det søkes etter helt åpenbare feil og mangler. Ingen åpenbare feil og mangler ble påvist på befaringen.
- Dokumentasjon i el. skap indikerer korrekt utførelse og dokumentasjon iht. krav, men feil kan oppstå over tid.
- På generelt grunnlag anbefales det utvidet el. kontroll ved overtakelse av brukt bolig.
- Nærmere vurdering av anlegget må vurderes av sertifisert fagmann på området, og det kan være avvik takstingeniør ikke har fanget opp på befaringen.



El. skap med aut. sikringer.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnens beskaffenhet er ikke kjent.
Det gis ikke tilstandsgrad for byggegrunn iht. NS 3600.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og fuktsikring rundt bygningen er i følge eier re-etablert i 2024. Det legges til grunn at arbeidene er utført i henhold til forskriftsnivå gjeldende på utførelsestidspunktet (TEK17).
Dreneringen er skjult i grunnen og er ikke tilgjengelig for direkte inspeksjon.
Grunnmur over terreng er pusset og/eller dekket med plater (type Steni e.l.), noe som gjør eventuell utvendig fuktsikring mot grunnmur ikke synlig.

Vurderingen er basert på:
- visuell kontroll av tilgjengelige flater overflatesøk med fuktindikator på innvendige og utvendige grunnmursflater
- Det er ikke registrert utslag på fuktmålinger eller observert visuelle tegn til fuktskader.

Tilstandsgrad:
TG1- Det er ikke påvist visuelle avvik eller symptomer som indikerer svikt i drenering eller fuktsikring per inspeksjonstidspunkt.

Vurderingen er basert på observasjoner ved befaring samt opplysninger fra eier. Det forutsettes at drenerings- og fuktsikringsarbeider er utført i samsvar med gjeldende krav ved re□etablering.

Merknad:
Da drenering og fuktsikring er skjult, bygger vurderingen på indirekte observasjoner. Skjulte feil eller mangler kan derfor ikke utelukkes.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur og fundamenter antas å være utført i betong, basert på byggeår og tidstypisk konstruksjonsutførelse. Konstruksjonen er ikke verifisert grunnet skjulte forhold. Grunnmur er i hovedsak ikke synlig som følge av utvendig puss-/platekledning samt innvendig utforing med bindingsverk og isolasjon (isopor). Fundamenter er ikke tilgjengelige for visuell kontroll.

Registrerte avvik:
- Det er stedvis observert lokal værslitasje på utvendige pussflater. Forholdet vurderes som overflate- og vedlikeholdsrelatert, og gir ikke indikasjon på konstruktiv svikt. Noe vedlikehold må påregnes over tid.

Basert på synlige forhold, alder og tilgjengelige opplysninger vurderes grunnmurskonstruksjon og fundamenter å fungere etter hensikten per i dag, uten synlige tegn til konstruksjonsmessige avvik.
Tilstandsgrad: TG 1

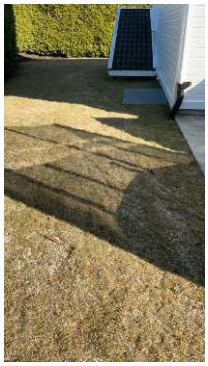


Lokal slitasje

Tilstandsrapport



Lokal slitasje



Terreng mot gavlvegg nordvest



Grunnmur



Terreng/ terrasse på hagesiden



Terreng på inngangssiden

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er tilnærmet flat og har i hovedsak fall bort fra bygningen. Dette samsvarer med områdets naturlige topografi, hvor også tilgrensende nabotomter i hovedsak er flate. Det vurderes derfor ikke som realistisk eller nødvendig å etablere ytterligere terrengfall utover dagens løsning.

Unntak gjelder deler av nordvestre hagedel, hvor terrenget har et mindre avvik. Dette vurderes ikke å medføre at overflatevann ledes mot grunnmur eller å gi økt risiko for fuktbelastning på bygningskroppen.

Det ble ved befaringen ikke observert vannansamlinger eller forhold som indikerer mangelfull overvannshåndtering. Befaringen ble gjennomført i en tørr værperiode, og vurderingen baserer seg på visuelle observasjoner supplert med eieropplysninger. Eier opplyser at det ikke har vært registrert problemer med vannansamlinger på eiendommen.

I forbindelse med etablering av ny drenering og planering i 2024 legges det til grunn at terrengutforming og overvannshåndtering er tilpasset tomtens naturlige forutsetninger. Arbeidet opplyses å være utført av profesjonelle fagfolk, og løsningene fremstår som funksjonelle per i dag.

Basert på ovennevnte vurderes terrengforholdene samlet sett å fungere etter hensikten på befaringstidspunktet.
Tilstandsgrad: TG 0

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger fra boligen til offentlig nett antas etablert ved byggeåret 1994 og kan være tilknyttet naboens privatledninger videre frem til offentlig nett.
Ledningene ligger skjult i grunnen og er ikke tilgjengelige for visuell inspeksjon.

Vurderingsgrunnlag:
Vurderingen er basert på byggeår, normal forventet levetid, samt opplysninger fra eier. Eier opplyser at det ikke har vært problemer med vann- eller avløpssystemet i brukstiden, og det er ikke observert forhold som indikerer lekkasje, tilstopping eller funksjonssvikt.

Tilstandsgrad:
TG1 – Hensyntatt alder og opplyst funksjon vurderes vann- og avløpsledningene å fungere i tråd med sin tiltenkte funksjon per inspeksjonstidspunktet.

Merknad:
Da ledningene er skjult i grunnen, er tilstanden ikke kontrollert ved inngrep, trykktesting eller kamerainspeksjon. Fremtidig vedlikeholds- eller utskiftingsbehov kan derfor ikke utelukkes.

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

Radon:
Opplysninger om radonsikring:
- Ved byggets søknadstidspunkt var det ikke krav til radonsperre eller radonmåling.
Krav til radonsikring ble innført med TEK10 (2010). Bygget er derfor lovlig oppført uten radonsperre.
- Takstingeniør har ikke mottatt dokumentasjon om senere radontiltak, forekomst av radon eller utførte målinger.

Regelverk og anbefalinger:
- Ved utleie er det krav til radonmåling. Radonnivået skal dokumenteres og være under 200 Bq/m³. Dersom nivået ligger mellom 100 og 200 Bq/m³, anbefales det å iverksette tiltak for å redusere radon.
- For egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales dersom boligen ligger under tredje etasje. Leiligheter fra og med tredje etasje over bakkenivå trenger normalt ikke måles. Denne boligen ligger på terreng med kjeller.

Radonrisiko i området:
- Boligen ligger i et område med lav til moderat forekomst av radon, som er den laveste risikokategorien, jf. NGUs radonkart (geo.ngu.no/kart/radon). Radon:

Rekkverk i trapper og utvendige rekkverk:
- Det mangler håndløpere på vegg.
- Dagens løsninger uten håndløpere på vegg, tilfredsstiller ikke forskriftskrav.
- Dagens løsninger kan gi noe redusert personsikkerhet ved bruk av trappen, sammenlignet med trapper som tilfredsstiller forskriftene. Det anbefales montering av håndløpere iht. forskrift.

Flom- og rasfare:
- Området er ikke registrert i NVE sine kartverk som flom eller rasutsatt.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1994

Kommentar
Byggeår iht. Eiendomsverdi.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
- Dette er kun en enkel beskrivelse.
- Ikke ytterligere undersøkt og vurdert. Garasjen fungerer som den skal og ingen større avvike påvist ved visuell befaring.
- Bygget er ikke videre tilstandsvurdert i tråd med NS3600.

- Garasje med støpt gulv, Leca ringmur og yttervegger i uisolert bindingsverk med utvendig malt kledning. Halvvalmet tak i uisolert trekonstruksjon med taksperrer og hanebjelker, utvendig tekket med betongtakstein. Aut. leddport og sidedør. Montert el. billader i 2021.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

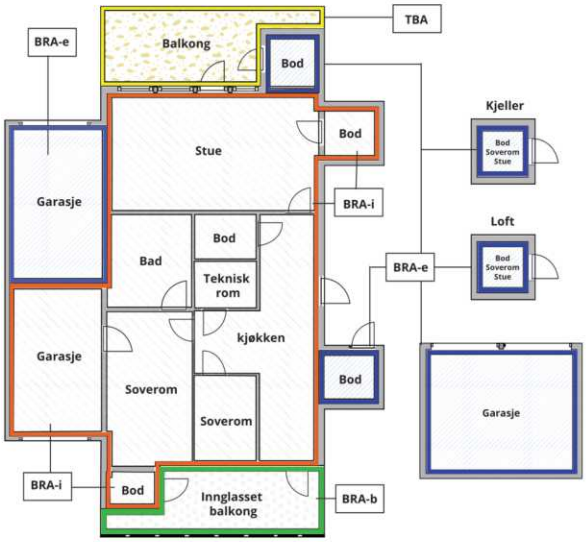
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje2	56			56	5	29	85
Etasje1	86			86	44		86
Kjeller	82			82			82
SUM	**224**				**49**	**29**	**253**
SUM BRA	**224**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje2	Trappegang, bad 1, bad 2, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bod		
Etasje1	Entré, trappehall, toalettrom, kjøkken, stue/ spisestue, kjøkkeninngang/ pantry		
Kjeller	Trapperom, entré, soverom, hobbyrom, trimrom, bad, bod med opplegg vaskemaskin		

Kommentar

Areal med lav himlingshøyde (ALH) medregnes ikke i BRA iht. NS 3940. ALH er oppgitt separat for å tydeliggjøre tilgjengelig gulvareal utover målbart BRA.

Fordeling av ALH:
- 2. etasje bolig: 29 m²

Arealene er i hovedsak oppmålt ved bruk av 3D laserskanner (Leica BLK2GO). Der dette har vært hensiktsmessig, er det supplert med håndholdt lasermåler. Målemetoden vurderes å gi tilfredsstillende og etterprøvbar nøyaktighet for arealfastsettelse.

Areal oppgis i rapporten i nærmeste hele kvadratmeter. Mindre avvik kan forekomme som følge av avrunding.

Boenhetens totale areal vil normalt være større enn summen av romarealer vist på plantegning, da totalt areal også inkluderer innvendige vegger og eventuelle sjakter.

Seksjonsbegjæring og/eller tinglyste dokumenter vedrørende eiendommen er ikke fremvist eller vurdert i forbindelse med arealberegningen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for boligen, men disse samsvarer ikke fullt ut med dagens bruk.

I henhold til foreliggende byggesakstegninger og tillatelser er kjelleretasje godkjent som tilleggsdel, dvs. ikke godkjent for varig opphold. Rom i kjeller som i dag er innredet eller benyttet som rom for varig opphold, er ikke omsøkt eller godkjent for slik bruk.

Bolig:
Det er gitt approbasjon (tilsvarende dagens rammetillatelse) 2. mars 1994 for oppføring av enebolig. Videre er det gitt byggetillatelse datert 19. april 1994 og brukstillatelse datert 22. desember 1994. Ferdigattest for eneboligen er utstedt 12. februar 1998.

Garasje:
For garasje er det gitt approbasjon datert 5. april 1994. Det er innsendt anmodning om ferdigattest 24. desember 1997, og det er utarbeidet tilsynsrapport 23. februar 1998 med påpekte mangler. Ferdigattest er ikke utstedt. Byggesaken er henlagt av kommunen 31.07.2002. Henleggelsen innebærer ikke at eventuelle avvik fra tillatelser eller krav på byggetidspunktet er legalisert.

Tilbygg:
Tilbygget bod bak garasjen er ikke byggemeldt.
Overtak over kjellertrapp er ikke byggemeldt.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Det er ikke påvist åpenbare ulovligheter utover det som evt. kommer frem under kommentarene.

Garasje

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje bakkeplan		36		36			36
Loft						34	34
SUM		**36**				**34**	**70**
SUM BRA	**36**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje bakkeplan		Garasje, bod	
Loft		Lagringsloft	

Kommentar

Oppmålt BRA- e i garasje:
Garasje netto 31 m² og bod netto 4 m². Samlet avrundet areal utgjør 36 m², inkludert vegg mellom bod og garasje.

Areal med lav himlingshøyde (ALH) medregnes ikke i BRA iht. NS 3940. ALH er oppgitt separat for å tydeliggjøre tilgjengelig gulvareal utover målbart BRA.
- Loft over garasje: 34 m²

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Jo K. Eckhoff	Takstingeniør
	Katarina F. og Harald Dobloug	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	27	2634		0	505.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Aspehaugveien 3C

Hjemmelshaver

Katarina Flatland Dobloug og Harald Meling Dobloug

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig gate via privat vei over to nabotomter.

Tilknytning vann

Bygningen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger

Tilknytning avløp

Bygningen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger

Regulering

REGULERINGSFORHOLD
- Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn.
- Det er en pågående plansak med revisjon av "småhusplanen".
- Regulering S- 4220- Reguleringsplan for småhusområder i Oslo ytre by (småhusplanen) med midlertidig forbud mot tiltak.
- For nærmere informasjon om reguleringsforhold og byggesaker berørende eiendommen, søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/#598757,6643771,7

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke fremskaffet, eller kontrollert av takstingeniør. Ved evt. overtagelse av eiendommen anbefales det å sette seg inn i evt. tinglyste dokumenter som kan berøre eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	23.03.2026	Eier påviste boligen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Byggesak i kommunens byggesaksregister.	02.04.2026	Gjennomgang av byggesaksarkiv tilhørende eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	04.04.2026	- Eiendomsinfo som bl.a. matrikkel, byggeår, tomtestørrelse, hjemmelshaver, bygningsopplysninger m.m.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke mottatt og det kan være avvik fra det takstingeniøren har fått av informasjon og det som kommer frem i egenerklæringen. Det anbefales å sette seg nøye inn i egenerklæringen .	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/NE6084

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

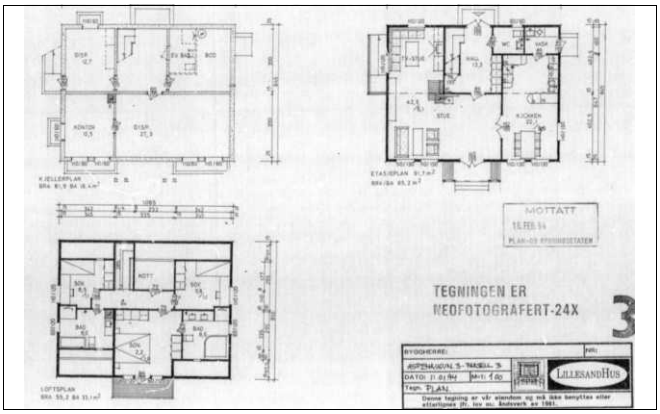
Tilstandsrapportens avgrensninger

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

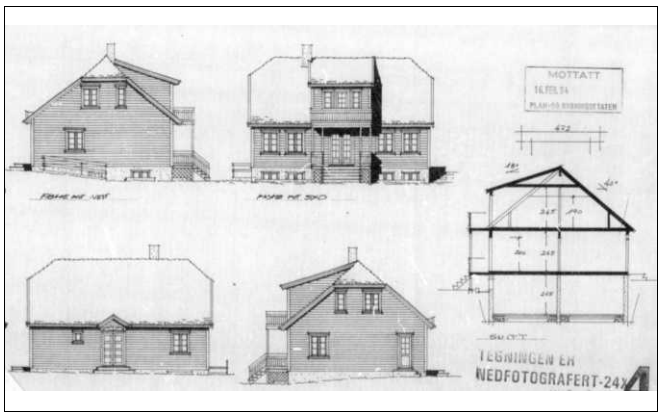
Andre bilder



Adkomst



Byggemeldte plantegninger



Byggemeldte fasadetegninger

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 04.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Allè	Oppdragsnr.	186260088
Addresse	Aspehaugveien 3C		
Postnr.	0376	Sted	OSLO
Selgers navn	Harald Meling Dobloug		
Selgers navn	Katarina Flatland Dobloug		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Nesten 6 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF

Polise/avtalenr.:

6244779

Våtrom

Initialer selger:
H M
K F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Vi har pusset opp badet i underetasjen

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

KSO Husmaler AS

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det utvendige sluket utenfor inngang til kjeller gikk tett i forbindelse med ny drenering. Dette er utbedret.

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

I forbindelse med ny drenering ble de lagt ny skiferterrasse.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utført av Parrington Betong AS, og KSO Husmaler AS

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det er lagt ny drenering rundt hele huset, arbeid utført av Oslo Grunnarbeid AS.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Bilder og faktura

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet sikringsskap, lagt inn elbillader, og gjort mindre arbeid som installert nye lamper, egen kurs til varmtvannsbereder, varmekabler på vaskerom mv. Arbeid utført av Grønn Strøm AS.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura, samsvarserklæring osv.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Hvert 4. år har vi takstmann fra innboforsikringen som gjennomgår boligen. I forbindelse med oppussing av kjeller ca. 2021, ble det oppdaget fukt i kjeller. Det ledet til to rettsaker, og i den forbindelse ble det utarbeidet flere rapporter.

Er forholdet utbedret?

Det ble lagt ny drenering rundt hele huset i 2024.

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 04.05.2026

Signert av *Harald Meling Dobloug*

Signert av *Katarina Flatland Dobloug*

Initialer selger:
H M
K F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Amalie Mille Christiansen
ASPEHAUGVEIEN 3C

Dato: 23.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529157
9078517

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.27 BNR. 2634

Vi viser til bestilling av 20260323 for ASPEHAUGVEIEN 3C.

GNR. 27 BNR. 2634

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 14.07.1994.

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

505 m²

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

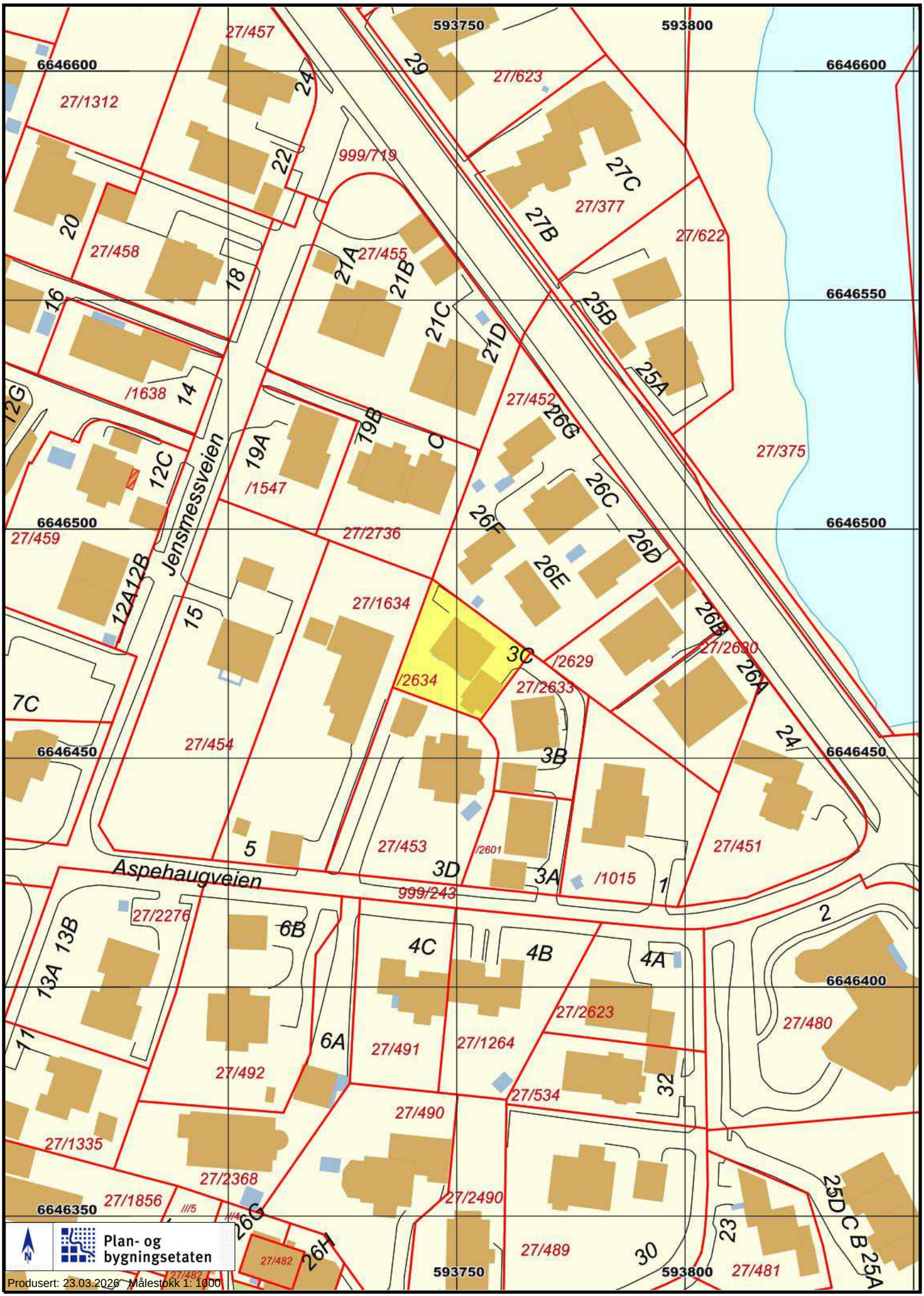
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


593750
593800
6646600
6646550
6646500
6646450
6646400
6646350
27/457
27/1312
27/623
27/377
27/622
27/458
27/455
27/452
27/375
/1638
/1547
27/2736
27/459
27/1634
/2634
/2629
27/2633
27/2630
27/454
27/453
/2601
27/451
/1015
999/719
999/243
Jensmessveien
Aspehaugveien
27/2276
27/491
27/1264
27/2623
27/480
27/492
27/534
27/490
27/1335
27/2368
27/1856
27/2490
27/489
27/481
27/482
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 23.03.2026 Målestokk 1: 1000

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr
00254939

Dato
21.05.2026

Bestiller
Mille Amalie Christiansen

Ident
1994/38594/105

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Mappenr.: 940003384

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 27/2601, 27/2633, 27/2634.

ATKOMSTVEI:

Gnr.27 bnr. 2633 og gnr. 2634 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei
(4 meter bred) fra Aspehaugsveien over
gnr.27 bnr. 2601 langs denne eiendoms østre grense
som vist med grønn farge på kart på baksiden.

ATKOMSTVEI:

Gnr.27 bnr. 2634 skal i tillegg ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred) over gnr. 27 bnr. 2633 langs denne eiendoms østre og nordøstre grense,
også vist med grønn farge på kart på baksiden.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 27 bnr. 2601 og bnr. 2633 , og kan ikke endres eller
slettes uten samtykke fra Plan - og bygningsetaten.

Oslo, den

For gnr. 27 bnr. 2601 og bnr 2633 :

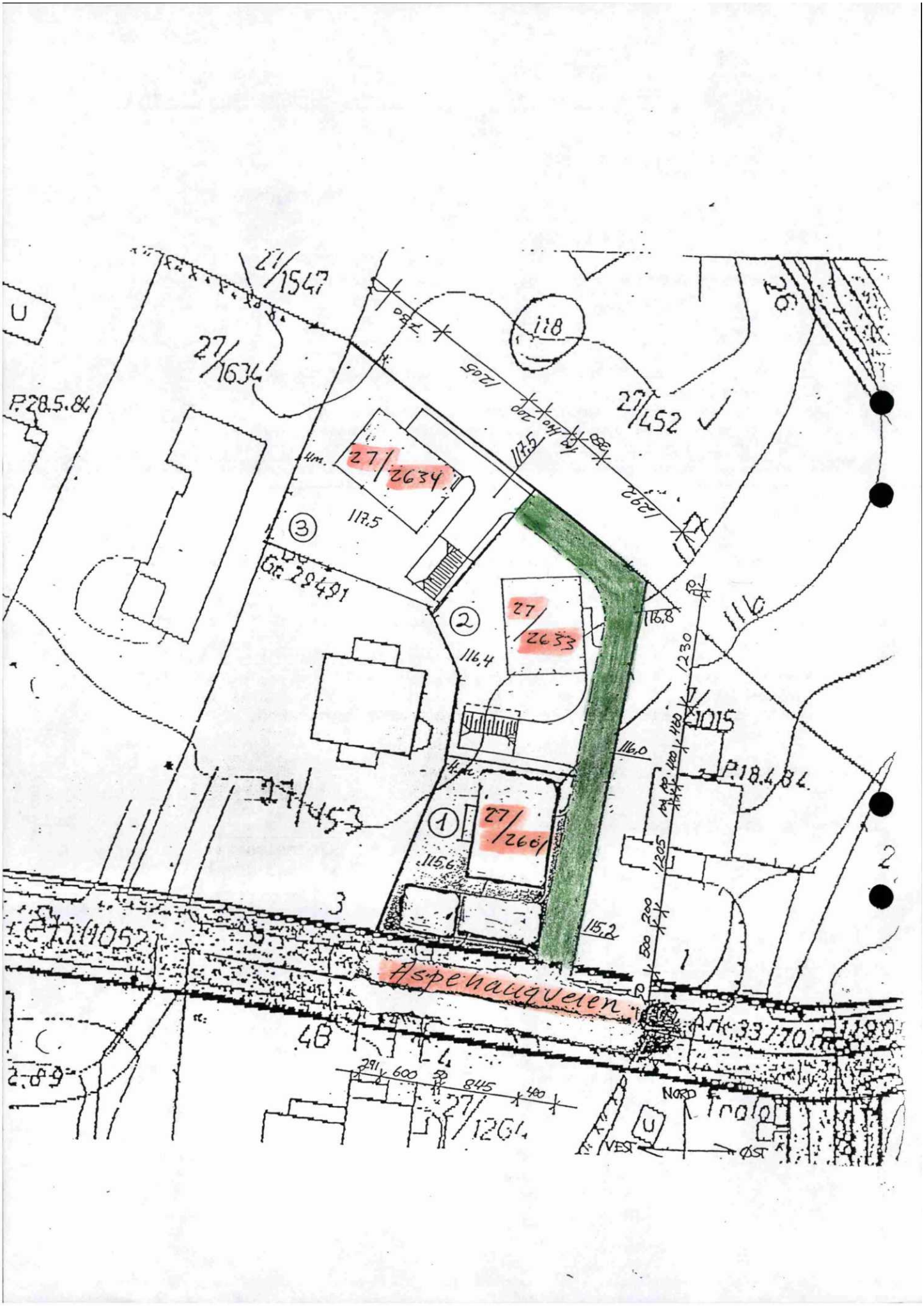
Steinar Moe as
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER
Postboks 5830 Majorstuen, 0308 Oslo

Hjemmelshaver
Terje Wiggo Nielsen
jfr. fullmakt og tinglysingsperre nr. 1140

TINGLYST
14 JUL 1994
OSLO ... RIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 38594

R

Doknr: 38594 Tinglyst: 14.07.1994 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM


27/1547
27/1634
27/452
27/2634
27/2633
27/2601
27/453
27/1052
27/1264
Aspehaugveien
118
117,5
116,8
116,4
116,0
115,6
115,2
P.28.5.84
P.18.4.84
1015
1230
1205
1292
1180
Gr. 29491
NORD
VEST
ØST

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest

Elisabeth Heitmann
Aspehaugveien 3C

0376 OSLO

Dato: 12 FEB 1998

Deres ref: | Vår ref (sak...): 9400112-30 Oppgis alltid ved henvendelse | Saksb.h: Øyvind Nesbakken | Arkivkode:

Byggeplass:	ASPEHAUGVEIEN 3, HUS 3	Eiendom:	27/2634
Tiltakshaver:	Heitmann, Elisabeth	Adresse:	Aspehaugveien 3C, 0376
Søker:	Lillesandhus A.S	Adresse:	Henrik Wergelands gate 4 T... 4612
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende og sluttbesiktigelse, der man ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

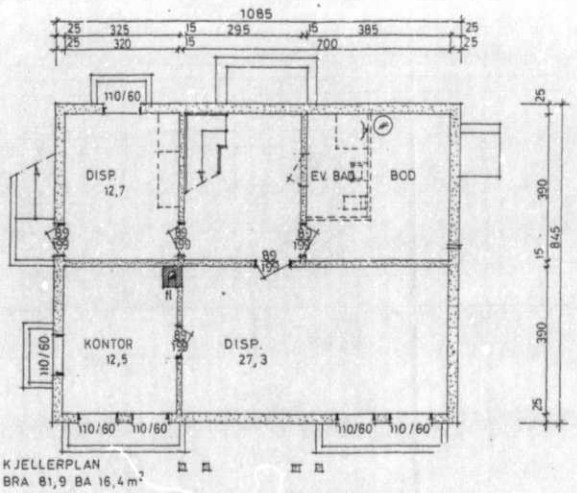
Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA. Avkjørsler kontrolleres av OVV.

Avdeling Vest
Vest Byggekontroll

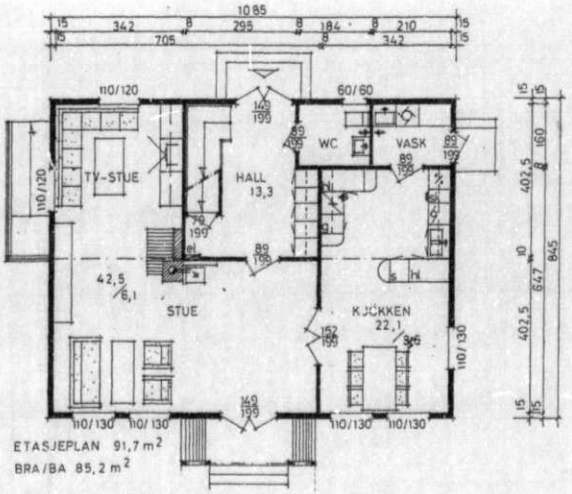
for Svein Oddby
Seksjonsleder

Øyvind Nesbakken
Saksbehandler

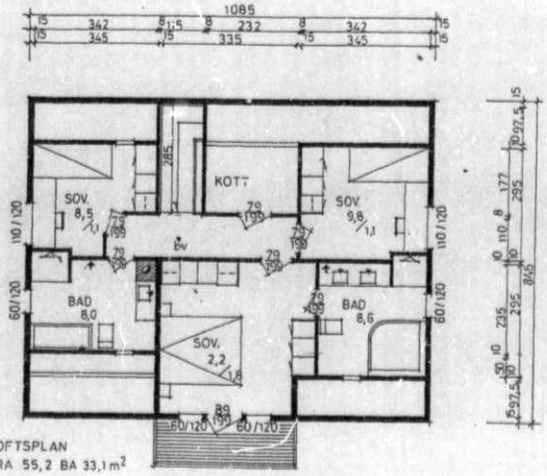
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest
Vest Byggekontroll
Postadresse: Tranebærsveien 5
0667 OSLO
Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
Bankgiro: 6003.05 58920
Postgiro: 0800 10 41300
Org.nr: 971 040 823



KJELLERPLAN
BRA 81,9 BA 16,4 m²



ETASJEPLAN 91,7 m²
BRA/BA 85,2 m²



LOFTSPLAN
BRA 55,2 BA 33,1 m²

MOTTATT
16. FEB. 94
PLAN-OG BYGNINGSETATEN

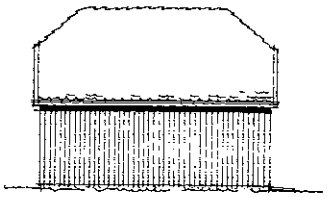
TEGNINGEN ER NEOFOTOGRAFERT-24X

3

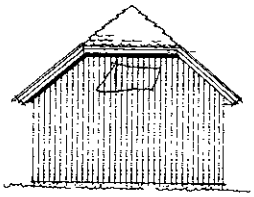
BYGGHERRE:	NR:
ASPEHAUGUN. 3 - PARSELL 3	LILLESANDHUS
DATO: 11.01.94 M=1: 100	
Tegn. PLAN.	

Denne tegning er vår eiendom og må ikke benyttes eller etterlignes jfr. lov om åndsverk av 1961.

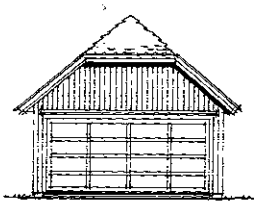
199400361 7



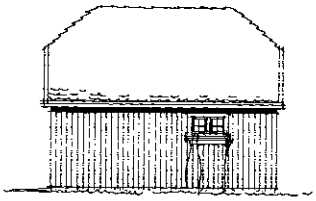
FASADE ØST



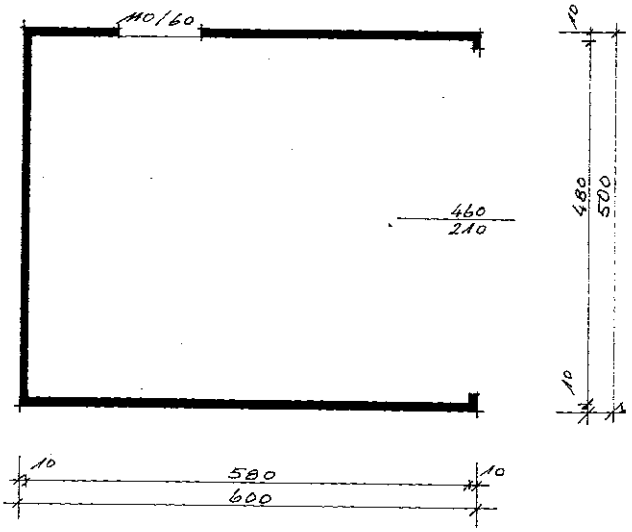
FASADE MOT SØ



FASADE NORD

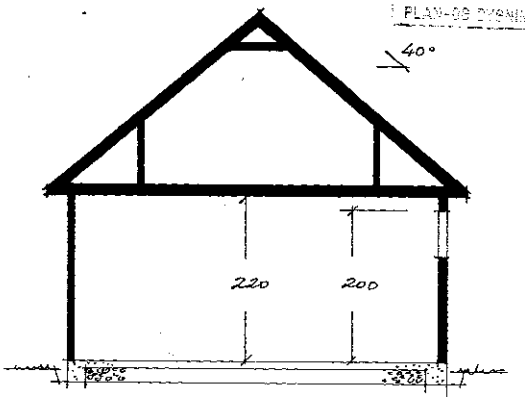


FASADE MOT VEST



PLAN 30 M²

MOTTATT
16. FEB. 94
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



SNITT

HUS · 3

1

BYGGHERRE: NR: 1

ASPEHAUGVN. 3

DATO: 10. 2. 94 M=1:50/100

Tegn.

LILLESANDHUS

7

19940036 1

HJELPEMIDDEL

Blankett nr

SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og MELDINGER §§85, 86

1. Melding etter §§85,86

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

- ☐ Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

2. Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse

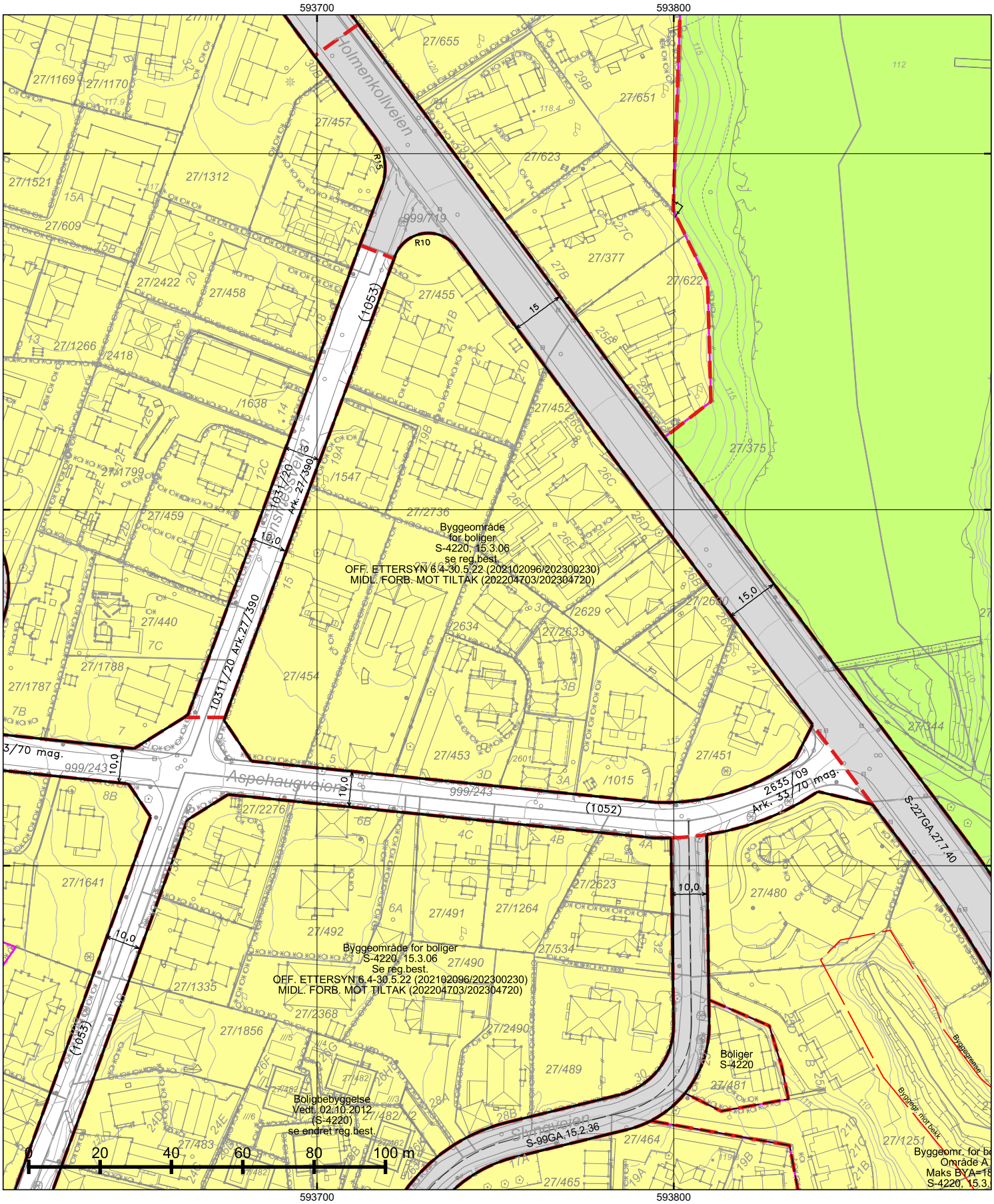
- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto/skråbilde,
- ☐ Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
- ☐ Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

- ☒ Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto /skråbilde
- ☒ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☒ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☒ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☒ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
- ☒ Saner etter rutine 18-60

3. Byggesaken har fått brukstillatelse

- ☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

©Oslo kommune - Plan- og bygningsetaten, ettertrykk tillatt ved kildeangivelse



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

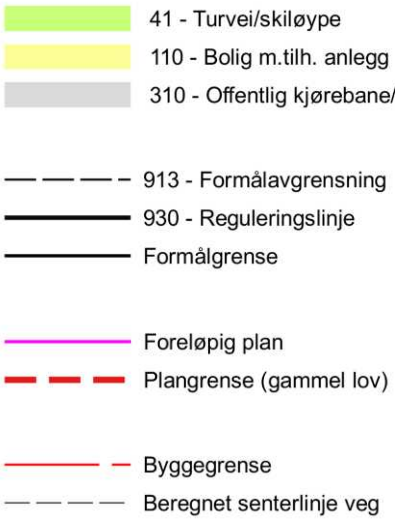
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

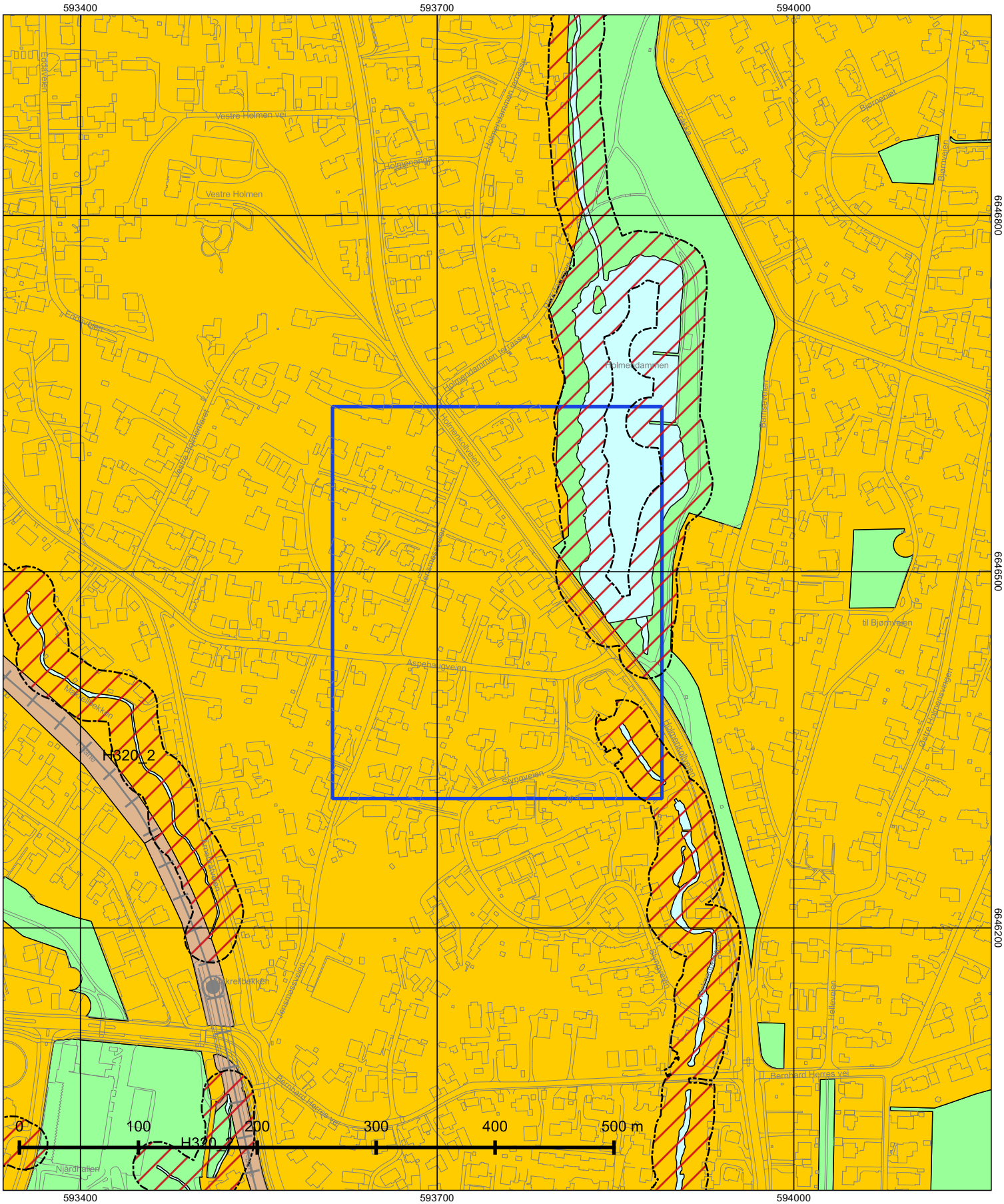
PlottID/Best.nr: 154975/ 86529157
Deres ref.:
Adresse: Aspehaugveien 3
Kommentar:
Gnr/Bnr: 27/2634

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154975/86529157
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.

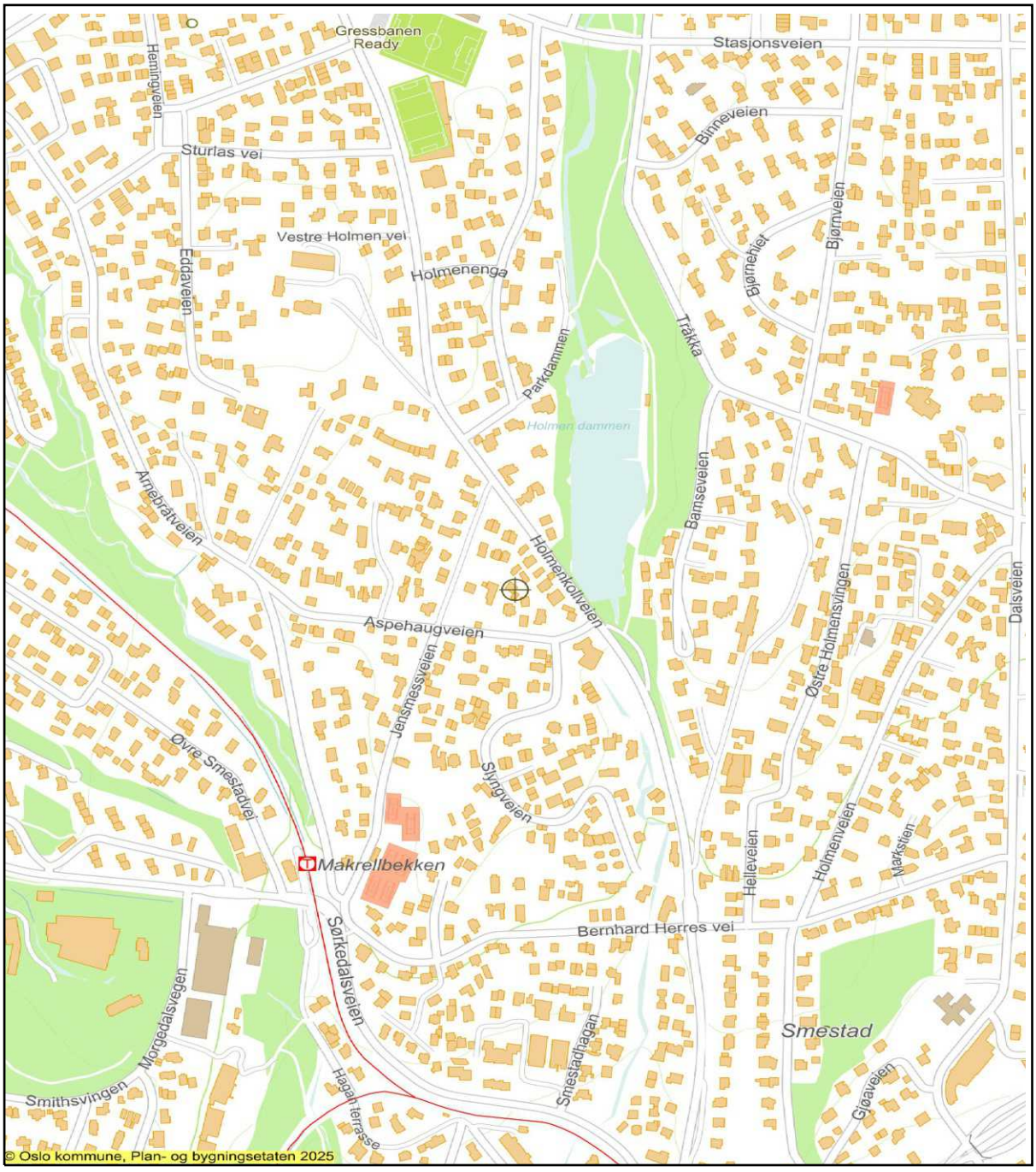
Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



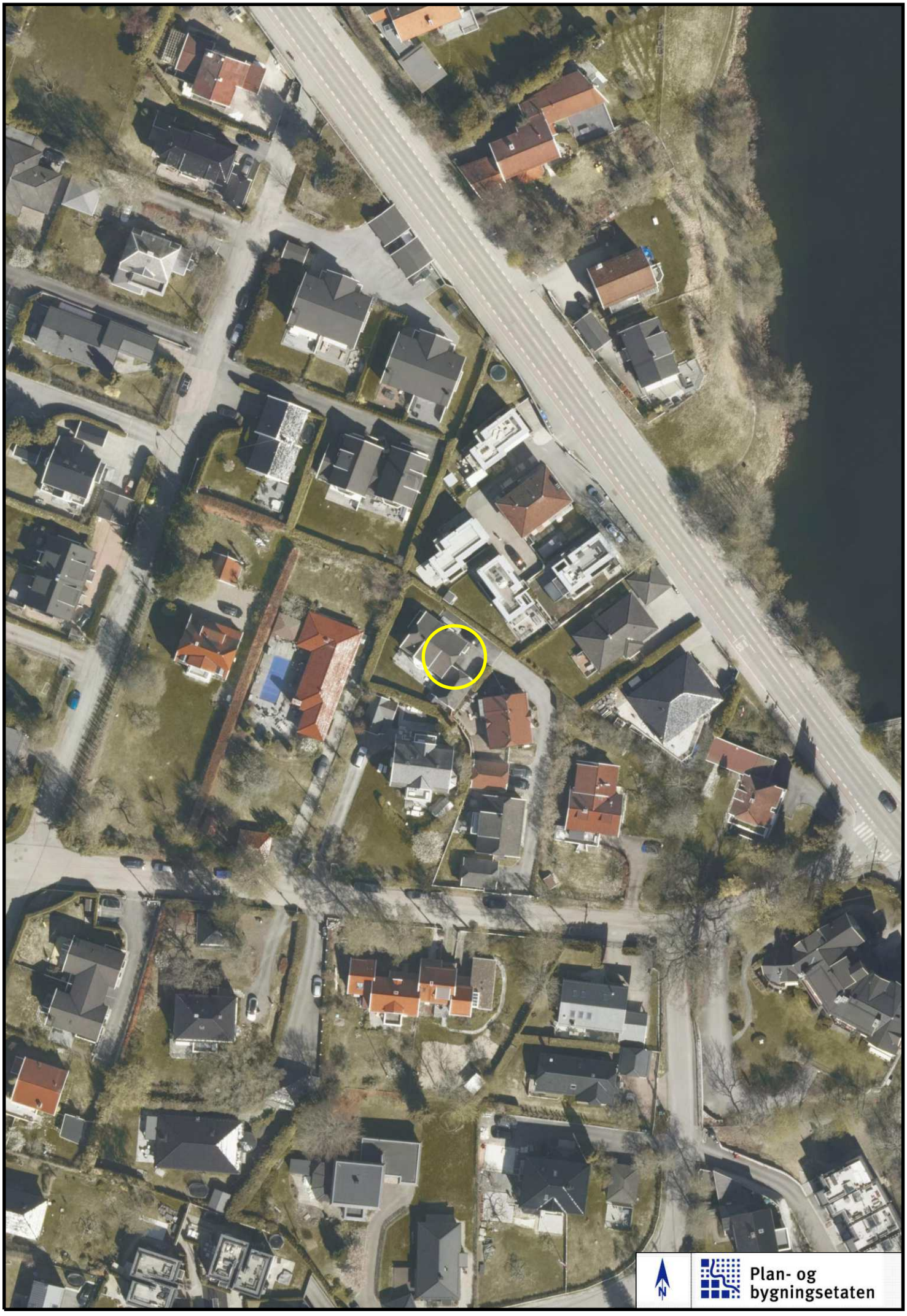
Oversiktskart

Adr.:	Aspehaugveien 3 C	**Bydel :**	VESTRE AKER
Gnr bnr :	27 / 2634	**Skolekrets (2020/2021):**	Holmen



Dato: 23.03.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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



Aspehaugveien 3 C Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 23.03.2026

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

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.

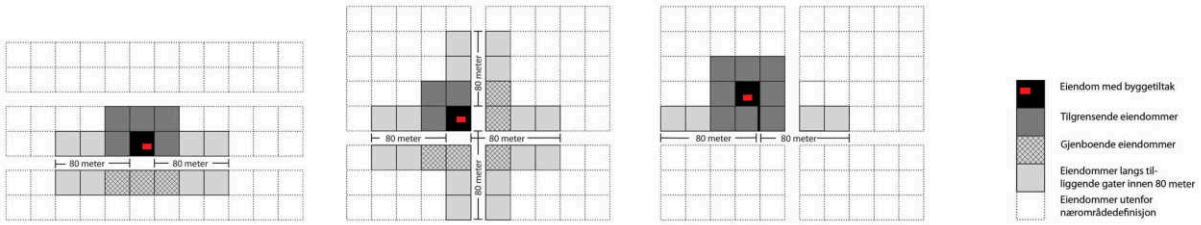
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 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.

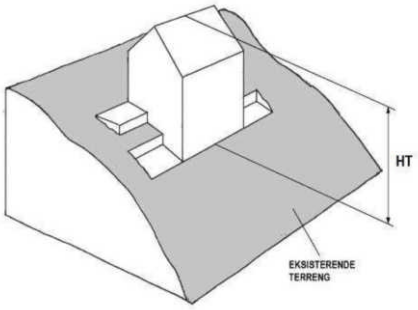
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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 %.

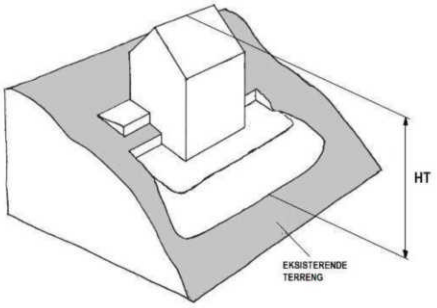
Følgende høyder tillates:

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

enova

Energiattest



Adresse **Aspehaugveien 3C, 0376 OSLO**	
Dato for energimerking **21.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-273183**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **81150478**
Gårdsnummer **27**	Bruksnummer **2634**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1994**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **218,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **218,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, 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 **188,79 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **188,79 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **43 195 kWh**

Aspehaugveien 3C, 0376 OSLO

Detaljering

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

Aspehaugveien 3C, 0376 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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 19: 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.

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

Aspehaugveien 3C

Nabolaget Vestre Holmen/Gressbanen - vurdert av 118 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Holmen skole (1-7 kl.) 567 elever, 32 klasser	15 min 1.2 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1-10 ... 476 elever, 23 klasser	17 min 1.5 km
Huseby skole (1-7 kl.) 545 elever, 26 klasser	19 min 1.6 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	21 min 1.7 km
Ris skole (8-10 kl.) 644 elever, 46 klasser	4 min 2.7 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	20 min 1.8 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	5 min 2.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Holmendammen Linje 45	2 min 0.2 km
Makrellbekken Linje 2	7 min 0.6 km
Hoff Linje 13	6 min 2.6 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	7 min 3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 9.1 km

BARNEHAGER

Villa Utsikten Frilufts- og idrett... 27 barn	11 min 1 km
Holmen Kanvas-barnehage (1-5 år) 45 barn	12 min 1.1 km
Dalskroken barnehage (1-5 år) 81 barn	13 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Makrellbekken	8 min
Meny Gressbanen	10 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

Vinderen Sentrum	5 min
Ditt Apotek Smestad	14 min
Vinderen Vinmonopol	26 min

SPORT

Njård tennishall	5 min
Gressbanen	10 min
SATS Njårdhallen	10 min
Montebello Trim	21 min

«Fint og trivelig»

— Sitat fra en lokalkjent

Gateparkering
Lett 90/100

—

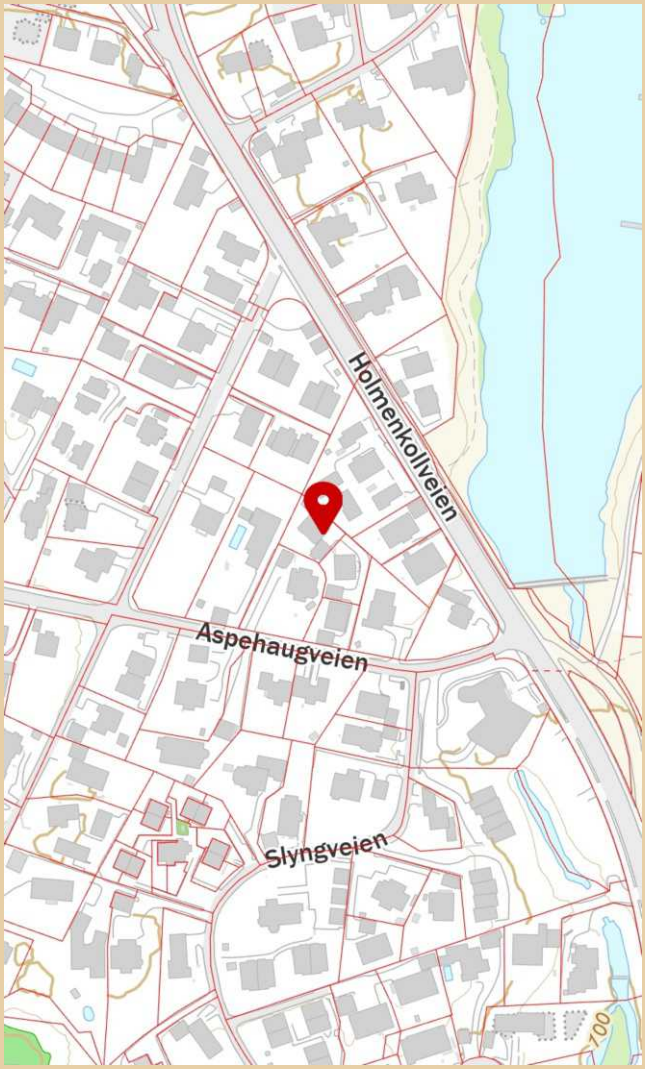
Støynivået
Lite støynivå 89/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Buss



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

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:
Aspehaugveien 3C, 0376 Oslo
Gnr. 27, Bnr. 2634, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186260088

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé

Saksbehandler: Lillian Ch. Nerlinger

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 905 69 431

E-post: lillian.nerlinger@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.
