PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

OPPSAL TERRASSE 59

Vedlegg

Plantegning

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Informasjon fra kommunen

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Originale tegninger

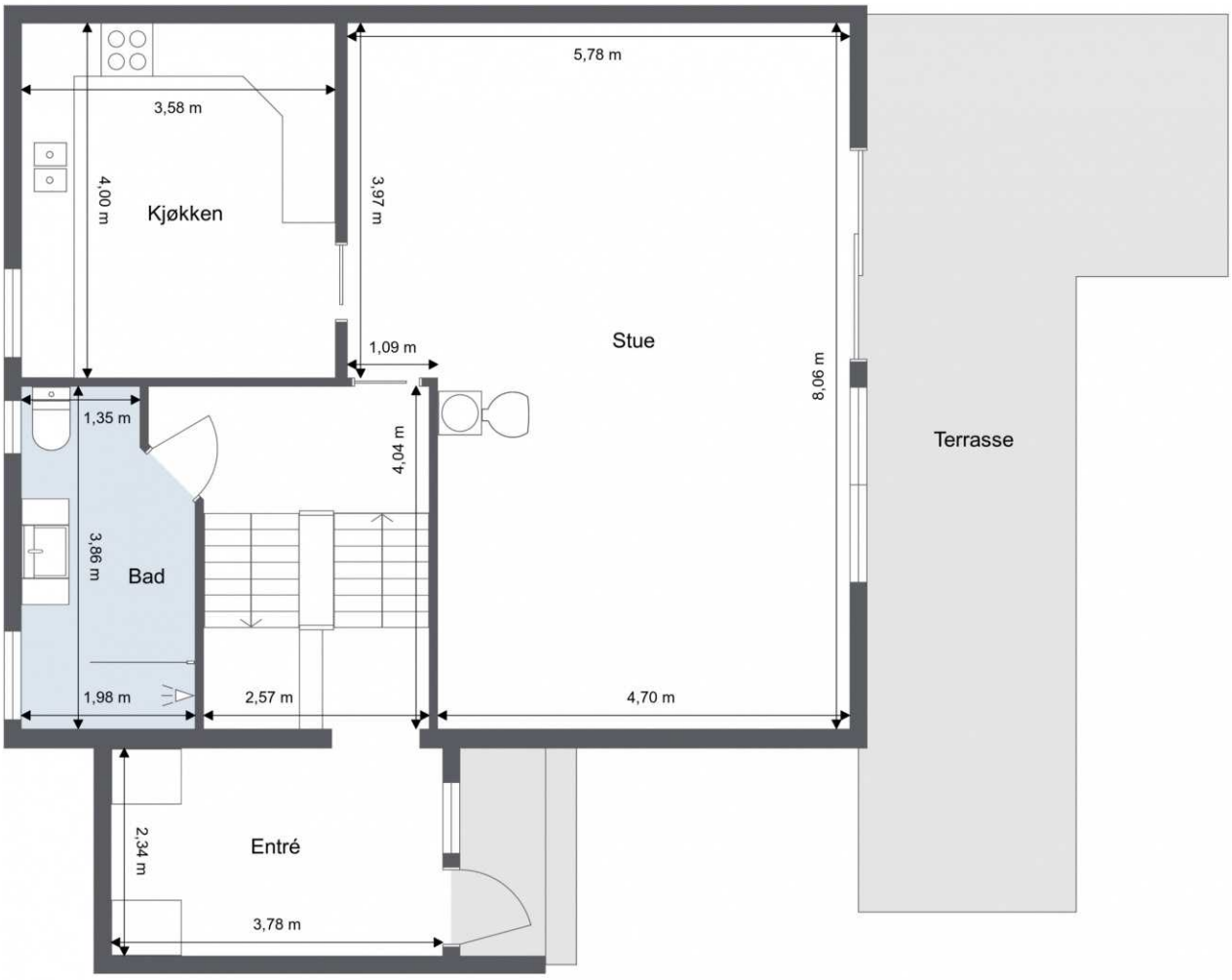
Nabolagsprofil

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

KVADRAT
TAKST AS

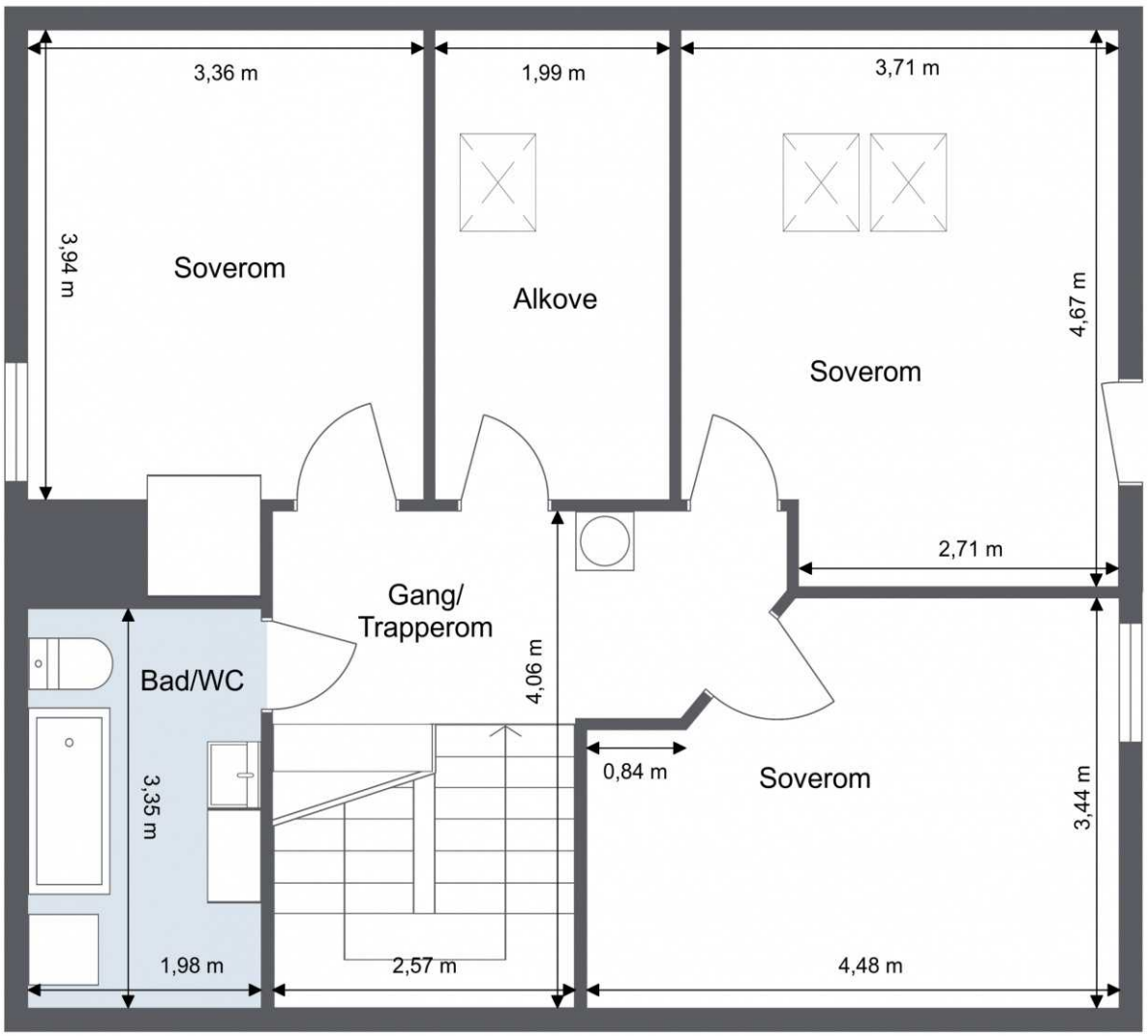
Oppsal Terrasse 59
1. Etasje



Planskissen er ikke i målestokk og er kun ment som en illustrasjon.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil ol.

KVADRAT
TAKST AS

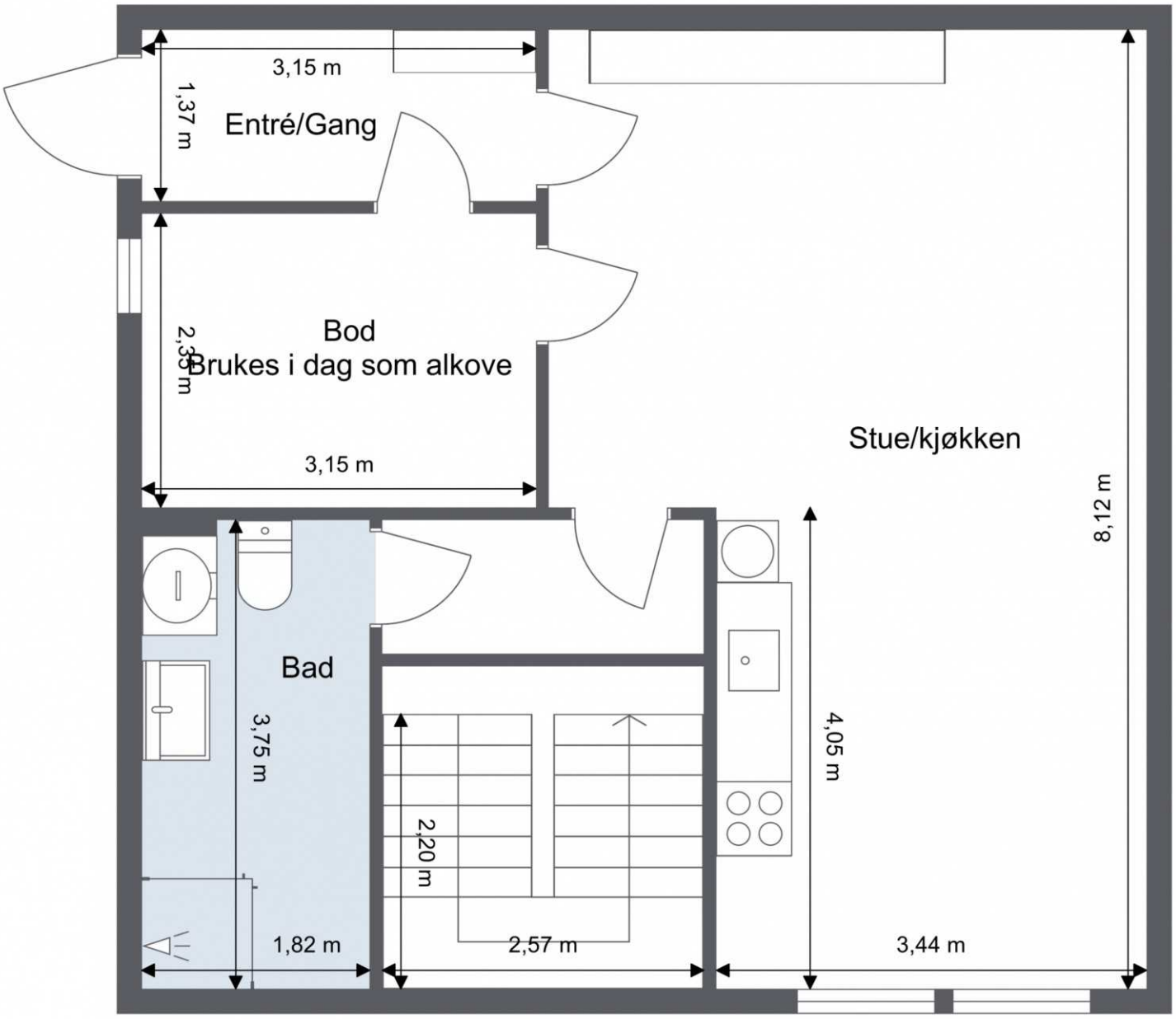
Oppsal Terrasse 59
2. Etasje



Planskissen er ikke i målestokk og er kun ment som en illustrasjon.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil ol.

KVADRAT
TAKST AS

Oppsal Terrasse 59
Kjeller



Planskissen er ikke i målestokk og er kun ment som en illustrasjon.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil ol.

Tilstandsrapport

KVADRAT TAKST AS

Oppsal terrasse 59, 0686 OSLO

OSLO kommune

gnr. 146, bnr. 604

Sum areal alle bygg: BRA: 221 m² BRA-i: 205 m²



Befaringsdato: 20.03.2026 **Rapportdato:** 26.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20856-26119 **Eiendomsverdi ref nr:** LU1219

Foretak: Kvadrat Takst AS **Takstingeniør:** Morten Sæther

KVADRAT TAKST AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Kvadrat Takst AS

Kvadrat Takst AS tilbyr tilstandsrapporter i Oslo og omegn.
Vi leverer uavhengige tilstandsrapporter av eiendom og boliger med alltid fokus på nøyaktighet, faglig kvalitet og trygghet for deg som kunde.
Med over 25 års erfaring fra byggebransjen som prosjektleder, byggeleder og tømrermester tilbyr vi en solid fagkunnskap og praktisk forståelse innenfor bygg og eiendom.

KVADRAT
TAKST AS

Rapportansvarlig



Morten Sæther
Uavhengig Takstingeniør
morten@kvadrattakst.no
924 14 270

NITO

MESTER

KVADRAT
TAKST AS

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Kjedet enebolig over 3 plan og terrasse, beliggende i rolig og etablert boligområde på Oppsal, bydel Østensjø i Oslo.
Egen inngang i kjeller.
Boligen holder en normal standard med behov for oppgraderinger.

Omlegging av taktekking ble utført i 2022.
Drenering fra byggeår.

Naturlig ventilasjon i boligen.
Peisovn i stuen i 1.etasje
Ellers elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i heltre fra 2005 i 1.etasje.
Integrerte hvitevarer.

Liten kjøkkeninnredning i kjeller med glatte fronter.
Plass til komfyr og kjøle/fryseskap.

Baderom med varmekabler i gulv ett i hver etasje
Ett i 2.etasje med badekar fra 2007 med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Ett i 1.etasje med dusjsone fra 2018.
Ett i kjeller med dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Utgang fra stue til terrasse.

To stk uteboder i trekonstruksjon.

Det er opplyst at det følger en garasjeplass i felles rekke.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Garasje i felles rekke

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er Ikke tilgjengelig på saksinnsyn.

Kjedet enebolig over 3 plan.

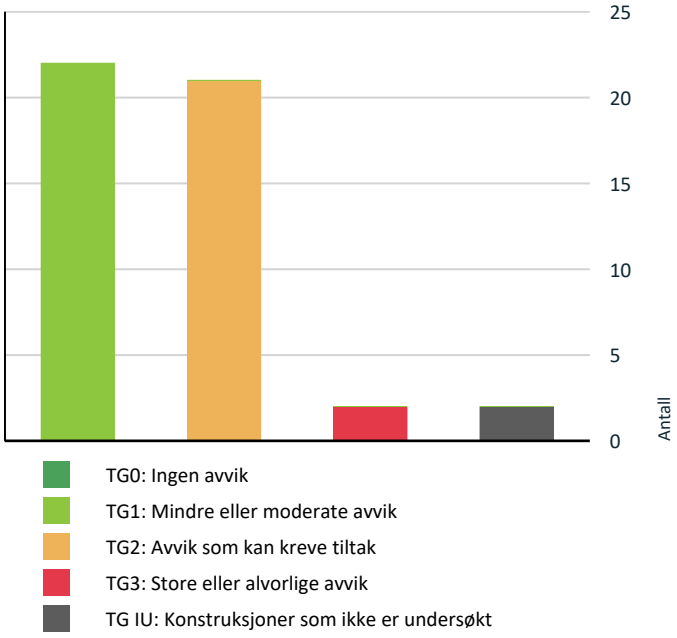
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

I henhold til plantegninger som ligger på saksinnsyn/ plan og bygg med dato fra 2011.
- 2.etasje:
Det er etablert ett innredet rom ved å dele av det største soverommet med nå franskbalkong.
Ett soverom har blitt noe mindre da gang har blitt litt større.
- 1.etasje:
Bad er utvidet med tidligere bod, døråpning til kjøkken er tettet igjen.
Vegg er revet i entrè/gang, det var en tidligere bod i enden av entrè/gang.
- Kjeller, i henhold til plan kjeller fra 2023.
Kjellerstue brukes i dag som stue/kjøkken.
Det er satt opp en vegg i gang/trapperom mellom hoveddel og tilleggsdel, ingen dør imellom.
Rom som er kalt disp. rom brukes i dag som entrè/gang og soverom/alkove.

Opplyst av selger:
Kjeller er godkjent for varig opphold

Sammendrag av boligens tilstand

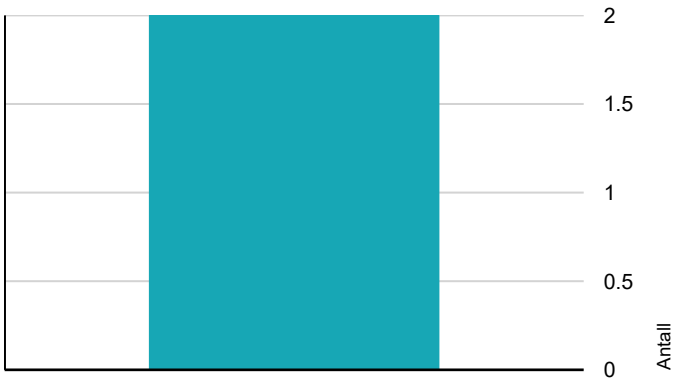
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Kjedet enebolig over 3 plan.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Platting ved nedgang til kjeller	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller (egendel) > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Eldre vinduer fra byggeårene	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller (egendel) > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller (egendel) > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Kjøkken > Kjeller (egendel) > Stue/kjøkken > Avtrekk**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.	Gå til side
⚠	Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
⚠	Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.	

Tilstandsrapport

KJEDET ENEBOLIG OVER 3 PLAN.



Byggeår
1987

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger om når bygget er tatt i bruk.

Tilbygg / modernisering

2012	Tilbygg	Tilbygg i 2.etasje (bygget i tidligere balkong), ferdigattest foreligger.
2023	Bruksendring	Bruksendring av kjeller til bolig, ferdigattest foreligger
2023	Ombygging	Etablering av utvendig kjellertrapp, ferdigattest foreligger

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tak tekket med shingel.
Taket ble tekket i 2022 og utført av Augestad Tak og Fasade AS, dokumentasjon/beskrivelse av arbeid foreligger i boligmappa.

–

Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er inspisert fra bakkenivå. Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke foretatt ferdsel på taket eller inspeksjon fra stige. Arbeid i høyder over 2,0 meter omfattes av kravene i forskrift om utførelse av arbeid (§ 2-22 og § 6-5), som stiller krav til sikring ved arbeid i høyden.
Nødvendige sikringstiltak for sikker adkomst til taket er ikke etablert.

Som følge av dette er inspeksjonen begrenset til forhold som er synlige fra bakkenivå. Det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger forhold som ikke er synlige fra bakkenivå. Det er ikke observert synlige skader på befaringstidspunktet. Forhold som kun lar seg avdekke ved fysisk adkomst til taket, herunder ferdsel på takflaten, eller nærmere inspeksjon av detaljer, er ikke vurdert.

–

Punktet omfatter både taktekking og undertak, i samsvar med NS 3600. For deler av takkonstruksjonen og tekking som ikke er tilgjengelige for inspeksjon grunnet sikkerhetsmessige forhold, er vurderingen basert på bygningens alder, type konstruksjon og tilgjengelige observasjoner. Der alder på undertak ikke er oppgitt av eier, er byggeår lagt til grunn som referansepunkt.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør i stål samt snøfangere og trinn til pipe er opplyst å være byttet sammen med taktekking i 2022.
Arbeid er utført av: Augestad Tak og Fasade AS, dokumentasjon/beskrivelse av arbeid foreligger i boligmappa.

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverk, isolert med mineralull (i henhold til de krav som var gjeldende da boligen ble oppført/tilbygd).
Stående/liggende malt ytterkledning.

–

Det gjøres oppmerksom på at vindtetting, isolering og damptetting avviker fra dagens krav.

–

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

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

Tilstandsgrad settes til TG IU (ikke undersøkt) for ytterveggenes konstruksjon og isolasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

På befaring ble det påvist ingen lufting av kledning.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjoner, I-bjelker..
Kaldtloft med luke i himling i 2.etasje.
Lagringsloft med vindu/glass i enden (gavlvegg). 1-lags glass.
Takkonstruksjon vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelse.
Undertak inspisert fra loft.
Undertak i rupanel.

På befaring ble det det påvist noe fukt merker på sponplate gulv, ikke utslag på fukt ved befaring.

–

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

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

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

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

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass fra 2007, 2012 og 2013.
Takvinduer (velux vinduer) er opplyst å være fra 2022, ved bytting av taktekking.

Tilstandsrapport

–

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 2 Eldre vinduer fra byggeårene

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass fra byggeårene, merket med produksjonsår 1987.
Gjelder vinduer på bad i 1.etasje i entrè/gang og soverom i kjeller.

–

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

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

Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Entrèdør med glassfelt.
Eldre tett dør til kjeller inngang.
Balkongdør i 2.etasje (franskbalkong)

Tilstandsrapport

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist fukt/svelle merker samt slitasje på entrèdør.
Balkongdør er noe værslitt og subber noe i karm.
Eldre dør til kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lokal utbedring.
Justering av balkongdør.

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon, men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 1 Terrassedør

Beskrivelse

Terrassedør (skyvedør) i trerammer og isolerglass fra 2012.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til terrasse i trekonstruksjoner.

TG 3 Platting ved nedgang til kjeller

Beskrivelse

Platting med terrassebord i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Støpt betongtrapp ned til kjellerinngang.
Rekkverk i smijern på toppen av forstøtningsmur.
Rekkverkshøyde er målt til ca. 70 cm.

–

Trapp med inngangs parti i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Rekkverk er for lavt i henhold til dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

Det bør vurderes endring av rekkverk.

TG 3 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Bygningen ble oppført i 1987 etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.

Gamle og eldre bygninger har generelt et løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

–

Utvendige boder i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist slitasje, råteskader i trekonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er behov for vedlikehold av utvendige boder.
Det bør påregnes utskiftninger av trekonstruksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Tynne skifer plater lagt/limt på tidligere fliser i entrè/gang.
1-stavs parkett, belegg og laminat gulv.

Vegger:
Malt panel, tapet og glatte, malte flater.

Himlinger:
Malt panel og glatte, malte himlingsflater.
Det er montert downlights i himling stue (1.etasje).
Skråtak i 2.etasje.

Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 2,37 m.
Himlingshøyden ble i kjeller målt til ca. 2,27 m.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

På befaring ble det påvist noe oppsprekk i parkett i stue/kjøkken, trolig pga av gulvvarme.
Det bør påregnes noe vedlikehold/utskiftninger.

Ellers ingen unormale slitasjer registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

Tilstandsrapport

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner fra byggeårene, ukjent isolering.

–

Det ble utført målinger for å sjekke evt. høydeforskjeller (i noen rom).

Skjevheter samt gulvknirk må ansees å være vanlig i gamle bygårder av denne typen.

–

Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm.

Vurdering av avvik:

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

På befaring ble det påvist en høydeforskjell på ca. 15-20 mm i noen rom i 2.etasje og entrè/gang i 1.etasje.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipeløp i bygningen.
Peis ovn med glassdør i stue for vedfyring.
Glassplate under peisovn.

–

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.
Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Tilstandsgrad er satt ut ifra at det ikke er opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i nedre del av yttervegg i hjørne av stue/kjøkken i kjeller.
Det ble registrert noe forhøyede fuktverdier.

Det ble videre observert at utforet kjellervegg er oppbygget med plast i konstruksjonen.
Dette anses som en uheldig løsning, da eventuell fuktinntrengning eller kapillært oppsug fra grunnen kan medføre kondensering i konstruksjonen.
Fukt som fanges inne i veggen vil kunne ha begrensede uttørkingsmuligheter, noe som kan øke risiko for fuktrelaterte skader over tid.

Observasjonene gir imidlertid ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte avvik eller skader som først kan avdekkes ved åpning av konstruksjonene.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Mangel på kapillærbrytende sjikt, som f.eks. plast mot byggegrunn, er typisk for bygninger fra visse byggeår. Uten dette laget kan fuktighet fra grunnen trenge opp i konstruksjonene, noe som kan føre til problemer over tid.

Disse forholdene må sees i sammenheng med mulig dårlig eller mangelfull drenering rundt bygget. Uten tilstrekkelig drenering vil vann samle seg rundt fundamentet og øke risikoen for at fukt trenger inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Konstruksjonen bør holdes under oppsikt og det bør tas jevnlige kontroll av konstruksjon.

Krypkjeller

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om noe krypkjeller.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp mellom boligens etasjer.

–

På befaring ble det påvist noe knirk i trapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpresset innerdører med 3 speil.
Glatte finerte innerdører i kjelleretasjen samt malt trefyllingsdør til soverom.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.
Eldre trefyllingsdører må påregnes vedlikehold, evt byttes.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap på noen soverom i gang og i entrè/gang.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom med varmekabler på gulv.
Ingen dokumentasjon foreligger.

–

Tilstandsrapport

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når baderommet er oppført eller rehabilitert, hvem som har utført arbeidene, eller hvilke materialer og løsninger som er benyttet.
Det foreligger heller ingen dokumentasjon på baderommets konstruktive oppbygging, herunder tettesjikt, slukløsninger og eventuelle membransystemer.

Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.
Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.

–

Baderommets underliggende hovedkonstruksjoner nærmer seg forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingen tar høyde for dette.
Totalt oppussing/modernisering må påregnes innen rimelig tid.
Det anbefales på generelt grunnlag at det dusjes i dusjkabinett eller videre i badekar med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres/pusses opp.

–

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom:

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

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

Rengjøring og vedlikehold av sluk:

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

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og glatt malt himling, noe skråtak.

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Tilstandsgrad er satt ut fra overnevnte avvik og bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Fliser må skiftes.
• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 18 mm. Dette vurderes å være under gjeldende krav.

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

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

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad er satt ut fra over nevnte avvik og alder på overflater og underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk.

–

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

Sluk bør renses for bedre inspeksjon.

–

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

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

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

Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.
Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov.
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Tilstandsgrad er også satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.
Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det anbefales at det dusjes i kabinett eller videre i badekar. Dette er med på å minske direkte vannpåkjenning på gulv samt at det gir et kontrollert avløp til sluk. Dette er i henhold til alder på membran.

Total modenrisering av baderommet bør påregnes på sikt.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte fronter, og heldekkende servant.
Speil med lysarmatur over servant.
Veggmontert klosett. Ingen drenering i innkassing.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Innebygd badekar med dusjvegg og termostatstyrt blandebatteri.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er manglende tilkomst og ventilering under innmurt badekar.

På befaring ble det påvist ingen ventilering av badekar.
På befaring ble det opplyst om at det er en inspeksjonsluke i badekar, denne var fuget igjen på befaring, ikke kontrollert under badekar.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Etablere tilkomst.

Det bør etableres ventilasjons rist i innebygd badekar.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon.
Avtrekk skjer via ventil i himling.
Tilluft tilføres via spalte ved terskel, spalte kunne vært større.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen, herunder økt fuktbelastning eller endret bruk, kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til yttervegg.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom med varmekabler i gulv, opplyst å være fra 2018.
Det foreligger noen bilder fra legging av varmekabler i boligmappa.
Og det foreligger tilbud med beskrivelse av arbeid samt faktura som henviser til tilbud.

–

Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.
Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra visuell befaring av bygningsdeler som var tilgjengelig ved befaring.

–

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom:

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

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

Rengjøring og vedlikehold av sluk:

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Flislagte vegger og glatte malte vegger.
Glatt malt himling med downlights.

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,21 m.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist utslag av fuktindikator i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det var utslag ved bruk av fuktindikator på veggene i bad ved dusjsonen. Det er ikke unormalt at det står vann mellom membran og flis i baderomsvegger. Denne form for utslag er ufarlig forutsatt at membranen er utført fagmessig og er tett.
For å utelukke dette avvik bør det foretas nærmere undersøkelser som kan kreve inngrep i konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk i dusj er målt til ca. 25 mm. Dette vurderes å være innenfor gjeldende krav.

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

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

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist at evt vannlekkasjer utenom dusjsonen vil renne mot glassvegg og samle seg der.
Vannet vil ikke renne til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør leges en renne forbi glassvegg slik at evt lekkasjevann vil renne til sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring.
Synlig membran i sluk.
Hjelpesluk i dusjsonen.

–

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte fronter, og heldekkende servant.
Speil på vegg over servant.
Veggmontert klosett. Drenering i innkassing.
Dusjhjørne med kar på gulv samt glassvegg, sluk, dusjutstyr og termostatstyrt blandebatteri.

–

På befaring ble det påvist noe løst blandebatteri på servant.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk avtrekksvifte på vegg. Luftespalte ved terskel.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (trapperom), uten unormale avvik.

Det påpekes likevel at det kan være symptomer som ikke er synlig før man evt. moderniserer baderommet og gjør inngrep i konstruksjoner.



KJELLER (EGENDEL) > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Baderom i kjeller med varmekabler på gulv, opplyst å være overflate oppusset i 2010-15.
Kun noen bilder fra varmekabler, ligger i boiligmappa.
Ellers ingen dokumentasjon.

–

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når baderommet er oppført eller rehabilitert, hvem som har utført arbeidene, eller hvilke materialer og løsninger som er benyttet.
Det foreligger heller ingen dokumentasjon på baderommets konstruktive oppbygging, herunder tettesjikt, slukløsninger og eventuelle membransystemer.

Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.
Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra visuell befaring av bygningsdeler som var tilgjengelig ved befaring.

–

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom:

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

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

Rengjøring og vedlikehold av sluk:

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

KJELLER (EGENDEL) > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Pusset vegger og tapet.
Glatt malt himling.
Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,24 m.

KJELLER (EGENDEL) > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 19 mm. Dette vurderes å være under gjeldende krav.

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

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

KJELLER (EGENDEL) > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring trolig fra byggeårene.
Det ligger trolig gulvbelegg under fliser/støp.

–

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

Sluk bør renses for bedre inspeksjon.

–

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.
Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov.
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Tilstandsgrad er også satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.
Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport

Det anbefales at det dusjes i kabinett. Dette er med på å minske direkte vannpåkjenning på gulv samt at det gir et kontrollert avløp til sluk. Dette er i henhold til alder på membran.

Total modenrisering av baderommet bør påregnes på sikt.



KJELLER (EGENDEL) > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant i glass.
Speil på vegg over servant.
Gulvmontert klosett.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjkabinett med dusjutstyr og termostatstyrt blandebatteri.

KJELLER (EGENDEL) > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk avtrekksvifte på vegg. Luftespalte ved terskel.

KJELLER (EGENDEL) > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegg/yttervegg.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2005, opplyst av eier.
Glatte fronter og noen vitrine fronter.
Benkeplate i heltre. Heldekkende benk med kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg over benk.
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskuffer.

–

Tilstandsrapport

Det anbefales å montere komfyrvakt.

–

Noe slitasje på innredning, det bør påregnes noe vedlikehold/utskiftning på sikt.
Det anbefales å installere elektronisk varsling/ avstenging av vann i kjøkkenbenk. Dette for å hindre store skader om en lekkasje skulle oppstå. Det er vanninstallasjoner, som oppvaskmaskin i rom uten sluk.

–

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kanal til yttervegg over stekesone.

–

Filteret i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og tilgjengelige observasjoner ved befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i løsningen, herunder økt belastning eller endret bruk, kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

KJELLER (EGENDEL) > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2023, opplyst av eier.
Glatte fronter.
Benkeplate i laminat, med nedfelt kum i rustfritt stål.
Stålplate på vegg over benk.
Plass til kjøle/fryseskap og komfyr.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert. _

–

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

KJELLER (EGENDEL) > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kullfilter over stekesonen.

–

Filteret i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Rør i rør opplegg på bad i 1 og 2.etasje.
Ellers kobberrør.

Rørstokk lokalisert i fordelerskap i vegg på bad i 1.etasje.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

Rørstokk lokalisert i fordelerskap i innebygd badekar.
Fordelerskap har overløp med avrenning til under badekar.

–

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

På befaring ble det påvist at fordelerskap på bad i 2.etasje har drenering til under badekar.
Det er ukjent om det er ett sluk under badekar, dette bør sjekkes nærmere.
Det er ikke forelagt noe dokumentasjon på rør-arbeid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Bygningsdeler bør sjekkes av fagmann, evt innhente dokumentasjon.



bad 2.etasje



bad 1.etasje

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

–

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Tilluft via spalter i vindu og veggventiler

–

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i løsningen kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt.
Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Utekran for tilkobling av vannslange er montert på fasade.
Det anbefales at vanntilførsel stenges og rør/kran tømmes før frostperioder.
Manglende frostsikring kan medføre skade.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll. Funksjon, tetthet, frostsikring, skjulte rørføringer og eventuell lekkasje er ikke kontrollert eller verifisert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av observerbare forhold på befaringstidspunktet og at det ikke er opplyst om noen avvik.
Eventuelle skader som oppstår som følge av bruk, manglende vedlikehold eller frostpåvirkning omfattes ikke av tilstandsvurderingen.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann fra bereder plassert i en kasse på baderom i kjeller.

Bereder på 194 Liter, merket med produksjonsår 2019.
Berederen er tilknyttet strømnettet med koblingsboks.

Berederen står i ett rom med sluk.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Tilstandsrapport



Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler på badene
Gulvvarme i entré/gang, kjøkken og stue/kjøkken i kjeller.

–

Fastmonterte varmekilder kan være av varierende alder/kvalitet.
Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.
Tilstandsgrad er ikke satt.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskap er lokalisert i gang/trapperom i 1.etasje.
Anlegget er utført med automatsikringer.
Det er montert hovedbryter på 40 A og anlegget har 11 fordelingskurser.
Det er montert selvavlesende strømmåler.

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

–

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

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

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

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

Tilstandsrapport

–

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

–

tilsynsrapport fra Elvia (31.10.24) i boligmappa.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja 2012, 2018

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei kanskje 1 gang i året

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

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

Generell kommentar

Dette er utenfor takstmannen sitt kompetanse område, det anbefales å utføre en utvidet El-kontroll.
Anlegget er opplyst at det fungerer i dag.



Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

På befaring ble det ikke påvist noe synlig knasteplast eller topplist.
Ukjent drenering.
Tilstandsgrad er satt ut ifra alder på drenering.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn eller komprimerte faste masser.
Grunnmur i betong.
Grunnmur er malt.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

På befaring ble det påvist avflassing av maling flere steder.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

• Lokal utbedring må utføres.

Grunnmuren har høy alder, og noe slitasje og værpåvirkning må forventes. Dette er normalt for eldre konstruksjoner, og vedlikehold bør påberegnes som en naturlig del av eierskapet.

På generelt grunnlag anbefales det å følge med på konstruksjonen over tid, spesielt med tanke på eventuelle riss, avskallinger eller andre tegn til bevegelser og fuktpåvirkning som kan oppstå som følge av aldring og klimapåkjenninger.

Regelmessig tilsyn og nødvendig utbedring vil bidra til å forlenge levetiden og ivareta konstruksjonens funksjon.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur ned til kjellerinngang.
Utført i leca-blokker som er pusset.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

På befaring ble det påvist mindre riss i pusset mur.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Overvåk tilstanden jevnlig på mur ang utvikling av riss, det bør vurderes å pusses med armeringsnett for å unngå riss/sprekker.

Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall bort fra bygget for å lede overflatevann, herunder overvann og takvann, vekk fra veggliv. Der det benyttes relativt vanntette overflatemasser, reduseres mengden vann som infiltrerer grunnen nær bygget.

Terreng bør planeres med fall utover fra byggverket, normalt minimum 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggliv. Der terrengforholdene gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak som fall langs vegg, avskjæringsgrøfter eller tilsvarende benyttes.

Opplysningene er av generell informativ karakter. Faktiske fallforhold, massetyper, drenering og utførelse er ikke kontrollmålt eller teknisk vurdert.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger ligger skjult i bakken eller konstruksjoner som ved befaringstidspunkt ikke var tilgjengelig.
Befaringen er basert på nivå 1-inspeksjon og det gjøres da ikke inngrep i konstruksjoner, og det flyttes heller ikke på utvendige masser.
Det er på bakgrunn av dette ikke mulig å vurdere eller inspisere de aktuelle bygningsdelene.

Ved fravær av beskrivende dokumentasjon må man anta at de utvendige rørene er fra bygningens oppføringstidspunkt, med den slitasje og elde dette medfører.

Oljetank

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om noe oljetank.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Av sikkerhetsmessige grunner anbefales det å gjøre noe med rekkverk i midten av innvendig trapp og i bunn av trappen.

Bygninger på eiendommen

Garasje i felles rekke



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje i felles rekke, trekonstruksjon.
Vippeport.

–

Garasje er ikke tilstandsvurdert.

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

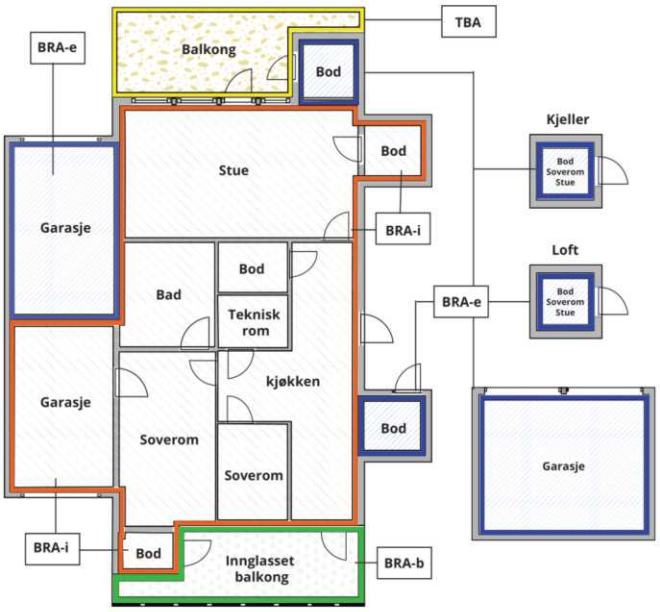
Hva er måleverdig areal?

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

Garasje i felles rekke

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Garasje i felles rekke		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Garasje i felles rekke		Garasje i felles rekke	

Kommentar

Garasje i felles rekke.
Gulvareal er målt til ca. 15,7 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er Ikke tilgjengelig på saksinnsyn.

Nyere håndverkstjenester

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

Kjedet enebolig over 3 plan.

	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)**
2. Etasje	57			57		18	75
1. Etasje	85			85	55		85
Kjeller (hoveddel)	6			6			6
Kjeller (egendel)	57			57			57
SUM	**205**				**55**	**18**	**223**
SUM BRA	**205**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang/trapperom, bad, 3 soverom, innredet rom		
1. Etasje	Entré/gang, gang/trapperom, bad, kjøkken, stue		
Kjeller (hoveddel)	Gang/trapperom		
Kjeller (egendel)	Entré/gang, bad, alkove/soverom, stue/kjøkken		

Kommentar

2.etasje BRA-i:
Gang/trapperom, bad, 3 soverom og innredet rom.
På grunn av skråtak er det faktiske gulvarealet større enn det måleverdig og oppgitte arealet, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).
Det måleverdig gulvarealet er målt til ca. 75 m².

Oppgitt areal er basert på måleverdig areal etter NS 3940 og innebærer ikke en vurdering av rommets brukbarhet, godkjenningsstatus eller om rommet oppfyller krav i Teknisk forskrift (TEK17).
Vurderingen omfatter ikke beregning av totalt faktisk gulvareal eller alternative målemetoder.

1.etasje BRA- i:
Entré/gang, trapperom, bad, kjøkken og stue.
Utgang fra stue til terrasse med ett gulvareal på ca. 54,7 m² (TBA).

Kjeller BRA-i:
Hoveddel: Gang/trapperom.

Egendel: Entrè/gang, alkove/soverom, bad og stue/kjøkken.

–

Loft:
Uisolert lagringsloft med ett gulvareal på ca. 25 m² (skråtak).
Lagringsloft er ikke måleverdig pga skråtak/himlingshøyde.

–

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

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

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

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

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

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I henhold til plantegninger som ligger på saksinnsyn/ plan og bygg med dato fra 2011.
- 2.etasje:
Det er etablert ett innredet rom ved å dele av det største soverommet med nå franskbalkong.
Ett soverom har blitt noe mindre da gang har blitt litt større.
- 1.etasje:
Bad er utvidet med tidligere bod, døråpning til kjøkken er tettet igjen.
Vegg er revet i entrè/gang, det var en tidligere bod i enden av entrè/gang.
- Kjeller, i henhold til plan kjeller fra 2023.
Kjellerstue brukes i dag som stue/kjøkken.
Det er satt opp en vegg i gang/trapperom mellom hoveddel og tilleggsdel, ingen dør imellom.
Rom som er kalt disp. rom brukes i dag som entrè/gang og soverom/alkove.

Opplyst av selger:
Kjeller er godkjent for varig opphold

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Opplyst av selger:
Radonmåling er utført i kjeller i 2024.
Div arbeid utført av: Tømrermester Svein Ryen AS i 2023, se boligmappa for beskrivelse og faktura.
Taktekking i 2022, utført av Augestad Tak og fasade AS.

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: 2.etasje:
Innredet rom brukes i dag som soverom, for lite vindu og lysinnslipp.
Ikke godkjent som soverom.

Kjeller:
Kjellerstue brukes i dag som stue/kjøkken.
Fastmontert benk under rømningsvinduer i stue/kjøkken er fjernet, og det er montert en kjøkkeninnredning, dette bør sjekkes med kommunen om dette er ok.
Disp.rom brukes i dag som entrè/gang og soverom, for lite vindu og lysinnslipp, samt for høy brystningshøyde.
Ikke godkjent soverom.
Det er ingen dør i vegg mellom hoveddel og tilleggsdel. samt det bør sjekkes om brannskille er opprettholdt mellom enheter.
Det er ikke søkt om utleiedel i kjeller.

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2026	Morten Sæther	Takstingeniør
	Anne-Grethe Thillesen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	146	604		0	246.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Oppsal terrasse 59

Hjemmelshaver
Thillesen Anne-Grethe

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0101

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

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Kjedet enebolig over 3 plan og terrasse, beliggende i rolig og etablert boligområde på Oppsal, bydel Østensjø i Oslo.
Kort vei til nærbutikk, buss, T-bane. Flere kjøpesentre i nærheten (Oppsal, Tveita og Bryn) med forretninger, bank, post og alle typer servicetilbud.
Gangavstand til Østmarka og Lutvann. Østmarka har et stort utvalg av turløyper sommer som vinter med sykkelstier, lysløyper og lignende.
Bade- og fiskevann samt Østmarksetra som et naturlig samlingspunkt.
Fine bademuligheter ved Ulsrudvannet og Nøklevann.
Østensjøvannet med sitt rike fugleliv er også like ved.

Om tomten

Eiet tomt på 246,5 m².

Utebod/redskapsbod med tilgang fra terrassen denne er målt til ca. 6 m².
Utebod ved nedgang til kjelleretasjen er målt til ca. 4 m².
Platting på siden av huset og ned til kjeller er målt til ca. 8 m².
Tomten er relativ flat med gressplen.
Parkering i garasje (felles rekke).
Ellers gateparkering etter gjeldende regler.

Bebyggelsen

Området generelt består i hovedsak av lavblokker og trehusbebyggelse.
Bygning oppført i 1987 i mur/betong og trekonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

–

Opplyst av selger:
Huset er malt 2022 og 2025 og nytt gjerde fra 2022.
Eier 1/25 av fellesareal.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.03.2026	Utfylt av selger	Gjennomgått		Nei
Eier	20.03.2026	Som påviste og gav opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	20.03.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.05.2026	
2	22.05.2026	Lagt inn at det foreligger dokumentasjon på bad i 1.etasje
3	26.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forutsetninger

eller fremlagt dokumentasjon.

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Première

Oppdragsnr.
183260058

Selger 1 navn
Anne-Grethe Thillesen

Gateadresse
Oppsal terrasse 59

Poststed	Postnr
OSLO	0686

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2003

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 23

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 3209984

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183260058

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nytt bad i 1. etg. Husker ikke hvem som utførte arbeidet på bad i 2.etg (ca 2008), men flere involverte (elektriker for elektrikerarbeid, en for membran etc

Arbeid utført av: Comfort Bryn as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Litt av gang og bod ble inkludert i nytt bad i 1.etg hvor alt ble fornyet

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Etter utbygging av huset i 2012 oppsto det noen små sprekker i peismur/pipe 2.etg. Pipen har vært kontrollert av feier i ettertid uten å finne feil på innvendig piperør. Sprekkene i muren er etter dette blitt sparklet malt

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Gulvet i utbygd del (den søndre husveggen ble flyttet ut ca. 1,2 m) har sunket litt og det har oppstått en liten skjevhet i gulvet

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: El-arbeid i stue, gang, bad etc er utført av forskjellige elektrikerfirmaer i årenes løp

Arbeid utført av: Wethal elektroentreprenør as, Elektriker gruppen as, Brøter Elektro as

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var kontroll for noen år siden og merknadene ble ordnet av elektriker

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183260058

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skifte av tak, takrenner og 3 nye takvinduer ble utført av Augestad Tak. Svein Ryen har vært brukt ved behov for tømrer, bl.a. nytt gjerde, montering av kjøkken i kjeller mm
Arbeid utført av	Tømrermester Svein Ryen as, Augestad Tak

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Oppholdsrom i kjeller er blitt godkjent for varig opphold og leies ut

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Plan og bygningsetaten godkjente søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel 17. juli 2023

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Plan og bygningsetaten godkjente søknad om bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel 17. juli 2023

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Plan og bygningsetaten godkjente søknad 17. juli 2023

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Oppsal gård ble i 2012 kjøpt opp med tanke på utbygging. Planene har stoppet opp og det ventes på en områdeplan før reguleringsplaner kan starte

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Radonmåling er utført i kjeller

21.1 Radonmåling

År	2024
Verdi	70 Bq/m3

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vann til vaskemaskin i 2 etg. frøs en vinter for ca. 20 år siden under en lengre kuldeperiode. Har etter det kjørt en hurtigvask i maskinen en gang om dagen på de kaldeste dagene og har ikke hatt noen problemer med at vannet fryser

Document reference: 183260058

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183260058

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 183260058

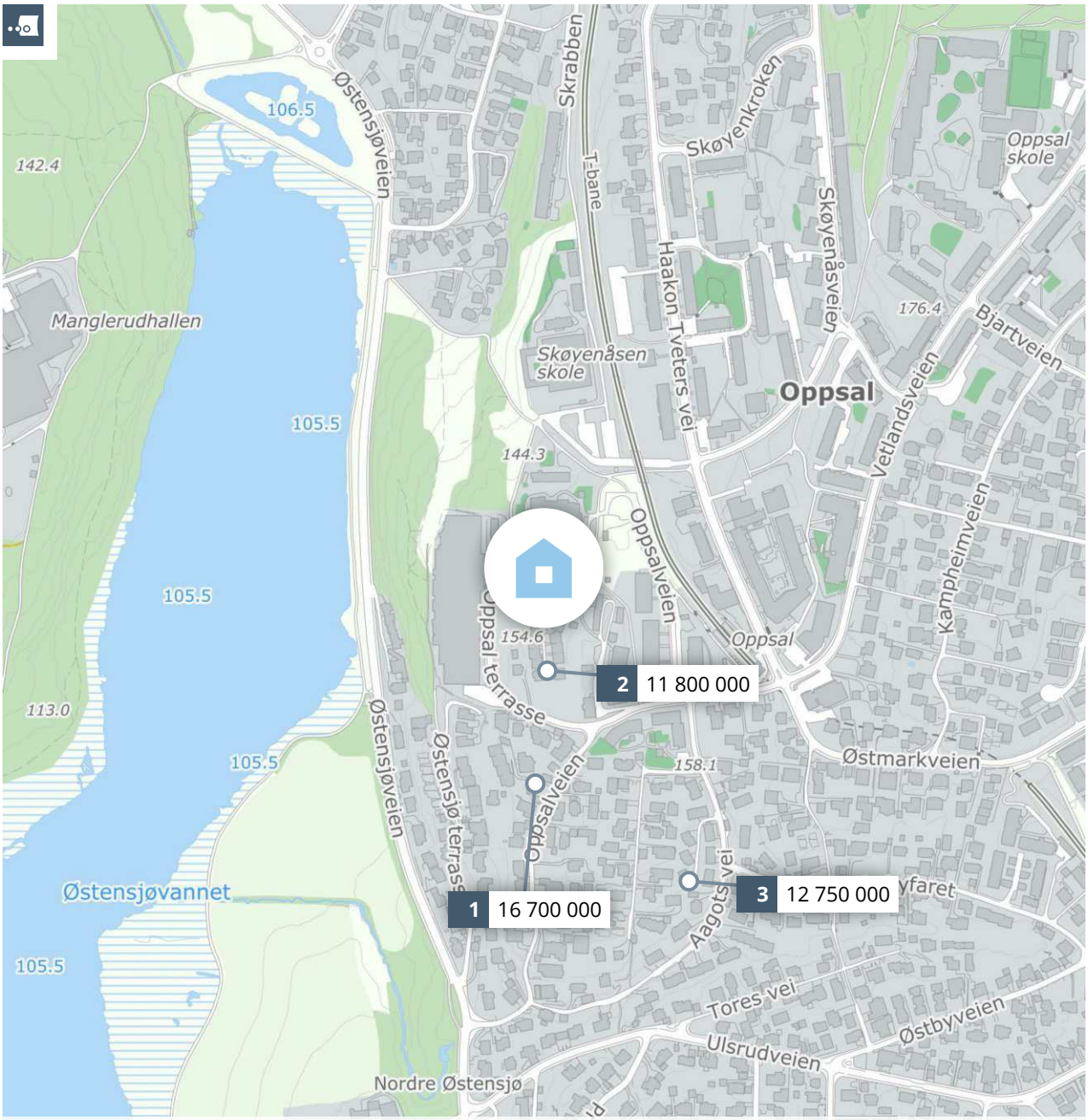
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Grethe Thillesen	dfa2ef1542a16e2efdce2a a68595684e86dcb0e0	09.03.2026 12:10:04 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 183260058

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

OPPSAL TERRASSE 59

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 28.05.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Oppsal terrasse 59, 0686 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1987

GNR 146 BNR 604 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS OPPSAL

Verdivurdert til

14 200 000

-	14 200 000	69 268
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	205 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					247 m²	
Byggeår					1987	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Oppsalveien 16 194 m² 1902 819 m² 3 sov	21.04.2026	15 600 000	**16 700 000**	0	16 700 000	**86 082**
2 Oppsal terrasse 35 181 m² 1987 274 m² 3 sov	03.05.2022	10 500 000	**11 800 000**	0	11 800 000	**65 193**
3 Aagots vei 18 145 m² 1985 630 m² 3 sov	18.10.2022	11 950 000	**12 750 000**	0	12 750 000	**87 931**

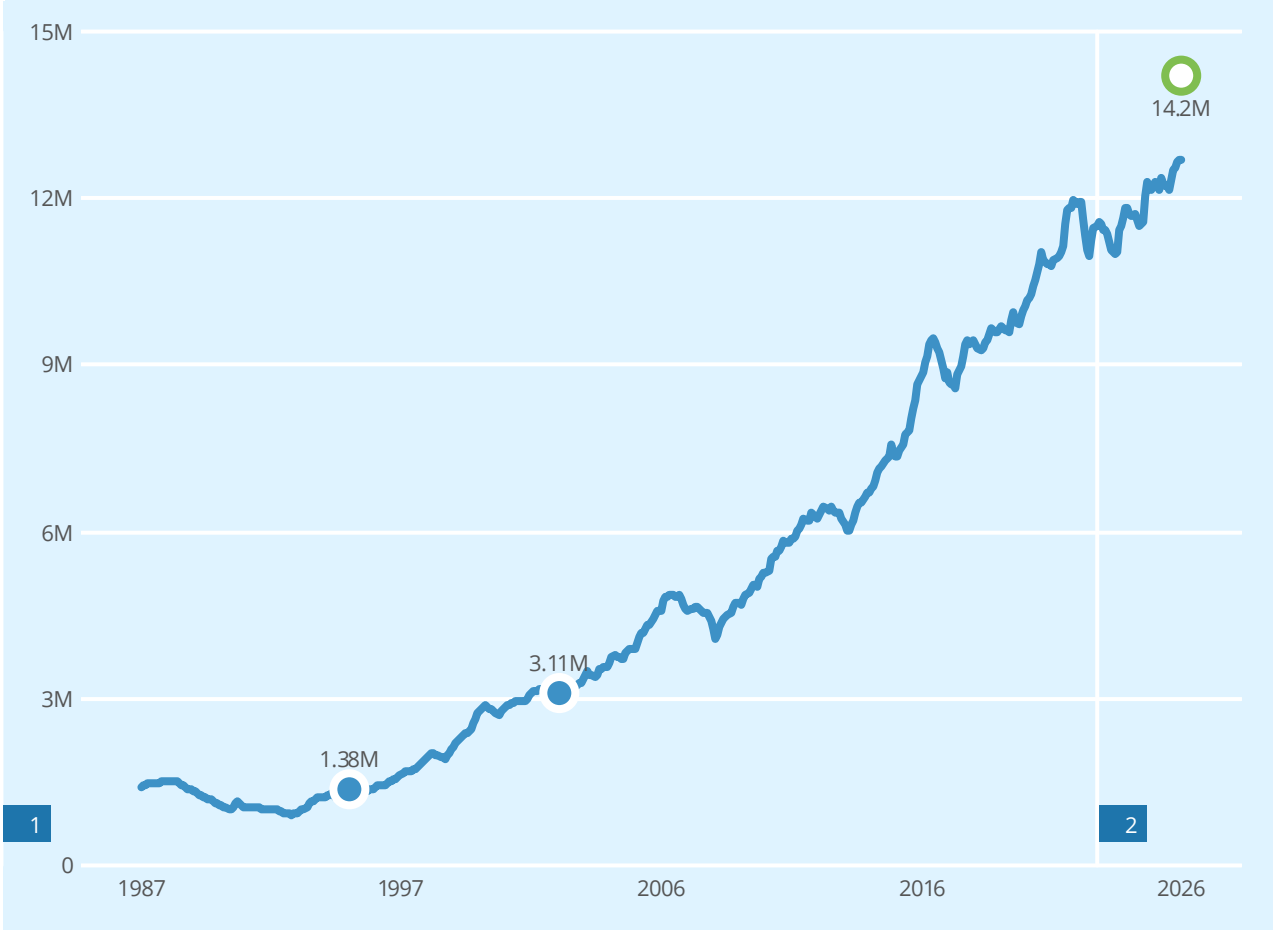
En lys og innholdsrik, kjedet enebolig på 205 kvm. Boligen er regelmessig vedlikeholdt, og fremstår innbydende. Boligen er beliggende på et rolig tun, i et barnevennlig område på Oppsal. Du bor samtidig sentralt, med nærhet til handlesenter, T-bane, barnehager, skole og flotte turmuligheter. Eneboligen har en flat tomt på 246,5 kvm som omkranser boligen, i tillegg til tilliggende fellesareal som er opparbeidet med gressplen. På sydsiden av boligen er det en nylig oppgradert og inngjerdet uteplass, med solrik terrasse kombinert med plen. Nedgravd trampoline er stas for barna. Boligen er originalt fordelt over tre plan - i dag benyttes kjelleretasjen til utleie.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
27.05.2022		06.10.2022	9 500 000	2 600 000	0	2 600 000	3
12.04.2021	28.06.2021	20.09.2021	2 000 000	2 600 000	0	2 600 000	4
23.08.2002	10.02.2003	08.04.2003	2 980 000	3 110 000	-	3 110 000	
11.04.1995		11.04.1995	-	1 380 000	-	1 380 000	
13.12.1991		13.12.1991	-	1 060 000	-	1 060 000	4
18.05.1988		18.05.1988	-	1 500 000	-	1 500 000	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Estimat stemmer ikke.

4 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i Østensjø bydel nå

8
eneboliger til salgs

13.3M
12.9M
12.5M
12 218 000 Prisantydning i snitt
11.7M
11.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
46
dager

Eneboliger solgt i Østensjø bydel siste 3 mnd

22
eneboliger solgt

12 813 000 Prisantydning i snitt
12 778 000 Salgspris i snitt
12.7M

Solgt i snitt i løpet av
50
dager

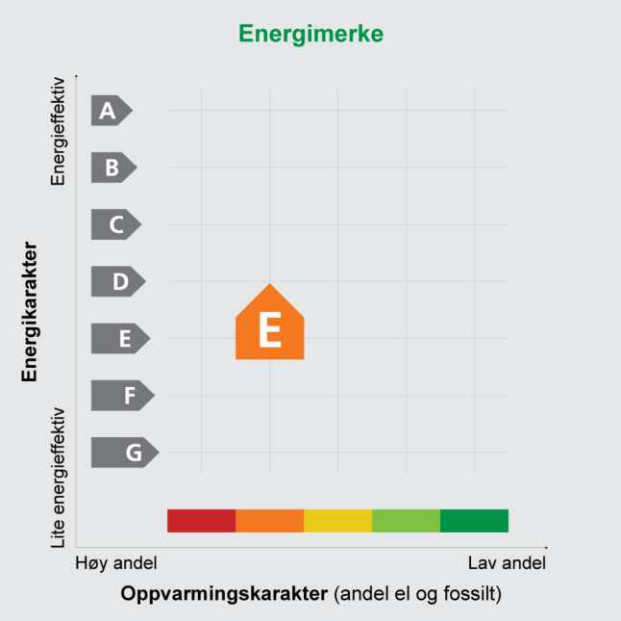
for 0.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

73 233 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd
69 268 Oppsal terrasse 59
Totalpris 14 200 000
67 206 Østensjø bydel i snitt siste 3 mnd

ENERGIATTEST

Adresse	Oppsal terrasse 59
Postnr	0686
Sted	Oppsal
Leilighetsnr.	
Gnr.	146
Bnr.	604
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1246907
Dato	10.04.2021



Innmeldt av	AS Bent Syrrist

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

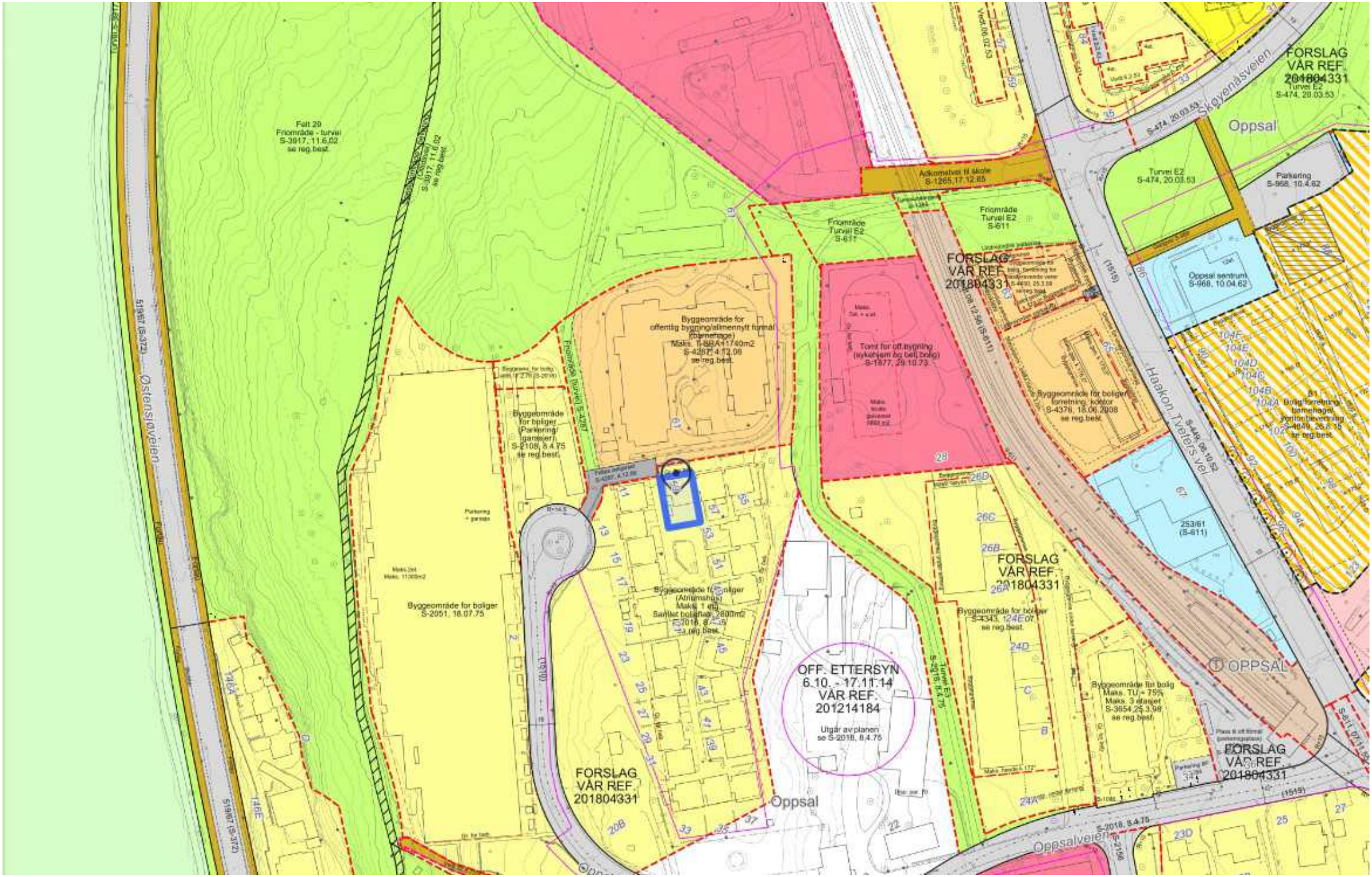
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.


FORSLAG
VÅR REF.
201804331
Oppsal
Skøyenåsveien
Haakon Tveters vei
Østensjøveien
Oppsalveien
Byggeområde for offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage)
Maks. T-BRA=1740m2
S-4287, 4.12.06
se reg.best.
Byggeområde for boliger
(Parkering/garasjer)
S-2108, 8.4.75
se reg.best.
Byggeområde for boliger
S-2051, 16.07.75
Byggeområde for boliger
(Atriumshus)
Maks. 1 etg.
Samlet boareal 2800m2
S-2016, 8.4.75
se reg.best.
Tomt for off.bygning
(sykehjem og bet.bolig)
S-1877, 29.10.73
Byggeområde for boliger
Maks. TU = 75%
Maks. 3 etasjer
S-3854,25.3.98
se reg.best
Byggeområde for boliger
S-4343, 124E.07
se reg.best.
Byggeområde for boliger
forretning, kontor
S-4376, 18.06.2008
se reg.best.
OFF. ETTERSYN
6.10. - 17.11.14
VÅR REF.
201214184
Utgår av planen
se S-2018, 8.4.75
Turvei E2
S-474, 20.03.53
Oppsal senntrum
S-968, 10.04.62
Parkering
S-968, 10.4.62
Adkomstvei til skole
S-1265,17.12.85
Felt 29
Friområde - turvei
S-3917, 11.6.02
se reg.best.
Friområde Turvei S2
S-611
Friområde
Turvei E2
S-611
Turvei E3
S-2016, 8.4.75
253/61
(S-611)
OPPSAL

Oslo

S-2018

Reguleringsplan for del av gnr.144 bnr.989 og del av gnr.146, bnr.1 m.fl. Oppsal - byggeområde for boliger, spesialområde (bevaring av oldtidsvei) tomter for off. bebyggelse (barnehage) friområde (turvei) og trafikkområde (vei og gangvei)

Vedtaksdato: 08.04.1975
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197501260
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V050675

Dokumentet består av 2 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

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for del av gnr. 144 bnr.989 og del av gnr.146, bnr.1 m. flere, Oppsal - Byggeområde for boliger, spesialområde (bevaring av oldtidsvei) tomter for offentlig bebyggelse (barneinstitusjoner), friområde (turvei) og trafikkområde (vei og gangveier), Oslo kommune.

§ 1. Det regulerte området er avsatt til:
   a) Byggeområde for boliger. Terrassehus-/atriumhus- bebyggelse.
   b) Byggeområde for offentlig bebyggelse/barneinstitusjoner.
   c) Friområde/turvei.
   d) Trafikkområde/offentlig vei/gangvei.
   e) Spesialområde/bevaringsområde.

§ 2. Innenfor byggeområdet for boligene skal det avsettes 1,5 biloppstillingsplass til hver boligenhet, hvorav 1 plass er under tak. Til terrasse- og atriumhusbebyggelsen er anvist arealer av biloppstillingsplassene.

§ 3. Tomten for offentlig bebyggelse/barneinstitusjoner kan bebygges i maks. 1 etasje. Om nødvendig kan utendørs lekeareal inngjerdes.

§ 4. Trappeforbindelsen fra Østensjø terrasse og østover til vei 1510 skal være fellesareal/gangvei for boligbebyggelsen innenfor reguleringsområdet (på deler av gnr.146, bnr.1 og gnr. 144 bnr.989 m.fl.) og eksisterende villaeiendommer langs Østensjø terrasse (gnr.147, bnr. 81, 80, 79 og gnr.146, bnr. 122, 116, 117, 118, 119, 120, 75, 66, 67, 328, 327, 325, 93, 321, 114, 375).

§ 5. Oldtidsveien i Østensjø terrasses forlenges nordover til turvei E 2 skal være spesialområde/bevaringsområde. Oldtidsveien skal opprettholdes som gangvei/tråkk for de samme eiendommer som er nevnt under paragraf 4. Intet arbeid skal foretas i oldtidsveiens trasé (utgraving, restaurering, vedlikehold) uten at saken har vært forelagt de antikvariske myndigheter.

§ 6. Ved oppføring av terrassehuset må man i anleggsperioden ta det nødvendige hensyn til at anleggsmaskiner etc. ikke ødelegger oldtidsveiens trase`.

§ 7. Før byggemelding innsendes for terrsassehus- og atriumshusbebyggelsen skal plan i målestokk 1:500 for den ubebygde del av tomtene godkjennes av bygningsrådet, jfr. vedtekt til bygningslovens paragraf 69 for Oslo kommune.

Oslo

Utskriftsdato: 09.03.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 09.03.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-146/604 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Oppsal terrasse 59 0686 OSLO
Fakturamottaker:	Thillesen Anne-Grethe Oppsal terrasse 59 0686 OSLO
Eiernavn:	Thillesen Anne-Grethe

Kommunale avgifter	NOK 28 643,89
Eiendomsskatt	NOK 3 294,00
Totalt	NOK 31 937,89

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	1	**7 954,63**	**0,00**	26030000041759035	11858434	05.03.2026	25.03.2026
Totalt å betale			**7 954,63**					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Eiendomsskatt	3 294,00
Feie- og tilsynsgebyr	237,00
Renovasjonsgebyr	8 716,29
Vann- og avløpsgebyr	19 690,60
Totale avgifter	**31 937,89**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oppsal terrasse 59

0686 Oslo, Oslo Kommune

Skriv ut Søk på nytt



Nøkkelinfo

Matrikkelnummer

0301-146/604

Type eiendom

Grunneiendom

Eiendomsareal

246,5 m²

Informasjon fra grunnboken

Grunnboken er et offentlig register over tinglyste rettigheter og heftelser i fast eiendom og borettslagsandeler. Den aktive grunnboksutskriften viser hva som er tinglyst på tidspunktet du henter informasjonen. Les mer om grunnboken .

Vis aktiv grunnboksutskrift

Mer eiendomsinformasjon

Eiendom

Kommune	0301 Oslo
Gårdsnummer	146
Bruksnummer	604
Festegrunner	Nei
Seksjonert	Nei
Bruksnavn	
Tinglyst	Ja

Koordinater	6646872 267117 (32633)
Historisk oppgitt areal	247 m^2
Arealmerknad	
Under sammenslåing	Nei
Grunnforurensing	Nei
Kulturminner	Nei
MUF	Nei
Grunnerverv	Nei
Jordskifte krevd	Nei

Adresser (1)

Adresse	Postnummerområde	Grunnkrets	Kirkesokn	Valgkrets
Oppsal terrasse 59	0686 OSLO	Oppsal	Oppsal	Oppsal skole

Adresse	Postnummerområde	Grunnkrets	Kirkesokn	Valgkrets
Adresser på eiendommen				

Bygninger (3)

Alle

Bygningsnummer	Type	Status	Sefrak	Fredet	N
81066310	133 - Kjede/atriumhus	Tatt i bruk	Nei	Nei	E
81066310-1		Meldingssak tiltak fullført	Nei	Nei	E
81066310-2		Ferdigattest	Nei	Nei	E
Bygninger på eiendommen					

Teiger (1)

Type	Koordinater	Areal	Merknader
Eiendomsteig	6646872 267117 (32633)	246,5 m^2	
Teiger på eiendommen			

Eier du denne eiendommen?

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

Bestill eiendomsdokumenter

Bestill kopi av tinglyst dokument og bekreftet grunnboksutskrift direkte via den aktive grunnboksutskriften, eller gå til bestillingsskjemaet hvis du har dokumentinformasjonen.

Adv. Thomas Horgen. Prinsensgt. 22. 0157 Oslo 1.

Oslo kommune
Oppmålingsvesenet

ERKLÆRING

VEDRØRENDE GNR. 146 BNR. 580 - TIL OG MED BNR. 606.

FELLESAREAL.

Gnr. 146 bnr. 580 - til og med bnr. 604
skal ha samme rettigheter og plikter til fellesarealet
på gnr. 146 bnr. 605
som vist med gul farge på kart på baksiden.

VANN- OG AVLØPSANLEGG.

Gnr. 146 bnr. 580 - til og med bnr. 604
skal ha rett til felles bruk
av nødvendig vann- og avløpsanlegg,
samt rett til atkomst for reparasjoner og vedlikehold.

BILOPPSTILLINGSPLASSER.

Gnr. 146 bnr. 580 - til og med bnr. 604
skal hver ha bruksrett til 1 biloppstillingsplass
på gnr. 146 bnr. 606
som vist med rød farge på kart på baksiden.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne
som heftelse på gnr. 146 bnr. 580 - til og med bnr. 606
og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra
Oslo bygningsråd.

Oslo, den 10. august 1987.

For gnr. 146 bnr. 580 - til og med bnr. 606:

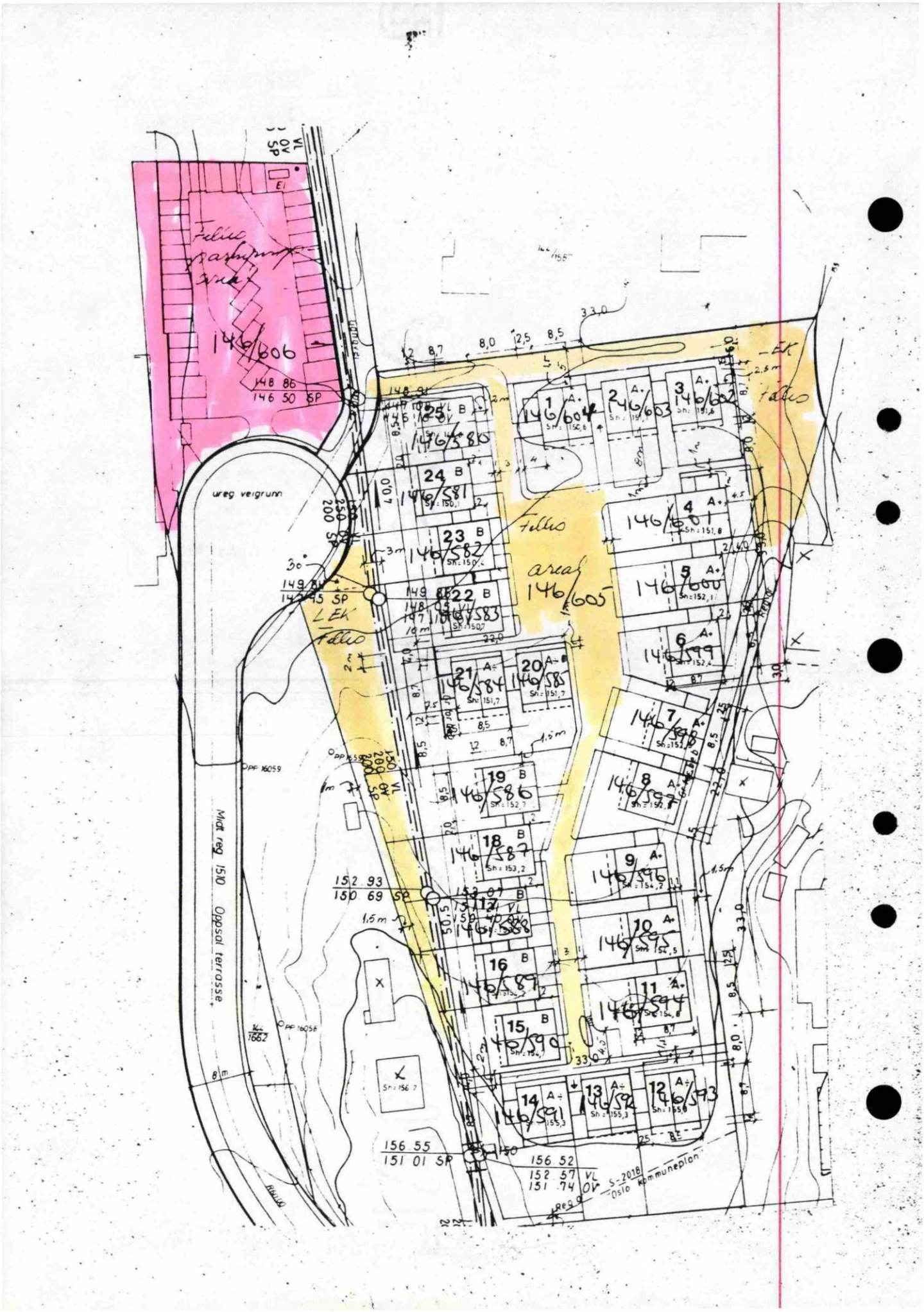
Ingeborg Jespersen Odd Arne Hansen
Hjemmelsinnehaver

DAGBOKFØRT

13.AUG.87 052047

BYSKRIVEREN I OSLO

Avskriftens riktighet bekreftes


146/606
146/605
146/580
146/581
146/582
146/583
146/584
146/585
146/586
146/587
146/588
146/589
146/590
146/591
146/592
146/593
146/594
146/595
146/596
146/597
146/598
146/599
146/600
146/601
146/602
146/603
146/604
Felles parkering
Felles
areal
ureg veigrunn
Odpsal terrasse
148 86
146 50 SP
149 88
147 45 SP
152 93
150 69 SP
156 55
151 01 SP
156 52
152 57 VL
151 74 OV
Oslo kommuneplan

E R K L Æ R I N G

VEDRØRENDE GNR. 146 BNR. 605 I OSLO

ADKOMST.

Gnr. 146 bnr. 1 i Oslo skal ha rett til, uten vederlag til senere eiere av den tjenende eiendom, å anlegge, ha liggende samt benytte felles adkomst over gnr. 146 bnr. 605 i Oslo, slik som vist på vedheftede skisse.

Adkomsten skal også kunne benyttes i forbindelse med eventuell utbygging av gnr. 146 bnr. 1.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 146 bnr. 605 og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo bygningsråd.

Oslo, den 10. august 1987.

for gnr. 146 bnr. 605:

Oddvar Løse Kr. Ingebora Jespersen

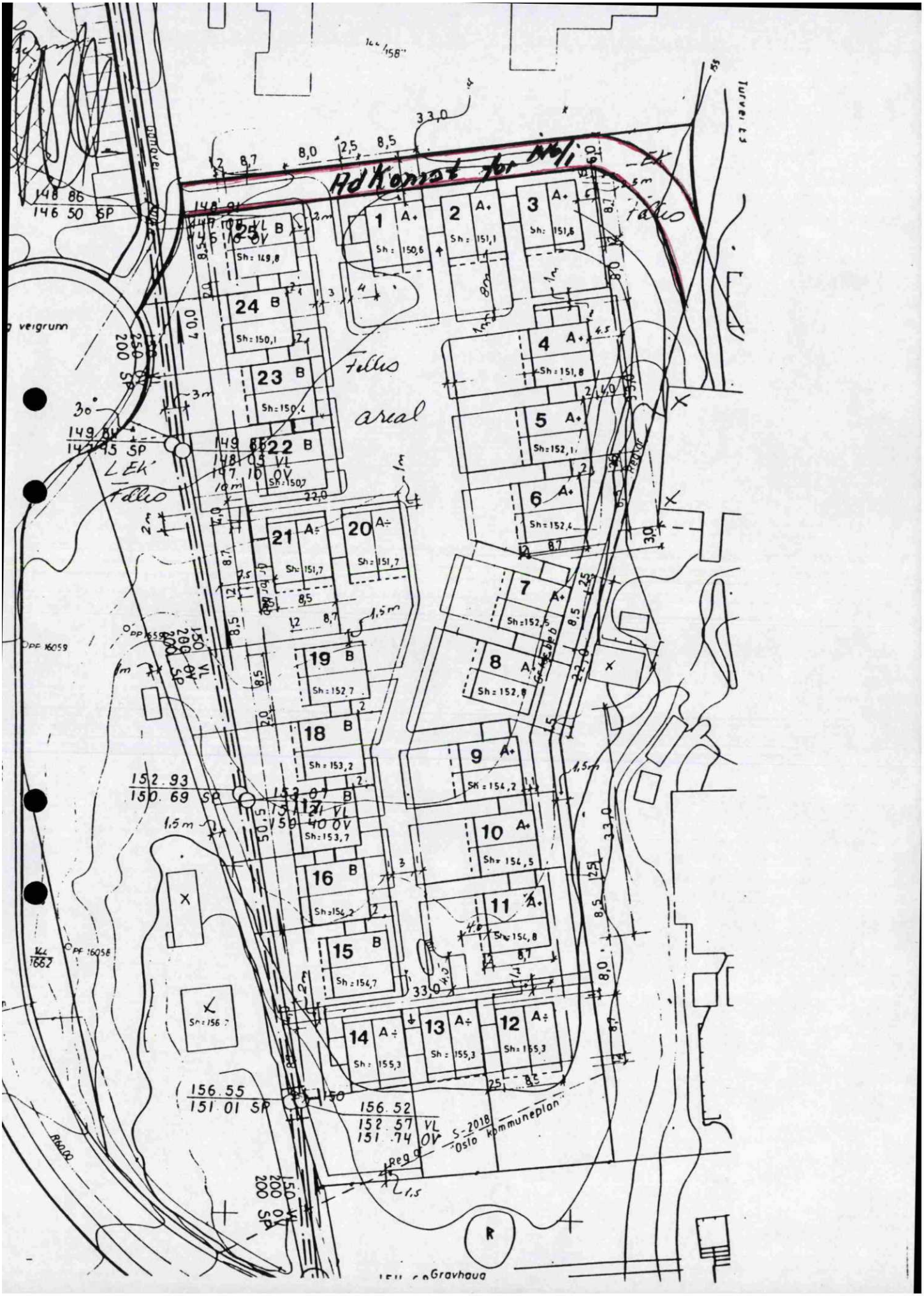
hjemmelsinnehavere

Avskriftens riktighet bekreftes

DAGBOKFØRT

17.AUG.87 052618

BYSKRIVEREN I OSLO


Adkomst for MVI
Fellesareal
S-2018
Oslo kommuneplan
Gravhaug

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Paul Nilsen
Oppsal terrasse 59
0686 OSLO

Dato: 13.02.2014

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201201490-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Mohammud Hussein Aden	Arkivkode: 531

Byggeplass:	OPPSAL TERRASSE 59	Eiendom:	146/604/0/0
Tiltakshaver:	Paul Nilsen	Adresse:	Oppsal terrasse 59, 0686 OSLO
Søker:	Paul Nilsen	Adresse:	Oppsal terrasse 59, 0686 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Tilbygg

FERDIGATTEST - OPPSAL TERRASSE 59

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 07.02.2014.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Godkjenning

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan		12.12.2011	1/5
Plan 1 etasje		22.12.2011	1/9
Plan 2 etasje 2		22.12.2011	1/11

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 13.02.2014 av:

Mohammud Hussein Aden - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Vedlegg:

Plan- og bygningsetaten

Oslo

HJORTH ARKITEKTER AS
Herstadveien 14
3140 NØTTERØY

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 26.09.2023
	202312425 - 8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Belin Fatahi	

Adresse:	OPPSAL TERRASSE 59	Eiendom:	146/604/0/0
Tiltakshaver:	ANNE-GRETHE THILLESEN	Søker:	HJORTH ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Oppsal terrasse 59

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utvendig kjellertrapp, mottatt 25.09.2023.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202312425			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	1	21.08.2023	1/8
Plan kjeller			1/11
Fasade nord			1/12

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ANNE-GRETHE THILLESEN
OPPSAL TERRASSE 59
0686 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 17.07.2023
	202300720 - 11 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Astrid Hjertaker	

Adresse:	OPPSAL TERRASSE 59	Eiendom:	146/604/0/0
Tiltakshaver:	ANNE-GRETHE THILLESEN	Søker:	ANNE-GRETHE THILLESEN
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Oppsal terrasse 59

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, mottatt den 13. juli 2023.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202300720			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Bilde kjellervindu			1/4
Målsatt tegning - Lysgrav			4/2
Plan - Kjeller			4/4
Snitt lysgrav			8/3
Fasade vest			8/4

Klagefristen er tre uker

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII * 68 30 40
Oslo 5

Approbasjon Ark 1
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	146/1 Oppsal gård Hus 1-3	Journalnr.	86/5055
Arbeidets og bygningens art	Kjedehus	Innlevert	2.10.86
Byggherre	ABC Bygg A/S, Rosenkrantzg-. 11, 0159 OSLO 1		
Anmelder	Alf Bastiansen Ark.kont. A/S, Normannsgt. 44, 0655 OSLO 6		

OHO/MA

Oslo, den 5. desember 1986

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1,2,3,4 og 5 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 4.12.86 på kartet.
Byplankontoret anbefaler byggemeldingen godkjent.

Det bør være min. 4 stk. parkeringsplasser for handicapede og i alt skal det opparbeides min. 40 parkeringsplasser.

Rørleggerarbeidet må meldes til og godkjennes av Vann- og Avløpsverket.

Terrasse/balkonger skal utføres i samsvar med byggeforskriftenes kap. 44:2.

Varmeisolasjon av yttervegger, dører og vinduer bør tilfredsstille kravene i byggeforskriftenes kap. 53.

Ildsted må meldes særskilt til Oslo Brannvesen.

Vinduers K-verdi må tilfredsstille kravene i byggeforskriftenes kap. 53.

Ingen rom i u.etg./kjelleren kan godkjennes for varig opphold.

Endelig sokkelhøyde og terrengutforming må godkjennes på stedet av vår overingeniør.

Utomhusplan (grøntanlegg) for den ubebygde del av tomten må sendes inn (Kfr. vedtektenes § 69).

Eksisterende vegetasjon må søkes bevart og beskyttet under byggetiden.

Eventuelle garasjer må byggemeldes som egen sak.

Røykvarsler må monteres i samsvar med byggeforskriftenes kap. 31:4.

Vegg/tak som kommer annen bolig nærmere enn 8 m må utføres som min. B 30- konstruksjon som avmerket med rødt på tegningen.

Fortsettes
Fortsettes

B 17 A R.A.

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
146/1 Oppsal gård Hus 1-3	86/5055	1,2,3,4 og 5

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [x] A. ansvarshavende være godkjent.
- [x] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B' Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [x] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventillasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [x] H. Utomhusplan være innsendt.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Odd Hanche-Olsen
Overarkitekt

Skj. B 17 B

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

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

GENERELLE BESTEMMELSER

1. Byggearbeider som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedrørende konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.
2. Er arbeidet ikke satt i gang seinest 3 år etter at søknad om byggetillatelse er approbert, faller approbasjonen bort. Søknad om fornyelse kan innsendes før 3 -års-fristen er utløpt, kfr. § 96 i bygningsvedtekt for Oslo.
3. Etter at byggetillatelse (gravetillatelse) er gitt skal oppmålingsvesenet påvise og kontrollere bygningens beliggenhet, samt angi en utgangshøyde. Når en bygnings sokkelhøyde (gesims) ikke er fastsatt i reguleringsplanen, skal forslag til høyde i samsvar med approberte tegninger vises på oppsatte salinger. Sokkelhøyden, eventuelt med mindre justeringer, skal godkjennes av bygningskontrollen på stedet og kontrolleres av oppmålingsvesenet.
4. Arrondering, sammenføyning og deling rekvireres i Oslo oppmålingsvesen.
5. Installasjon av oljefyringsanlegg, oljefyrt ildsted og tank for fyringsolje og petroleum, samt spesielle ovner og anlegg må anmeldes til Oslo brannvesen, avd. for byggesaker, fyringsanlegg m.v.
6. Rørleggerarbeidet må anmeldes til Oslo vann- og kloakkvesen, rørleggeravdelingen.
7. Elektriske installasjoner må anmeldes til Oslo Lysverker, anleggsavdelingen.
8. Bygningskontrollens godkjennelse av planene medfører ingen rett til overfor Oslo Lysverker å gjøre krav på elektrisk oppvarming. Selv om det idag ikke finnes noen restriksjoner for levering av strøm til bolig-oppvarming, vil leveringsmulighetene til småhus i eksisterende boligområder på grunn av det lokale fordelingsnett, være begrenset. Tilsagn fra Oslo lysverker om nødvendig krafttildeling, må derfor innhentes.
9. Elektrisitetsforskriftene krever at det skal etableres en jordelektrode. Denne kan utføres på flere måter avhengig av fundamenteringsmetoden. For å unngå unødvendige omkostninger bør De så tidlig som mulig henvende Dem til en elektroinstallatør eller Oslo Lysverker, tilsynskontoret.
10. Stillaser og byggegjerder på gategrunn, skal anmeldes til Oslo kommunale Arbeidstilsyn.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *68 30 40

Brukstillatelse.

Verdi: 4,5 mill.

Kjedehus

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Oppsal gård, hus 1-3	Gnr.146, bnr.1	86/5055

Byggherre

ABC Bygg AS
Rosenkrantzgt. 11

0159 OSLO 1

Ansvarshavende

Olav Johnsen AS
Neumannsgt. 17

3000 DRAMMEN

AS/lw

Dato 4.11.1987

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at nedennevnte mangler blir rettet snarest.

1. Det må være røykvarsler og husbrannslange i hvert hus og forskriftsmessig husnummerskilt montert.

2. Det skal planeres ved husene i h.h.t. utomhuspaln, samt for parkeringsplasser og interne veier.

~~3.~~ Oppmålingsvesenet må varsles for kontroll av beliggenheten og gjenpart av rapport innsendes hit.

For bygning med tilfluktsrom skal funksjonsprøvning utføres av Oslo sivilforsvar, etter melding fra ansvarshavende til sivilforsvaret.
Innen ett år fra dato må bygningen være satt i full stand slik at den fyller de krav bygningslovgivningen stiller for ferdigattest. Innen samme frist må anmodning fra ansvarshavende om ferdigbesiktigelse være innkommet.
Ved ferdigbesiktigelsen kan ytterligere mangler bli påpekt.

For bygningssjefen

.....
Overingeniør
G. Valo

.....
Bygningsinspektør
A. Sundt

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

Ski. C-2. 5000 Andvord.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 · 0560 OSLO 5 · 68 30 40

GV/lw

Oslo, den 30.6.1989

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.146, bnr.604, Oppsal terrasse 59.

Journalnr. 86/5055

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
14.6.1989

Bygningens art
Del av kjedehus.

Byggherre
Tor Belstad, Oppsal terrasse 59, 0686 Oslo 6.

Byggemelder
Alf Bastiansen Ark.kont. AS, Normannsgata 44, 0655 Oslo 6.

Ansvarshavende
Olav Johnsen, Neumanns gate 17, 3044 Drammen.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

Kopi: Adv.fa. Brækkhus, Raadim, Sandborg, Gjesdahl og Co.
Tordenskiolds gate 6
0160 Oslo 1.

For bygningssjefen

.....
Overingeniør

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Skj. c-14. ANDVORD.

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

146/1 Oppsal gård Hus 1-3 86/5055

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	Kjedehus	Journalnr. 2.10.86
Arbeidets og bygningens art		Innlevert
	ABC Bygg A/S, Rosenkrantzgt. 11, 0159 Oslo 1	
Byggherre	Alf Bastiansen Ark.kont. A/S, Normannsgt. 33, 0655 Oslo 6	
Anmelder		

1	✓	16		31		46		61		76		91							
2	✓	17		32		47		62		77		92							
3	✓	18		33		48		63		78		93							
4	✓	19		34		49		64		79		94							
5	✓	20		35		50		65		80		95							
6		21		36		51		66		81		96							
7		22		37		52		67		82		97							
8		23		38		53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		71		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

Kart sendt oppmålingsvesenet 15.12.86

til kopp gv. mur

SEND BYGGETILLATELSE 12/12-86. R.H.

16.12.86 cp

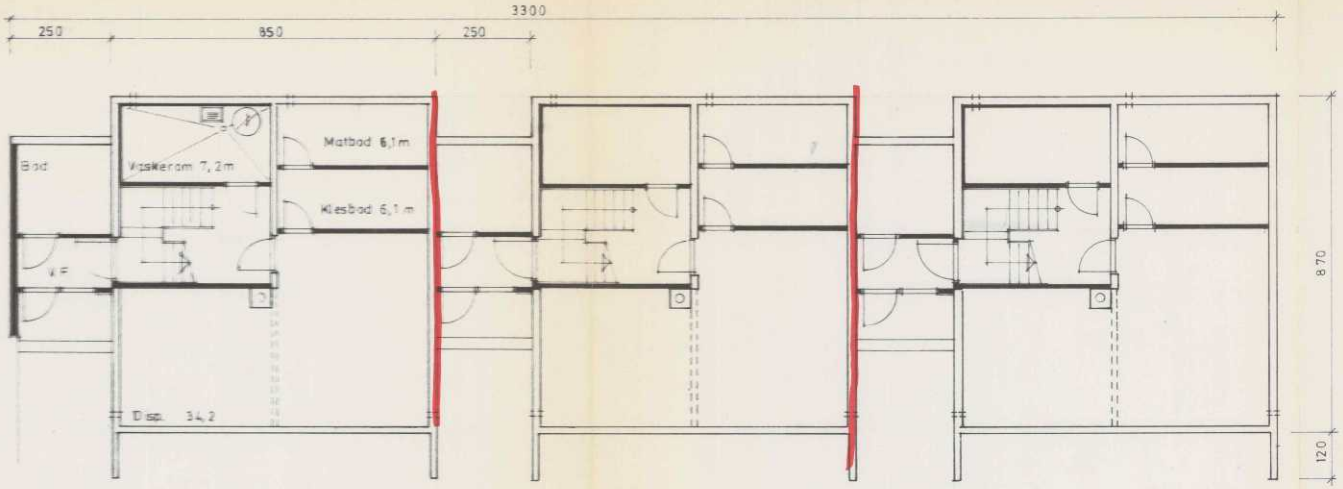
+GAB

Kart sendt oppmålingsvesenet 19/12 86 - 2/10870

SEND BYGGETILLATELSE fra kopp gv.mur 17/2-87 R.H.

17.2.87 cp

App.: 5/12 - Igang: 1/6 - 87 Bruk: 04/11 - 87



INDEKS	DATO	SIGN	KORREKSJON

OPPSAL GÅRD GNR 146 BNR 1 HUS 1–3

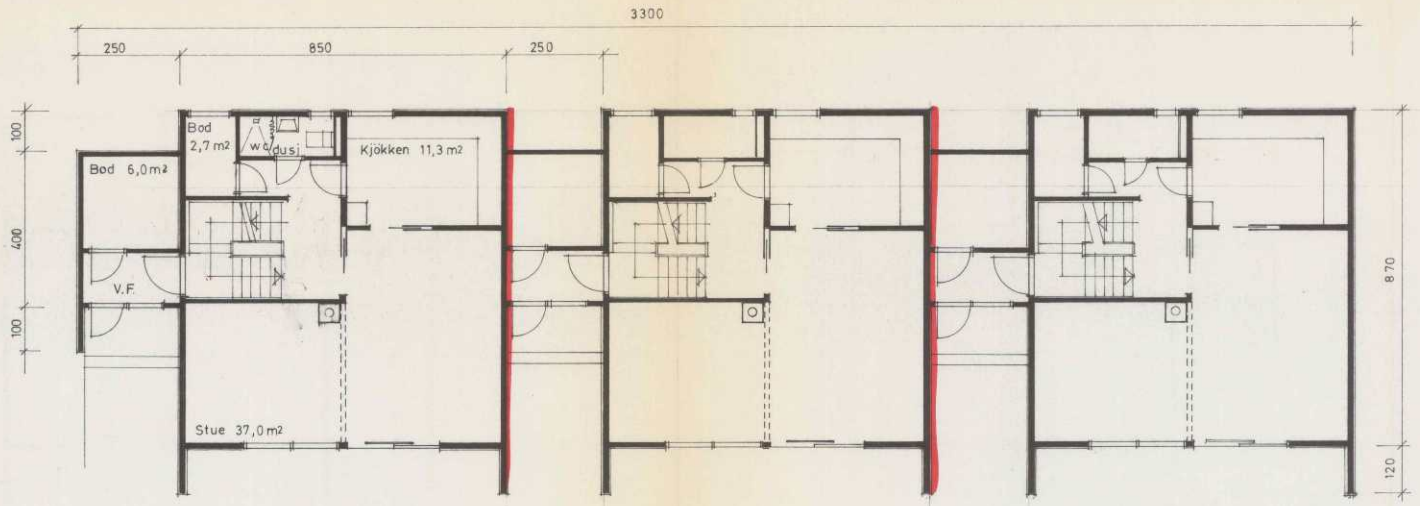
PLAN KJELLER

TYPE A+

MÅL 1:100

ALF BASTIANSEN ARKITEKTKONTOR AS
NORMANNSGT. 44 0655 OSLO 6 TELEFON 02-68 91 83 68 91 84

TEGNET	TEGNING NR	INDEKS
A Aa	248-110	
DATO 01.10.86		
KONTR.		



2

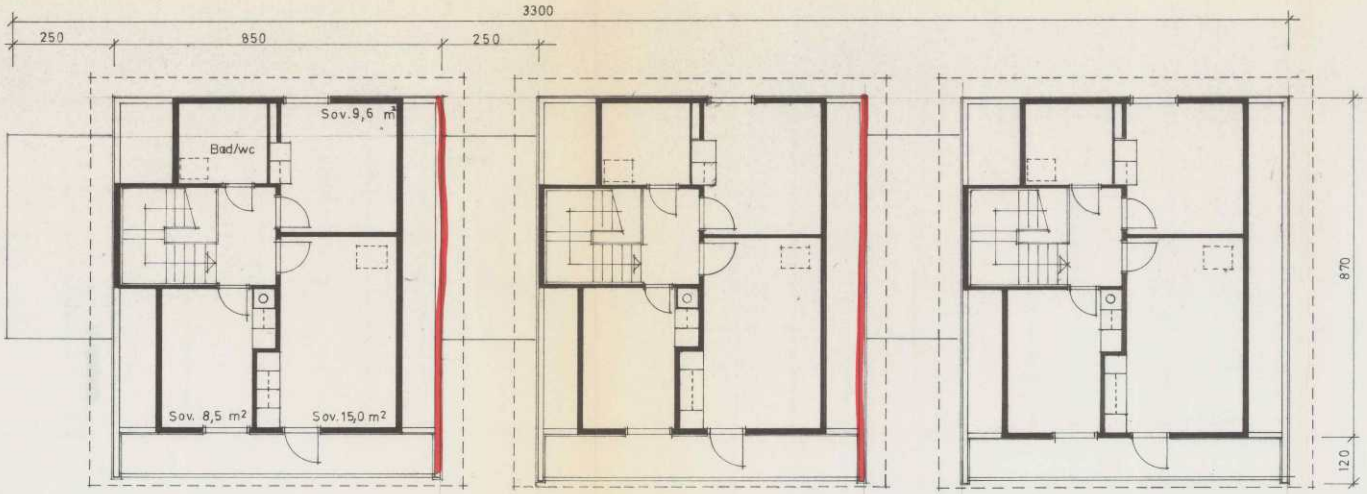
INDEKS	DATO	SIGN	KORREKSJON

OPPSAL GÅRD , GNR 146 BNR 1 HUS 1–3

PLAN 1. ETG. TYPE A+ MÅL 1:100

ALF BASTIANSEN ARKITEKTKONTOR AS
NORMANNSGT. 44 0655 OSLO 6 TELEFON 02-68 91 83 68 91 84

TEGNET A Aa	TEGNING NR	INDEKS
DATO 01.10.86	248-111	
KONTR.		



3

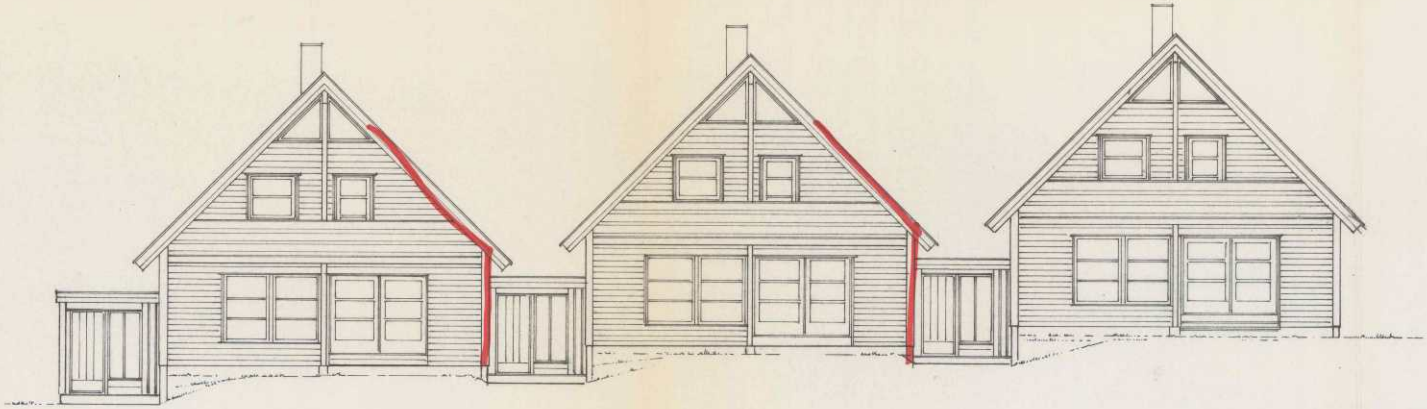
INDEKS	DATO	SIGN	KORREKSJON

OPPSAL GÅRD GNR 146 BNR 1 HUS 1–3

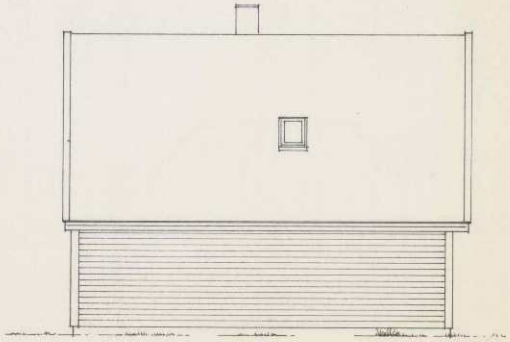
PLAN 2. ETG. TYPE A+ | MÅL 1:100

ALF BASTIANSEN ARKITEKTKONTOR AS
NORMANNSGT. 44 0655 OSLO 6 TELEFON 02-68 91 83 68 91 84

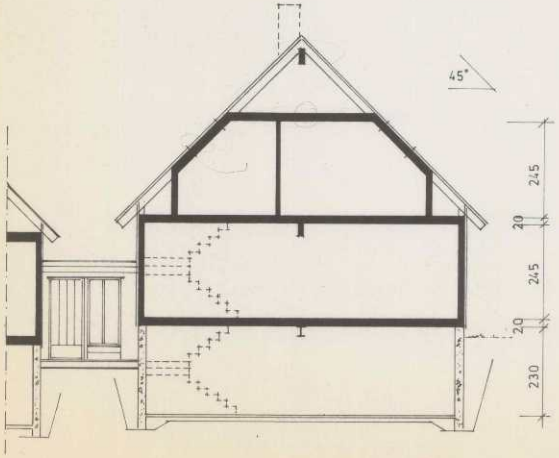
TEGNET A Aa	TEGNING NR	INDEKS
DATO 01.10.86	248-112	
KONTR.		



SYD



ØST



4

INDEKS	DATO	SIGN	KORREKSJON

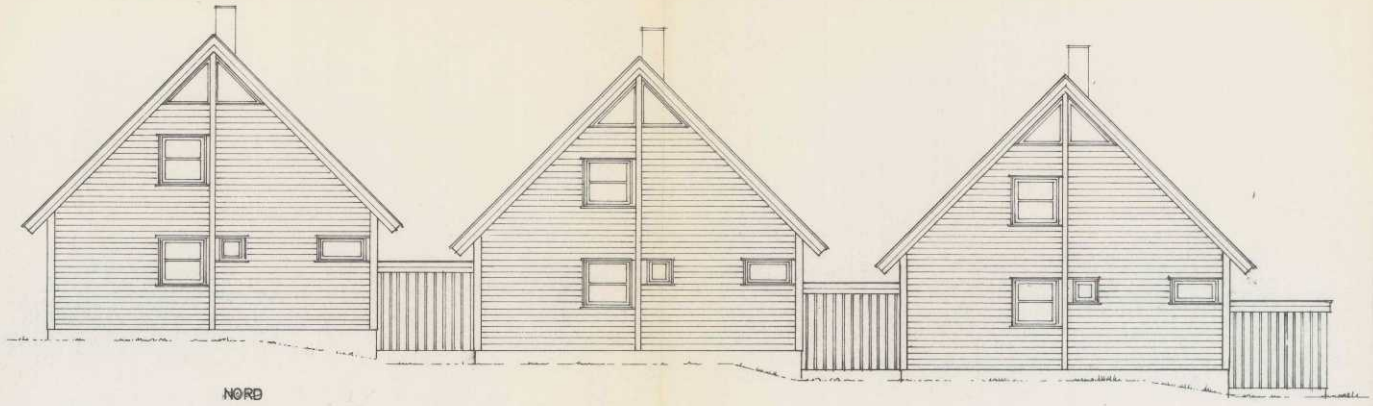
OPPSAL GÅRD , GNR 146 BNR 1 HUS 1–3

FASADE SYD+ØST
SNITT TYPE A+

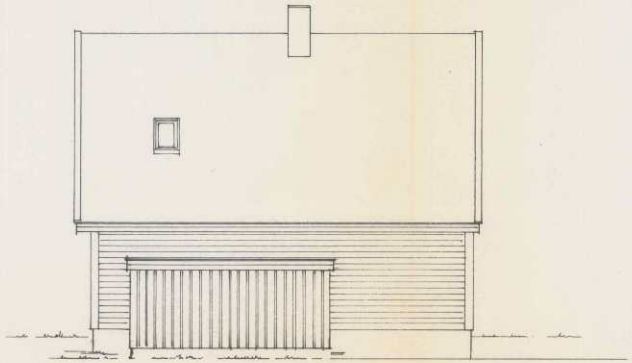
MÅL 1:100

ALF BASTIANSEN ARKITEKTKONTOR AS
NORMANNSGT. 44 0655 OSLO 6 TELEFON 02-68 91 83 68 91 84

TEGNET A Aa	TEGNING NR	INDEKS
DATO 01.10.86	248-113	
KONTR.		



NORD



VEST

5

OSLO BYPLANKONTOR
007090 17.OKT.86
BIL.NR. 3/3

OSLO BYPLANKONTOR
000457 23.JAN.87
BIL.NR. 3/3

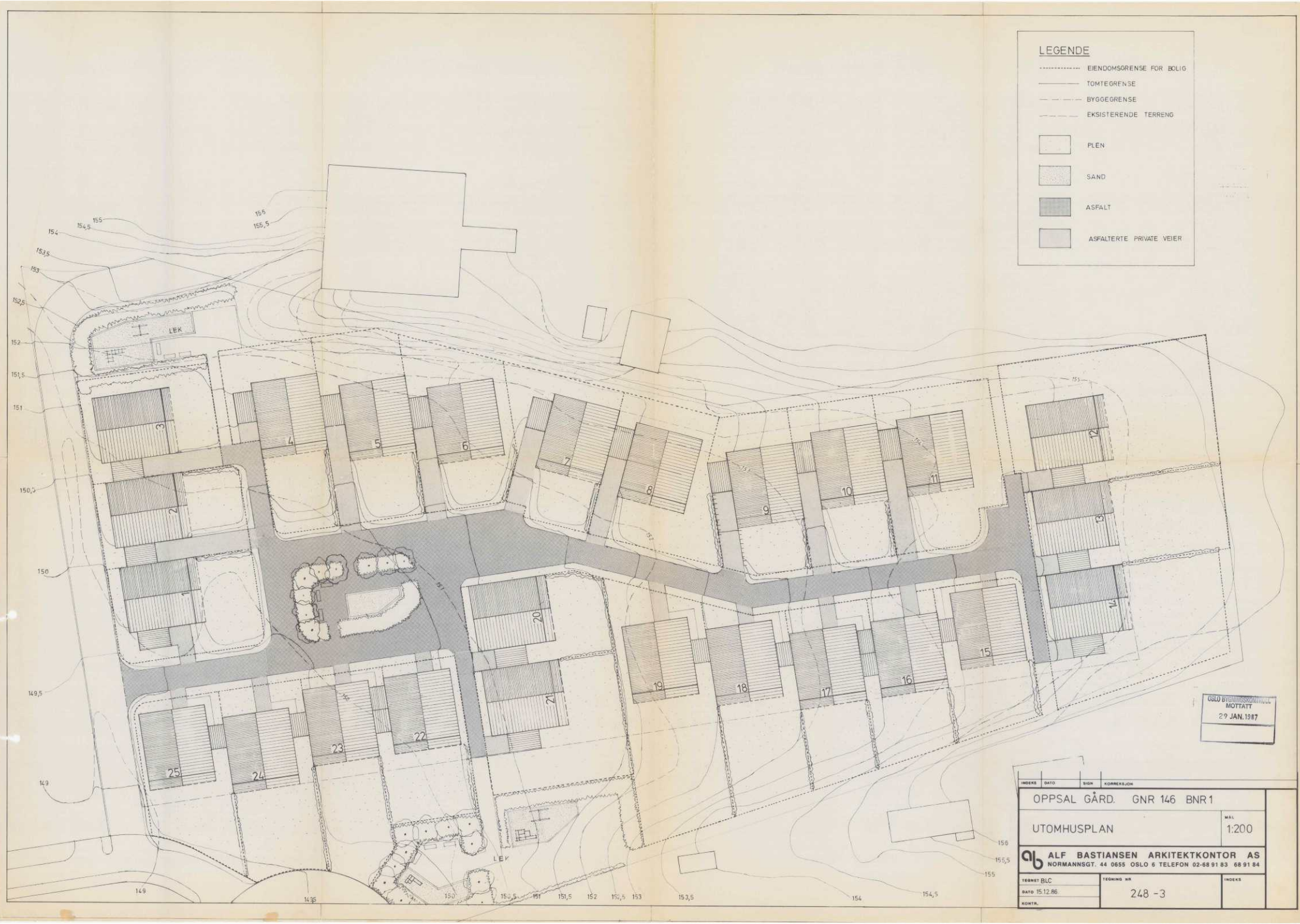
INDEKS	DATO	SIGN	KORREKSJON

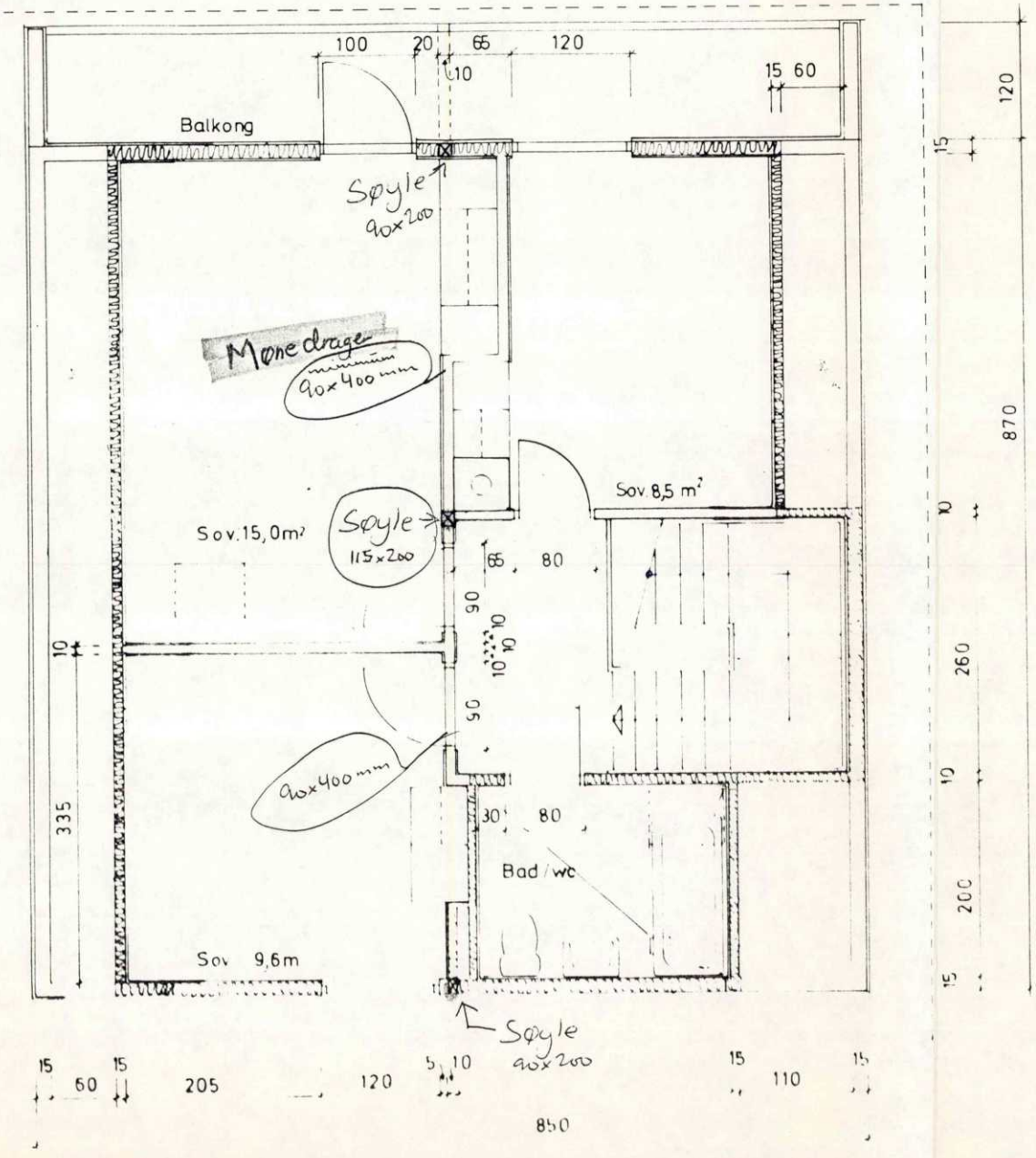
OPPSAL GÅRD , GNR 146 BNR 1 — HUS 1—3

FASADE NORD + VEST — TYPE A+ — MÅL 1:100

ALF BASTIANSEN ARKITEKTKONTOR AS
NORMANNSGT. 44 0655 OSLO 6 TELEFON 02-68 91 83 68 91 84

TEGNET A Aa	TEGNING NR	INDEKS
DATO 01.10.86	248 - 114	
KONTR.		


LEGENDE
EIENDOMSGRENSE FOR BOLIG
TOMTEGRENSE
BYGGEGRENSE
EKSISTERENDE TERRENG
PLEN
SAND
ASFALT
ASFALTERTE PRIVATE VEIER
LEK
LEV
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
29 JAN. 1987
INDEKS
DATO
SIGN
KORREKSJON
OPPSAL GÅRD. GNR 146 BNR 1
UTOMHUSPLAN
MÅL
1:200
ALF BASTIANSEN ARKITEKTKONTOR AS
NORMANNSGT. 44 0655 OSLO 6 TELEFON 02-68 91 83 68 91 84
TEGNET BLC
DATO 15.12.86.
KONTR.
TEGNING NR
248 -3
INDEKS



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
9 JAN. 1987

ARKIVEKSEMPLAR
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
STIKKPRØVEMESSIG
STATISK KONTROLLERT 12 FEB. 1987
Arild Hoeland
Ansvarshavende må påse at forandringer
tegninger ved utførelsen ikke medfører brudd
på lov, forskrifter og vedtekter.

SPLITKON A/S
14/12-86

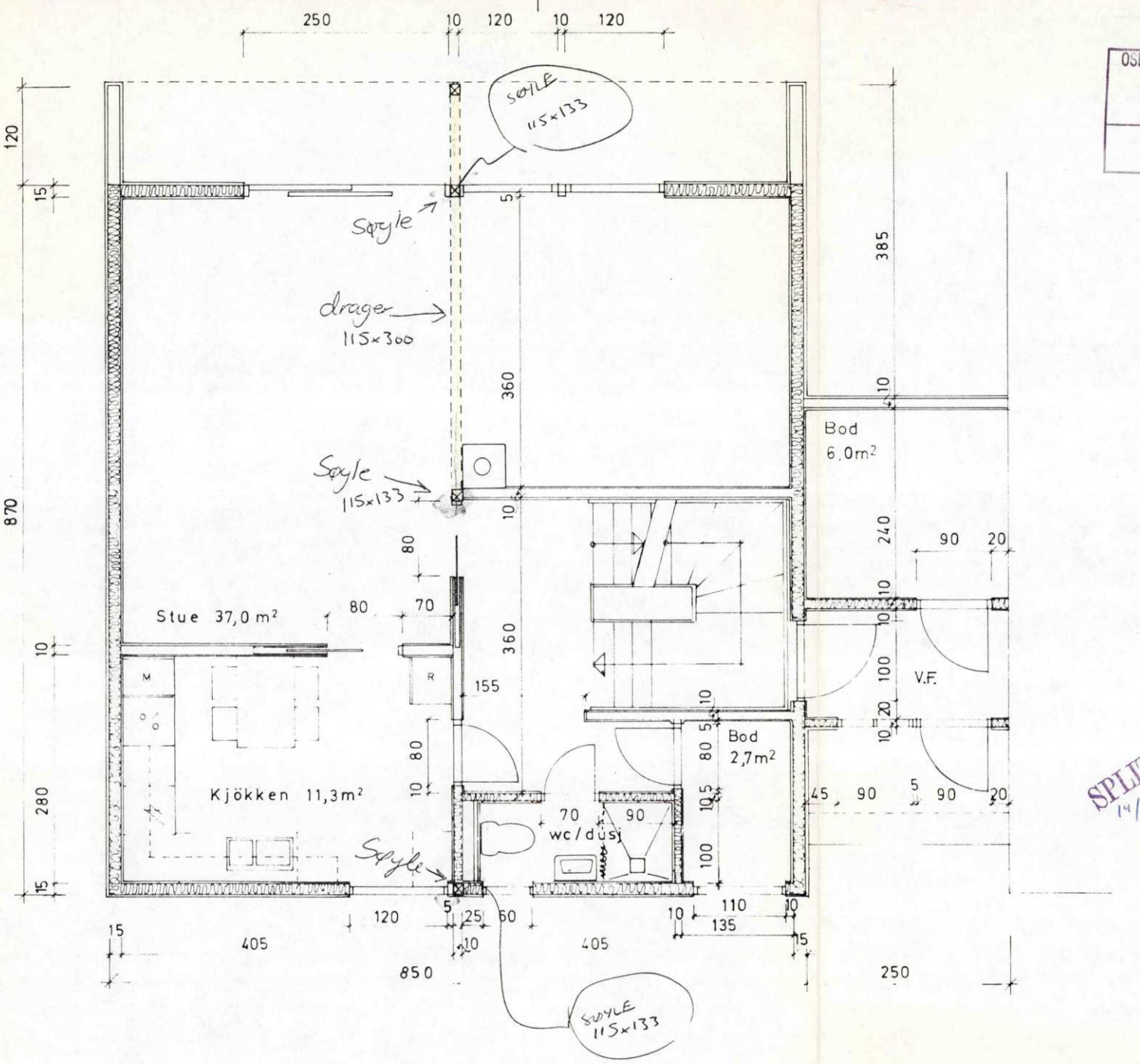
INDEKS	DATO	SIGN	KORREKSJON

OPPSAL GÅRD, GNR 146

PLAN 2.ETASJE TY

ALF BASTIANSEN ARKIT
NORMANNSGT. 44 0655 OSLO 6 TELE

TEGNET RN	TEGNING NR. 248 – 202
DATO 18.9.86	
KONTR.	



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
9 JAN. 1987

ARKIVEKSEMPLAR
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
STIKKPRØVEKONTROLL
STATISK KONTROLLERT 12 FEB. 1987

SPLITKON A/S
14/12-86

INDEKS	DATO	SIGN	KORREKSJON

OPPSAL GÅRD , GNR 1

PLAN 1.ETASJE

ALF BASTIANSEN A
NORMANNSGT. 44 0655 OSLO 6

TEGNET	RN
DATO	18.9.86
KONTR.	

TEGNING NR 248 —

Praktisk info



Vedtekter for Oppsal terrasse sameie

Publisert 30. mars 2025, 22.06

§1

Sameiets navn er Oppsal Terrasse Sameie.

§2

Sameiets formål er drift av fellesareal og anlegg på g.nr.146. b.nr 605 og 606, tilhørende eiere av g.nr. 146, b.nr. 508 - 605, hver med en ideel 1/25 part.

Beboernes bruk av fellesareal til private formål skal kun skje etter avtale med Sameiets styre.

Sameiet skal ikke ha eget økonomisk formål.

§3

Sameierne har eksklusiv rådighet over sin egen eiendom. Sameierne har rett til å overdra og pantsette sin ideelle del av fellesarealet sammen med sin egen eiendom. Ved overdragelse har erververen plikt til å være medlem av sameiet.

§4

Sameiet skal ledes av ett styre på tre medlemmer.

Styremedlemmene skal velges på et sameiermøte blant sameiere. Styret velges for en periode på to år av gangen med mulighet for gjenvalg. To styremedlemmer velges det ene året, og et styremedlem det påfølgende år o.s.v . Valget skjer ved alminnelig flertall. Styret konstituerer seg selv.

Styret står for forvaltningen av sameiets felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiet.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes ved alminnelig flertall.

Styrets leder, eller to av styrets medlemmer i fellesskap i dennes fravær, innehar sameiets signatur.

Styremøte holdes så ofte styret finner det nødvendig. Styrets leder innkaller.

Styret skal ha en rimelig godtgjørelse for sitt arbeid.

Som kontrollorgan velges en revisor blant sameierne. Ved styrets fremleggelse av regnskapet skal revisor legge frem en egen revisjonsberetning.

Revisor velges for 1 år med mulighet for gjenvalg.

§5

Sameiermøtet er sameiets øverste myndighet.

Ordinært sameiermøte avholdes innen 30.april hvert år. Styret innkaller skriftlig til sameiermøtet med 21 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Men innkallingen skal også styrets årsrapport og revidert regnskap følge.

Saker som en sameier ønsker behandlet på sameiermøtet skal sendes skriftlig til styret senest 14 dager før møtet. Eventuelle forslag innarbeides og ny dagsorden utsendes senest 1 uke før møtet.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når simpelt flertall av sameierne ønsker det. Innkallingen skjer på samme måte som til ett ordinært sameiermøte.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett. Hvert bruksnummer har en stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

§6

Det ordinære sameiermøtet skal :

behandle styrets årsrapport

behandle og godkjenne regnskapet

behandle og godkjenne budsjettet

behandle andre saker nevnt i innkallingen

velge styremedlemmer og revisor

Det ekstraordinære sameiermøtet skal behandle saker nevnt i innkallingen til møtet.

§7

Med de unntak som følger av vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene.

To tredjedels flertall av de avgitte stemmene kreves til vedtak om:

Nyanskaffelser, forbedringer eller utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlig.

Fastsettelse av vedtektene eller endring av disse.

§8

Vedtak om salg eller bortfeste av fellesarealene krever enstemmighet blant sameierne.

§9

De enkelte sameierne plikter å innbetale et forskuddsbeløp til dekning av sin andel av fellesutgiftene forbundet med driften av sameiet. Beløpet fastsettes iht det vedtatte budsjett og innkreves av styret.

Etablert 07-02-91

Oppdatert 2019

Last ned Solibo Home beboerapp

Se samtaler, hjemmeside og informasjon om din bolig i beboerappen.

Oppsal terrasse 59

Nabolaget Oppsal/Søndre Skøyenåsen - vurdert av 61 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Oppsal skole (1-10 kl.) 576 elever, 32 klasser	10 min 0.7 km
Østensjø skole (1-7 kl.) 539 elever, 24 klasser	12 min 1 km
Østmarka skole (1-10 kl.) 84 elever, 7 klasser	17 min 1.4 km
Manglerud skole (1-10 kl.) 1060 elever, 44 klasser	17 min 1.4 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 730 elever, 39 klasser	4 min 0.3 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	22 min 1.8 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	7 min 3.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Oppsal senter Linje 3N, 58, 78A, 78B	5 min 0.4 km
Oppsal Linje 2, 3	6 min 0.5 km
Bryn stasjon Linje L1	7 min 3.2 km
Kastellet Linje 13, 19	10 min 4.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 8.8 km

BARNEHAGER

Rønningjordet barnehage (1-5 år) 154 barn	1 min 0.1 km
Oppsal Torg barnehage (1-5 år) 52 barn	5 min 0.4 km
Oppsaltunet barnehage (1-5 år) 120 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Meny Oppsal	4 min
Coop Prix Østmarkveien	7 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

Oppsal Senter	5 min
Boots apotek Oppsal	5 min
Bryn Vinmonopol	19 min

SPORT

Skøyenåsen skole, ballbinge	4 min
Oppsal skole	10 min
Feel24 Oppsal	15 min
Mudo Ulsrud	16 min

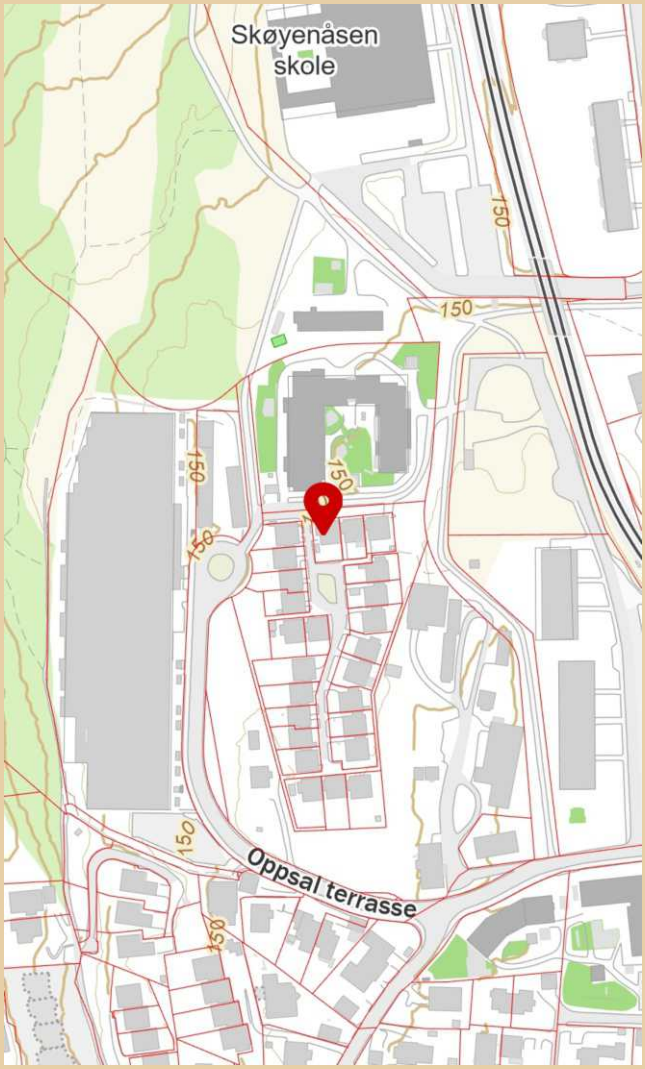
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 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:
Oppsal terrasse 59, 0686 Oslo
Gnr. 146, Bnr. 604, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183260058

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Karoline Hjelmerud

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 468 12 803

E-post: karoline.hjelmerud@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.
