PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

TYSLEVVEIEN 44A

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159260148

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Svein Erik Bjerkrheim	Susann Goksør Bjerkrheim

Gateadresse
Tyslevveien 44A

Poststed	Postnr
OSLO	1163

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: 2005

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 20

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 89409552

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: 159260148

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	stått ansvarlig og utførende for total oppussingen i huset
Arbeid utført av	Buskerud vann og ventilasjon

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	nytt bad 2023 utført av Buskerud vann og vedlikehold og FDV dokumentasjon foreligger.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Total oppussingen og de endringer som gjort er bygge meldt og godkjent. Revet vegger innvendig og nye vinduer samt en ny terrasse dør. alt av tegninger og FDV dokumenter foreligger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	se punkter over og det foreligger tegninger og dokumentasjon på alt som er gjort
Arbeid utført av	Buskerud vann og ventilasjon

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	i garasjen ser jeg det har vært litt fuktig på gulvet i det ene hjørnet. Trur det er dårlig drenert på såle. ikke noe stort problem og skjer bare ved mye nedbør. Det samme i garasjen foran huset. Denne har jeg isolert og ordnet selv

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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	Alt arbeid utført av dette firmaet og alt av dokumentasjon foreligger
Arbeid utført av	Greverud elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Har 2 stk EL bil ladere. 1 stk 32 A og 1 stk 25 A

Document reference: 159260148

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

Beskrivelse: Deler av oppussingen er gjort av venner og egeninnsats. som feks montering av gips, terrasse, maling osv

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskrivelse: Noe av oppussingen ble utført av egeninnsats. Enkle ting som maling, gips montering, terrasse osv. men 90% ble gjort av faglærte og det foreligger dokumentasjon av alt arbeide samt bilde dokumentasjon av hele prosessen.

Arbeid utført av: som nevnt over

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er to utleie enheter i dag. 1 stk på ca 30 kvm med eget kjøkken, bad og stue/soverom. 1 stk egen liten hybel på ca 20 kvm som leies ut med eget bad, "soverom", walk inn garderobe og stue. Dette er en del av boligen så ikke søkt om som godkjent utleie del

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har gjort om /bygd om kjeller til oppholdsrom

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: det foreligger tegninger og godkjennelse fra kommunen

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159260148

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: 159260148

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Svein erik Bjerkrheim	b6468bb675b5f4258bc0 30bcbd66b93a3f456f5a	09.03.2026 19:46:34 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Susann G Bjerkrheim	2d64718687be1a28dfafc7 723363a7d7e0ca734b	08.04.2026 10:53:19 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 159260148

→ 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

Tilstandsrapport

Enebolig
Tyslevveien 44 A, 1163 OSLO
OSLO kommune
gnr. 183, bnr. 77

Sum areal alle bygg: BRA: 294 m² BRA-i: 251 m²



Befaringsdato: 12.03.2026 **Rapportdato:** 01.04.2026 **Oppdragsnr.:** 15289-1677 **Eiendomsverdi ref nr:** VA4688

Autorisert foretak: Hans Petter Tangen **Sertifisert Takstingeniør:** Hans Petter Tangen **Vår ref:** Hans Petter Tangen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Hans Petter Tangen

Storoslo Takst

Rapportansvarlig



Hans Petter Tangen

Uavhengig Takstingeniør

hpt@storoslotakst.no

906 83 223

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig beliggende på Nordstrand, i etablert boligstrøk med villaer og annen småhusbebyggelse. Adkomst til eiendommen fra Tysleveien. Sentral beliggenhet med korte avstander til forretninger, servicefunksjoner og offentlig kommunikasjon. Barnehager, og skoler for alle trinn i nærområdet. Parkering i garasje og på grunnen.
Søknad om oppføring av huset ble mottatt i plan og bygningsetaten den 07.06.1983. Rammetillatelse er gitt den 13.06.1983, og ferdigattest den 04.03.1987.
Huset er oppført på utsprengt fjellgrunn med fundamenter og grunnmur i lecamur. Yttervegger i lecamur, isolert på utside med 10 cm mineralull. Utvendig kledning i malt tre-panel. Etasjeskille mellom u. etasje og 1. etasje i lettbetong- elementer. (leca-dekke). Etasjeskille mellom 1. etasje og 2. etasje, og mellom 2. etasje og loft er i tre-bjelkelag. Yttertak i trekonstruksjon. Nedre del av takkonstruksjonen utgjør himling i 2. etasje. Denne delen av konstruksjonen er isolert og ventilert. Taket er i dag tekket med glasert takstein.

Huset er ombygget i perioden 1997-2000. På fasade mot vest er det oppført to tilbygg, begge på ca. 13 kvm. Ny terrasse er etablert mellom tilbyggene. Takkonstruksjonen er bygget om og utformet som halvvalmet konstruksjon. Ny valmet takkonstruksjon er oppført på begge nye tilbygg. Nye yttervegger er utført i 15 cm bindingsverk, isolert med 15 cm isolasjon. Nye takkonstruksjoner er isolert med 20 cm isolasjon. Luftespalte på 5 cm er etablert over det isolerte sjiktet. Hoved-taket er endret fra et vanlig saltak til et tak med halv valm på denne tiden, og tekkingen som eksisterer i dag på hele takkonstruksjonen med hoved-taket og begge tilbygg er etter all sannsynlighet utført på denne tiden. Ferdigattest for tiltaket er datert den 28.06.2000. Opplysning om konstruksjoner er hentet fra plan og bygningsetatens digitale informasjon om eiendommen.

Søknad om endringsarbeider er mottatt i plan og bygningsetaten den 05.05.2023. Tillatelse er gitt den 20.10.2023. Søknaden omfatter bruksendring av kjeller, og fasadeendring i kjeller med innsetting av ny dør og nytt vindu. Videre gjelder søknaden fjerning av to bærevegger i 1. etasje, som erstattes med ståldragere. Tiltaket er gjennomført i henhold til tillatelsen, og det fremgår av plan og bygningsetatens digitale informasjon at saken er avsluttet den 12.12.2025. Årsaken er at kommunen ikke har mottatt tilbakemelding på at arbeidet er igangsatt og ferdigstilt.

Tomtegrunnen er vestvendt skrånende med flate partier rundt husets øst- og vestside etter opparbeidelse. Adkomst gjennom gårdsplass og fram til huset er belagt med belegningsstein. Terrenget er markant fallende fra huset og ned til enden av gårdsplassen, som er avgrenset med garasje og gjerde med port. Langs vestsiden med hovedinngang er grunnen overbygget med to tilbygg og terrasse mellom disse. Belysning er installert på undersiden. Terrenget foran huset er godt beskyttet mot overvann med regn og snøsmelting. Langs østsiden (oversiden) av huset er det kjøreadkomst med parkering til inngang i første etasje. Adkomsten er belagt med belegningsstein og ender i carport/bod som er oppført innerst på tomten. Grunnen på østsiden er nærmest flat. Terrenget langs begge gavlvegger er skrånende mot vest. Tomten er ellers opparbeidet med plenarealer, avgrenset med hekk og gjerde. Adkomst til garasjen fra asfaltert grunn ved Tysleveien.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Beskrivelse av eiendommen

Det foreligger godkjente tegninger som er i samsvar med eksisterende planløsning. Det er utført endringsarbeider i underetasje og 1. etasje i henhold til godkjent søknad, gitt i 2023. Søknad om endringsarbeider i underetasje/kjeller og 1. etasje er mottatt i plan og bygningsetaten den 05.05.2023. Denne omfatter bruksendring av underetasje/kjeller fra tilleggsdel til hoveddel. I den forbindelse innsettes nye vinduer på fasade mot syd og ny dør på fasade mot vest. I tillegg fjernes to bærevegger i 1. etasje og erstattes med stålbjelker. Tillatelse til gjennomføring av tiltaket er gitt den 20.10. 2023. I prinsippet er det slik at tiltaket må være igangsatt lovlig (med igangsettelsestillatelse) innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Tiltaket er utført i samsvar med godkjente tegninger. Det foreligger ikke ferdigattest for utført tiltak.
Ansvarlig søker er foretaket MECC AS, som også har erklært ansvarsrett for arkitekturprosjektering. BUSKERUD VANN OG VENTILASJON AS har erklært ansvarsrett for prosjektering og utførelse av sanitærarbeid. Foretaket BYGG KONTROLL OG PROSJEKTERING har erklært ansvarsrett for tømrerarbeider.
Bestemmelsene er slik at søknad om ferdigattest skal sendes til plan og bygningsetaten når et tiltak er ferdig utført. Byggesaksforskriften (SAK10) § 14-2 stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll for prosjektering (PRO) og utførelse (UTF) av enkelte fagområder. Kontrollen skal gjennomføres slik ansvaret er beskrevet i SAK10 § 12-5. Dette innebærer at dokumentasjon på at uavhengig kontroll er utført skal innsendes i forbindelse med søknad om ferdigattest. Ved henvendelse til plan og bygningsetaten er det bekreftet at søknad om ferdigattest for omsøkte tiltak ikke er mottatt. Dette skyldes at man har besluttet å inkludere terrassen på nordsiden, samt dør i gavlvegg til terrassen i søknaden, siden disse tiltakene foreløpig ikke er godkjente, og antagelig utført/oppført uten at man har oppfattet tiltakene som søknadspliktige. Saksbehandler har i første omgang avvist søknaden, og orientert om at en søknad om ferdigattest må omfatte terrassen dersom man ønsker å opprettholde søknad om denne, og at det må søkes om dispensasjon fra bestemmelsene i småhusplanen (S-4220) for at tiltaket inkludert terrasse og ytterdør til terrasse skal kunne godkjennes. Ferdigattest for hele tiltaket er altså avhengig av at søknad om dispensasjon for terrasse og dør til terrasse godkjennes. For å kunne oppnå ferdigattest for bruksendring av underetasjen, endringer i 1. etasje, samt godkjenning for eksisterende terrasse og dør til denne må søknad om dispensasjon for terrassekonstruksjonen innsendes i forbindelse med søknad om ferdigattest. Formell godkjenning for alle eksisterende endringer innvendig og utvendig kan altså oppnås ved å søke om dispensasjon. Det er ikke mulig å kjenne utfallet av en slik søknad, men ved ønske om formell godkjenning av søknad anbefales det å henvende seg til arkitekter med relevant kompetanse.

Garasje

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

Plantegning som er innlevert i forbindelse med søknad om oppføring av garasjen er i samsvar med oppført bygg. Bygget er registrert i statens Gab register.

Carport/bod

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

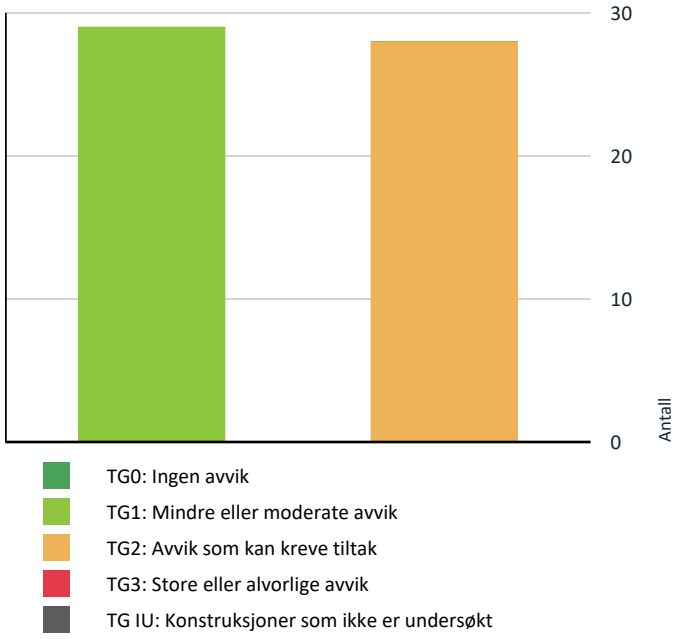
Tegningsgrunnlaget som er godkjent er i samsvar med slik bygget er oppført. Bygget gikk under kategorien "Mindre arbeider" og er ikke registrert i Statens GAB- register.
Søknad om oppføring av carport/bod er mottatt i kommunen den 24.09.1987. Etter at plan og bygningsetaten har gjennomført ferdigbefaring er ferdigattest gitt den 06.12.1991.

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

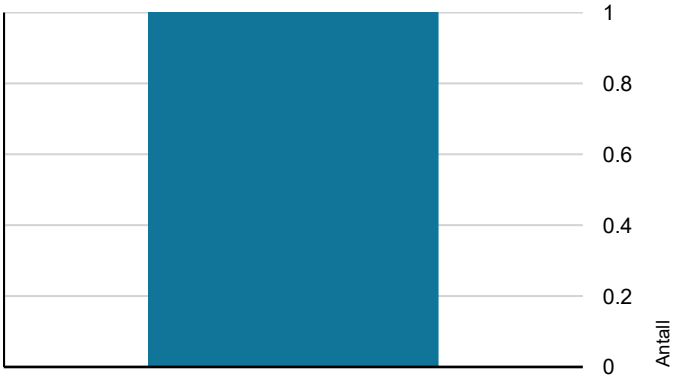
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er basert på forskrifter til avhendingsloven og Norsk Standard NS.3600. Rapporten er utformet ved en visuell befaring av objektet, uten inngrep i konstruksjoner. Tilstandsgradene angis i forhold til et definert referansenivå. Huset er tatt i bruk i 1985 og byggeforskrifter til bygningsloven av 1965 med senere endringer skal ligge til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Bygningens alder avgjør hvilket regelverk som gjelder, og referansenivået for valg av tilstandsgrad er relatert til krav i lov eller forskrift ved oppføringstidspunktet, og ved rehabiliteringstiltak utført i ettertid, justert for krav som er innført senere med tilbakevirkende kraft slik tilfelle er med bestemmelser i Norsk standard NS.3600. Huset er ombygget og påbygget i 1997-2000. Bruksendring av deler av underetasjen og endring av to bærende elementer i 1. etasje er omsøkt/godkjent i 2023 og gjennomført. Det foreligger ferdigattester for alle søknadspliktige tiltak som er gjennomført bortsett fra for tiltaket som er godkjent i 2023. Nærmere informasjon om dette forholdet er oppgitt under posten for «BYGG» Befaringen er foretatt uten inngrep i konstruksjoner, og undertegnede kan ikke svare for eventuelle skjulte feil og mangler, som han ikke kan ha oppdaget etter å ha undersøkt huset slik god skikk tilsier.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1 - 2	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper - 1	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper - 1 - 2	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper - 1	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Innvendige dører - 1** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Kjøkken > U. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > U. etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > U. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > U. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > U. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > U. etasje > Bad/wc > Ventilasjon** Gå til side
- **Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er avvik i rømningsveier. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1985

Kommentar
Byggeår i.h.t. elektronisk grunnbok

Standard
Boligen holder god standard

Vedlikehold
Huset fremstår med godt vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med glasert takstein i tegl.
Under takstein er det lagt undertak med takbelegg, og feste for takstein med sløyfer og lekter. Formålet med undertaket er å fange opp vann, eller snø som kan trenge inn under taksteinen ved kraftig vind. Vann må kunne renne fritt nedover undertaket og ut i takrenne. Kvaliteten på undertaket avgjør ofte hvor lenge taket kan fungere tilfredsstillende.
Tekkingen er etter all sannsynlighet fra ca. 2000 da husets takkonstruksjon ble vesentlig endret, og en viss forringelse/forvitring av takbelegget vil ha inntruffet. Glasert takstein har vesentlig lengre holdbarhet enn vanlig takstein i tegl eller betongtakstein. Kvaliteten på taksteinens beskyttende overflate reduseres ikke i samme grad ved alder. Når takstein i tegl eller betong er slitt gir den vekstgrunnlag for mose og algeforekomster. Fukt i takstein gir også risiko for frostsprengning, som igjen kan føre til sprekkdannelser i steinen.
Ved besiktigelse fra bakkeplan og fra terrasse i hovedetasjen er det ikke observert vesentlige negative forhold ved tekkingen.
Enkelte avvik med behov for utbedring kan likevel forekomme.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløpsrør, pipebeslag, rennebeslag og snøfangere i metall. (Stål eller aluminium).
Takrennesystem for avrenning og nedløp fra skrå tak består av takrenne med oppheng og endestykke og nedløpsrør med rørklammer, bend og utkast.
Festemidler til rennekroker og nedløpsrør må være korrosjons-beskyttet, for eksempel varmforsinket eller av rustfritt stål. For å unngå korrosjon må festemidlene tilpasses materialet som skal festes. Eksempelvis må rennekroker av kobber festes med festemidler av kobber, messing eller rustfritt stål.
Som regel dimensjonerer man ikke renner og nedløp for de kraftigste, kortvarige regnbygene, og det aksepteres at systemet blir overbelastet fra tid til annen. I praksis vil det ofte være løv og/eller andre forurensninger i rennen som begrenser vannføringen og forårsaker oversvømmelse. Renner bør derfor renses regelmessig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Nedløpsrør er ledet til terreng ved grunnmur, og takvannet bør ledes vekk fra muren, og infiltreres i grunnen godt unna huset, slik at muren i minst mulig grad eksponeres for direkte vannpåkjenning. Ved besiktigelse av utvendig terrasse er det registrert at det drypper vann ned på terrassen fra enden av takrennen på nordveggen, og inntrykket er at lekkasjen kommer fra rennens endestykke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fuktpåkjenninger på konstruksjoner under terreng skyldes hovedsakelig overvann. Med overvann menes regnvann, smeltevann og vann fra takets nedløpsrør. Infiltrasjon av overvann i terrenget nær bygningen bør unngås slik at vannpåkjenningen på grunnmuren begrenses. I praksis innebærer dette at vann fra nedløpsrør bør ledes vekk og infiltreres i grunnen godt unna huset.
Det anbefales å foreta en gjennomgang av takrennesystemet og utbedre observert avvik og sjekke nærmere for mulige øvrige avvik.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

OPPUSSING:
Husets fasader er malt utvendig i 2025. Nye beslag og nye dekkbord er montert i tilknytning til nye ytterdører og nye vinduer, som ble montert i perioden 2022 - 2024.

ORIGINAL KONSTRUKSJON:
Yttervegger er oppmurt med 25 cm Leca-blokker.
Ifølge byggebeskrivelse fra 1983 er ferdig oppmurte yttervegger foret ut utvendig med 10 cm bindingsverk og isolert med 10 cm mineralull. Vindsperre i impregnert sort veggpapp mot ferdig isolert bindingsverk. Diffusjonstett papp skal være lagt på innsiden. Utvendig kledning i liggende malt tre-panel.

KONSTRUKSJONER AV TILBYGG, OPPFØRT I PERIODEN 1997 - 2000:
Begge tilbygg mot vest i 1. etasje er oppført med yttervegger i 15 cm bindingsverk, isolert med 15 cm mineralull. Utvendig kledning i liggende malt tre-panel.

UTLEKTET KLEDNING:
Det er ikke mulig å konstatere om kledningen er lektet ut.
Utvendig kledning skal beskytte veggkonstruksjonen innenfor mot klimapåkjenninger og mekaniske skader. Kledningen beskytter også vindsperren mot nedbrytning fra UV-stråling. I smale sprekker eller spalter kan vann trenge inn i kledningen. Regelmessig overflatebehandling er nødvendig for å ivareta kledningen over tid. Kledningen bør alltid lektes ut for å gi lufting og drenering for veggen bak og for å gi hurtig opptørking til kledningen etter regnvær. Med utlekting av kledningen blir det en spalte for sirkulasjon av luft mellom kedningens bakside og konstruksjonen bak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved besiktigelse av ytterveggenes utside er det registrert at det ikke er åpning for tilførsel av luft til luftesjiktet mellom vindsperre og kledningens bakside. Et skrått vannbord med beslag er festet mot kledningens underside i overgang til grunnmur. Under vannbordet og inn til grunnmuren er undersiden tett, og det er ingen spalte for tilførsel av luft. Bord som utgjør hjørnekassene har enkelte steder liten avstand til vannbord med beslag slik at vann trekker opp i bordene, med noe sprekkdannelser i nedkant mot beslagene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Mest sannsynlig er det etablert en spalte mellom kledning og veggen bak, men det er ikke mulig å konstatere at spalten finnes, og heller ikke mulig å konstatere den eventuelle størrelsen på spalten.
En luftespalte skal tilrettelegges med åpninger i begge ender av kledningen for å besørge sirkulasjon av luft. Inntak av luft skal være etablert i overgang til grunnmur. Øverst på veggen skal det være utløp enten over gesims (utstikk eller i overgang mellom utstill og kledning.
Spalten gir hurtig opptørking av kledningen etter regnvær, og er et forskriftskrav. Det er sannsynlig at kledningen er noe utlektet, og at det derved finnes en spalte, som er tett i begge ender. Spalten vil likevel ha funksjon, men optimal funksjon sikres ved å sørge for åpninger i begge ender.
Uten avstand mellom kledningsbordenes bakside og veggen bak med vindsperre kan skader inntreffe. Slike forhold kan først avdekkes ved å åpne konstruksjonen.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon med taksperrer i tre, utlagt med senteravstand på 60 cm i kombinasjon med langsgående limtredragere.
Takvinkel på hoved-taket er oppgitt til 30 grader i byggebeskrivelsen.
Det er oppført takoppløft med to vinduer i baderom og i gang. Vindu i gang er senere inkludert i et soverom, som ble etablert i tidligere bod og i del av gang. Takvinkelen på oppløftet er oppgitt til 20 grader.
Den nedre delen av takkonstruksjonen fremstår som skrå himlinger i husets 2. etasje.
Ifølge beskrivelse fra 1983 er skrå himlinger isolert med 15 cm mineralull. Luftespalte skal være etablert mellom isolasjonene og taket. Slike spalter sikrer at takets overside holdes kaldt slik at snø ikke smelter og isdannelser ikke inntreffer.
Konstruksjonen er statisk kontrollert av Bygningskontrollen i Oslo den 05.10. 1983.
Bygningskontrollen var underlagt plan og bygningsetaten, og utførte fysisk kontroll av byggeprosjekter fram til 1997, da fysisk kontroll ble avløst av krav til dokumentasjon.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i malt tre med tolags isolerglass, montert i 2022/2024.
Selvrensende vinduer.
Selvrensende vinduer er funksjonsglass som utnytter UV-stråler og regnvann til å bryte ned og skylle bort organisk smuss fra utsiden.
Ifølge mottatt produktbeskrivelse er vinduene laget av sent-voksende laminert trevirke, og overflatebehandlet med tre strøk maling.
I stue/kjøkken i 1. etasje er det innvendig solskjerming på alle vinduer bortsett fra 3 vinduer mot terrasse. I soverom i 1. etasje er det montert rullegardiner med fjernstyring.
I underetasjens nordside gjenstår et originalt vindu med tolags isolerglass i alkove. Vinduet vender mot trappekonstruksjon fra 1. etasje til terrasse. TG 2 gjelder for dette vinduet relatert til alder.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør til hovedinngang og til kjellerstue i malt tre.
To stk. to-fløyete terrassedører i malt tre med trelags isolerglass er montert til terrasse i 1. etasje, henholdsvis fra stuesiden og fra kjøkkensiden. Terrassedør i malt tre med trelags isolerglass, montert på gavlvegg i stue.
Døren har utgang til terrengtrapp ned til terrasse.
Balkongdør i 2. etasje i malt tre med tolags isolerglass.
Balkong- og terrassedører er montert i de senere år.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Vestvendt terrasse med utgang fra stue og kjøkken i hovedetasje, ca. 14 kvm.
Terrassedekke i tre-bjelkelag med terrassebord på overflate.
Undergulvet er ifølge oppgitt informasjon tekket med en sveiset membran.
Det opplyses på befaring at terrassen er oppgradert med nytt tettesjikt og nye terrassebord for ca. 3 år siden.
Vegger i liggende malt tre-panel som på huset for øvrig. To belysningspunkter er montert på vegg.
Avrenning av overflatevann til renne og nedløpsrør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Balkong mot vest med utgang fra soverom i 2. etasje, 2.7 kvm. (1,05 m x 2,55 m),
Balkongdekke i trekonstruksjon med takbelegg på overflate. Rekkverk i malt tre med høyde på ca. 90 cm.
Avrenning av overflatevann via renne og nedløpsrør i begge ender av balkongen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avviket er relatert til høyden på rekkverket.
Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal dagens forskriftskrav legges til grunn for enkelte forhold. Blant annet gjelder dette krav til rekkverkshøyde på balkonger og terrasser. Kravet til rekkverkshøyde er 1 m der avstanden fra balkongdekke til terreng er under 10 meter og over 50 cm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Avviket kan lukkes ved å heve rekkverkshøyden til 1 m.
Rekkverket er stabilt og i normalt god stand. Det foreligger ikke krav til endring.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1 - 2

Beskrivelse

Terrasse på planert terreng med utgang fra stue, ca. 35 kvm.
Overflaten er i skiferbelagt betong. Levegg i tre med stolper og lekter er satt opp i tomtegrensen.
Det er konstatert at terrassen er etablert med et visst fall fra hjørne mot nordøst til terrengtrappen ved hjørne mot nordvest.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Avviket går ut på at eksisterende rekkverk i front på støttemuren kun er 87 cm høyt, og at rekkverket ikke dekker hele strekket som krever rekkverk. Rekkverk er ikke montert på terrengtrappen, og samsvar med forskrift gjelder når rekkverk er montert i henhold til forskrift både på terrengtrapp og terrasse. Leveggen mot tilstøtende eiendom har god høyde, men er under 1 meters høyde rett ved avslutningen ved støttemuren. Terrassen er ellers nærmere omtalt under posten "Bygninger",
Det er registrert at noe vann blir liggende på terrassen etter regnvær.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Avviket kan lukkes ved montering av rekkverk i samsvar med forskrift. Høyden på leveggen er også noe lavere enn kravet i retning mot støttemuren,
og må forhøyes noe på dette strekket for å oppnå samsvar med forskrift. Terrassens høyde over terrenget utenfor underetasjen er ca. 1,6 m, målt på befaring. Den gjennomsnittlige høyden er da ca. 0,8 cm. Dispensasjonssøknad for godkjenning kan påvirkes av at konstruksjonen legger beslag på tomtegrunnens tillatte bebygde areal. dette forholdet er ikke utregnet og tatt hensyn til i denne rapporten.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Terrengtrapp i betong med syv skiferbelagte trinn er etablert som adkomst fra gårdsplassen til terrasse. rappen er avgrenset med sider i lecamur og betong.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avviket går ut på at det ikke er montert rekkverk på begge sider i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ifølge Norsk Standard NS.3600 skal dagens forskriftskrav ligge til grunn for vurdering og karakteristikk med hensyn til utvendige og innvendige trapper. Kravet går ut på at det skal være rekkverk på begge sider. Rekkverkshøyden skal være minst 90 cm, målt fra trappetrinnenes forkant. Dette gjelder der inntrinn og opptrinn har like dimensjoner. I denne trappen er trinnenes høyde og dybde ulike og ved montering av rekkverk må det sørges for at rekkverkshøyden er minst 90 cm fra trinnenes forkant gjennom hele trappeløpet. Åpninger i rekkverk skal ikke være større enn 10 cm.

TG 2 Utvendige trapper - 1

Beskrivelse

Trappekonstruksjon med repos og 2 trinn fra stue til terrasse.
Rekkverk i herdet glass er montert på repos. et er ikke rekkverk og håndløper i trappen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avviket går ut på at det ikke er montert rekkverk mot terrassen og at det ikke er montert håndløper på vegg i trappeløpet.
Trapp skal ha rekkverk på begge sider der avstand til terrenget er under 0,5 m.
Rekkverk og håndløpere i trapper skal monteres med overkant 0,9 meter over inntrinnets forkant. På repos skal rekkverkshøyden være 1 m slik rekkverket faktisk er.
Ifølge bestemmelser i Norsk Standard NS.3600 skal dagens gjeldende forskrift (TEK 17) ligge til grunn for vurdering og karakteristikk av utvendige og innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Avviket kan lukkes ved å montere rekkverk og håndløper i samsvar med forskrift.

TG 2 Utvendige trapper - 1 - 2

Beskrivelse

Utvendig trapp i betong til entré i 1. etasje.
Trappen består av et repos med trappetrinn til terreng på begge sider.
Konstruksjonen er overbygget med yttertak.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avviket går ut på at trappen ikke er utstyrt med rekkverk og håndløpere. Ifølge Norsk Standard NS3600 skal utvendige og innvendige trapper utstyres med rekkverk når avstanden til terreng er minst 50 cm. Konstruksjonen mangler rekkverk med høyde på 1 m på repos. I trapp på begge sider skal det være rekkverk med høyde på 90 cm ytterst. Håndløper skal være montert på vegg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Avviket kan lukkes ved montering av rekkverk og håndløpere i henhold til dagens forskriftskrav.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

UTVENDIG BOD:
Boden er oppmurt med yttervegger i konstruksjonsblokker.
Gulv på grunn i betong.
Yttertaket er etablert som pulttak med slakt fall.
Taksperrer er utført med sperre-dimensjoner på 48 mm. x 98 mm.
Dimensjonene er relativt spinkle.
Taket er tekket med takbelegg.
NB: Takhøyden er under 1,9 m og arealet er følgelig ikke måleverdig.
Boden er 1,88 m bred og 3,85 m lang, ca. 7 kvm.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

På befaring er det registret vesentlig fukt på innsiden av vegger av oppmurte murblokkene.
Inntrykket er at betonggulvet er fuktig. Ved utvendig besiktigelse er det registrert at takbelegget er skåret i kant med enden av taksperrene. Det er ikke etablert vanntett overgang mellom yttervegger og yttertaket. Taket er konstruert med slakt fall, og ved regnvær blir noe vann liggende på takbelegget.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Konstruksjonen har vesentlige svakheter og bør erstattes med ny konstruksjon.
TG 3 kan være riktig karakteristikk.
Oppføring av enkle tilbygg inntil 15 kvm er ikke søknadspliktig med mindre arealet overstiger godkjent BYA. (bebygd areal). Inntrykket er at 24 % av netto tomtegrunn er oppfylt og at tilbygget derved krever dispensasjon for å kunne være i samsvar med gjeldende reguleringsplan (S 4220, småhusplanen). Undertegnede har ikke sjekket nærmere hvordan bodens fotavtrykk påvirker utnyttelsesgraden.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

GULVFLATER:
U. etasje:
Fliser med gulvvarme i entré.

Nyetablert avdeling med adkomst fra entré.
Mørk grå fliser i oppholdsrom med kjøkkeninnredning og i bad/wc/vaskerom.
Varmekabler i arealet.

Avdeling med direkte adkomst fra terreng:
Oppussing er nylig utført med ny laminat på gulvflater og nye gulvlister.
Vegg- og himlingsflater er sparklet og malt. Nye kontaktpunkter og nye brytere er montert.
Grå fliser med nedstøpt varmekabel i bad/wc/vaskerom.
Badets overflater er som før, men det er montert ny termostat til varmekabel

1. etasje:
En-stavs eikeparkett med underliggende varmefolie i stue/spisestue/kjøkken, gang og soverom. Grå fliser i dimensjon 60 cm x 60 cm i toalettrom og bruksrom.

2. etasje:
En-stavs eikeparkett i gang og alle rom. Fliser med nedstøpt varmekabel i bad/wc.

VEGGFLATER:
U. etasje:
Fliser, malt murpuss, malt panel og malte plater.

1. etasje:
Lekter i eik på sortmalt underlag på yttervegg i trapperom. Malte plater for øvrig.

2. etasje:
Fliser i våtrom. Malte plater for øvrig.

HIMLINGER:
Malte plater og malt panel.
Utstrakt bruk av downlights.
Kistehimlinger er etablert i begge tilbygg med høyde på ca. 2,7 m.
Himlinger holder god standard i alle etasjer.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

GULV PÅ GRUNN:
Det fremgår av notat fra 1980- tallet at betonggulv på grunn er støpt på 5 cm trykkfast isolasjon av isopor, utlagt på komprimert kultet fjellgrunn. Betongen beskrives som 10 cm tykk med dobbelt armering. Det fremgår av beskrivelsen at påstøp med varmekabler er etablert på ferdig betonggulv.
Gulv på grunn er dels flislagt og dels belagt med parkett. Ved besiktigelse og bruk av måleutstyr er det ikke registrert vesentlig indikasjoner på fukt og heller ikke vesentlig avvik fra planhet.

ETASJESKILLER:
Ifølge byggebeskrivelse fra 1983 består etasjeskille mellom underetasje og 1. etasje av leca- gulvelementer.

Etasjeskille mellom 1. og 2. etasje er ifølge beskrivelsen utført med 2 x 7 tommers tre-bjelker. (48 mm. x 173 mm. Videre står det at bjelke-laget er isolert med 15 cm mineralull. Undergulv med 22 mm. gulvsponplater. Tilsvarende etasjeskille mellom 2. etasje og loft,

I forbindelse med oppføring av to tilbygg i perioden 1997 - 2000 er nye etasjeskiller utført med tre-bjelkelag i dimensjon 73 x 198 mm. virke, isolert med 20 cm mineralull. Undersiden av nye etasjeskiller vender mot utvendig areal utenfor vestsiden av husets underetasje, og er kledd med malt panel på undersiden. Etasjeskiller er opplagret på dragere og søyler, fundamentert til grunn/terreng.
Vesentlig avvik fra planhet er ikke registrert.

Beskrivelser om utførelse er innhentet fra plan og bygningsetatens digitaliserte informasjon om eiendommen.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

SKORSTEIN:
Det antas at skorsteinen er en oppmurt elementpipe. I underetasjen fremstår pipen som en teglsteinspipe. Mest sannsynlig er pipen forblendet med tegl. Over tak er skorsteinen beslått med sorte beslag i metall.
Dersom det likevel skulle dreie seg om en teglsteinspipe, oppført på 1980- tallet så er sannsynligheten for at den er i god stand stor. Murmørtel hadde gode heftegenskaper da dette huset ble oppført og det er lite trolig at luftlekkasjer kan ha inntruffet i fuger mellom stein. Utvendig har lecapiper elementer med innvendige åpninger (lettklinker-betong). Røykrøret er av keramisk materiale med sirkulært tverrsnitt. Luftrommet mellom utvendige elementer og røykrøret er isolert med kompakt mineralull. Isolasjonen stabiliserer røykrøret. Det er viktig at elementene lufttettes med puss på utside for å unngå all risiko for at "falsk" luft trekkes inn til røykløpet. Det gjelder i særlig grad der pipen går gjennom tre-bjelkelag og yttertak. Støpt dekke med understøttelse til grunnen utgjør fundament for pipen.
God trekk i piper og ildsteder er avhengig av flere forhold. Trykkforholdene inne i bygningen og skorsteinens høyde fra ildstedet til enden over yttertak er avgjørende for trekken i pipen. I tillegg påvirkes trekk-forholdene i pipen av temperatur inne i og utenfor skorsteinen, av vindstyrke og vindretning.
ILDSTED:
Oppmurt peis med innsats i kjellerstue. Innsatsen er uten glassruter og modellen er typisk for første halvdel av 1980- tallet.
Peisen er oppmurt med sokkel og sidevanger i rød teglstein. Pusset og malt peiskappe.
Funksjon er ikke sjekket på befaringsdagen. Vindu bør stå åpent under opptenning for å gi tilstrekkelig oppdrift.

Tilstandsrapport

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Ved innvendig besiktigelse i underetasjen der grunnmuren er under utvendig terreng er muren stedvis åpen og tilgjengelig for visuell besiktigelse og bruk av måleinstrumenter. Grunnmuren mot øst er åpen i de rom som er innredet til sovealkove og kjøkken. I bad/wc/vaskerom innenfor kjøkken er veggene i rommet flislagt. Her er det registrert indikasjoner på fukt i de to nederste flisradene. Mest sannsynlig kan dette forholdet tilskrives bruk av dusj gjennom årene. Det opplyses av eier at våtrommet ble etablert for ca. 18 år siden, og det er vanlig at bruk av dusj gjennom årene gir slike utslag. Fliser og fuger mellom fliser er ikke vanntette, og fukt absorberes i flissjiktet og magasineres bak dette. I tilstøtende rom med kjøkkeninnredning er det søkt etter fukt på grunnmuren over benkeskapet. Ingen indikasjoner på fukt ble registrert.
I alkoven som befinner seg innenfor husets hjørne mot nordøst er grunnmuren beslått med plater i treullsement, eller tynne plater med tilsvarende uorganisk materiale. Det er ikke registrert indikasjoner på fukt verken nederst mot betonggulvet eller høyere opp på veggen.
Andre symptomer på fuktproblematikk er heller ikke registrert.
Det er ikke registrert unormalt høy luftfuktighet noe sted i underetasjen.

Hulltaking er ikke foretatt da grunnmuren er åpen flere steder, og tilgjengelig for besiktigelse og bruk av måleinstrumenter.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Vindeltrapp i stål mellom soverom i 1. etasje og soverom i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avviket går ut på at det ikke er montert rekkverk rundt utsparing for trappen i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Avviket kan lukkes ved å sikre åpningen med rekkverk.
Krav til høyde på rekkverk mot åpningen er 1 m.

TG 2 Innvendige trapper - 1

Beskrivelse

Hoved-trapp med sidevanger og opptrinn i malt tre.
Oppussing av trappen er utført av firmaet Formtrappen AS i 2023 med ny tre-stavs eikeparkett i trinn.
Rekkverk i herdet glass er bestilt og monteres når det blir levert.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avviket går ut på at det ikke er montert håndløper på vegg i trappeløpene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ifølge Norsk Standard NS.3600 skal dagens forskriftskrav legges til grunn for valg av tilstandsgrad med hensyn til enkelte forhold. Det gjelder blant annet krav til utforming av trapper.
Kravet går ut på at rekkverkshøyden skal være minst 90 cm. og at åpninger i rekkverket ikke skal være større enn 10 cm. Det er også krav til at håndløpere skal være montert på vegg i trappeløpet. Rekkverk og håndløpere skal være montert med en høyde på 90 cm fra forkant av trappens inntrinn.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Nye innvendige dører i malt tre er montert i forbindelse med utført oppgradering av del av underetasje, 1. og 2. etasje. Skyvedører er stedvis montert.
I underetasjen mot nord med kjellerstue med peis, kjøkken, alkove og bad/wc/vaskerom er det to dører, henholdsvis til alkove og våtrom. Både karm og dørblad er i eik. Dør til alkove er i normalt god stand. Den andre døren er beskrevet i egen post.

TG 2 Innvendige dører - 1

Beskrivelse

Dør til bad/wc/vaskerom i underetasje mot nord:
Både karm og dørblad er i eik.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Dør til våtrom er preget av at den står i et rom med tidvis høy luftfuktighet uten at den er tilstrekkelig godt overflatebehandlet. Dørbladet er preget av dimensjonsendringer som følge av fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Døren kan fungere bedre ved tilpasninger.
Ved ønske om en dør der dørbladet omslutter karmen presist kan det være enklere å montere en ny dør.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

INNVENDIGE BÆRENDE ELEMENTER:
Innvendige bærevegger er oppmurt i 20 cm lecablokker.
Bærende stolper i stendere med dimensjon 48 mm. x 98 mm. virke, beslått med panel.

INNVENDIGE SKILLEVEGGER (LETTVEGGER):
Romskillende vegger er satt opp i bindingsverk med sviller og stendere i dimensjon 3 x 5 tommer (73 mm. x 123 mm.) Da huset ble oppført ble skillevegger kledd med tre-panel.

TG 1 Andre innvendige forhold - 1

Beskrivelse

Tilstandsrapport

FAST INVENTAR:
1. etasje:
Plassbygget skapinnredning med glatte grå fronter er montert i stue, mot vegg til soverom.
Det er tilrettelagt for TV skjerm i innredningen.
Fast montert benk med glatte grå sokkelskuffer er montert innerst i tilbygg i tilknytning til spiseplass i kjøkken.
Innbygget skap i gang med to glatte mørke fronter.
Plassbygget skapinnredning i soverom. Det er tilrettelagt for stor TV-skjerm i innredningen.
Innerst i rommet er det satt opp et benkeskap/bardisk, kledd med lekter mot sort bakgrunn i front. Sort benkeplate. Det er tilpasset for kjøleskap på innside under benkeplate.
2. etasje:
Plassbygget garderobeskap med to glatte mørke fronter i enden av gang.
Plassbygget garderobeskap og garderobeløsninger med hyller, skuffer og stenger er montert i tilknytning til hoved-soverom.
Garderobeskap er montert i soverom med vindeltrapp.

TG 1 Andre innvendige forhold - 1 - 2

Beskrivelse

BRUKSROM:
Overflater:
Lyse gulvfliser i dimensjon 60 cm x 60 cm, lagt på støpe-masse med innstøpt varmekabel. Malte gipsplater på veggflater. Malte plater med downlights i himling.
Utstyr:
Rommet inneholder vaskemaskin og tørketrommel (vaskesøyle) montert i skapstamme med sokkelskuff, samt Høiax dobbeltmantlet bereder. Benkeskap med glatte mørke fronter og grå benkeplate i laminat med nedfelt sort kum. Veggskap med tilsvarende fronter. Sluk i rommet er ikke synlig, og er antagelig montert under bereder. Fordeler-skap for rør i rør system er montert i vegg bak vaskesøyle. Det opplyses at det er montert elektroniske vannstoppere (Waterguard) til alt utstyr i rommet.
Ventilasjon:
Avtrekksventil i yttervegg tilknyttet elektrisk vifte.
Rommet er ikke vurdert som et våtrom, men som et anvendelig bruksrom, som er i god stand.
Et våtrom er utstyrt med vanntette gulv- og veggflater. Sluk i et våtrom skal være godt synlig, og det skal være høydeforskjell på minst 25 mm. fra topp membran ved dørterskel til topp slukrist. Det skal være fall mot sluket fra alle kanter i våtrommet.

VÅTROM

U. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

VÅTROM FRA 2025 I NYETABLERT AVDELING MED ADKOMST FRA ENTRÉ:
Ved etablering av våtrom internt i en eksisterende bolig gjelder dagens forskriftskrav så langt det er mulig.
Betonggulvet er pigget opp og erstattet med nytt betonggulv, støpt på trykkfast isolasjon. Nedstøpt varmekabel i gulvet. Nytt skjult røropplegg er installert for vann og avløp. Sluk-renne og vann og avløpsrør er installert.

U. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Mørk grå fliser på veggflater i kombinasjon med lyse fliser med uttrykk som tre-panel. Malte plater med downlights i himling. Skjult belysning bak spalte mellom himling og veggflate er installert i dusj- sone. Høyttalere er integrert i himling.

U. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Mørk grå fliser med store dimensjoner i kombinasjon med lyse fliser med uttrykk som tre-panel i dusj-sone. Nedstøpt varmekabel.

U. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk-renne mot vegg i dusj-sone. Ukjent membranløsning

U. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusj-sone, avgrenset med fast felt og dørfront i herdet glass. Integrert blandebatteri og regnfalls-dusj, lekkasjesikret ca. 10 cm over gulvflaten. Håndholdt dusj på vegg. Vegg-montert klosett med innebygget cisterne. Opplegg for vaskemaskin. Sort skapinnredning med to glatte skuffe-fronter og heldekkende sort servantplate. Sort blandebatteri. Speil på vegg over servant med omramming i lyse fliser med uttrykk som tre-panel. Innebygget flislagt hylle i dusj-sone. Sort veggskap over vaskemaskin med glatt sort front. Skapet er foret til himling. Avtrekksventil i foring.

U. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil med elektrisk vifte er montert i foring over veggskap. Avtrekket er ledet gjennom grunnmur.

U. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Våtrommet er nærmest nytt og har foreløpig vært lite i bruk. Skjult røropplegg og utstyr er montert mot grunnmur uten fysisk mulighet for hulltaking.

U. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det opplyses at våtrommet er etablert for ca. 18 år siden.
Byggeforskrifter i perioden mellom 1997 og 2010 var gjeldende på denne tiden.
Det foreligger ikke dokumentasjon med beskrivelser av anvendte produkter og hvordan rommets tettesjikt er utført.

U. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Hvite fliser på veggflater. Malt panel i himling.
Grunnmur, vegg mot trapperom og vegg mot kjellerstue er oppmurt i lecamur. Murveggene kan være foret inn i rommet og beslått med våtroms-plater, eller eventuelt beslått med gipsplater, som f. eks er belagt med strie og smøremembran. . Konstruksjonen er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avviket går ut på at det er registrert indikasjoner på fukt i de to nederste flisradene på grunnmur mot øst og på murvegg mot trapperom. Indikasjonene er sterkest i dusj-sonen, men er også registrert på grunnmur mot øst utenfor dusj-.sonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Våtrommet er ca. 18 år gammelt og man må være forberedt på at alder kan resultere i fuktproblemer bak overflatene.
Generelt om veggflater i våtrom:
Massive veggkonstruksjoner av mur eller betong er vanligvis solid underlag for fliser og andre våtromskledninger. Selv uten påstrykningsmembran kan slike løsninger holde lenge. Indikasjoner på fukt betyr nødvendigvis ikke at det foreligger en vesntlig negativ situasjon.
Bindingsverksvegger består helt eller delvis av materialer som lett skades av fuktighet. Levetiden for slike konstruksjoner er helt avhengig av vanntett membran i våtsoner der veggen utsettes for direkte vannpåkjenning ved bruk.
Det er vanskelig å vurdere forventet teknisk levetid for et våtrom på basis av tilstandsregistrering på nivå 1, som er tilstandsanalyse uten inngrep i konstruksjoner. Det er mange faktorer som må vurderes for at man skal kunne si noe om levetid. Viktige faktorer er byggeår, eventuelt moderniseringstidspunkt, bruksintensitet, materialer og løsninger som er benyttet, og hvordan rommet er vedlikeholdt.

U. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Grå fliser i dimensjon 20 cm x 20 cm med nedstøpt varmekabel.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Høydeforskjell fra flislagt gulv ved dørterskel til overkant av slukrist i dusj -sone er ca. 10 mm.
Karakteristikken TG 2 er relatert til standardens krav (NS.3600) om at høydeforskjellen skal være minst 25 mm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Våtrommet fungerer med avviket, men noe vann kan bli stående på gulvet etter bruk av dusj. Dørterskel avgrenser døråpningen og eventuelt lekkasjevann fra utstyr eller røropplegg vil mest sannsynlig gå til sluk. Ved neste rehabilitering må slike forhold forbedres.

U. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plast. Ukjent membranløsning.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avviket er relatert til alder og sannsynligslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Våtrommets alder kan medføre at behov for rehabilitering vil inntreffe på ukjent tidspunkt.
Et baderom er sammensatt av komponenter og materialer som hver for seg har en spesiell funksjon og begrenset teknisk levetid. Levetiden bestemmes av en rekke ulike faktorer, som alder, påkjenninger, bruksintensitet og materialvalg.
Gulv i våtrom skal være vanntette. Gulvet må derfor ha et vanntett sjikt (membran) som skal hindre vannlekkasjer og fuktskader på underliggende og tilstøtende konstruksjoner. Det er ikke registrert symptomer på lekkasjer eller andre negative forhold, men risiko for at uforutsette forhold kan inntreffe øker markant ved alder.

U. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Nytt 90 cm x 90 cm buet dusjhjørne med herdet glass i sorte aluminiumprofiler. . Ny sort skapinnredning med to skuffe-fronter og heldekkende hvit servant. Nytt speil med sort ramme og belysning over servant. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Gulv-montert klosett Bortsett fra klosettet er utstyret nytt. TG 2 gjelder for klosett, relatert til alder.

U. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.
Avtrekksventil er montert høyt på grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Det er avvik:

Avviket består i at det ikke er såkalt forsert avtrekk med en el vifte tilknyttet avtrekksventilen.
Ifølge Norsk Standard NS.3600 som denne rapporten er basert på skal naturlig oppdriftsventilasjon karakteriseres med TG 2.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Avviket kan lukkes ved montering av elektrisk vifte til avtrekket.

U. ETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig.
Våtrommet er avgrenset med 3 vegger i mur. Kun skillevegg mot kjøkken er i tre. Utstyr og røropplegg er montert mot vegger i mur, og det er ikke mulig å borre hull fra baksiden av disse veggene inn mot våtrommet.

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Det opplyses at våtrommet er rehabilitert i 2016.
Tiltaket skal da være utformet i.h.t. forskrifter av 2010. Detaljert informasjon om tiltaket med anvendte produkter og sammensetning av produkter er ikke tilgjengelig.
Ved rehabilitering av eksisterende våtrom gjelder kravene i teknisk forskrift så langt det er mulig. Arbeidene skal være kvalitetssikret i henhold til teknisk forskrift. Produkter og materialer skal ha korrekt dokumentasjon i henhold til teknisk forskrift. Den som velger produkter og sammensetning av produkter, må sørge for at produktene har dokumentasjon på de egenskapene som er spesifisert.

Våtrommet fremstår i relativt god stand, men aldersrelatert slitasje på skjulte tetningsdetaljer og utstyr vil foreligge etter ca. 10 års bruk.
Erfaring viser at når en installasjon har vært i bruk i et visst antall år, vil sannsynligheten for funksjonssvikt øke. Man må derfor være forberedt på at slitasje på tekniske installasjoner, membranløsninger og andre tetningsdetaljer kan inntreffe av aldersrelaterte årsaker.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Lyse fliser på veggflater. Malt panel i skrå og horisontal himling.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ved bruk av fuktindikator mot flislagte veggflater i våtrommets dusj-sone der vannpåkjenningen er størst er det registrert indikasjoner på fukt i de nederste flisradene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Flisene har normalt god heft til underlaget. Fliser og fuger har variabelt fuktopptak og er ikke fullstendig vanntette. Fuktindikasjoner kan skyldes at fliser og fuger absorberer noe fukt ved bruk av dusj ski at noe vann blir magasinert bak flissjiktet.

Bindingsverksvegger består helt eller delvis av materialer som lett skades av fuktighet. Levetiden for slike konstruksjoner er helt avhengig av vanntett membran i våtsoner der veggen utsettes for direkte vannpåkjenning ved bruk.
Det er vanskelig å vurdere forventet teknisk levetid for et våtrom på basis av tilstandsregistrering på nivå 1, som er tilstandsanalyse uten inngrep i konstruksjoner. Det er mange faktorer som må vurderes for at man skal kunne si noe om levetid. Viktige faktorer er byggeår, eventuelt moderniseringstidspunkt, bruksintensitet, materialer og løsninger som er benyttet, og hvordan rommet er vedlikeholdt.
Kjennskapet til materialvalget i våtrommet er begrenset, men inntrykket er at våtrommet kan ha flere års sannsynlig restlevetid. Sprekkdannelser i fuger og bom i fliser er typiske symptomer på at underlaget flisene er festet til er i ferd med å tape fasthet. Dersom eller når de nevnte forholdene utarter seg bør tiltak utføres. Ved lokale utbedringer må dusj-sonen åpnes og erstattes med nye materialer og nye overflater.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med nedstøpt varmekabel.
Det er konstatert at høydeforskjell fra flislagt gulv ved dørterskel til topp slukrist i dusj-sonen er ca. 25 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Høydeforskjell fra topp membran ved dørterskel til overkant av begge slukrist under badekar er det ikke mulig å fastslå, men ved bruk av nivelleringsutstyr som viser høydeforskjellen fram til kanten av badekaret er inntrykket at høydeforskjellen er under 25 mm.
Karakteristikken TG 2 er relatert til standardens krav (NS.3600) om at høydeforskjellen skal vurderes mot minstekravet i forskrift, som er 25 mm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Våtrommet fungerer normalt godt med dagens situasjon.
For å unngå at sluk under karet går tett er det viktig å sørge for regelmessig rensing av dette.
Eventuelle lekkasjer som kan inntreffe fra det øvrige utstyret i våtrommet er avhengig av at sluk er renset og i stand til å holde lekkasjevannet unna gulvflaten. Ved neste rehabilitering må det sørges for at både hoved-sluk og hjelpesluk er godt tilgjengelige, og at høydeforskjell fra flislagt gulv ved terskel til topp slukrister er minst 25 mm.

Det bør være fall mot sluk i hele rommet for å hindre at vann blir stående på gulvet. Det er krav til høydeforskjell på 25 mm. mellom overkanten av gulvmembranen ved terskelen og toppen av slukristen på hoved-sluket. I dusj-soner og under badekar bør fallet være 1 : 50, ellers bør fallet være 1 : 100.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sluk-renne er montert i dusj-sone. Sluk under badekar.
Det opplyses at det er brukt smøremembran på gulv- og veggflater.
Det foreligger ingen dokumentasjon med informasjon om tettesjikt med valg av produkter og sammensetningen av disse.

Generelt om bruk av smøremembraner:
Påstrykningsmembran smøres på ferdig betonggulv i flere lag (før flislegging), og forsterkes med mansjett til sluk. Overgang mellom gulvmembran og veggmembran forsterkes med duk i hjørner og overganger. I våtsoner skal det alltid være membran som vanntett sjikt. Gulv og vegger må planlegges sammen, slik at man får gode løsninger i overgangene. På vegger avsluttes gulvmembranen minst 50 mm. over det høyeste punktet på ferdig gulv. Veggmembranen må overlappe gulvmembranen med minst 25 mm. Påstrykningsmembraner brukes som underlag for keramiske fliser både på gulv og vegger.

I dag benyttes det sluk av støpejern, rustfritt stål og plast. Slukene er utstyrt med klemring eller limflens til feste for membran. Det finnes tradisjonelle runde sluk, sluk-renner og hjørnesluk.

Plastsluk er det mest vanlige, og sluket under badekaret er mest sannsynlig i plast, utstyrt med klemring for membran. Slukrennen som er montert i dusj-sonen er i stål, og inntrykket er at dette sluket er et hjelpesluk med avløp til hoved-sluket under badekaret.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket er relatert til alder og manglende kjennskap til produktvalg og utførelse av membranløsninger/tettesjikt. Videre er plassering av sluk under hjørnebadekar et avvik da sluket ikke er lett tilgjengelig for rensing og besiktigelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Våtrommet er 16 år gammelt og forringelse av membranløsninger og tettesjikt vil ha inntruffet av aldersrelaterte årsaker. Tettesjikt og sluk under badekaret er skjulte installasjoner, og det er ikke mulig å ha en kvalifisert oppfatning om utførelse og kvalitet.
Det foreligger ikke symptomer på lekkasjer eller annen svikt utover det som er nevnt om membranløsninger og sluk. Ved neste rehabilitering av våtrommet er det nødvendig å sørge for at det utarbeides dokumentasjon for valg av produkter, og sammensetningen av disse, samt dokumentasjon for selve utførelsen.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusj-sone avgrenset med flislagt skillevegg , samt to faste felt og dørfront i herdet glass. To sett sorte blandebatterier og sorte dusjgarnityr med regnfalls-dusj og håndholdt dusj. Vegg- montert spyleklosett med innebygget cisterne. Boblebadekar i hjørne med buet front. Skapinnredning med to glatte mørke skuffe-fronter og heldekkende dobbel hvit servantplate. Speil med belysning over servant. Veggskap og høy-skap i tilsvarende utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket går ut på at det ikke er installert lekkasjesikring for innebygget cisterne til vegg-montert klosett.
Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal dagens forskriftskrav legges til grunn for enkelte forhold. Det gjelder blant annet lekkasjesikring av innebyggede komponenter med vanntilførsel, som cisterner for vegg-monterte klosett og integrerte blandebatterier.
Levetiden til sanitærutstyr varierer med materialkvalitet, bruksfrekvens og vannkvalitet. Utstyr som er i kontinuerlig bruk har sannsynlig levetid på omtrent 25 år eller noe mer. Levetiden kan forlenges ved å skifte komponenter med funksjonssvikt, men når installasjoner har vært i bruk et visst antall år vil sannsynligheten for funksjonssvikt øke markert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det foreligger ikke krav om å etablere samsvar med dagens forskriftskrav. Lekkasjer fra klosett med innebygget cisterne oppstår først og fremst når gummitetningen i bunnen på cisternen har kommet ut av stilling, eller har blitt utett på grunn av aldring eller avleiringer. Sannsynlig restlevetid for utstyr fra 2016 er ca. 15 år.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil med elektrisk vifte er montert på dusjvegg, og har avtrekk over tak.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da vannrør til klosett, dusj og badekar er montert skjult mot yttervegg og mot en intern skillevegg i våtrommet. Fordeler-skap for vannrør er installert i flislagt skillevegg mellom klosett og dusj.
Kun servantinnredningen er montert mot skillevegg til gangen utenfor.

KJØKKEN

U. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Enkel kjøkkeninnredning med glatte hvite fronter. Foliert benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Det er tilrettelagt for plassering av komfyr. Kjøleskap er plassert i innredningen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innredningen er preget av generell aldersrelatert slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved ønske om en moderne innredning må ny innredning monteres.

U. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ifølge Norsk Standard NS.3600 skal ventilasjon i kjøkken karakteriseres med TG 2 dersom ventilator ikke har avtrekk til en separat ventilasjonskanal eller direkte gjennom yttervegg/grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å oppnå TG 1 må kjøkkenet minst ha avtrekk i forbindelse med koketoppen. Luften fra dette avtrekket må føres i en separat kanal direkte til det fri. Fordi det blir fettavleiringer i kanalen føres alltid avtrekk fra koketopp i kjøkken til en separat kanal. I hus der det ikke finnes separate kanaler fra kjøkken brukes vanligvis ventilator med omluft (Ventilator med kullfilter), som ikke gir den samme effekten. I dette huset er det gode forutsetninger for å etablere et bedre fungerende avtrekk i kjøkkenet.

1. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Sentima kjøkkeninnredning med glatte lyse fronter. Lyse benkeplater i laminat med underlimt sort kum. Induksjonstopp med bredde på 80 cm, stekeovn, mikrobølgeovn, kjøleskap, kjøl/frys med isbit-maskin, oppvaskmaskin og vin-skap er integrert i innredningen. Skyvbar barløsning er montert til benkeskap med koketopp.
Kjøkkeninnredningen er tilpasset etter mål, og er avsluttet mot himling.

1. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator er montert i nedsenket himling over koketopp. Avtrekkskanal er ført gjennom yttervegg.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

OVERFLATER:
Grå fliser i dimensjon 60 cm x 60 cm på gulv. Malte plater på veggflater. Malte plater med downlights i himling.
UTSTYR:
Gulv-montert klosett, tilknyttet elektronisk vannstopper (Waterguard). Skapinnredning med overflater i mørk trestruktur og heldekkende hvit servant.
VENTILASJON:
Avtrekksventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avviket gjelder fravær av en elektrisk vifte tilknyttet avtrekket, og at det ikke er en spalte for tilførsel av luft i tilknytning til døren inn til rommet.
Generelt:
Det stilles krav til avtrekk i et sanitærrom (toalettrom, bad og vaskerom). Mulighet for forsert avtrekk med f. eks en elektrisk vifte tilknyttet avtrekksventilen. Det er viktig at rommet også får tilført ventilasjonsluft fra et tilstøtende rom gjennom en spalte i eller ved døren inn til rommet. Lufttilførsel må ikke tas direkte fra det fri, siden det vil gi kald trekk. Tilførsel av luft gir sirkulasjon, og er nødvendig for at avtrekket skal kunne fungere optimalt, og dette behovet ivaretas vanligvis med en flat dørterskel, som gir en spalte mellom terskel og dørblad når døren er lukket.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Avviket kan lukkes ved å tilrettelegge for tilførsel av luft til rommet, og ved å tilknytte en elektrisk vifte til avtrekket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vanntilførsel til utstyr i rom med vanninstallasjoner er installert med vannrør i rør i rør system.
Mulipex rør i rør system er ifølge mottatt dokumentasjon installert i nytt våtrom mot syd i underetasje.
U. ETASJE:
I underetasjen er det fordeler-skap i våtrom på sydsiden, som relativt nylig er etablert. Rør i skapet inneholder vanntilførsel til utstyr i våtrom og til kjøkkeninnredning. Det er installert et fordelingspunkt i våtrom på nordsiden innenfor kjellerstuen. Her er det ikke et fordeler-skap, men en samlestokk med vanntilførsel til kjøkken og til utstyr i våtrommet.
1. ETASJE:
I første etasje er det installert fordeler-skap i bruksrom. Skapet er montert i vegg bak vaskesøyle.
2. ETASJE:
I andre etasje er det installert fordeler-skap i våtrommet. Skapet befinner seg i flislagt skillevegg mellom klosett og dusj-sone.

RØR I RØR SYSTEM:
Generelt om rørsystemet:
Hovedkomponentene i et rør-i-rør-system er vannrør, varerør, fordelere, fordeler-skap og veggbokser. Vannrørene føres i varerør. Dette skal gjøre det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør i rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til fordelere i et sentralt plassert fordeler-skap. Varerørene skal gi sikker bortleding av eventuelt lekkasjevann og lede lekkasjevannet til fordeler-skapet, eller eventuelt fordelingspunktet før det går videre til sluk i rom med vanntett gulv.
Levetid for vannrør i plast, såkalte PEX-rør avhenger av den trykk- og temperaturbelastningen rørene blir utsatt for. Temperaturen er avgjørende for levetiden. Teoretisk levetid er mer enn femti år i en bolig med varmtvannstemperaturer opp mot 70 °C.

Fra og med bygg-teknisk forskrift av 1997 har det vært krav om at sanitærinstallasjoner skal være lette å skifte ut, og lekkasjer skal kunne oppdages raskt og ikke føre til unødig skade på andre installasjoner eller bygningsdeler. Rør-i-rør-systemer ble utviklet som en konsekvens av dette kravet.

FUNKSJONSKRAV
Vannrørene skal etter monteringen være lett tilgjengelige for utskifting.

Tilstandsrapport

Rørene skal være merket og en oversikt over hvor rørene leder skal være festet til deksel i skapet.
Lekkasjer skal kunne oppdages enkelt og ikke føre til skade på andre installasjoner eller bygningsdeler.
Rørene skal monteres slik at krav til brannskiller og vanntetthet i våtsoner opprettholdes.
Det skal være tilfredsstillende avstengingsmulighet. Hoved-avstengingsventil (hoved-stoppekran) skal være lett tilgjengelig og merket. Anlegget skal være tetthets-kontrollert.

GENERELT:
Fordelerskap må være plassert slik at vannrørene er lett tilgjengelige for montering og utskifting. I tillegg må det være lett atkomst til eventuelle avstengingsventiler i skapet. Man bør unngå å plassere fordelerskap bak vaskemaskiner eller tilsvarende.
Fordelerskap bør plasseres i våtrom (utenfor våtsone), der lekkasjevann kan ledes fra siklemikk til vanntett gulv med sluk. Lekkasjevann skal ledes til et sted der det blir synlig, ikke direkte til avløp.

I våtsoner må man bruke vegg-bokser for å oppnå en vanntett gjennomføring og solid forankring. Alle vegger i våtrom hvor det er aklt med rørgjennomføringer, er i de fleste tilfeller våtsoner. (soner med vanninstallasjoner).

VURDERING:
Røropplegget fungerer normalt godt uten merkbare symptomer på vesentlige feil eller mangler. Det er ikke opplyst om symptomer på feil ved monteringen som f. eks manglende klamring av rør, symptomer på brist i rør etc. Symptomer på manglende klamring er "slag" i rørene ved tapping. Rørene er montert skjult og mulige feil ved monteringen, som foreløpig ikke har materialisert seg som svikt blir ikke fanget opp.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

AVLØPSSTAMMER (SOILRØR):
Da dette huset ble oppført ble avløpsstammer (soilrør) nærmest utelukkende installert med avløpsrør i PVC produkter. Det gjelder både soilrør som er innstøpt horisontalt i betonggulv i kjellergulv fra utvendig tilknytning til oppstikk for soilrør, og vertikalt monterte avløpsstammer (soilrør) gjennom etasjene.
Det foreligger ingen informasjon om at utskifting er foretatt av hoved-avløpene, som er installert fra utvendig tilknytning og gjennom betonggulv fram til vertikalt monterte soilrør gjennom etasjene, og helt opp til utlufting over yttertak. I forbindelse med rehabilitering av våtrom i 2. etasje er etter all sannsynlighet begge sluk og avløpsrør til utstyret i rommet skiftet. I forbindelse med etablering av nytt våtrom i del av underetasje/kjeller for ca. 18 år siden og etablering av nytt våtrom i underetasje/kjeller i den senere tid er nødvendigvis nye sluk og nye avløpsrør til utstyr i rommene installert. Dersom originale avløpsstammer er fra byggeåret er alderen ca. 43 år.

SLUK OG AVLØPSRØR TIL UTSTYR I ROM MED VANNINSTALLASJONER:
Våtrom i underetasje mot nord er etablert for ca. 18 år siden. Sluket er i plast. Skjulte avløpsrør til utstyr i rommet er også i plast. Det samme gjelder for nyetablert våtrom i underetasjens sydside. Etter all sannsynlighet er både sluk og avløpsrør til utstyr i alle rom med vanninstallasjoner i plast.
Forventet teknisk levetid for avløpsinstallasjoner er ca. 50 år, men varierer en hel del avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet og vedlikeholdet. Stoffer i avløpsvannet kan føre til kjemiske påkjenninger på rørene som reduserer levetiden. Avløp fra kjøkken har derfor normalt kortest levetid. Varmekabler i gulv kan avgi varme som skader avløpsrørene. Det bør derfor ikke være direkte kontakt mellom varmekabler og avløpsrør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket er relatert til alder og sannsynlig slitasje på de eldste røroppleggene. Plastrørene er for det meste lagt skjult i vegg eller nedstøpt i betong. Den tekniske tilstanden til skjulte rør er vanskelig å kontrollere uten bruk av spesialinstrumenter, og det er derfor funksjonen i kombinasjon med alder som ligger til grunn for vurdering og karakteristikk. Mulige feil ved monteringen, som foreløpig ikke har materialisert seg som svikt blir ikke fanget opp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Husets avløpsinstallasjoner med soilrør, sluk og avløpsrør til utstyr i våtrom har variabel alder. Vesentlige feil eller mangler ved funksjoner er ikke registrert eller informert om. Ved eventuell framtidig rehabilitering av eldre våtrom vil utskifting av sluk og avløpsrør til sanitærutstyr inngå som nødvendig del av tiltaket. På et tidspunkt vil behov for utskifting av horisontalt nedstøpte avløpsstammer i betonggulv på grunn inntreffe. Vertikalt installerte rør er mindre eksponert for slitasje, men sannsynlig levetid er også begrenset når det gjelder soilrørene. Erfaring viser at når en installasjon har vært i bruk i et visst antall år, vil sannsynligheten for funksjonssvikt øke. Man må være forberedt på at slitasje på avløpsinstallasjoner kan inntreffe av aldersrelaterte årsaker.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hus som er oppført på 1980- tallet og tidligere har vanligvis naturlig ventilasjon. Fra våtrom og kjøkken ble det installert kanaler med avtrekk over yttertak. Kravene var gitt ut fra tverrsnittet på kanalene. Naturlig oppdriftsventilasjon fungerer slik at varm luft er lettere enn kald luft og stiger naturlig opp i kanaler med avtrekk over tak. Systemet gir et luftskifte i boligen når temperaturen mellom innvendig og utvendig klima er opp til 10 grader eller mer. I den varme årstiden da temperaturen mellom ute og inne er utlignet fungerer ikke slik ventilasjon i særlig grad. Naturlig ventilasjon er uansett avhengig av at det er kontinuerlig tilførsel av luft i form av luker i yttervegger eller fra vinduer som er satt i luftestilling.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

I dette huset er de originale kanalene med avtrekk over tak ikke i bruk. Kanalene er erstattet med avtrekksventiler i yttervegger, som er tilknyttet elektriske vifter. Denne ventilasjonen virker normalt godt for våtrommene internt når disse rommene er i bruk med dusjing etc. men har ingen særskilt funksjon for den totale ventilasjonen i huset.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det finnes i dag ventilasjonssystemer som er relativt enkle å montere, og som egner seg til bruk i eldre bygninger. Ventiler som både gir avtrekksfunksjoner og funksjoner med tilførsel av luft kan monteres i yttervegger i alle rom. Et slikt system medfører ikke store innvendige endringer med nye kanaler og aggregater. Det anbefales å utrede et slikt system.
En forbedring kan ellers være å installere mekanisk ventilasjon i huset. Et aggregat må da installeres på loftet. Kanaler monteres for alle våtrom og tilknyttes aggregatet med videre avtrekk over tak. Det må sørges for tilstrekkelig med ventiler i yttervegger slik at man får til god sirkulasjon av luft i hele arealet. Naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekksventilasjon er basert på at tilførsel av luft besørges med ventiler i yttervegger. Lufttilførselen kan medføre plagsom trekk, spesielt i den kalde årstiden. Det beste alternativet er installering av balansert ventilasjon. Et slikt anlegg sørger for at luften i alle rom skiftes mange ganger i løpet av et døgn.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming.
Elektrisk peis på 1800 watt og med lengde på 188 cm er montert i tilknytning til plassbygget skapinnredning i stue.
Peisen er fra produsenten Faber.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Nyere Høiax bereder er montert i bruksrom i 1. etasje.

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

Full rehabilitering av det elektriske anlegget i U etasje 1. og 2. etasje er utført i 2022. Avgrenset areal mot nord i underetasjen er ikke omfattet av tiltaket, men det opplyses av eier at det nylig er montert nye kontaktpunkter og nye brytere i arealet og at ny termostat til varmekabel i våtrom er montert. Dette arealet omfatter kjellerstue, kjøkken, alkove og våtrom og er ca. 33 kvm.
Philips dynalite, plattform for lys- og romstyring er installert.

Omfang av utført arbeid i henhold til samsvarserklæring fra installasjonsforretning:
Demontering: Fullstendig fjerning og sanering av eksisterende, utdatert elektrisk installasjon i begge etasjer. Hovedfordeling: Utskifting av hovedtavle/sikringsskap. Montering av nye (jordfeilautomater) på samtlige kurser for optimal personbeskyttelse og driftssikkerhet. Inntak og effekt: Oppgradering av hoved-overbelastningsvern fra 63A til 80A for å møte økt effektbehov i boligen. Kursutvidelser: Prosjektering og legging av nye tilførselsledninger, dimensjonert i henhold til gjeldende krav i NEK 400 . Nye kurser er tilpasset moderne behov og utstyrsutvalg. Gulvvarme: Installasjon av elektrisk gulvvarme U etasje og 1 etasje. Arbeidet inkluderer legging av varmekabel/varmematte/varmefolie. Montering av nytt materiell , herunder stikkontakter , brytere og belysningsutstyr.
Sluttkontroll: Utførelse av lovpålagt sluttkontroll , inkludert kontinuitets-måling, isolasjonsresistans- test og funksjonstest av jordfeilbrytere.

To ladestasjoner for el bil er montert. En på 32 ampere og en på 25 ampere.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2022 Totalrehabilitering av det elektriske anlegget i U etasje 1. og 2. etasje er utført i 2022.
   Arbeidet gjelder hele arealet med unntak for avgrenset areal mot nord, bestående av kjellerstue, kjøkken, alkove og våtrom.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Arbeidet som er utført i 2022 er utført av foretaket Kapczuk Service. Org.nr 927 581 264
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Samsvarserklæring datert den 25.03.2022 er mottatt pr e-post.
Den gjelder alle etasjer,
bortsett fra avgrenset areal i underetasjen, bestående av kjellerstue, kjøkken alkove og våtrom, ca. 33 kvm.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Det er ikke informert om slike forhold.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Det er ikke opplyst om at varmgang eller annen svikt ved boligens elektriske anlegg har inntruffet.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det er lite sannsynlig at det foreligger feil av betydning på anlegget. Mindre avvik kan uansett inntreffe tidvis på alle elektriske lavspenningsanlegg i boliger.
Anlegget i del av underetasje er ikke skiftet i 2022, og noe avvik kan eventuelt foreligge her.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Fjellgrunn

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

I byggebeskrivelse fra 1983 fremgår det at drenering legges etter samråd med bygningskontrollen på stedet. Da dette huset ble oppført ble det foretatt fysisk kontroll av plan og bygningsetaten ved ulike stadier gjennom byggeprosessen. Ifølge notat fra eiere av eiendommen, som ble sendt til kommunen tidlig på 1980- tallet at til tross for at bygningskontrollen mener at den utsprengte fjellgrunnen er selvdrenerende er det lagt drensrør fra det høyeste punktet i husets nordøstlige hjørne som er avsluttet på laveste punkt mot husets sydvestlige hjørne der røret er lagt med utløp til drenskum.
Ved utvendig besiktigelse er det registrert at grunnmurplater er lagt mot muren. Ved innvendig besiktigelse i kjeller der grunnmuren er åpen og tilgjengelig for bruk av måleinstrumenter er det ikke registrert indikasjoner på fukt på befaringsdagen. Det er imidlertid registrert indikasjoner på fukt i de to nederste flisradene mot grunnmur i bad/wc, som er etablert for ca. 18 år siden. Indikasjonene skyldes nok i hovedsak fuktpåkjenning fra bruk av dusj og fukt som skyldes høy luftfuktighet ved bruk av våtrommet. Muren er åpen og tilgjengelig for besiktigelse på nordøstsiden av underetasjen der inntrykket er at det er lagt trefiberplater direkte mot grunnmuren.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på eksisterende drenering fra 1980- tallet er tilbakelagt.
Gjennom årene har tilbake-fyllingsmasser rundt grunnmuren stabilisert seg slik at terrenget stedvis mangler markant fall fra husets yttervegger. Toppen av grunnmurplatene mangler stedvis godt feste til grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Hensikten med topplisten/kantlisten på grunnmurplatene er å sørge for tett avslutning, som sikrer at regn/smeltevann, jord og fyllmasser ikke trenger ned mellom plater og grunnmur, og det anbefales feste platene i overkant. Det anbefales å gjenopprette et minimums-fall med nye masser ut fra grunnmuren, spesielt langs østsiden der grunnen er flat til svakt fallende mot muren enkelte steder. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Langs gavlveggene er terrenget fallende og fallet langs bygningen bør være 1 : 50. til lavere terreng. På vestsiden er husets grunnmur overbygget med begge tilbygg og terrassen mellom disse, og godt beskyttet mot fuktbelastning. Terrenget på denne siden består også av en gårdsplass der terrenget er fallende ut fra huset og derfor holder overvannet unna husets konstruksjoner på denne siden.

Fuktpåkjenninger mot grunnmurer skyldes i hovedsak overvann. Med overvann menes regnvann eller smeltevann på terreng og fra tak-nedløp. Tiltak for fuktsikring av grunnmurer dreier seg i stor grad om å begrense tilførselen av overvann, og lede overvann bort fra bygningen. Bearbeidelse av terrenget med bortleding av overvann på terrengoverflaten og bortleding av vann fra takets nedløpsrør er vesentlige tiltak., og like viktige som virkningen av en eventuell ny drenering.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fundamenter og grunnmur i Leca grunnmursblokker direkte på utsprengt og avrettet fjellgrunn.
Fundamenter ble ikke støpt på trykkfast isolasjon da dette huset ble oppført, og man kan ikke se bort fra at det til tider vil «stå» noe vann i grunnmuren og i gulv på grunn. Fukt trekker opp i uisolerte fundamenter, i grunnmurer og i gulv på grunn ved kapillært oppsug. Det er registrert relativt svake indikasjoner på fukt i betonggulvet der gulvet er flislagt. Det er ikke kjent om trykkfast isolasjon av isopor ble utlagt på ferdig avrettet grunn før betonggulvet ble støpt, eller om betonggulvet fra byggeåret er pigget opp og erstattet med nytt isolert betonggulv i forbindelse med oppgradering av huset ca år 2000. Der betonggulv på grunn ikke er støpt på trykkfast isolasjon vil den fukt som til enhver tid befinner seg i grunnen under huset uhindret kunne trekke kapillært opp i betonggulvet og i grunnmurens fundamenter. Slik er situasjonen i alle hus der fundamenter og betonggulv på grunn ikke er støpt på trykkfast isolasjon. Forekomster av vann i grunnen under huset vil variere med klimatiske forhold til enhver tid. I perioder med mye regn eller snøsmelting vil grunnen være relativt fuktig, og i tørre perioder nærmest tørt. Den relativt gode situasjonen i dette huset kan skyldes at gulvet er støpt på trykkfast isolasjon da huset ble oppført. En bidragsyter kan også være at det i forbindelse med oppføring av huset er sørget for en relativt omfattende steinfylling under huset som gir god infiltrasjon av overvann i grunnen.

Det er ikke påvist sprekkdannelser eller andre negative forhold på grunnmurens innside der muren er åpen og tilgjengelig for besiktigelse.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

I forbindelse med etablering av terrasse på husets nordside er en forstøtningsmur i betong oppført.
Hensikten med muren er å holde massene som er fylt opp for etablering av terrassen på plass.

Støttemurer settes opp for å hindre utgliding av masser bak muren. Nivåforskjellen skal sikres med gjerde eller rekkverk der avstanden til terreng er høyere enn 50 cm. Rekkverkshøyden skal være 1 m. Ved oppføring av støttemurer må grunnforhold undersøkes. I dette tilfelle er muren oppført på fjellgrunn, som er optimalt god grunn. I tillegg til stabiliteten slik grunn gir er grunnen heller ikke telefarlig. En utvendig trapp med trinn i betong og sider i lecamur er oppført i tilknytning til støttemuren mellom terrenget ved husets vestside og terrassens overflate.
Oppføring av støttemurer er i utgangspunktet søknadspliktig, men murer med høyde på 1,0 –1,5 m kan ifølge byggesaksforskrift i en del tilfeller oppføres uten søknad. Lokale reguleringsbestemmelser i den enkelte kommune kan inneholde bestemmelser som overprøver (går utenpå) forskriftskravene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rent teknisk går avviket ut på at terrengtrapp i skiferbelagt betong og terrassens forkant ikke er sikret med rekkverk i henhold til dagens gjeldende forskriftskrav. Avviket går videre ut på at oppføring av muren med trappeadkomst er avhengig av godkjent søknad om dispensasjon fra bestemmelser i småhusplanen. (S-4220).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

I henhold til NS.3600, som denne rapporten er basert på skal dagens forskriftskrav ligge til grunn for vurdering og karakteristikk med hensyn til forhold knyttet til sikkerhet. Kravet går ut på at terrassens forkant skal være sikret med et rekkverk som har høyde på 1 m. Trappeadkomsten skal være sikret med rekkverk på begge sider. Rekkverkshøyden i trappeløpet skal være minst 90 cm.
Formell godkjenning av støttemur med trappeadkomst er avhengig av søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Adkomst fra gårdsplass og fram til huset er belagt med belegningsstein. Terrenget er markant fallende fra huset og ned til enden av gårdsplassen, som er avgrenset med garasje og gjerde med port. Langs vestsiden med hovedinngang er grunnen overbygget med to tilbygg og terrasse mellom disse. Terrenget foran huset er følgelig godt beskyttet mot overvannsbelastning med regn og snøsmelting. Langs østsiden av huset er det adkomst til inngang til første etasje. Kjøreadkomst og biloppstilling, belagt med belegningsstein. Grunnen her er nærmest flat. Terrenget langs begge gavlvegger er skrånende mot vest. Tomten er ellers opparbeidet med plenarealer, avgrenset med hekk og gjerde.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gjennom årene har tilbake-fyllingsmasser rundt grunnmuren stabilisert seg slik at terrenget stedvis mangler markant fall fra husets yttervegger. Vann fra takets nedløpsrør er ledet til terreng ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å gjenopprette et minimums-fall med nye masser. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1: 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Som nevnt under posten for fuktsikring og drenering bør vann fra nedløpsrør ledes vekk og infiltreres i grunnen godt unna husets grunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vann- og avløpsledninger i grunnen fra huset til offentlig tilknytning er installert i forbindelse med oppføring av huset på 1980- tallet. Det er ikke opplyst om symptomer på feil eller mangler ved installasjonene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Aldersrelatert slitasje på utvendige vann- og avløpsledninger er sannsynlig. Erfaring tilsier at når en installasjon har vært i bruk i et visst antall år øker risikoen markant for at behov for utbedringer kan inntreffe.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vanntilførsel og avløpsnett fungerer normalt godt.
Risiko for brudd eller annen svikt med behov for tiltak øker markant ved alder.

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

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS er et samlebegrep for lover og bestemmelser som handler om helse, miljø og sikkerhet.
I boliger dreier dette seg hovedsakelig om sikring av trapper med rekkverk og håndløpere i henhold til forskriftskrav, Sikring av terrasser og balkonger med rekkverk i samsvar med forskriftskrav og branntekniske forhold med rømningsveier, brannvarslingsanlegg/røykvarslere og brannslukningsapparater i samsvar med forskriftskrav. Opplysninger om radonstråling og beskrivelse av eventuelle tiltak til begrensning av eventuelle radonforekomster over tiltaksgrense

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Avviket med hensyn til rømningsvei gjelder for arealet mot nord i underetasjen, som inneholder kjellerstue, kjøkken, alkove og våtrom. Her er det ytterdør og vindu i yttervegg mot vest. Avviket kan lukkes ved gjenåpning av dør mellom kjellerstue og hall. Ifølge gjeldende forskrift skal det være to rømningsveier fra hvert annet rom i alle etasjer.

Radon:
Avviket går ut på at det ikke foreligger resultater av radonmålinger.

Balkonger/terrasser, innvendige og utvendige trapper:
Det er et avvik at det ikke er montert håndløper på vegg i trappeløp mellom etasjene.
Det er et avvik at utsparing mot vindeltrapp i 1. etasje ikke er sikret med rekkverk med høyde på 1 m.
Det er et avvik at rekkverk på utvendig terrasse er lavere enn kravet, og at det er noe ufullstendig.
Det er avvik at det ikke er rekkverk på begge sider i utvendig trapp til terrasse, og at det ikke er rekkverk og håndløper på utvendig trapp fra terrasse til stue.
Det er et avvik at rekkverk på balkong i 2. etasje er 90 cm. Kravet er 1 m.

Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal forhold knyttet til sikkerhet ved innvendige og utvendige trapper, terrasser og balkonger vurderes mot dagens forskriftskrav.
Rekkverk i trapper skal være 90 cm høyt, målt fra forkant av trappens inntrinn. Rekkverk skal være montert på begge sider. Der trapp er montert mot vegg på en eller begge sider skal det monteres håndløper mot veggen i tilsvarende høyde. Åpninger i rekkverk eller mellom trinn i trapp skal ikke være større enn 10 cm.
Registrerte avvik med hensyn til disse forholdene er beskrevet i postene for terrasser og balkonger, innvendige og utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Radonmålinger bør utføres, og tiltak bør gjennomføres dersom radonverdiene overstiger tiltaksgrense på 100 bequerel pr. m3 luft.
Ifølge oversiktskart fra statens strålevern ligger eiendommen i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad. Radonforekomster i bygninger skyldes hovedsakelig at radonholdig luft strømmer inn fra grunnen gjennom utettheter i gulv og vegger/grunnmurer mot terreng. Radioaktive stoffer finnes overalt i naturen. Ett av stoffene er uran. Når uran brytes ned, dannes en kjede av radioaktive stoffer, og i denne kjeden finner man radium og radon. Radon er en usynlig og luktfri edelgass med liten evne til å binde seg til faste stoffer. Radon kan derfor lett frigjøres til luft.
Radonmålinger vil avdekke om radonstråling er under eller over tiltaksgrense.
Radonkonsentrasjonen måles i Bq/m3, det vil si aktiviteten av radon i en kubikkmeter luft.
Statens strålevern anbefaler at man utfører tiltak når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m³.
Årsaken er at høye radonverdier kan gi negative helsemessige konsekvenser.

Avvik knyttet til de krav som gjelder med hensyn til rekkverk er beskrevet i denne rapporten i de postene der både trapper, terrasser og balkonger er beskrevet. ,

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1993

Kommentar
Bygget er godkjent som oppført i statens GAB register i 1993.

Standard
Garasjen holder normalt god standard

Vedlikehold
Bygget fremstår med normalt godt vedlikehold.

Beskrivelse
Ifølge beskrivelse fra søknad om oppføring av garasjen er yttervegger oppmurt i 25 cm leca-blokker. Saltak i trekonstruksjon. Taket er i dag tekket med glasert takstein. Sorte renner og nedløpsrør i metall. Gulv på grunn i betong. Overflaten er slipt og malt i regi av dagens eiere.
Ifølge opplysninger oppgitt på befaring er det tidvis noe fukt i veggkonstruksjonen nederst mot betonggulvet.
Det bør vurderes å sørge for at nedløpsrør fra taket ledes godt unna huset slik at takvannet infiltreres i grunnen godt unna bygget. Gårdsplassen mellom huset og garasjen har helning mot garasjen og det bør vurderes å etablere fall ut fra garasjeveggen ca. 3 meter ut fra veggen slik at garasjen i mindre grad eksponeres for påkjenninger fra overvannet.

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

Carport/bod



Anvendelse

Byggeår
1988

Kommentar
Tillatelse er gitt 12.11.1987. Ferdigattest 06.12.1991.

Standard
Standarden er enkel

Vedlikehold
Normalt vedlikehold

Beskrivelse
Carport/bod er oppført med grunnmur i mur/betong. Gulv på grunn i betong. Yttervegger i bindingsverk med utvendig kledning i malt tre-panel og pusset/malt mur. Pulttak med tekking i blikkplater. Renner og nedløp i sort metall. Leddport med automatisk åpner.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

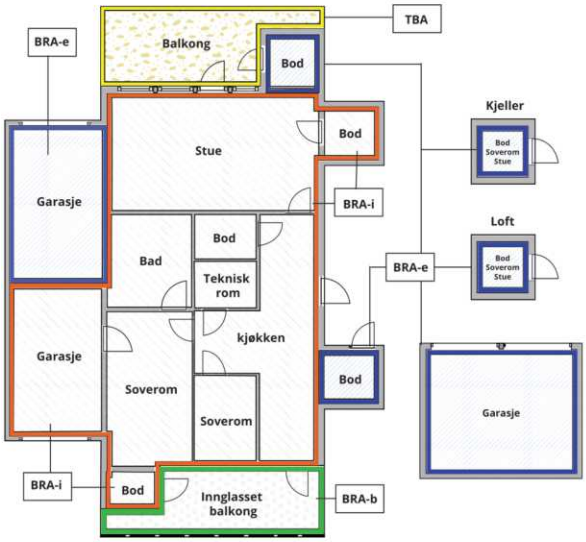
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
U. etasje	79			79			79
1. etasje	111			111	49		111
2. etasje	61			61	3	26	87
SUM	**251**				**52**	**26**	**277**
SUM BRA	**251**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U. etasje	Hall m/trapp, oppholdsrom, bad/wc/vaskerom, stue, kjøkken, alkove, bad/wc		
1. etasje	Trapperom, stue/spisestue/kjøkken, soverom, bruksrom, gang, toalettrom		
2. etasje	Gang med trapp, soverom med garderobe, soverom 2, soverom 3, bad/wc		

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet
Takhøyde i underetasje, fra ca. 2,15 m til ca. 2,22 m.
1. etasje:
Takhøyde ca. 2,3 m.
2. etasje:
Høyde under horisontale himlinger, fra ca. 2,15 m i våtrom til ca. 2,35 m for øvrig.
I begge tilbygg er det etablert kistehimlinger med høyde på ca. 2,7 m.
Terrasse/balkong:
Vestvendt balkong med utgang fra stue og kjøkken i 1. etasje, ca. 14 kvm.
Vestvendt terrasse med utgang fra stue i første etasje, ca. 35 kvm.
Vestvendt balkong med utgang fra hoved-soverom i 2. etasje, 2,7 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Det foreligger godkjente tegninger som er i samsvar med eksisterende planløsning. Det er utført endringsarbeider i underetasje og 1. etasje i henhold til godkjent søknad, gitt i 2023. Søknad om endringsarbeider i underetasje/kjeller og 1. etasje er mottatt i plan og bygningsetaten den 05.05.2023. Denne omfatter bruksendring av underetasje/kjeller fra tilleggsdel til hoveddel. I den forbindelse innsettes nye vinduer på fasade mot syd og ny dør på fasade mot vest. I tillegg fjernes to bærevegger i 1. etasje og erstattes med stålbjelker. Tillatelse til gjennomføring av tiltaket er gitt den 20.10. 2023. I prinsippet er det slik at tiltaket må være igangsatt lovlig (med igangsettelsestillatelse) innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Tiltaket er utført i samsvar med godkjente tegninger. Det foreligger ikke ferdigattest for utført tiltak.
Ansvarlig søker er foretaket MECC AS, som også har erklært ansvarsrett for arkitekturprosjektering. BUSKERUD VANN OG VENTILASJON AS har erklært ansvarsrett for prosjektering og utførelse av sanitærarbeid. Foretaket BYGG KONTROLL OG PROSJEKTERING har erklært ansvarsrett for tømrerarbeider.
Bestemmelsene er slik at søknad om ferdigattest skal sendes til plan og bygningsetaten når et tiltak er ferdig utført. Byggesaksforskriften (SAK10) § 14-2 stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll for prosjektering (PRO) og utførelse (UTF) av enkelte fagområder. Kontrollen skal gjennomføres slik ansvaret er beskrevet i SAK10 § 12-5. Dette innebærer at dokumentasjon på at uavhengig kontroll er utført skal innsendes i forbindelse med søknad om ferdigattest. Ved henvendelse til plan og bygningsetaten er det bekreftet at søknad om ferdigattest for omsøkte tiltak ikke er mottatt. Dette skyldes at man har besluttet å inkludere terrassen på nordsiden, samt dør i gavlvegg til terrassen i søknaden, siden disse tiltakene foreløpig ikke er godkjente, og antagelig utført/oppført uten at man har oppfattet tiltakene som søknadspliktige. Saksbehandler har i første omgang avvist søknaden, og orientert om at en søknad om ferdigattest må omfatte terrassen dersom man ønsker å opprettholde søknad om denne, og at det må søkes om dispensasjon fra bestemmelsene i småhusplanen (S-4220) for at tiltaket inkludert terrasse og ytterdør til terrasse skal kunne godkjennes. Ferdigattest for hele tiltaket er altså avhengig av at søknad om dispensasjon for terrasse og dør til terrasse godkjennes. For å kunne oppnå ferdigattest for bruksendring av underetasjen, endringer i 1. etasje, samt godkjenning for eksisterende terrasse og dør til denne må søknad om dispensasjon for terrassekonstruksjonen innsendes i forbindelse med søknad om ferdigattest. Formell godkjenning for alle eksisterende endringer innvendig og utvendig kan altså oppnås ved å søke om dispensasjon. Det er ikke mulig å kjenne utfallet av en slik søknad, men ved ønske om formell godkjenning av søknad anbefales det å henvende seg til arkitekter med relevant kompetanse.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Endringsarbeider er utført i henhold til godkjent søknad.
Arealet mot syd i underetasje/kjeller fremstår i dag med nytt oppholdsrom. Enkel kjøkkeninnredning og garderobeløsning er montert i arealet. Nytt bad/wc/vaskerom er også etablert.
Arealet mot nord i underetasje/kjeller inneholder stue, alkove og bad/wc. Hele underetasjen er i dag etablert i samsvar med godkjent søknad. Utførte fasadeendringer innebærer ny ytterdør mot vest (inngang til kjellerstue) og nytt vindu mot syd. Denne delen av underetasjen er nylig pusset opp med ny laminat på gulvflater. Vegger i mur, malte plater og panel er sparklet og malt. Himlinger er malt. Nye kontaktpunkter og nye brytere er montert. I badet er ny termostat til varmekabel montert. Nytt dusjhjørne og ny baderoms-innredning er montert. Nytt speil er satt opp.

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: Utførte arbeider i underetasje/kjeller og 1. etasje er i samsvar med den tillatelsen som ble gitt den 20.10.2023. Boligen har i seg selv ikke åpenbare ulovligheter, men det er ikke søkt om ferdigattest når tiltaket ble ferdigstilt. Saken er derfor avsluttet av plan og bygningsetaten den12.12.2025.
Det er oppført terrasse med høyde på ca. 1,6 m. fra grunnen med belegningsstein utenfor inngang til underetasjen. Oppføring av terrasse med støttemur er et søknadspliktig tiltak, som allerede er oppført på for undertegnede et ukjent tidspunkt. Oppføring av støttemurer er i utgangspunktet søknadspliktig, men murer med høyde på 1,0–1,5 m kan i en del tilfeller oppføres uten søknad. Lokale reguleringsbestemmelser i den enkelte kommune kan inneholde bestemmelser som overprøver forskriftskravene.
I forbindelse med etablering av terrasse på husets nordside er en støttemur i betong oppført. Hensikten med muren er å holde massene som er fylt opp for etablering av terrassen på plass. Plan og bygningsetaten har orientert om at det foreligger behov for dispensasjon for fasadeendringer som er utført på husets nordside. Dette dreier seg om den etablerte terrassen, som har medført endringer av terreng og fasadeendringer som innebærer at vindu i kjellerstue er fjernet, og at vindu i alkove i dag befinner seg under terreng. (Under trappekonstruksjon). Videre innebærer endringene ny ytterdør i nordveggen med trapp til terrasse.
Småhusplanen er mer restriktiv enn bestemmelsene om søknadsplikt for terrenginngrep som beskrevet i byggesaksforskriften. Tiltak som er i strid med § 6.5 i småhusplanen er søknadspliktig og avhengig av dispensasjon fra reguleringsplanen. I byggesaksbehandlingen skal man ta utgangspunkt i sist godkjente tegninger. Høydeforskjellen for fyllingen som er utført for etablering av terrassen er ifølge plan og bygningsetaten i strid med planen når det gjelder både for flate og svakt skrånende tomter, samt for skrånende tomter. Det er konstatert at høydeforskjellen fra bunnen av fyllingen slik som beskrevet i veilederen til småhusplanen er mer en 1,1 m, som oppgitt i orientering fra kjøper. Formell godkjenning av eksisterende situasjon krever innsending av søknad om dispensasjon. Slik søknad er foreløpig ikke innsendt og saken er avsluttet av plan og bygningsetaten den 12.12.2025. Innvendige utført tiltak, samt utvendige forhold med terrasse og terrengtrapp på nordsiden, og ytterdør 1. etasje med trappeadkomst til terrassen må omsøkes med ny komplett søknad, og dispensasjon må søkes for terrassen og øvrige endringer på fasaden mot nord. Ifølge gjeldende reguleringsbestemmelser er maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) 24% av tomtens nettoareal. Utvendige konstruksjoner med større høyde enn 50 cm over gjennomsnittlig terrengnivå inngår i BYA. Undertegnede har ikke tatt stilling til om utvendige konstruksjoner overstiger tillatt BYA.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		27		27	
SUM		**27**			
SUM BRA	**27**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Plantegning som er innlevert i forbindelse med søknad om oppføring av garasjen er i samsvar med oppført bygg. Bygget er registrert i statens Gab register.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar:

Søknad om oppføring av garasjen er datert den 10.11.1983. Approbasjon/rammetillatelse er datert den 30.12.1983, og byggetillatelse den 20.02.1984. Garasjen er godkjent med dispensasjon fra veilovens paragraf 29, og plasseres 7,25 m fra regulert senterlinje i Tysleveien. Søknad om ferdigattest er ikke innlevert, og plan og bygningsetaten har derfor henlagt saken uten ferdigattest den 12.11.1992. Ved henvendelse til eier har etaten mottatt bekreftelse på at bygget er oppført. Garasjen er registrert som godkjent bygg i statens GAB- register den 25.06.1993.

Carport/bod

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

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Bakkeplan		Carport/bod	

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Tegningsgrunnlaget som er godkjent er i samsvar med slik bygget er oppført. Bygget gikk under kategorien "Mindre arbeider" og er ikke registrert i Statens GAB- register.
Søknad om oppføring av carport/bod er mottatt i kommunen den 24.09.1987. Etter at plan og bygningsetaten har gjennomført ferdigbefaring er ferdigattest gitt den 06.12.1991.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: Plassering av bygget nær nabogrensen er godkjent, og bygget er oppført i henhold til godkjent tegningsgrunnlag.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	250	0
Garasje	0	27
Carport/bod	0	16

Kommentar

Enebolig

Arealet er oppmålt på stedet.
Det er ikke lenger krav om å opplyse om P. rom og S. rom fordi de målereglene som gjelder i dag ikke inneholder de betegnelsene.
P. rom og S. rom oppgis likevel fordi det inntil videre er et ønske fra meglerbransjen
P. rom er hoveddelen av en boligs interne BRA. (BRA = Bruksareal = areal innenfor boligens omsluttende vegger).
Boder og tekniske rom internt i en bolig betegnes som S-rom.
Alt måleverdig areal er innredet til boligformål i alle etasjer, og det finnes ikke sekundært areal (S rom) internt i huset.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2026	Hans Petter Tangen	Takstingeniør
	Svein Erik Bjerkrheim	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	183	77		0	672.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tyslevveien 44 A

Hjemmelshaver

Bjerkrheim Susann Goksør, Bjerkrheim Svein Erik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende på Nordstrand, i etablert boligstrøk med villaer og annen småhusbebyggelse. Adkomst til eiendommen fra Tysleveien. Sentral beliggenhet med korte avstander til forretninger, servicefunksjoner og offentlig kommunikasjon. Barnehager, og skoler for alle trinn i nærområdet. Kort avstand til forretningssentre på Sæter. Parkering i garasje og på grunnen.

Adkomstvei

Offentlig

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Eiendommen er omfattet av reguleringsbestemmelser med betegnelsen S-4220. (småhusplanen).
Det er nedlagt midlertidig forbud mot tiltak for alle eiendommer som er omfattet av disse bestemmelsene.
Tiltak som er gjennomført i den senere tid på denne eiendommen er likevel ikke omfattet av forbudet, fordi tiltaket faller inn under de vedtatte unntakene fra forbudet.
Tiltaket faller inn under unntaket for bruksendring, fasadeendring og endring i konstruksjoner.

Om tomten

Opparbeidet og beplantet tomtegrunn.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring mottatt pr e-post	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger om påkostninger og vedlikehold er oppgitt av eier på befaring	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er innhentet fra elektronisk grunnbok	Gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Diverse opplysninger er innhentet fra plan og bygningsetatens informasjon om eiendommen	Gjennomgått		Nei

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.04.2026	
2	07.04.2026	
3	08.04.2026	
4	08.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

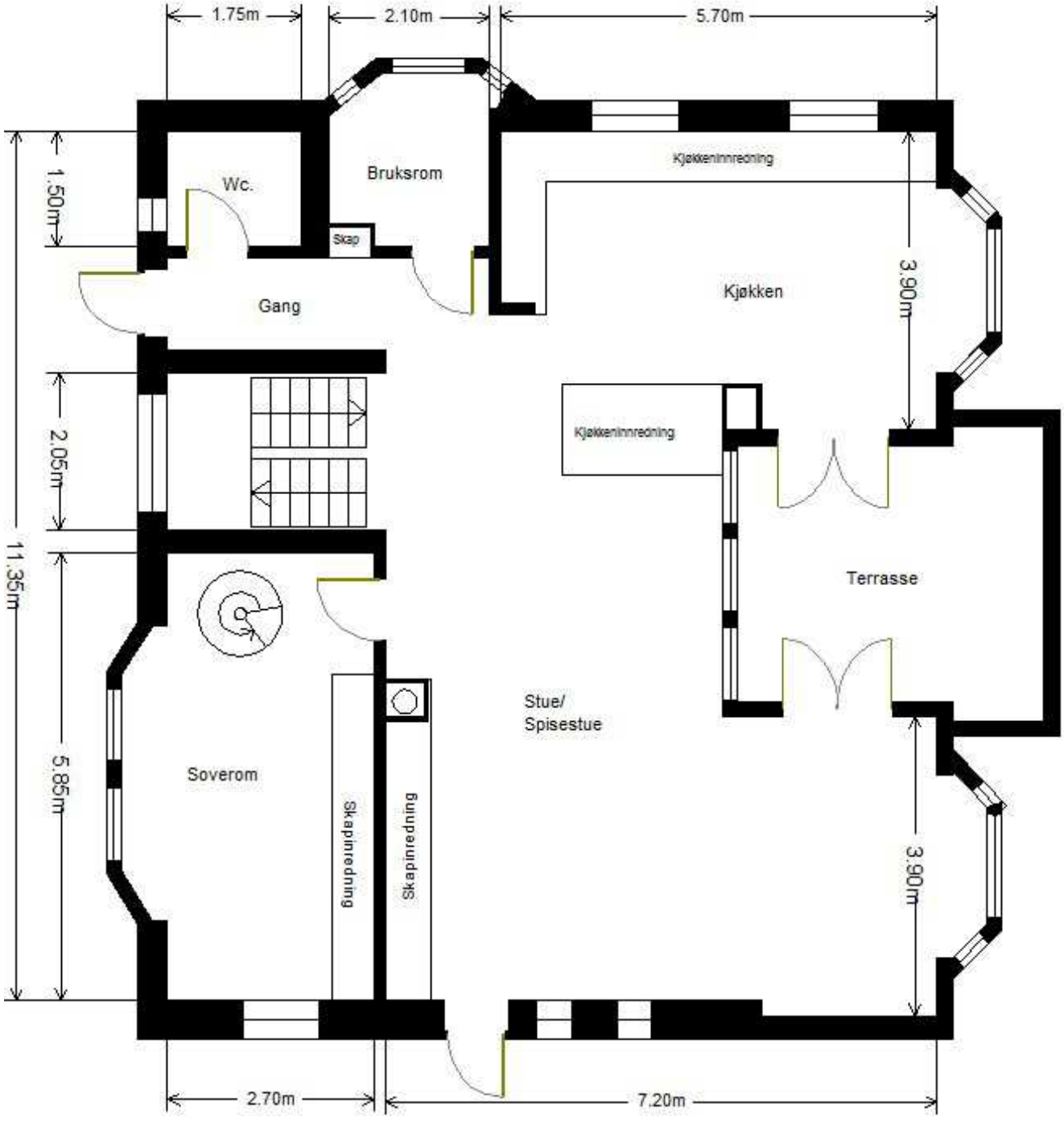
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/VA4688

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

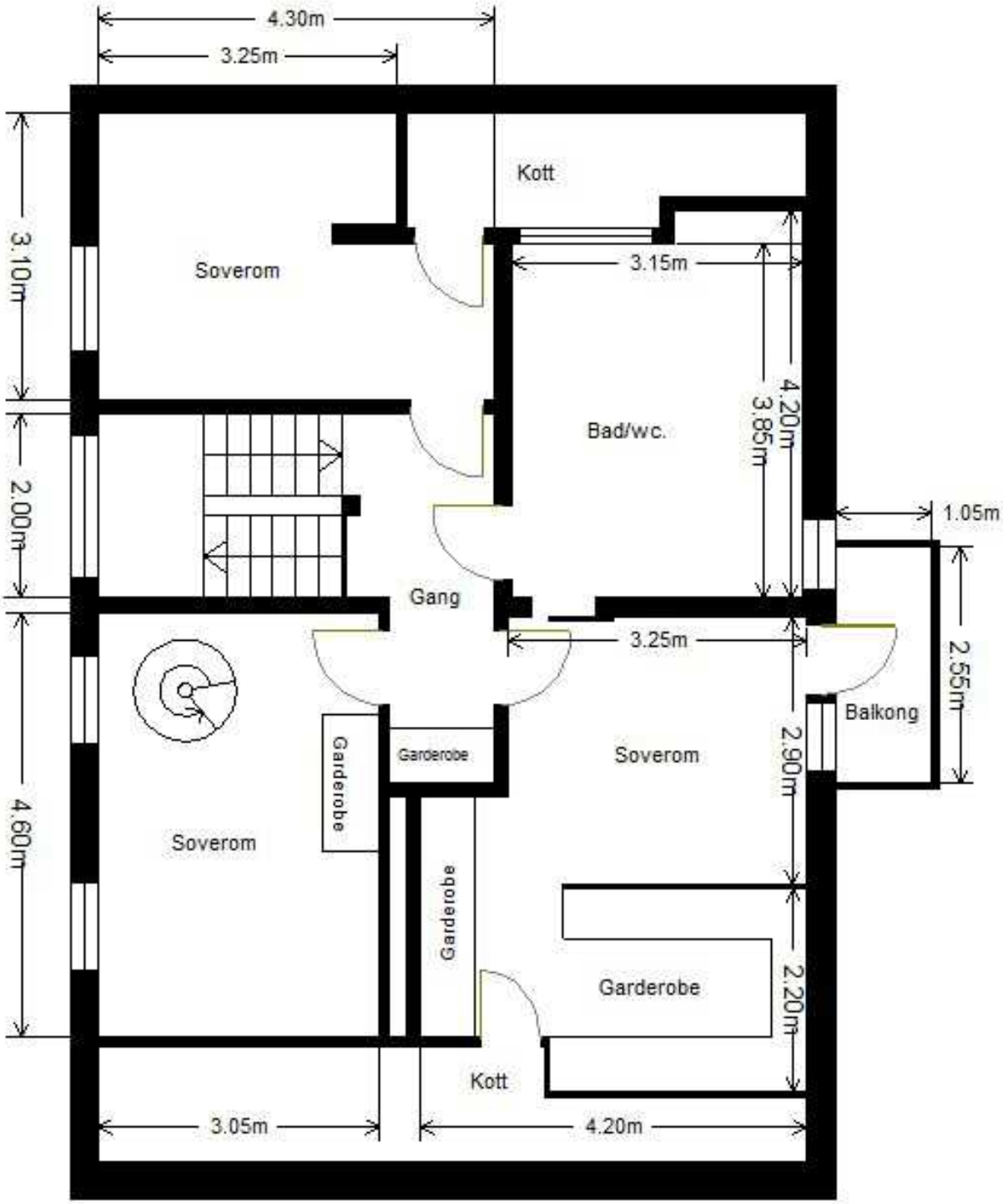
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Takstmann MNTF. Hans Petter Tangen
Mobil: 90 68 32 23



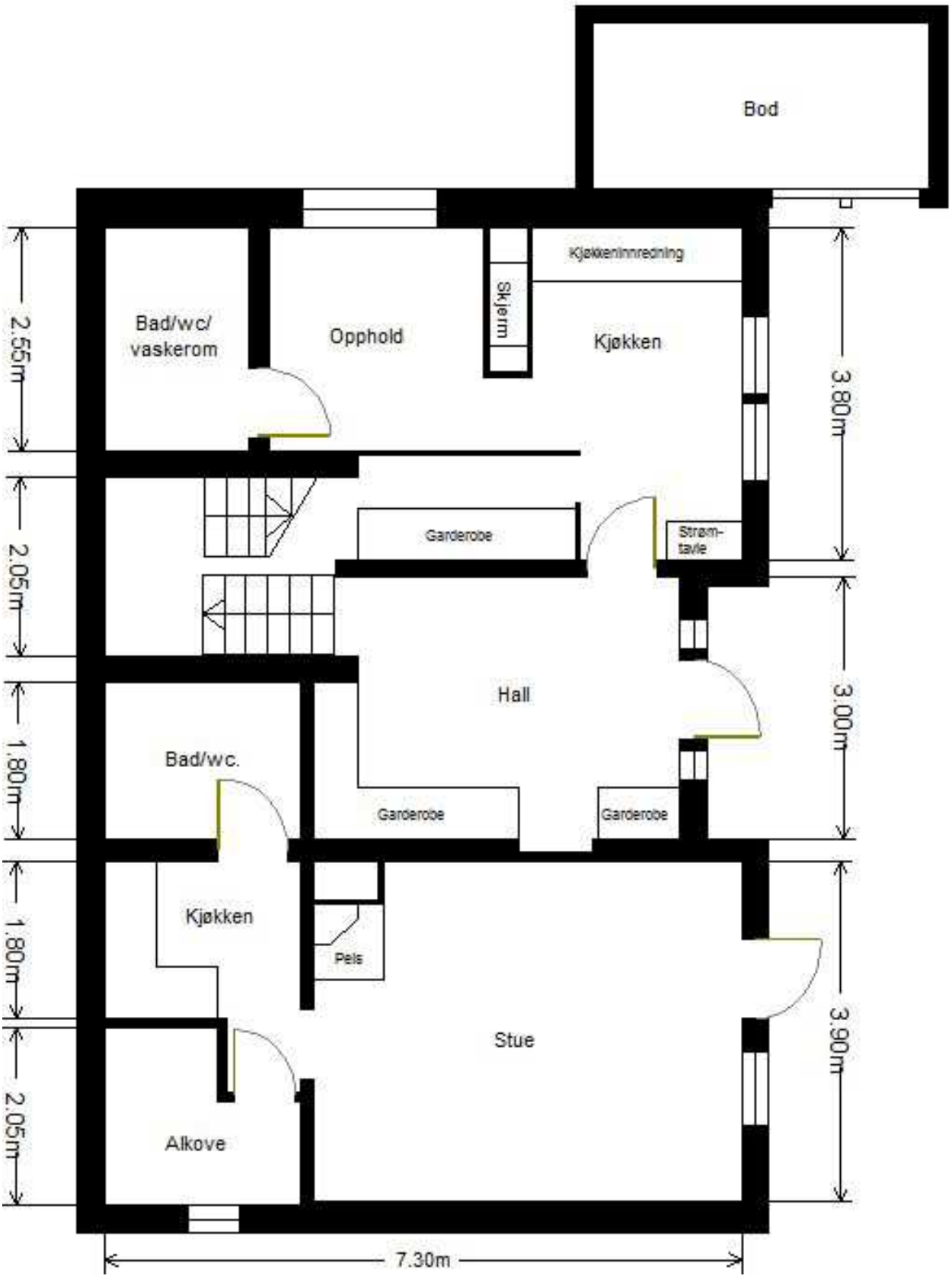
Tysleveien 44 A Enebolig 1. etasje BRA i 111 kvm.

Takstmann MNTF. Hans Petter Tangen
Mobil: 90 68 32 23



Tysleveien 44 A Enebolig 2. etasje BRA i 61 kvm.

Takstmann MNTF. Hans Petter Tangen
Mobil: 90 68 32 23



Tysleveien 44 A Enebolig U. etasje BRA i 79 kvm.

Energiattest



Adresse	
Tyslevveien 44A, 1163 OSLO	
Dato for energimerking **08.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-278860**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80902026**
Gårdsnummer **183**	Bruksnummer **77**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1987**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **250,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **250,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
156,57 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
156,57 kWh/m²	**39 142 kWh**



Tyslevveien 44A, 1163 OSLO

Detaljering

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

Tyslevveien 44A, 1163 OSLO

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 14: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Oslo

Utskriftsdato: 08.04.2026

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: 08.04.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-183/77 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Tyslevveien 44A 1163 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 35 329,28
Fakturamottaker:	Bjerkrheim Svein Erik Tyslevveien 44 A 1163 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 12 433,00
Eiernavn:	Bjerkrheim Svein Erik	Totalt	NOK 47 762,28

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	12 433,00
Feie- og tilsynsgebyr	474,00
Renovasjonsgebyr	10 972,72
Vann- og avløpsgebyr	23 882,56
Totale avgifter	**47 762,28**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Oda Moen Sandbraaten
TYSLEVVEIEN 44A

Dato: 07.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529800
9103984

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.183 BNR. 77

Vi viser til bestilling av 20260407 for TYSLEVVEIEN 44A.

GNR. 183 BNR. 77

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 10.11.1916.

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

673 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten

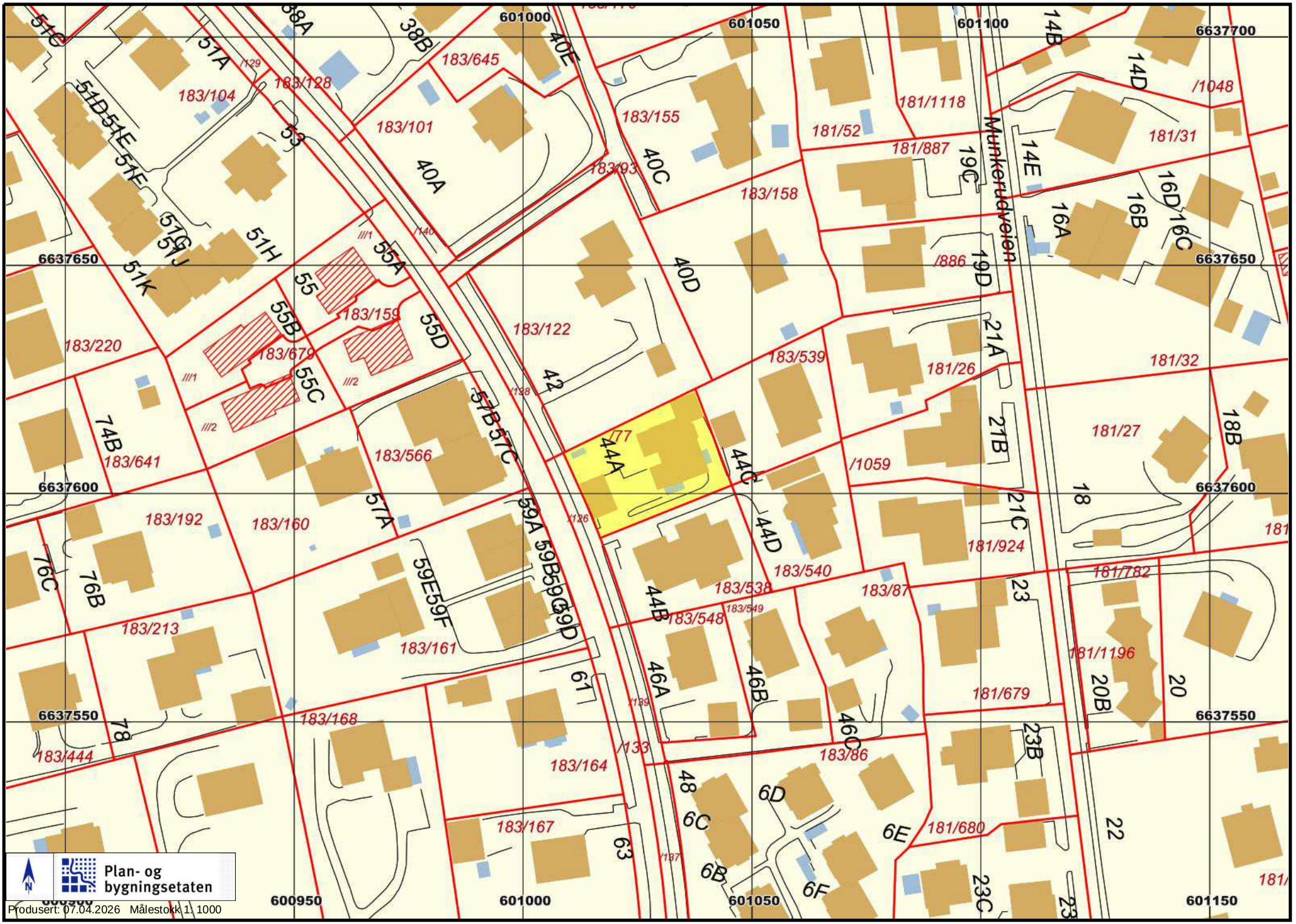
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

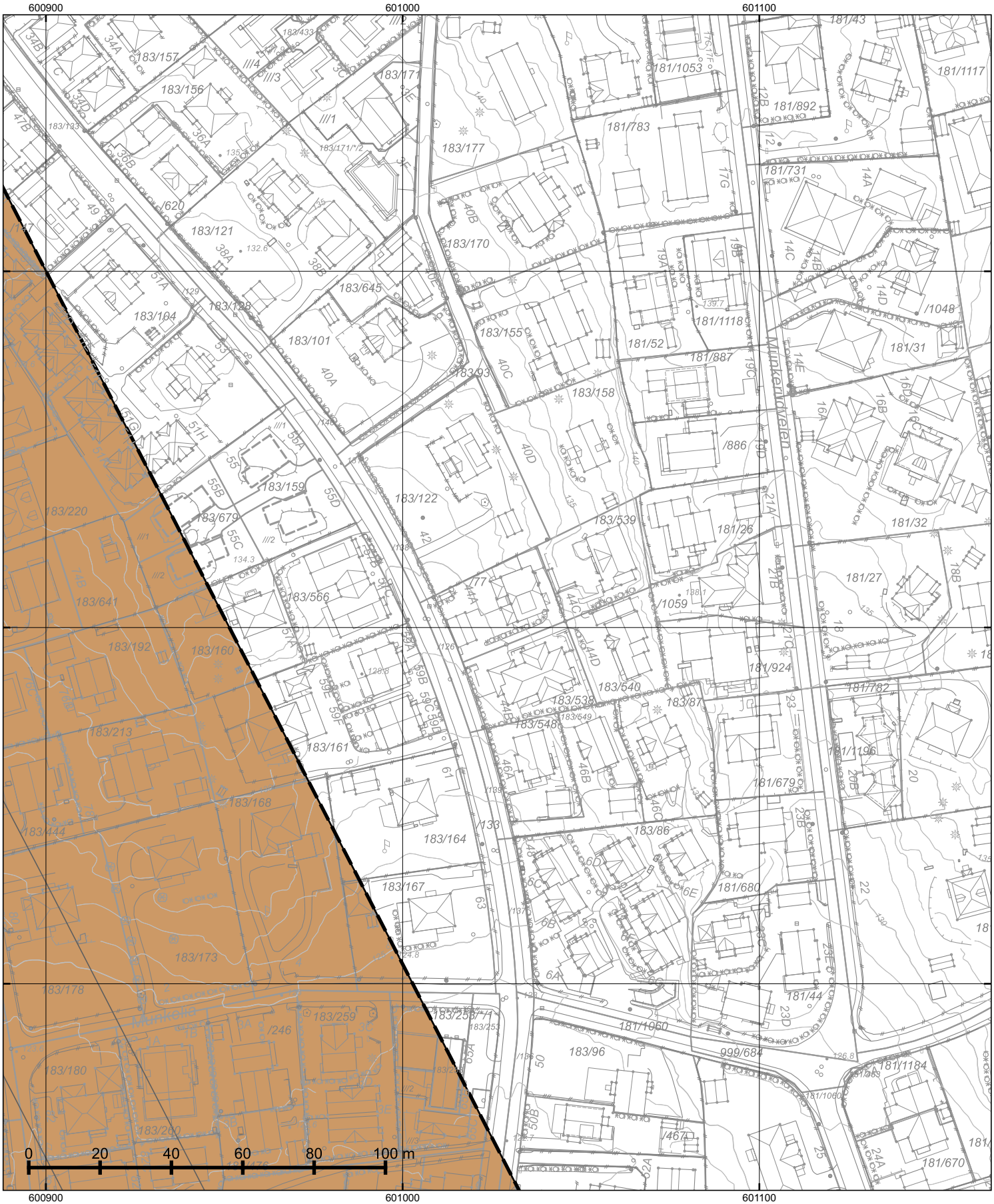
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

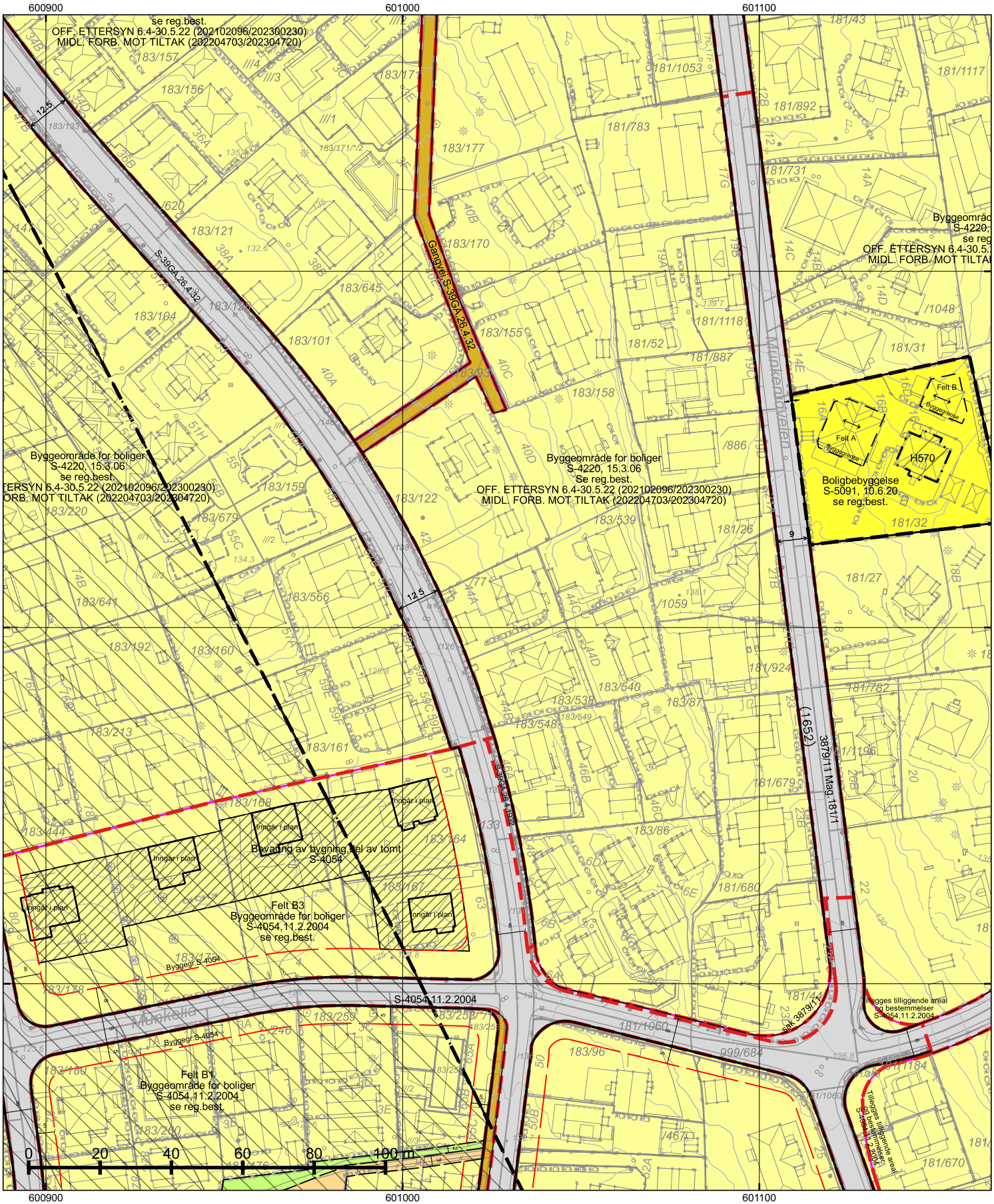
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


601000
601050
601100
6637700
6637650
6637600
6637550
600950
601000
601050
601150
Munkerudveien
183/645
183/128
183/104
183/101
183/155
183/158
183/122
183/159
183/679
183/220
183/566
183/641
183/192
183/160
183/213
183/161
183/168
183/444
183/164
183/167
183/539
183/540
183/538
183/548
183/87
183/86
181/1118
181/52
181/887
181/26
181/1059
181/924
181/782
181/1196
181/679
181/680
181/27
181/32
181/31
/1048
/886
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 07.04.2026 Målestokk 1\ 1000


600900
601000
601100
6637700
6637600
6637500
Munkelivn
Munkelivn
Munkelivn



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.04.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1null
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 155451/ 86529800

Adresse: Tyslevveien 44

Gnr/Bnr: 183/77

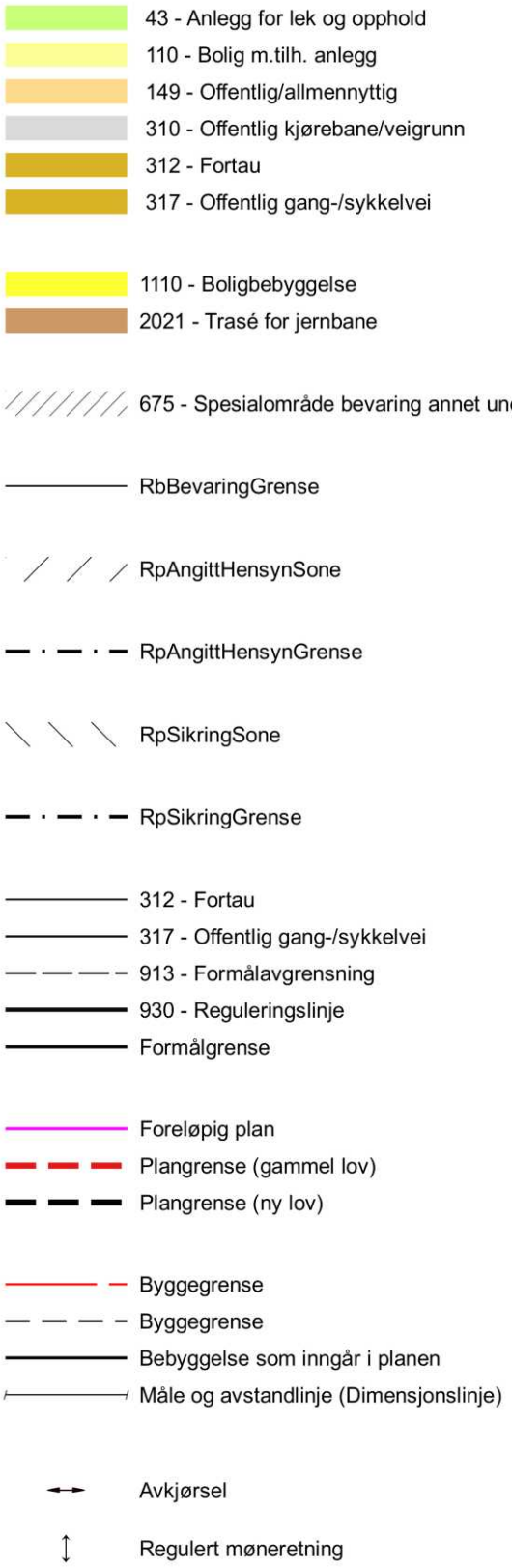
Deres ref.:

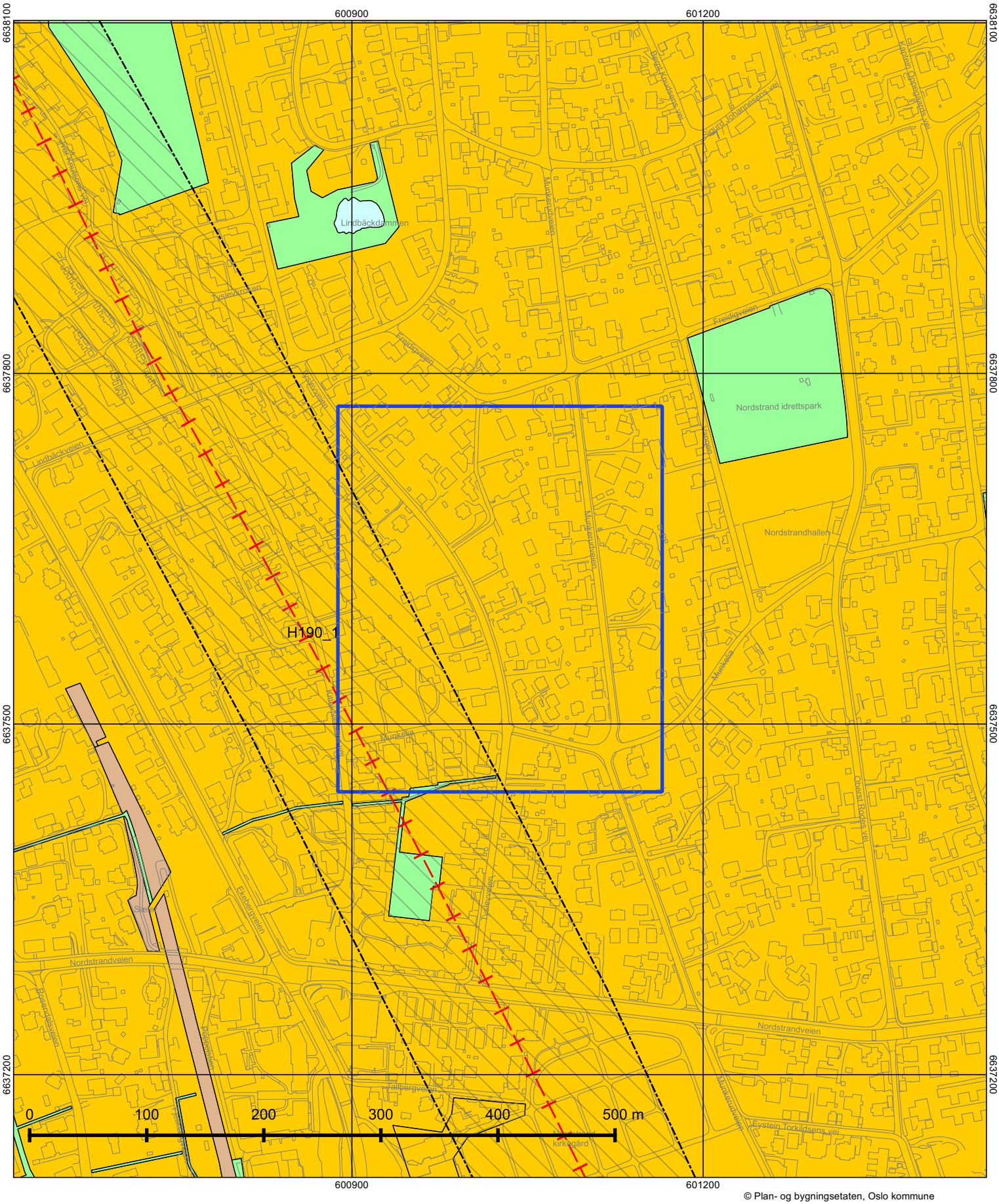
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155451/86529800
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

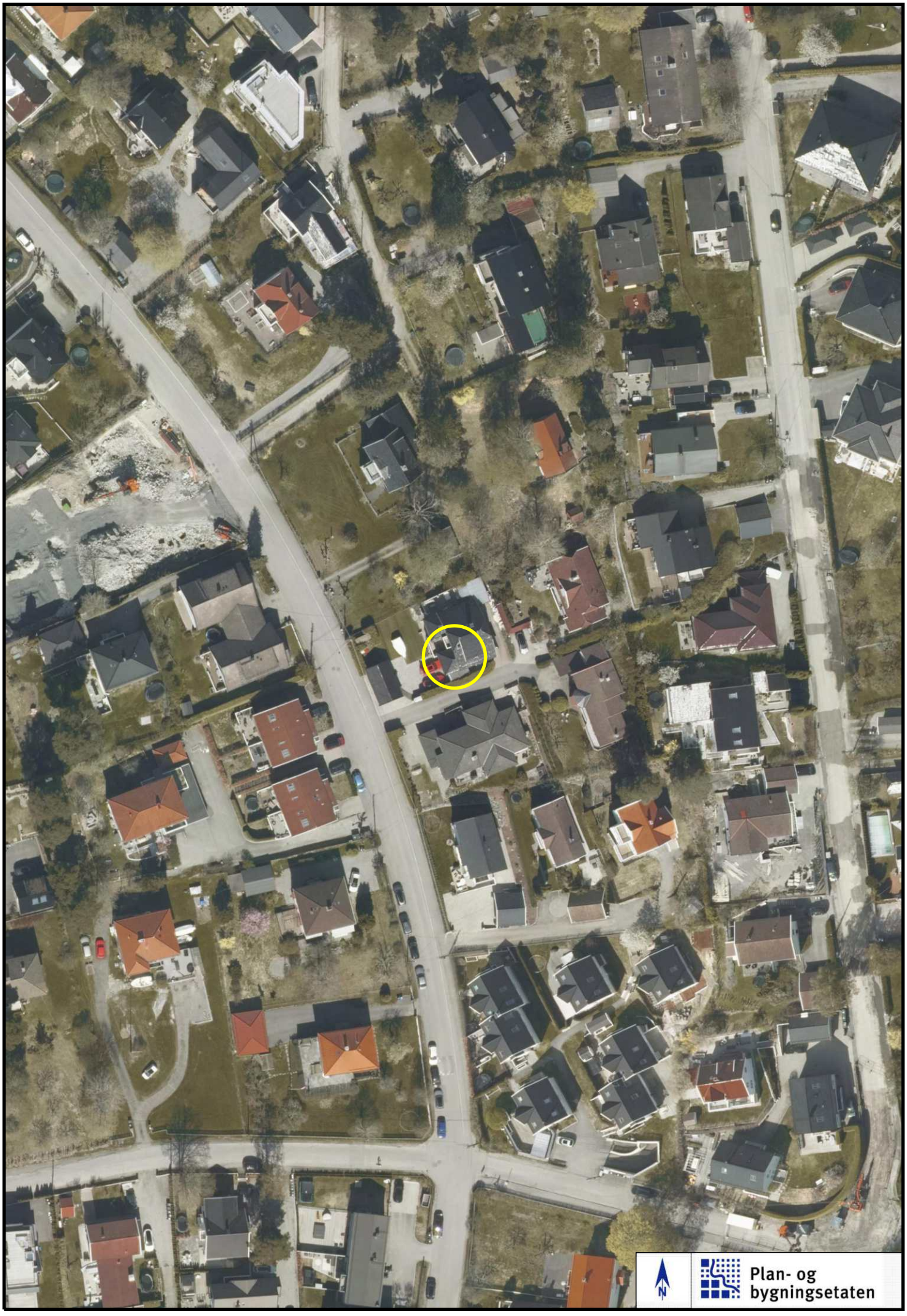
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

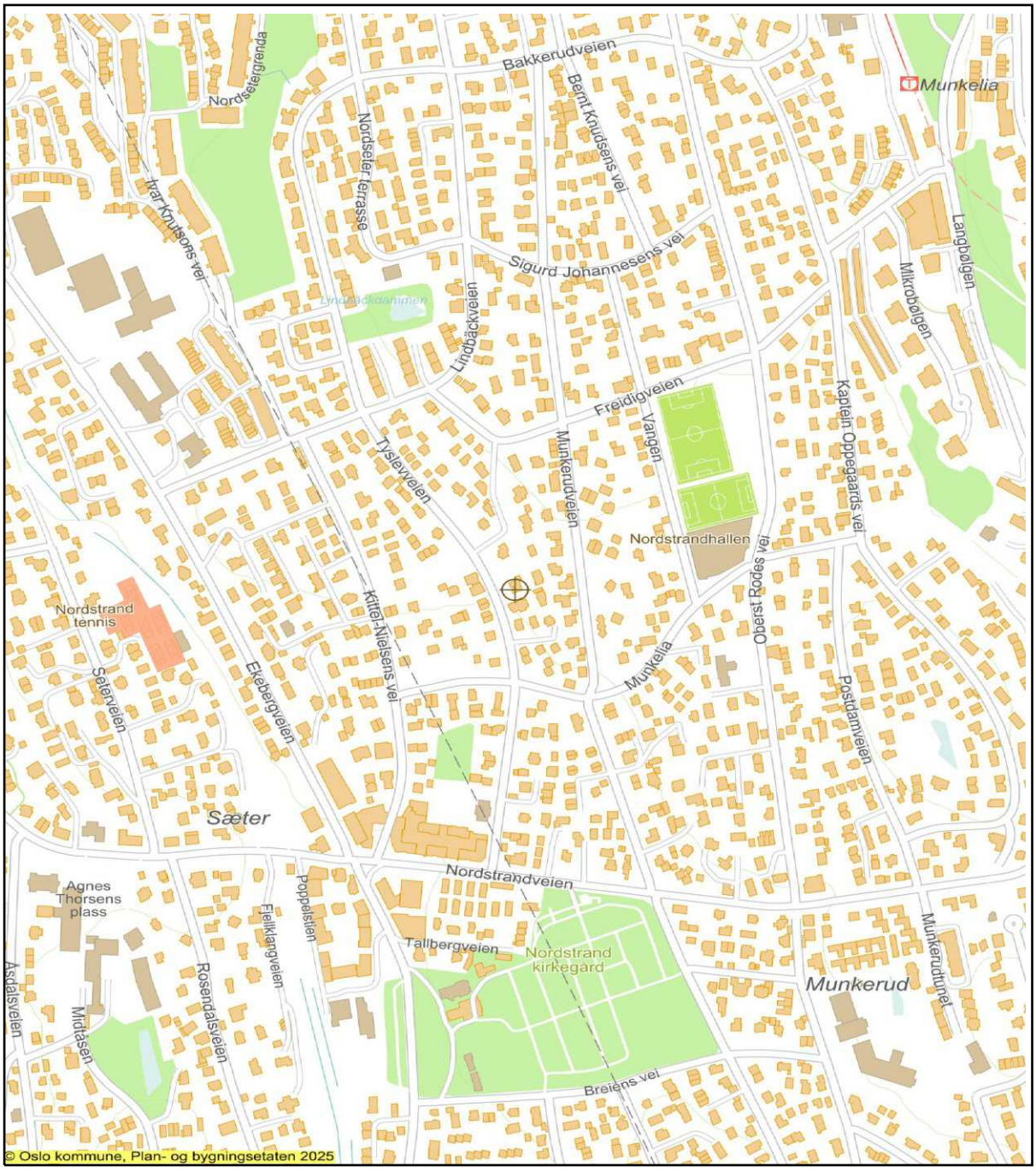




Tyslevveien 44 A Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 07.04.2026

Oversiktskart

Adr.:	Tyslevveien 44 A	**Bydel :**	NORDSTRAND
Gnr bnr :	183 / 77	**Skolekrets (2020/2021):**	Nordseter



Dato: 07.04.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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

Tyslevveien 44A

Nabolaget Nordstrandshøgda - vurdert av 182 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Nordseter skole (1-10 kl.) 1027 elever, 51 klasser	10 min 0.8 km
Munkerud skole (1-7 kl.) 681 elever, 28 klasser	10 min 0.8 km
Nordstrand skole (1-7 kl.) 359 elever, 18 klasser	11 min 0.9 km
Steinerskolen på Nordstrand (1-10 ... 264 elever, 13 klasser	13 min 1.1 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 306 elever, 24 klasser	11 min 0.9 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	6 min 2.5 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	8 min 4.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Sæter i Nordstrandveien Linje 75A, 75B, 79	5 min 0.4 km
Sæter Linje 13, 19	8 min 0.7 km
Munkelia Linje 1, 4	12 min 1 km
Nordstrand stasjon Linje L2	18 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 7.4 km

BARNEHAGER

Skovheim Kanvas-barnehage (1-5 år) 64 barn	6 min 0.5 km
Kastellterrassen Kanvas-barnehage ... 32 barn	7 min 0.6 km
Obersten barnehage (1-5 år) 66 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Meny Nordstrand	5 min
Rema 1000 Sæterkrysset	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

Sæter Torg	5 min
Apotek 1 Nordstrand	5 min
Lambertseter Vinmonopol	19 min

SPORT

Nordstrandhallen	5 min
Nordstrand kunstgressbane	6 min
EVO Nordstrand	7 min
SATS Lambertseter	18 min

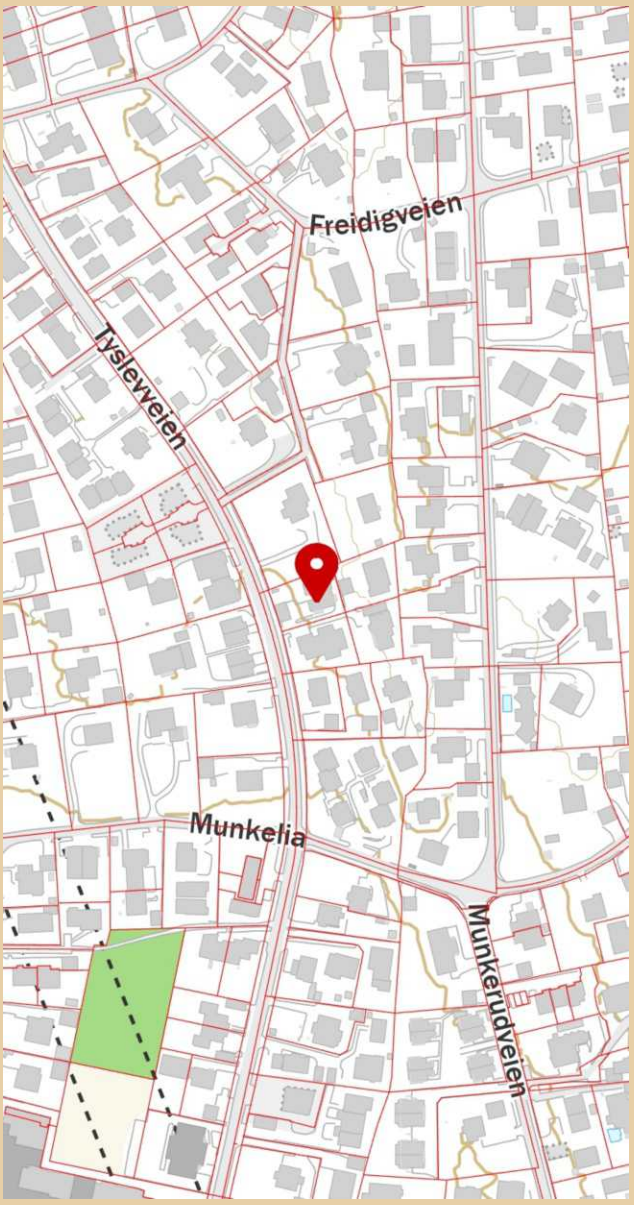
Støynivået
Lite støynivå 93/100

Gateparkering
Lett 93/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Trikk



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

Eiendomsmegler Kjell Normann Hansen. Torggt. 27.Oslo 1.

ERKLÆRING.

VEDRØRENDE GNR. 183 BNR. 77, BNR. 538, BNR. 539 OG BNR. 540.

ATKOMSTVEI.

Gnr. 183 bnr. 77, bnr. 538, bnr. 539 og bnr. 540
skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred)
fra Tyslevveien
over gnr. 183 bnr. 77 og bnr. 538
langs disse eiendommers felles grense,
som vist med gul farge på kart nedenfor.

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT
14. JAN. 83 001471
DAGBOKFØRT

Gnr. 183 bnr. 77 og bnr. 538 avgir 2,0 m vei hver til den felles atkomstveien.



Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne
som heftelse på gnr. 183 bnr. 77 og bnr. 538
og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo bygningsråd.

Oslo, den 1/12-82

For gnr. 183 bnr. 77 Nelson Fust Hansen
(Hjemmelsinnehaver)

Avskriftens riktighet bekreftes

Statsautorisert eiendomsmegler

KJELL NORMANN HANSEN

RETT GJENPART BEKREFTES:
KJELL NORMANN HANSEN
Statsautorisert eiendomsmegler

E R K L Æ R I N G

Undertegnede Elsa Tuft Hansen som eier av gnr. 183 bnr. 77 og 538 i Oslo Aker distrikt gi herved gnr. 183 bnr. 539 og 540, rett til å legge og senere vedlikeholde ledninger for vann, spillvann, overvann over bnr. 77 og 538 i den trase som i h.h.til erklæring av 1/12-82 tinglyst 14/1-83 er avsatt til felles adkomstvei.

Videre har bnr.539 og 540 rett til å legge ledninger for elektrisite telefon og T V. over bnr. 77 og 538.

Fremtidig vedlikehold av felles adkomstvei og felles ledninger fordeles således:

Vei med 1/4 part på hver eiendom.

Ledninger: Bnr.77 og 538 med en 1/4 part frem til eget tilknyttingspunkt.
Bnr. 539 og 540 med en 1/4 part til bnr. 77 og 538 tilknyttingspunkt derfra med en 1/2 part til eget tilknyttingspunkt.

Nærværende erklæring kan ikke avlyses uten Oslo-Vann og Kloakkvesen samtykke.

Oslo,15.mars 1983.

Elsa Tuft Hansen

DAGBOKFØRT

16.MRS.83 008278

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

Nettst. 5190
Tyslevvn. 44 A

DAGBOKFØRT
21.SEP.83 027070
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

ERKLÆRING OM NETTSTASJON

Som eier av eiendommen gnr. 183 bnr. 77, gir jeg Oslo Lysverker (OL) tillatelse til å sette opp og ha stående en nettstasjon for 10 kV/230 V spenning med inn- og utføring av kabler og ledninger fra og til fordelingsnettet. Nettstasjonens beliggenhet er vist på vedlagte situasjonskart. ./.

Til stasjonen som utføres etter OL's krav, har bare OL adgang. Det vil ikke uten OL's samtykke bli foretatt beplantninger eller foranstaltninger, som kan hindre adkomst for personer og transportmidler, svekke stasjonens ventilasjon eller vanskeliggjøre forlegging av kabler og ledninger.

For ovennevnte rettighet betaler OL kr. 5 000,- , én gang for alle.

Denne erklæring tinglyses og kan ikke avlyses uten samtykke fra OL.

Oslo, den 24-8-83.

Eier: Frank Sefring S

Anne-Lise Westgaard S

Kopiens riktighet bekreftes.
Oslo 8.september 1983.

Vedlegg 0/1

Bjørn Tvilde
juridisk konsulent
S

DAGBOKFØRT

14.FEB.84 007169

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

E R K L Æ R I N G

vedrørende

Gnr.183, bnr.77, Tysleveien 44 A
eiendom

Garasje — arbeidets art

83/4217 — bygningskontr. jnr.

Den 12.12.83 har Oslo veisjef i henhold til veilovens § 30 meddelt midlertidig unntak fra samme lovs § 29 i anledning bygningens avstand til 7,25 m fra kant regulert Tysleveien.

Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning, når som helst veisjefen måtte forlange det.

Erklæring kan ikke avlyses uten Oslo veisjefs samtykke.

Oslo, den 14. februar 1984

Frank Sødring Arne-Diseth Westgaard
eiers underskrift

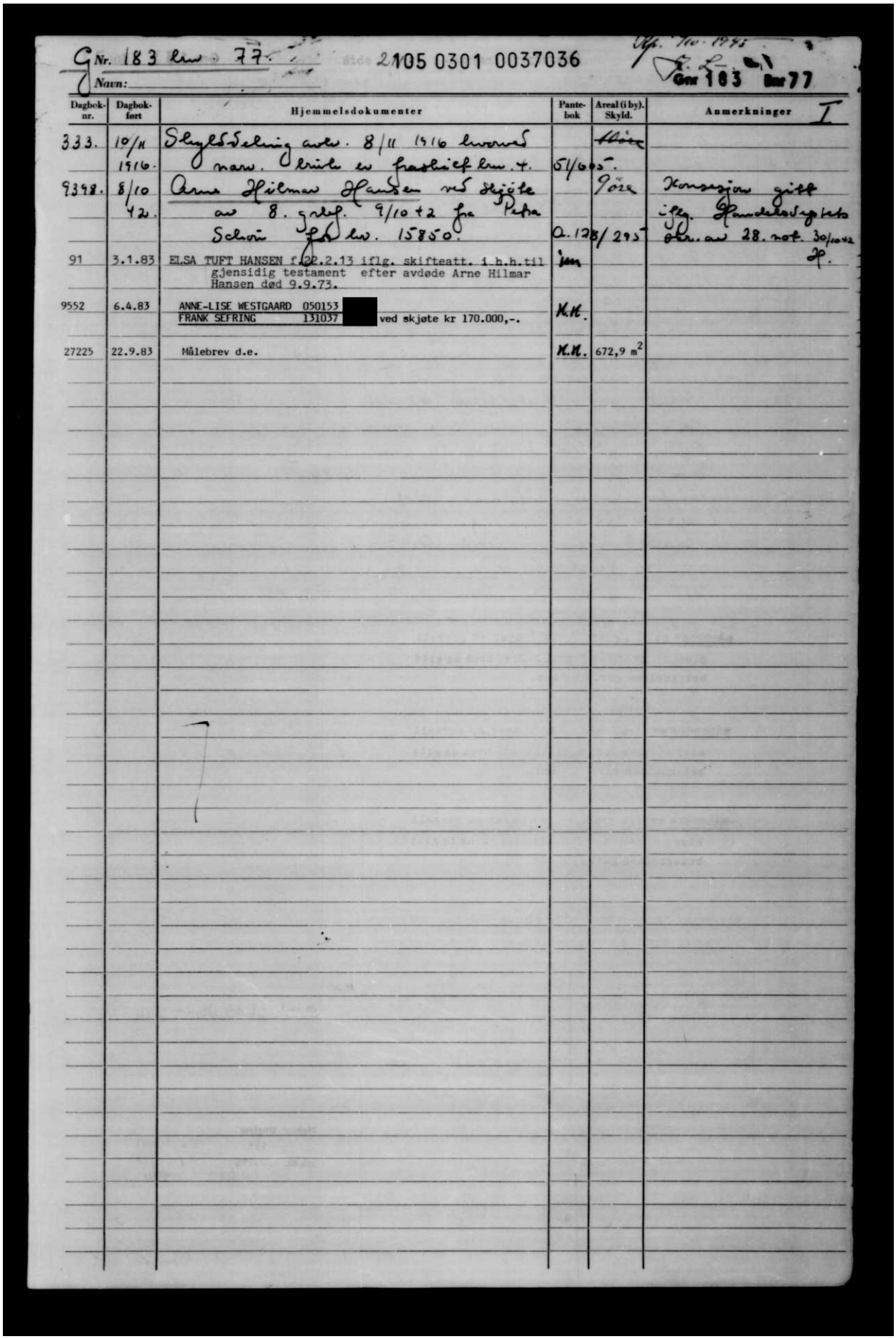
Avskriftens riktighet bekreftes

Oslo (0301), Gnr 183 / Bnr 77: Tyslevveien 44A

www.digitalarkivet.no

Innholdsliste

Oslo fylke, Oslo, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad (sladdet)	3
Oslo fylke, Oslo, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad	4
Oslo fylke, Oslo, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad (sladdet)	5
Oslo fylke, Oslo, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad	6

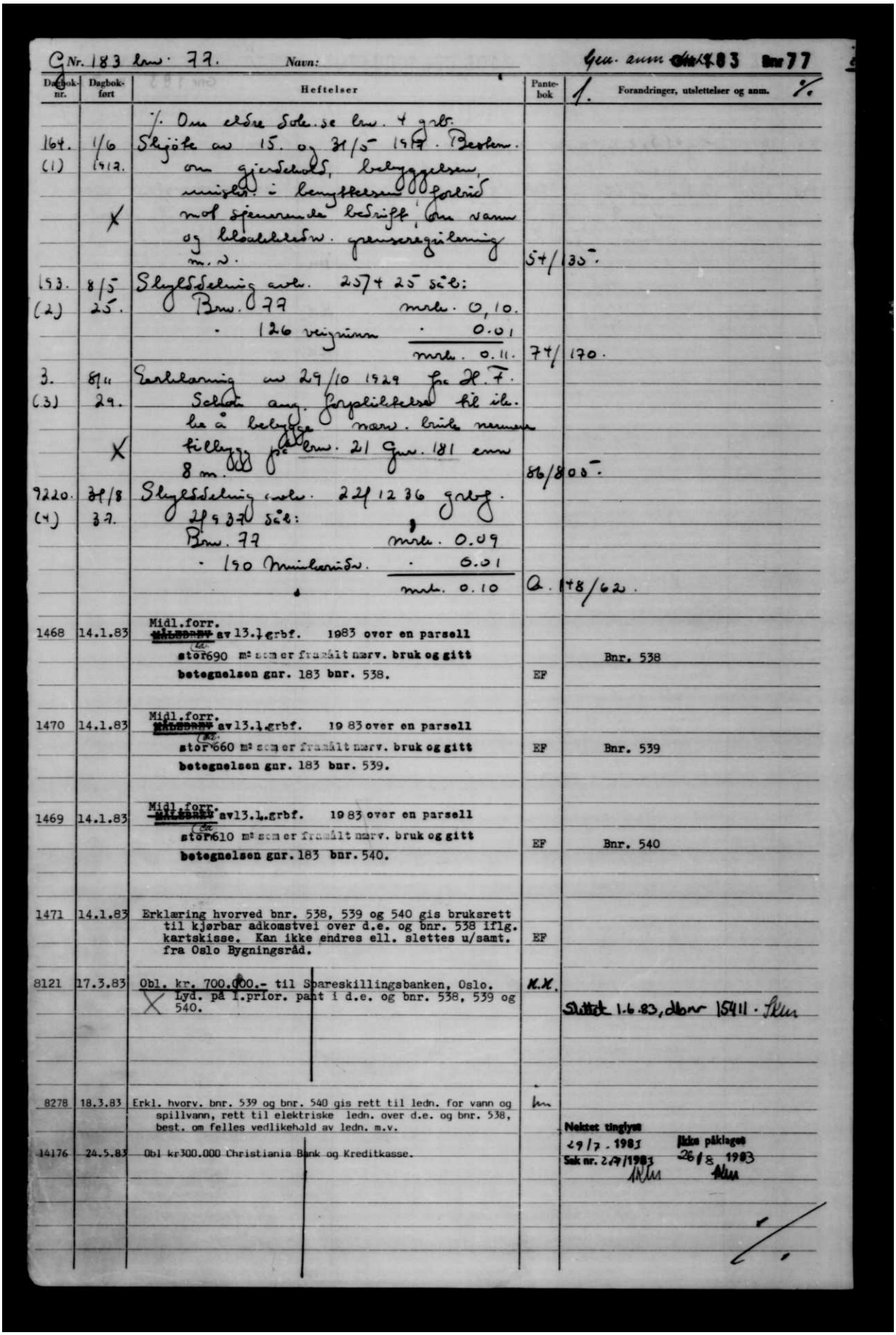


Gnr. 183 Lnr. 77 Side 2105 0301 0037036 Off. Tid. 1995

Navn:

Gnr 183 Bnr 77

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Hjemmelsdokumenter	Pante-bok	Areal (i by). Skyld.	Anmerkninger
333.	10/11 1916.	Skyldskjøte avsl. 8/11 1916 hvorved nav. Ulrik av fraskjøt lnr. 4.	51/605.	~~1 bod~~	
9398.	8/10 42.	Arne Hilmar Hansen ved skjøte av 8. ds. 9/10 +2 fra Petra Schrøn fekk lnr. 15850.		9 øre	Konsesjon gitt iflg. Handelsdepartementets skr. av 28. okt. 30/10-42 H.
			0.128/295		
91	3.1.83	ELSA TUFT HANSEN f. 22.2.13 iflg. skifteatt. i h.h.t. gjensidig testament efter avdøde Arne Hilmar Hansen død 9.9.73.	~~lnr~~		
9552	6.4.83	ANNE-LISE WESTGAARD 050153 [redacted] FRANK SEFRING 131037 ved skjøte kr 170.000,-.	K.H.		
27225	22.9.83	Målebrev d.e.	K.H.	672,9 m²	



Gnr. 183 bnr. 77. Navn: Gnr. 183 Bnr 77

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Heftelser	Pante-bok	1. Forandringer, utslettelser og anm.
		% Om eldre Sole se lnr. 4 grb.		
164. (1)	1/6 1912.	Skjøte av 15. og 31/5 1917. Bestem. om gjerdeplikt, bebyggelsen, mindre i henseende forhold mot sjenerende beliggenhet, om navn og tilgangsrett m.v. grenseregulering		54/135.
193. (2)	8/5 25.	Skyldfordeling avsl. 25/4 25 sål: Bnr. 77 mrk. 0,10. · 126 veigrunn · 0.01 mrk. 0.11.		74/170.
3. (3)	8/11 29.	Erklæring av 29/10 1929 fra H. F. Schøtt ang. forpliktelse til ikke å bebygge nærv. bruks nummer tillagt fra lnr. 21 Gnr. 181 anm 8 m.		86/800.
9220. (4)	29/8 37.	Skyldfordeling avsl. 22/12 36 grbg. 29/9 37 sål: Bnr. 77 mrk. 0.09 · 190 Mindreareal · 0.01 mrk. 0.10		Q. 148/62.
1468	14.1.83	Midl.forr. ~~skjøtebrev~~ av 13.1.grbf. 1983 over en parsell stor 690 m² som er fremstilt nærv. bruk og gitt betegnelsen gnr. 183 bnr. 538.	EF	Bnr. 538
1470	14.1.83	Midl.forr. ~~skjøtebrev~~ av 13.1.grbf. 1983 over en parsell stor 660 m² som er fremstilt nærv. bruk og gitt betegnelsen gnr. 183 bnr. 539.	EF	Bnr. 539
1469	14.1.83	Midl.forr. ~~skjøtebrev~~ av 13.1.grbf. 1983 over en parsell stor 610 m² som er fremstilt nærv. bruk og gitt betegnelsen gnr. 183 bnr. 540.	EF	Bnr. 540
1471	14.1.83	Erklæring hvorved bnr. 538, 539 og 540 gis bruksrett til kjørbar adkomstvei over d.e. og bnr. 538 iflg. kartskisse. Kan ikke endres ell. slettes u/samt. fra Oslo Bygningsråd.	EF	
8121	17.3.83	Obl. kr. 700.000.- til Sparebankbanken, Oslo. Lyd. på 1.prior. pant i d.e. og bnr. 538, 539 og 540.	K.K.	Slettet 1.6.83, dbnr 15411 ·
8278	18.3.83	Erkl. hvorv. bnr. 539 og bnr. 540 gis rett til ledn. for vann og spillvann, rett til elektriske ledn. over d.e. og bnr. 538, best. om felles vedlikehold av ledn. m.v.	hm	Nektet tinglyst 29/7 - 1983 Sak nr. 27/1983
14176	24.5.83	Obl kr300.000 Christiania Bank og Kreditkasse.		Ikke påklaget 26/8 1983

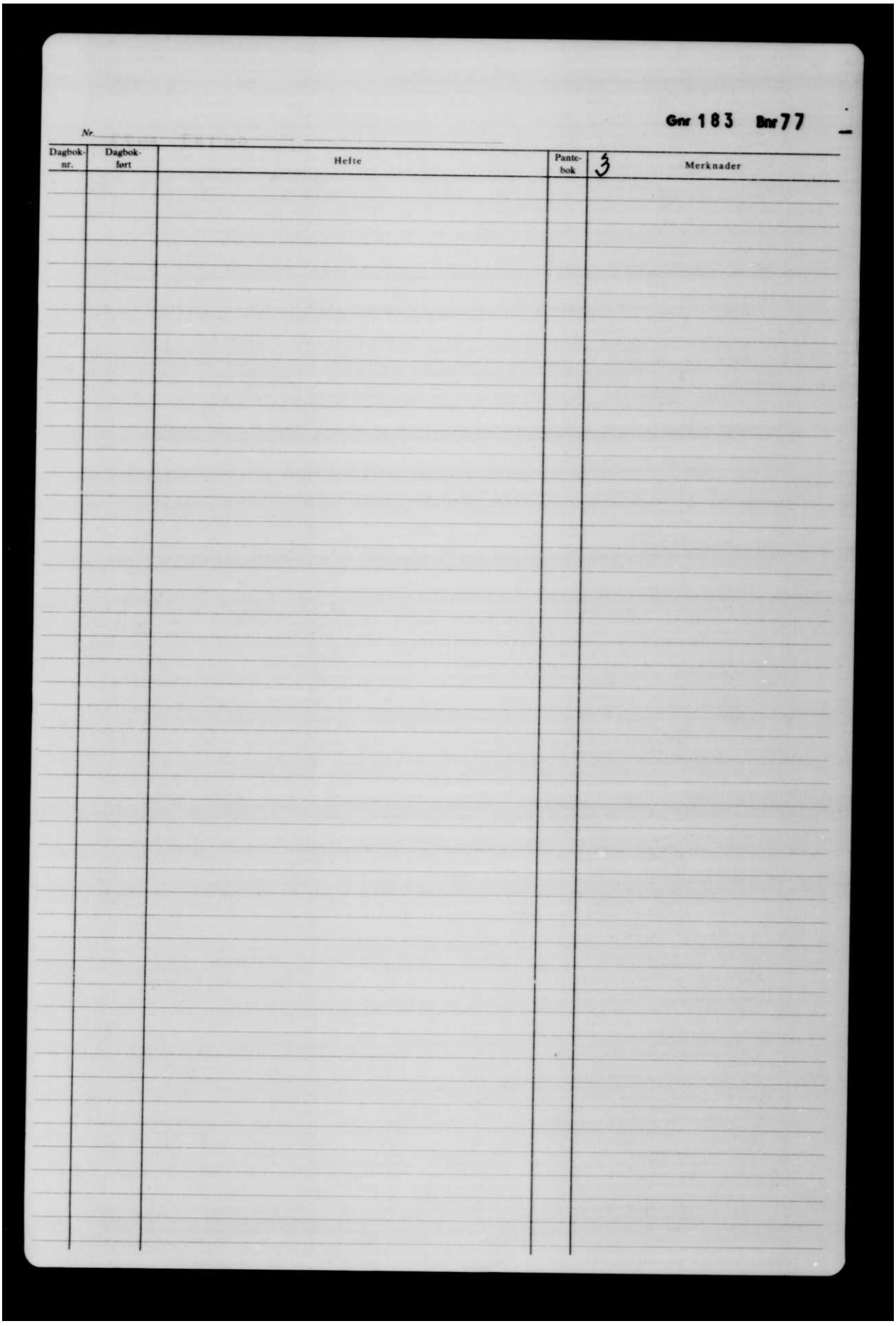
105 0301 0037037

Nr. Gnr.183,bnr.77

Gnr 183 Bnr 77

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Hefte	Pante-bok	2 Merknader
27070	21/9-83	Erkl. hvorved Oslo Lysverker gis tillatelse til å sette opp og ha stående en nettstasjon for 10 kV/20 spenning med inn- og utføring av kabler og ledninger fra og til fordelingsnettet, mot å betale kr.5.000,- én gang for alle,m.v.	jl	
31169	19.10.83	Obl. kr 250.000, Landsbanken A/S, anf. prior. etter kr 0,-. ./. 15/11.84,dbnr. [redacted] Transp. til Oslo kommunale Pensjonskasse. Vilkår. LB	K.K.	
311170	19.10.83	Obl. kr 165.000, Landsbanken A/S, anf. prior. etter kr 250.000 til Landsbanken A/S.	K.K.	
7169	14.2.84	Erklæring i forb. m/disp. fra vegl. for oppføring av garasje m/plikt til å fjerne denne når veisjefen forlanger det mv.	RB	
35464	16.7.84	Obl. kr. 150.000 Den norske Creditbank	[illegible]	3013 -89 Dbnr.19/46 SLETTET
79632	30/11-87	Obl. kr.80.000,- Spareskillingsbanken	Mf	
18400	22 03 89	Obl. kr. 160 000.- Spareskillingsbanken. Anf. prior. etter kr. 645 000.-	FØP	
71640	18 10 89	Obl. kr. 50.000 Sparebanken Østlandet.	fl	

GA-4316 Rekvireres fra Statens trykksakekspedisjon, Dep., Oslo 1.

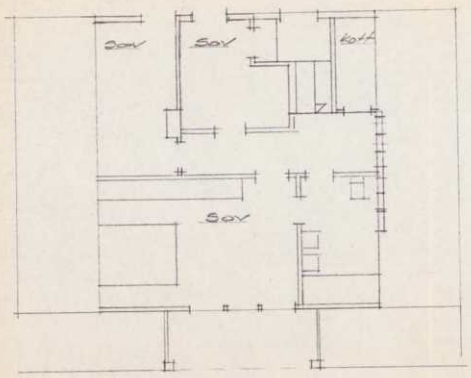


Nr.

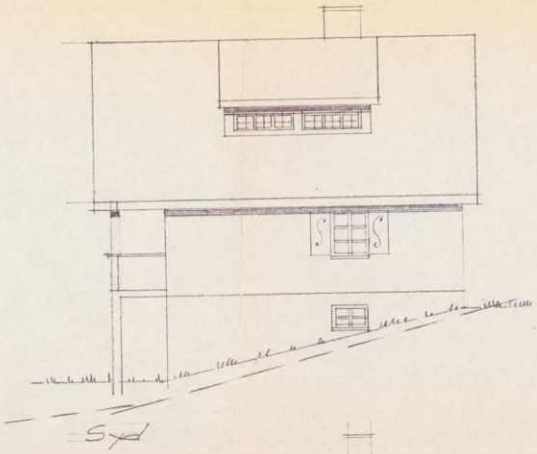
Gnr 183 Bnr 77

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Hefte	Pante-bok 3	Merknader

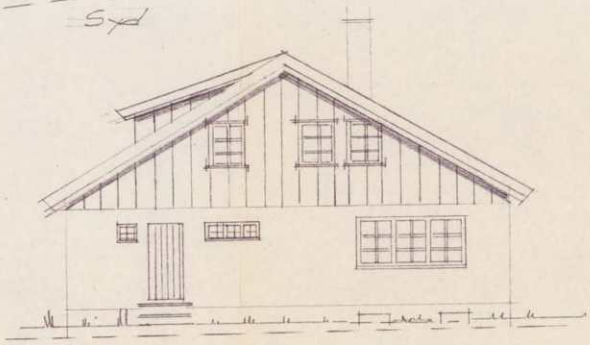
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
7-06-1983



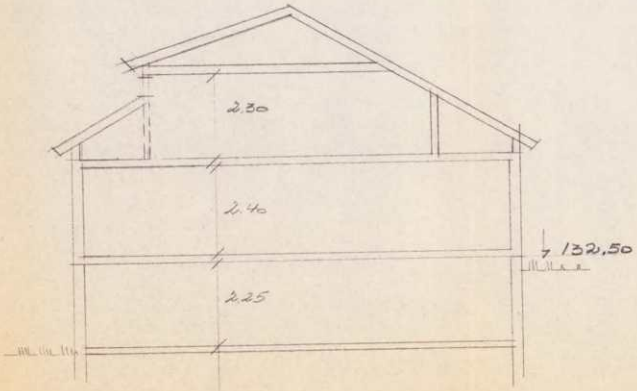
2. etasje



Syd



Øst



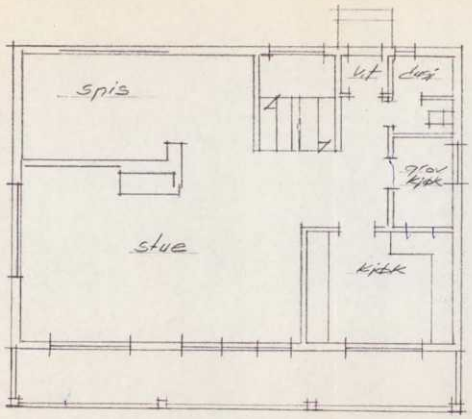
Snitt

3

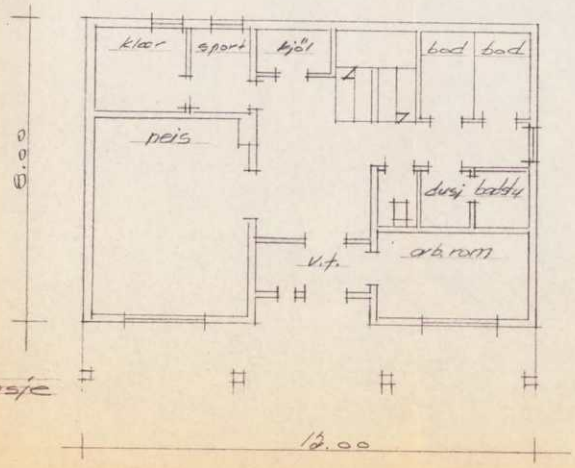
mål 1:100

Enebolig
gnr. 183 bnr 77
tilh. Westgaard-
Sørina 4

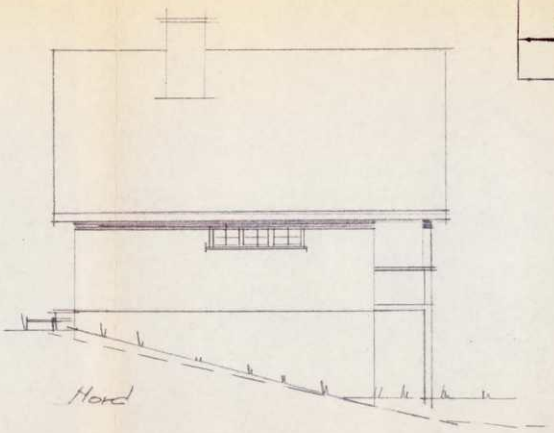
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
17-06-1983



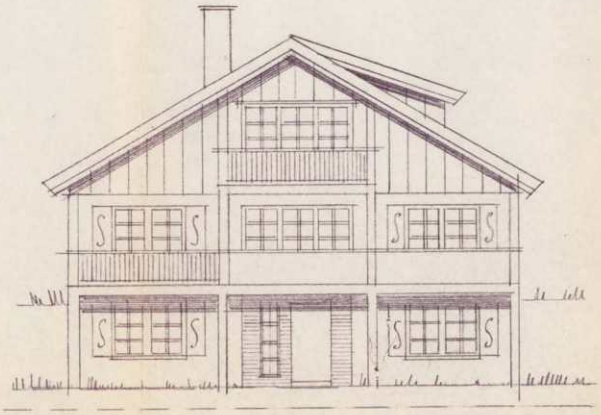
I. etasje



II. etasje



Nord



Vest

4

Enebolig
gnr. 183 bnr. 77
tilh. Westgaard –
Sørum

mal 11/80

GV/lw

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

Oslo, den 4.3.1987

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.183, bnr.77, T.slevveien 44 A.

Journalnr. 83/1724

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
13.2.1987

Bygningens art
Enebolig.

Byggherre
Anne-Lise Westgaard og Frank Sefring, Tyslevveien 44 A, 1163 Oslo 11.

Byggemelder
Anne-Lise Westgaard og Frank Sefring, Tyslevveien 44 A, 1163 Oslo 11.

Ansvarshavende
Frank Sefring, Tyslevveien 44 A, 1163 Oslo 11.

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.

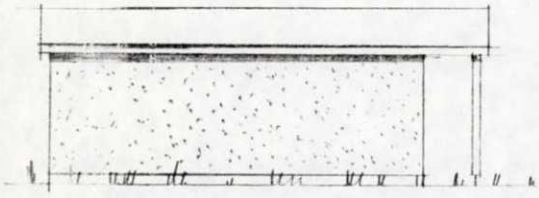
For bygningssjefen

.....
Overingeniør

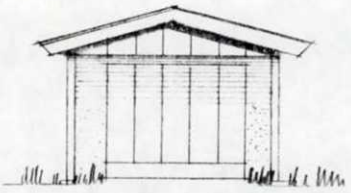
G. Valo

SVARORD.

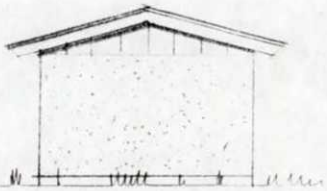
Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige bygge-



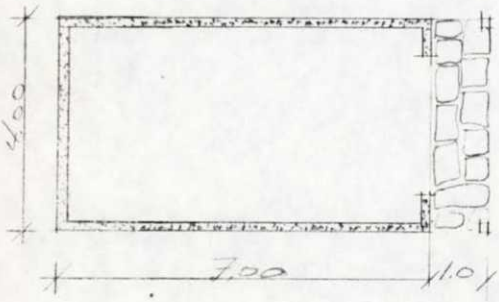
sydvest



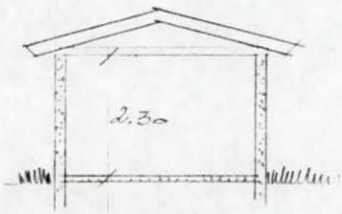
sydøst



nordvest



plan



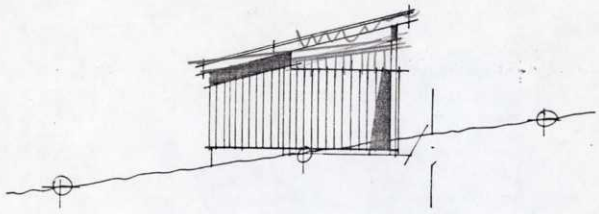
snitt

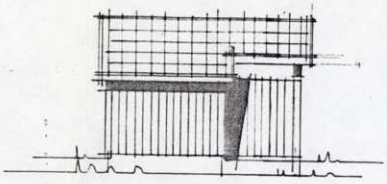
mål 1:100

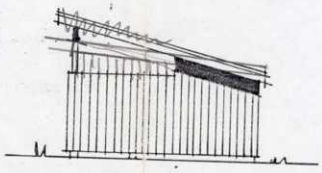
Garasje
gnr. 183 bnr. 77
Westgaard-Sefring

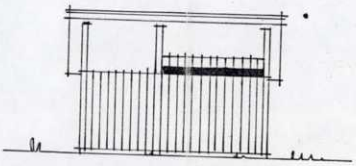
93

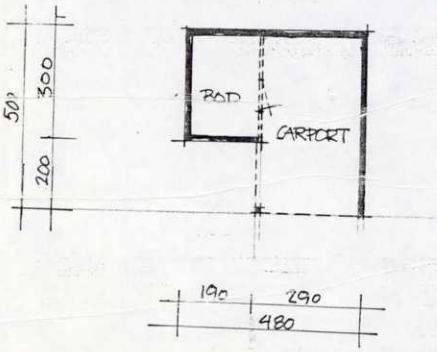
MOTTATT
24. SEP. 1987
Oslo Byggingskontroll











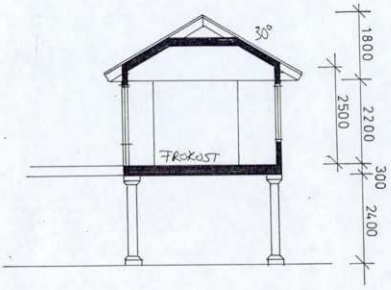
ANNE LISE WESTGAARD
BOD / CARPORT

GF. 12.3

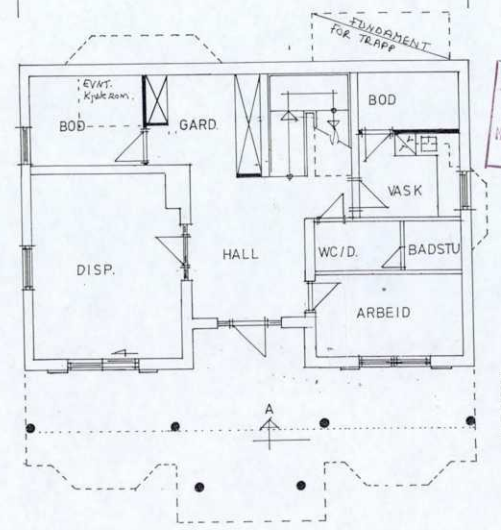
rev. 17.9.87. SW
15.9.87. SW

HelHandhus

Inger Gjelsnes
Astrid Slåtten
Ruth Dahlen
E. Berger
Ellen Forslund



SNITT A-A



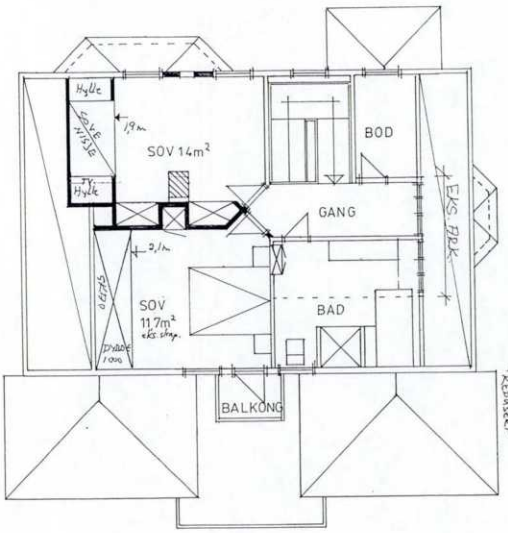
PLAN. U. ETG.

PLAN - OG BYGNINGSETATEN
Mottatt 04 JULI 1997

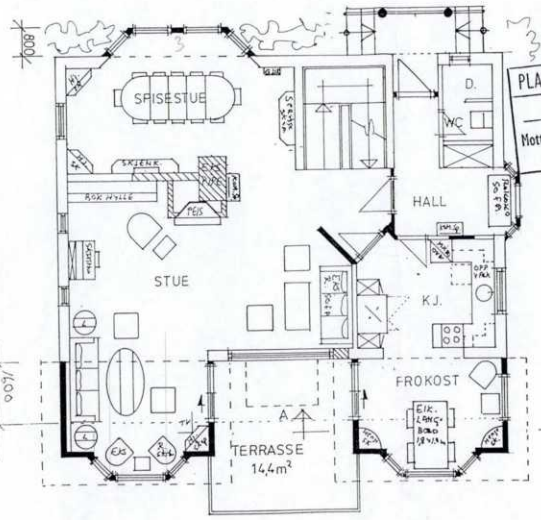
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	SIV. ARK. PÅL BECH. ARKITEKTLOFTET TLF. 22732913
MAI 97			1:100	
TORE MELGAARD M. FRUE. TYSLEVVEIEN 44A PLAN / SNITT			Erstatning for:	Erstattet av:
			A97/1.02	
Henvisning:		Beregning:		

Unger Gjelsnes
Arvid Slitten
Ruth Dahlin
Bjørger
Vidar Forslund

1200 | 4200
NYTT KARNAPP
(FRITTHENGENDE)



PLAN 2ET G



PLAN I.ETG

4200 | 3600 | 4200
12000

— NY VEGG

PLAN - OG BYGNINGSETATEN
Mottatt 04 JUL 1997

2

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	SIV. ARK. PÅL BECH. ARKITEKTLOFTET. TLF. 22732913
MAI 97			1:100	

TORE MELGAARD M.FRUE.
TYSLEWEIEN 44 A
PLANER

Erstatning for:	Erstattet av:

A97/1.01

Henvisning: | Beregning:

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII * 66 20 20

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art Carport

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Tyslevveien 44 A	Gnr.183, bnr.77	87/4571

Byggherre

Anne-Lise Westgaard og
Frank Sefring
Tyslevveien 44 A

1163 OSLO

AS/lw

Ansvarshavende

Frank Sefring

Dato 06.12.1991

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

A. Sundt

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

Skj. C-16. ANDVORD.

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT

ARB/BYGN	Garasje				JOUR.NR.	83/4217
ADRESSE	Tyslevveien 44a				GNR./BNR.	183/77
BYGGHERRE	Anne-Lise Westgaard og Frank Sefring				BYGN.ENH.NR	80948972
SAKENS	AVSLÅTT	APPROBERT	BYGGETILL	BRUKSTILL	FERD.BESIKT.	
STATUS		30.12.83	20.2.84			

En kan ikke se å ha motatt melding om ferdigbesiktigelse.

Det må foretas befaring, for å konstantere om garasjen er oppført i samsvar med byggetillatelsen.

Foreløpig konklusjon: Saken henlegges uten ferdigattest.

12. november 1992

Gullik Strand

Iflg. samtale med Westgaard er garasjen bygget.

2.12.92

Gullik Strand

REG/MELD	GAB	SKATTETAKST	VANNAVGIFT		BESIKTIG.	BESIKTIG.
V/E.PROSJ.		X				

ETTERSLEPSPROSJEKTETS KONKLUSJON:	FORELØPIG BEHANDL. (FASE 1)		FERDIGBEHANDLING (FASE 2)	
	DATO	SIGN	DATO	SIGN
SENDES AVDELINGEN FOR BEHANDLING				
FERDIGATTESTERES				
HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST	12.11.92		2.12.92	
SAKEN UTGÅR: MAKULERES / ARKIVERES				
SANERES OG SENDES FILMARKIV	12.11.92		7.12.92	
SAKEN FORFØLGES I FASE 2				

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

Tore Melgaard
Tyslevveien 44A

1163 OSLO

Dato: 29 JUNI 2000

Deres ref: Vår ref (saksnr): 199703004-12 Saksbeh: Arild R. Johannessen Arkivkode:
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	TYSLEVVEIEN 44A	Eiendom:	183/77
Tiltakshaver:	Melgaard, Tore	Adresse:	Tyslevveien 44A, 1163 OSLO
Søker:	Bech, Pål siv.ark.	Adresse:	Vækerøveien 61b, 0382 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Tilbygg

FERDIGATTEST

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

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra tiltakshaver datert 19.06.00.

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

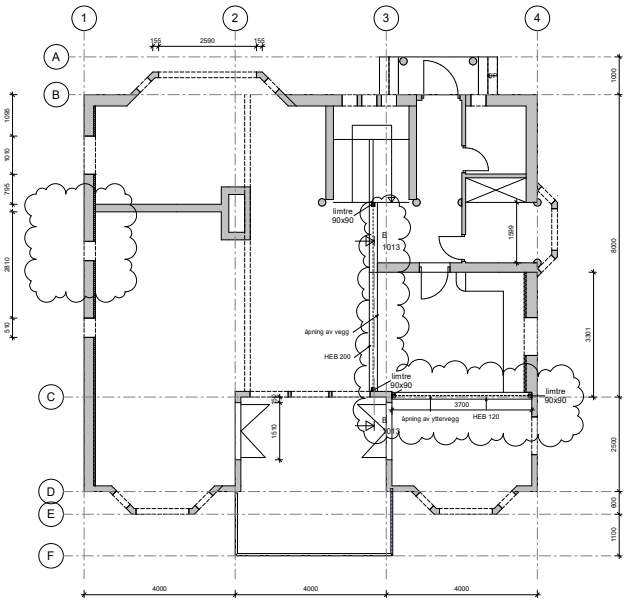
Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av VAV.

Byggestart
Tilsynsprosjektet

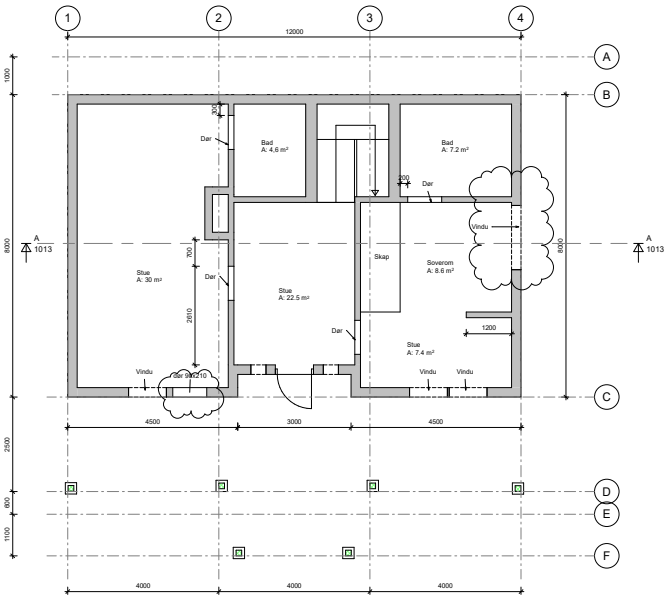
Arild R. Johannessen
Saksbehandler

Kopi til: Kjell T. Kurås, Bj. Bjørnsons vei 50, 1412 SOFIEMYR

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003.05 58920
Byggestart Trondheimsveien 5 22 66 20 20 Postgiro: 0800 10 41300
Tilsynsprosjektet 0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65 Org.nr.: 971 040 823



1. Etasje
1 : 50



U. Etasje
1 : 50

B	Senset dør	01.10.23		
A	Revision 1	29/04/2023	ARK	MA
Rev	Endring-erstatning	Dato	Sign	Kontr

Prosjekt:
Tyslevveien 44A

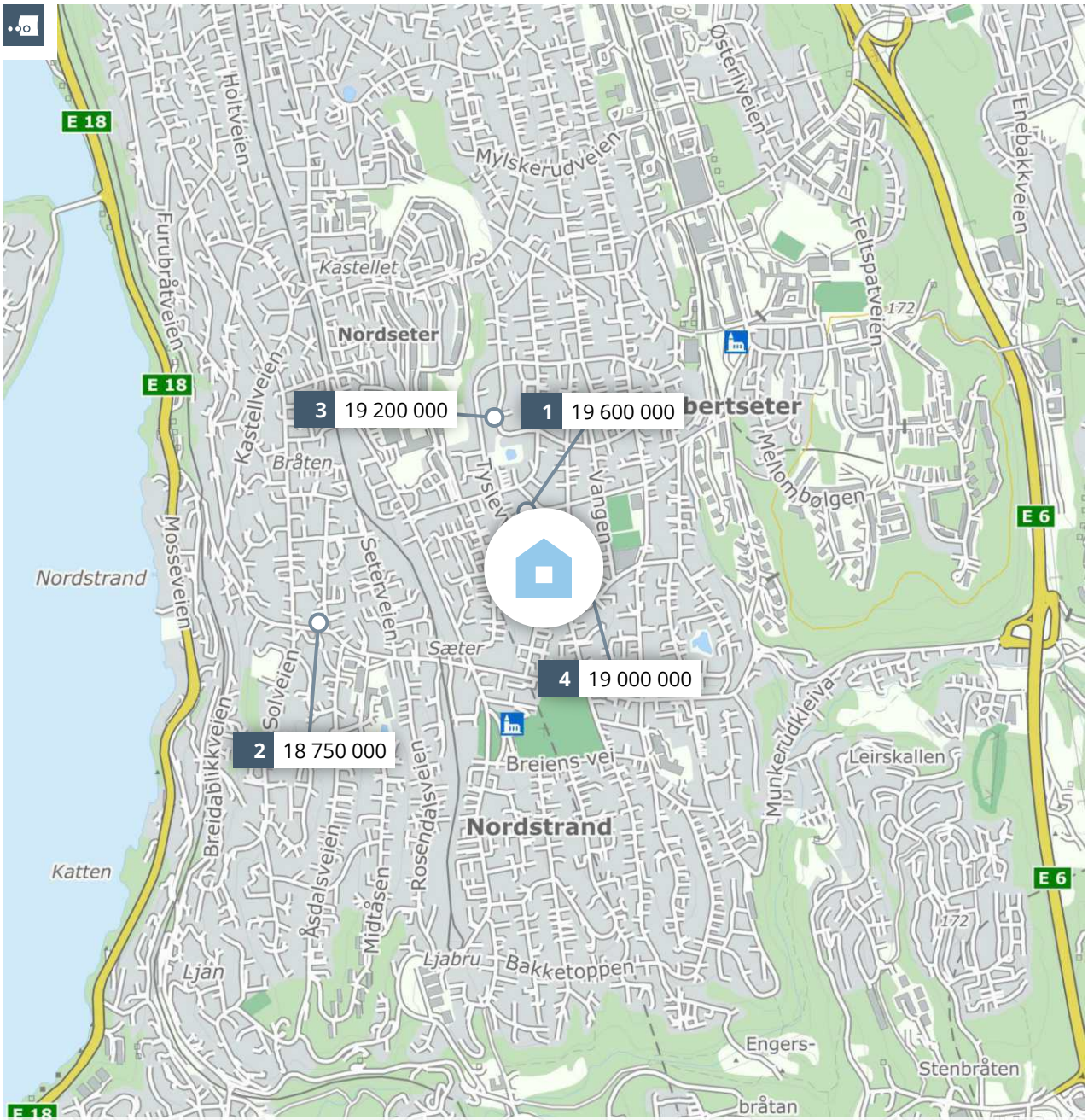
MECC AS

MECC AS
Adgaveien 166
Grålemoen 3023

01/04/2023		Tegnet: ARK	Kontrollert: MA
Prosj.nr: Prosjekt Number	Dato: 28.04.236	Målestokk: 1 : 50	Format: A1

○ FORELØPIG TEGNING ● ARBEIDSTEGNING
○ FORPROSJEKT ○ SOM BYGGET
○ TILBUDSTEGNING

Fag	Etasje	Tegn. nr.	Rev
RIB		1011	B



Meglers verdivurdering

TYSLEVVEIEN 44 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 10.04.2026

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: Fredrik Dyve.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Tyslevveien 44 A, 1163 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1985

GNR 183 BNR 77 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS NORDSTRANDSHØGDA

Verdivurdert til

19 500 000

-	19 500 000	77 689
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	251 m²	43 m²	- m²	52 m²	277 m²	26 m²
Tomt					673 m²	
Byggeår					1985	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Freidigveien 3 B 213 m² 2018 321 m² 5 sov	27.01.2026	19 750 000	**19 600 000**	0	19 600 000	**92 019**
2	Florabakken 2 A 248 m² 1976 1 160 m² 3 sov	22.10.2024	20 000 000	**18 750 000**	0	18 750 000	**75 605**
3	Nordseter terrasse 25 249 m² 1971 859 m² 5 sov	26.05.2025	16 850 000	**19 200 000**	0	19 200 000	**77 108**
4	Munkerudveien 16 C 269 m² 1913 2 581 m² 4 sov	24.10.2023	19 800 000	**19 000 000**	0	19 000 000	**70 632**

Dette flotte huset er betydelig oppgradert og påkostet de seneste årene og fremstår som et helhetlig og delikat familiehjem, med rom for familien i flere av livets faser.

Planløsningen går over tre innholdsrike plan, hvor de sosiale sonene er åpne og inviterende, med naturlig flyt og utgang til solrike terrasser og utearealer. Huset har en tydelig definert soveromsfløy i egen etasje og en svært fleksibel underetasje. Steinsatt og romslig gårdsplass, og det er enkel parkering i to garasjer og på tomten. Det er montert to elbilladere.

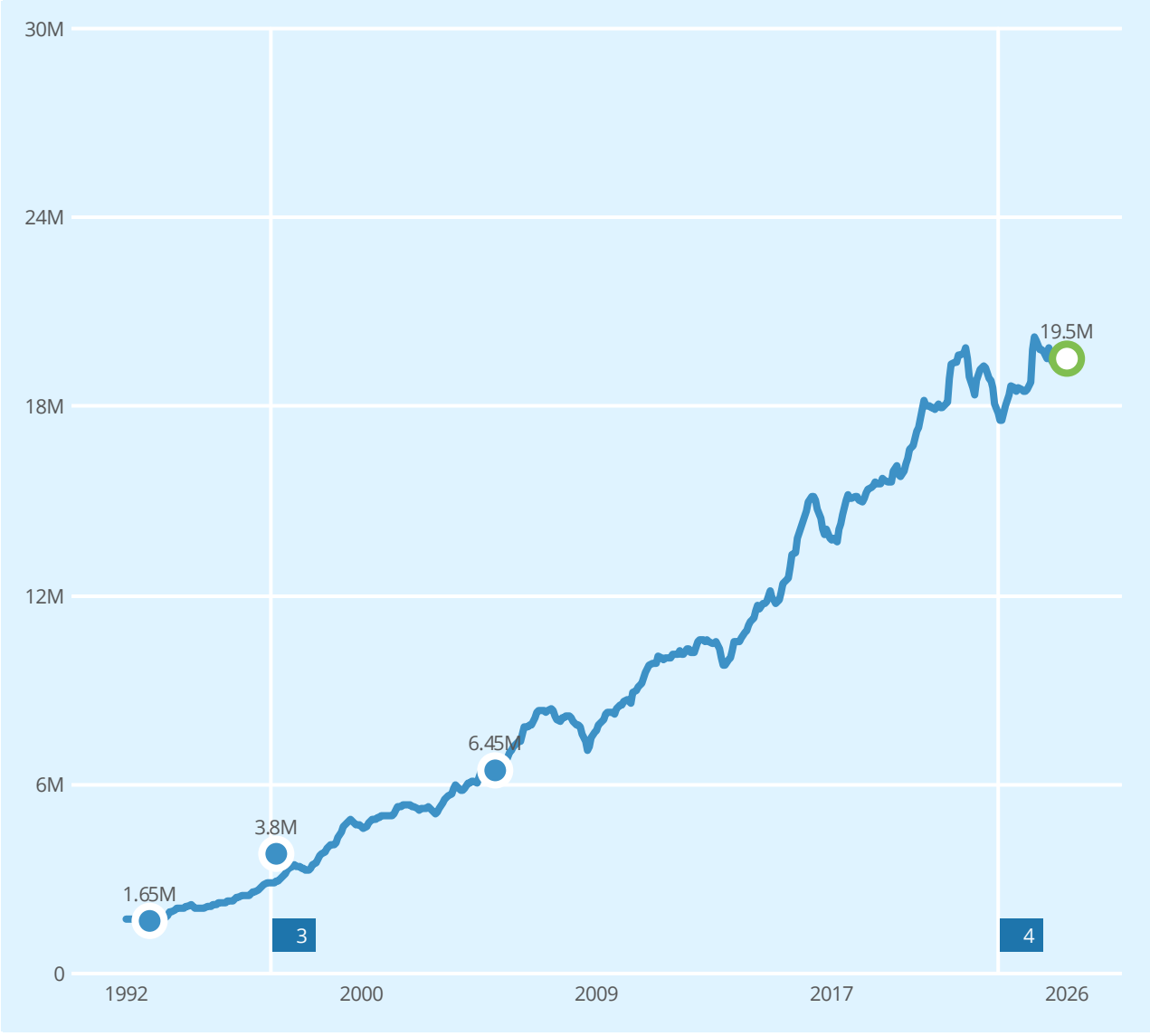
Fint plassert i et ettertraktet villaområde som mange søker seg til nettopp fordi det kombinerer fredelige omgivelser med nærhet til det man trenger i hverdagen. Et hjem som balanserer komfort, kvalitet og beliggenhet.

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

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

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

Historiske omsetninger



1
2
3
4

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
31.05.2005	30.08.2005	30.11.2005	7 000 000	6 450 000	-	6 450 000
15.09.1997		15.09.1997	-	3 800 000	-	3 800 000
19.02.1993		19.02.1993	-	1 650 000	-	1 650 000

Eneboliger til salgs i NORDSTRANDSHØGDA grunnkrets nå

2
eneboliger til salgs

16.4M
16.0M
15.6M
15 150 000 Prisantydning i snitt
14.8M
14.4M
14.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
6
dager

Eneboliger solgt i NORDSTRANDSHØGDA grunnkrets siste 9 mnd

10
eneboliger solgt

17.4M
17.1M
16.8M
16 464 000 Prisantydning i snitt
16 195 000 Salgspris i snitt
15.9M
15.6M

Solgt i snitt i løpet av
124
dager

for 1.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

77 689 Tyslevveien 44 A Totalpris 19 500 000

72 098 Nordstrand bydel i snitt siste 9 mnd

69 319 NORDSTRANDSHØGDA grunnkrets i snitt siste 9 mnd

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:
Tyslevveien 44A, 1163 Oslo
Gnr. 183, Bnr. 77, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260148

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Fredrik Dyve

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 922 11 465

E-post: fredrik.dyve@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.
