PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

TOPPÅSVEIEN 43

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Grunnbok

Servitutter

Formuesverdi

Kommunale avgifter

Reguleringskart med bestemmelser

Ferdigattest

Byggetegning

Energimerking

Løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Toppåsveien 43 , 1262 OSLO
OSLO kommune
gnr. 190, bnr. 300

Sum areal alle bygg: BRA: 356 m² BRA-i: 318 m²



Befaringsdato: 11.04.2026 **Rapportdato:** 14.05.2026 **Oppdragsnr.:** 13372-4484 **Eiendomsverdi ref nr:** FH7799

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

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



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

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

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2 etasjer. Boligen ble ifølge eiendomsregisteret tatt i bruk 29.05.1967. Bygningen står oppført som horisontaldelt tomannsbolig i eiendomsregisteret, men brukes i dag som en enebolig. Det er gitt ferdigattest som enebolig 05.02.1969. Datidens forskriftskrav ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Boligen er oppført i tre- og mur/betongkonstruksjoner over støpt betongsåle.

Boligen holder enkel standard og anses som et moderniserings -/oppussingsobjekt.

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2015: Takstein ble overflatebehandlet og lakkert
2017: Utført radonmåling (det foreligger rapport)
2022: Diverse elektriske arbeider, inkl. sikringsskap (utført av Danor Elektro AS)
2024: Montert komfyrvakt på kjøkken i 1.etg
2025: Tilsyn av elektrisk anlegg (utført av Elvia, sak avsluttet – saksnr: 5466156)
2025: Elarbeid og korrigering av avvik etter el-tilsyn (utført av Danor Elektro AS)
2026: Elarbeid - ny utelampe over inngangsdøren (utført av Danor Elektro AS)
2026: Rengjort takstein (utført av fasadetjenester.no)
2026: Rengjort utvendig trekledning, skiftet stedvis dårlig trepanel og listverk, samt malt fasader (utført av fasadetjenester.no)
2026: Utbedret takrenner og beslag der dette var nødvendig (utført av fasadetjenester.no)
2026: Skiftet stolpe ved hovedinngang (utført av fasadetjenester.no)
Annet, ukjent årstall: Byttet toaletter på begge toalettrom.

Enebolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG Gå til side

Saltak takkonstruksjon med tresperrer og undertak av rupanel/bordtak fra byggeår. Tilgang til kaldtloft via innvendig loftsluke. Taket er tekket med takpapp, steinlekter og betongtaksteir fra 1980-tallet. Takrenner, nedløpsrør og beslag er i plastbelagt stål. Yttervegger i trebindingsverk fra respektive byggeår. Fasader er kledd med liggende, malt trepanel. Trevinduer med 2-lags glass, datert 1986. Trevinduer med enkle/koblede glass på loftet samt på det ene soverommet i u.etg. Malt profilert hovedytterdør i tre med glassfelt fra 1986. Malt profilert ytterdør i tre med glassfelt fra 2002 til hybeldel. Malt terrasseskyvedør i tre med 2-lags glass, datert 1986. Malte garasjeporter i tre av eldre årgang. Eldre malt profilert ytterdør til den ene boden. Utgang fra stue til vestvendt terrasse på ca. 45 m². Terrassen har lecaplank/lettbetongelementer som dekke og fungerer som tak over underliggende bod. Terrassedekket er flislagt. Rekkverk i tre med malt trekledning. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,01 m. Det er montert utelamper, strømuttak og utrekkbar levegg. Eldre betongtrapper ved nordsiden av huset. Takoverbygget inngangsparti og støpt såle belagt med skifer ved hovedinngangen. Integrert dobbelgarasje i u.etg. Garasjen har gruslagt/singlet gulv/dekke. Yttervegger i pusset og malt murverk. Tc eldre, malte garasjeporter i tre og eldre, malt trevindu på nordside. Det er montert en eldre sentralstøvsuger i garasjen, samt innlagt strøm og lys. Elementpipe fra byggeår. Heltrukket pipebeslag over tak.

INNVENDIG Gå til side

Støpt betonggulv i u.etg. Etasjeskiller i trebjelkelag. Lecaplank/lettbetongdekke mellom bodareal og terrasse. Gulvflater 1.etg: Hovedsakelig parkettgulv, laminatgulv og tregulv. Korkvinyl på kjøkken. Gulvflater u.etg: Hovedsakelig fliser, gulvbelegg, laminatgulv og betonggulv. Veggflater 1.etg: Hovedsakelig malt tapet/strietapet. Veggflater u.etg: Hovedsakelig trepanel, malt mur/puss, malt tapet og malte plater. Himlinger 1.etg: Hovedsakelig trepanel. Himlinger u etg: Hovedsakelig trepanel. Malte lecaplank/lettbetongelementer i bodareal. Peis med glassdør plassert på dekkplate av blikk i kjellerstue. Peis med kleberstein og glassdør plassert på dekkplate av blikk i stue. Huset har kryprom/krypkjeller under deler av gangen i u.etg i hoveddelen (under trapp). Tilgang til kryprom/krypkjeller via luke/trelem i gulvet under trappen. Lakkert tretrapp med sving og lukkede trinn fra 1980 -tallet. Rekkverk og håndløper i lakkert tre. Hovedsakelig fyllingsdører i furu/treverk. Dobbel skyvedør med glassfelt til stue. Skyvedør med glassfelt til kjøkken. Garderobeskap med hvite laminerte fronter på det ene soverommet i underetasjen. Skyvedørsgarderobe med speildører på hovedsoverommet.

VÅTROM Gå til side

1.etg: Bad/wc fra ca. 1980-tallet, eksakt årstall er ukjent. Flislagt gulv med varmekabler. Veggene er kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater. Gulvmontert toalett og bidé. Vegghengt høyskap, overskap og benkeskap med profilerte trefronter, laminert benkeplate i imitert tre, nedfelt servant, ettgreps servantarmatur, speil og lysarmatur. Dusjhjørne rett på gulv med sokkelprofil, skyvedør i glass, dusjbatteri og hånddusj. Frittstående hjørnebadekar med massasjedyser og dusjbatteri/tappekran. Vannrør i kobber og synlige avløpsrør i plast.

U.etg: Baderom fra ca. 1980-tallet, eksakt årstall er ukjent. Flislagt gulv med varmekabler. Veggene er kledd med fliser. Nedsenket himling med trepanel. Høyskap, overskap og benkeskap med hvite, glatte fronter. Laminert benkeplate, nedfelt servant, ettgreps servantarmatur, speil og lysarmatur. Dusjhjørne rett på gulv med dusjforheng, dusjbatteri og hånddusj. Vannrør i kobber og avløpsrør i plast.

U.etg: Bad/vaskerom fra ca. 1980-tallet, eksakt årstall er ukjent. Vinylbelegg med oppbrett langs vegger. Veggene er kledd med malte plater, samt fliser i dusjsonen. Himlingen er nedsenket og utført med trepanel. Skyllekum i rustfritt stål og blandebatteri. Dusjhjørne rett på gulv med glassfronter, skyvedør, dusjbatteri og hånddusj. Servantinnredning med hvite profilerte fronter, heldekkende servant, speilskap og belysning. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. To frittstående varmtvannsberedere. Stoppekraner er lokalisert bak servantskapet. Vannrør i kobber og avløpsrør i plast.

KJØKKEN Gå til side

1.etg: Eldre kjøkkeninnredning med profilerte fronter i bøk, vitrineskap og laminerte benkeplater med endekant i tre. Flislagt vegg over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Nedfelt rennebeslag med oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Miele kjøkkenventilator med avtrekk ut (til loft). Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Avsatt plass til frittstående komfyr og kjøle-/fryseskap. Vannrør i kobber og avløpsrør i plast.

Beskrivelse av eiendommen

Alder på kjøkkeninnredningen er ukjent, ca. 1980-tallet.

U.etg: Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter, vitrineskap og laminerte benkeplater. Panelt vegg over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Nedfelt rennebeslag med oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Avsatt plass til frittstående komfyr og kjøle -/fryseskap. Vannrør i kobber og avløpsrør i plast. Alder på kjøkkeninnredningen er ukjent.

SPESIALROM Gå til side

1.etg: Toalettrom med parkettgulv, vegger med malt tapet og himling med trepanel. Gulvmontert toalett, porselensservant på søyle, ettgreps servantarmatur, speil og taklampe. Vannrør i kobber og avløpsrør i plast. Det er laget hull i trepanelet i himlingen for avtrekksventil. Tilluft via luftespalte under dør. Eldre standard.

U.etg: Toalettrom med korkvinyl på gulvet, trepanel på veggene og himling med trepanel. Gulvmontert toalett, vegghengt porselensservant, ettgreps servantarmatur, speil og taklampe. Vannrør i kobber og avløpsrør i plast. Naturlig avtrekk og tilluft via luftespalte under dør. Eldre standard.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

287 liters Oso varmtvannsbereder fra 1986 og 120 liters Oso varmtvannsbereder fra 2002 er plassert på bad/vaskerom i underetasjen. Berederne er tilkoblet strømnettet via fast installasjon. Vannrør i kobber og kobber med plastkappe fra respektive byggeår. Hovedstoppekran og lokale stoppekraner er lokalisert bak servantskap på bad/vaskerom i u.etg. Avløpsrør i plast fra respektive byggeår. Synlig hovedstrekk er i plast. Stakepunkt er lokalisert i bad/vaskerom og i plassbygd skap i gangen i underetasjen. Naturlig ventilasjon av boligen. Merknad: Det er tidligere igangsatt arbeid for å etablere mekanisk/balansert ventilasjon i boligen. Det er lagt opp ventilasjonskanaler og ventiler i flere rom, både i gulv og tak, men arbeidet ble ikke ferdigstilt. På loftet ligger det ventilasjonskanaler og tilhørende utstyr som var ment for dette. Det presiseres at det gjenstår en del arbeid og kostnader for å få dette systemet i bruk. Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme. Varmekabler i vindfang og gang i hoveddelen, samt på begge badene. Det er ukjent om det er flere rom med gulvvarme. TV- og internett-tilknytning. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. 230V systemspenning. Det elektriske anlegget er fra byggeåret med enkelte oppgraderinger i senere tid. Sikringsskapet er lokalisert i gangen i underetasjen: 2 stk. digitale strømmålere, hovedsikringer og overspenningsvern til hoveddel og hybeldel, jordfeilbrytere samt fordelingskurser med automatsikringer og jordfeilautomater.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er fundamentert med mur- og betongkonstruksjoner til antatt faste masser eller fjellgrunn. Utvendig fuktsikring og drenering antas å være fra byggeåret for tilbyggingen (1986). Stedvis er det synlig grunnmursplast over terreng. Støpte fundamenter. Støpt betongsåle. Grunnmur i betong i opprinnelig del og leca/murverk i tilbygg. Grunnmuren er pusset og malt utvendig. Eiendommen har forholdsvis flatt terreng ved østsiden (inngangssiden) og vestsiden (terrasse og hage). Det er kombinert flatt terreng og terrengtrapper ved husets nordside. Ved sydsiden er det skrånende terreng. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Bunnledningene er trolig fra samme årstall som boligens byggeår.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

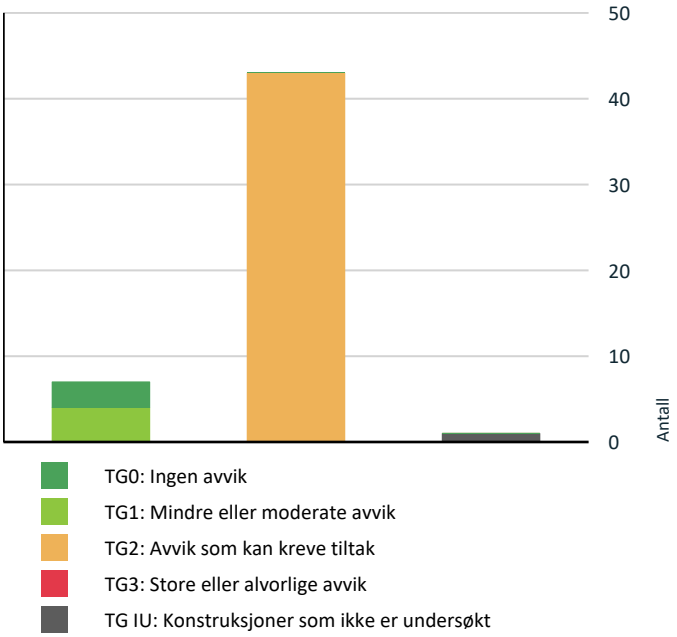
Byggetegning datert 02.07.1985 (tilbygg med garasje), revidert 10.03.1991. Ferdigattest datert 05.03.1992. Byggetegning datert 02.07.1985 (tilbygg med garasje), revidert 29.10.2002 (omgjøring av trimrom til stue og soverom). Ferdigmelding datert 15.07.2003.

1.etg: Opprinnelig skillevegg i stue er fjernet. Opprinnelig arbeidsrom benyttes i dag som soverom. For øvrig samsvarer planløsningen med byggetegningen.

U.etg: Opprinnelig sykkelpark er i dag bod, og det er satt inn vegg med dør. Opprinnelig gang og bod utgjør nå gang i hoveddelen. Det er tilbygget sluse/gang mellom gang og den store boden, som ikke fremkommer på byggetegningen. Opprinnelig stue/sov er i dag utvidet kjellerstue.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk oppvarming	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. Gå til side
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1967

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland. Ferdigattest er gitt 05.02.1969.

Anvendelse
Boligformål

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

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

Tilbygg / modernisering

1986	Tilbygg	Byggetegning datert 02.07.1985, revidert 10.03.1991. Ferdigattest datert 05.03.1992.
2003	Ombygging	Byggetegning datert 02.07.1985, revidert 29.10.2002. Ferdigmelding datert 15.07.2003.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med takpapp, steinlekter og betongtakstein fra 1980-tallet. I 2015 ble taksteinen overflatebehandlet og lakkert. I 2026 ble taksteinen rengjort. Taket ble besiktiget fra bakkenivå. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30–60 år. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10–40 år.

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

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tekkingen har synlig falmet farge og tegn til slitasje.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Taket bør følges opp med jevnlig ettersyn og vedlikehold, spesielt med tanke på synlig falming og slitasje. Det anbefales at taktekkingen kontrolleres av fagperson hver vår og høst for å avdekke eventuelle skader eller behov for tiltak. Dersom vedlikehold ikke utføres, øker risikoen for lekkasjer og skader på takkonstruksjonen og underliggende bygningsdeler.

Tilstandsrapport



Taktekking



Taktekking

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløpsrør og beslag er i plastbelagt stål. I 2026 ble diverse takrenner og beslag utbedret der dette var nødvendig. Øvrige takrenner, takbeslag, nedløpsrør og vindusbeslag er av ukjent eksakt alder, men det antas at de er fra da boligen ble tilbygget på 1980-tallet. Det er montert stigetrinn for feier. Det var oppholdsvær på befaringsdagen, noe som gjør det vanskelig å vurdere funksjonen til renner og nedløp. Det kan ikke utelukkes at det finnes dårlige skjøter eller lignende.

Vurdering av avvik:

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

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

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

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

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trebindingsverk fra respektive byggeår. Fasader er kledd med liggende, malt trepanel. Type og mengde isolasjon er ukjent, men det forutsettes at dette er utført i henhold til datidens forskriftskrav (ca. 15 cm isolasjon). I 2026 ble trekledningen rengjort, det ble skiftet stedvis dårlig trepanel og listverk, samt malt fasadene. Trekledningen er inspisert fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist andre avvik:

Trekledningen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Normal tid for utskifting av trekledning er 40–60 år. Det må forventes at konstruksjonen ikke tilfredsstiller dagens krav til isolasjon og tetthet.

Konsekvens/tiltak

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

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

Det bør påregnes på sikt etterisolering, utskifting av trepanel og etablering av ny damp- og vindsperre dersom man ønsker å oppgradere til dagens krav til isolasjon og tetthet. Jevnlig vedlikehold av trepanel anbefales for å forlenge levetiden og redusere risikoen for fuktskader og råte i konstruksjonen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak takkonstruksjon med tresperrer og undertak av rupanel/bordtak fra byggeår. Tilgang til kaldtloft via innvendig loftsluke. Store deler av loftet har bordlagt gulv. Loftet er delvis etterisolert i senere tid med isolasjonsmatter av mineralull. Mengde isolasjon er ukjent. Takkonstruksjonen er luftet med luftespalter ved takfot/gesims.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Isolasjonen er av varierende typer og kvalitet. Undertaket har misfarging.

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

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av isolasjonens kvalitet og omfang, samt årsaken til misfarging på undertaket. Tiltak bør iverksettes for å avklare om misfargingen skyldes fukt eller andre forhold, for å unngå risiko for fuktskader og soppdannelse i takkonstruksjonen. Takkonstruksjonen bør jevnlig overvåkes for fukt, lekkasjer og skader grunnet konstruksjonens alder.



Kaldtloft



Kaldtloft



Undertaket er misfarget



Undertaket er misfarget

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags glass, datert 1986. Trevinduer med enkle/koblede glass på loftet samt på det ene soverommet i u.etg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist punkterte glassruter i gangen ved trapp opp til 1. etasje, samt på det ene soverommet i underetasjen. På grunn av vinduenes alder er det økt risiko for punktering. Punktering av eldre vinduer forekommer ofte som følge av normal slitasje. Det er påvist råte under vinduene i sørfasaden i overetasjen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, og det er stedvis synlig slitasje som følge av alder. Vinduene har høyere varmetap sammenlignet med vinduer av nyere dato. Normal levetid for trevinduer er 20–60 år. Anbefalt intervall for kontroll og justering av hengslede vinduer er 2–8 år.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Malt profilert hovedytterdør i tre med glassfelt fra 1986. Malt profilert ytterdør i tre med glassfelt fra 2002 til hybeldel. Malt terrasseskyvedør i tre med 2-lags glass, datert 1986. Malte garasjeporter i tre av eldre årgang. Eldre malt profilert ytterdør til den ene boden (malt utvendig i 2016).

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det er stedvis synlig slitasje som følge av alder. Ytterdøren til den ene boden har en skade innvendig i nedkant. Det må forventes høyere varmetap fra ytterdører og terrassedøren sammenlignet med dører av nyere dato. Normal levetid for tredører og aluminiumsdører er 20–40 år. Normalt intervall for kontroll og justering av tredører er 2–8 år.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til vestvendt terrasse på ca. 45 m² fra 1980-tallet. Terrassen har lecaplank/lettbetongelementer som dekke og fungerer som tak over underliggende bod. Det er ukjent om det finnes, og i så fall hvilken type, tettesjikt/membran. Terrassedekket er flislagt. Rekkverk i tre med malt trekledning. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,01 m. Det er montert utelamper, strømuttak og utrekkbar levegg.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Det er påvist andre avvik:

Terrassen ligger over bodareal/boligrom, og konstruksjonsutformingen medfører økt risiko for skader. Enkelte fliser har bom (hulrom under), samt stedvis slitte flisfuger.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Eldre betongtrapper ved nordsiden av huset. Takoverbygget inngangsparti og støpt såle belagt med skifer ved hovedinngangen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis synlig bruksslitasje som følge av alder. Betongtrappen har mindre sprekker.

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

Normalt etersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Integrert dobbelgarasje i u.etg. Garasjen har gruslagt/singlet gulv/dekke. Yttervegger i pusset og malt murverk. To eldre, malte garasjeporter i tre og eldre, malt trevindu på nordside. Det er montert en eldre sentralstøvsuger i garasjen, samt innlagt strøm og lys.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Overflater, garasjeporter og vindu har synlig slitasje som følge av alder. Det bemerkes at deler av garasjegulvet/dekket på den ene siden er nedfelt/gravd ut.

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

Tilstandsrapport

Normalt etersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater 1.etg: Hovedsakelig parkettgulv, laminatgulv og tregulv. Korkvinyl på kjøkken.
Gulvflater u.etg: Hovedsakelig fliser, gulvbelegg, laminatgulv og betonggulv.

Veggflater 1.etg: Hovedsakelig malt tapet/strietapet.
Veggflater u.etg: Hovedsakelig trepanel, malt mur/puss, malt tapet og malte plater.

Himlinger 1.etg: Hovedsakelig trepanel.
Himlinger u etg: Hovedsakelig trepanel. Malte lecaplank/lettbetongelementer i bodareal.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er synlig bruksslitasje på gulv og overflater i de fleste rom. Parkettgulvene har stedvis overflatelipper og bruksslitasje. Laminatgulvene har stedvis svelling i skjøter. Veggflater har stedvis bruksmerker og misfarging.
Enkelte vegger i underetasjen har misfarging/muggdannelse, saltutslag og fuktgjennomgang. Det ble påvist sot på overflater i stue og kjøkken i området nær peis.

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

Generell innvendig oppgradering og vedlikehold må påregnes. Misfarging/muggdannelse på enkelte vegger i u.etg bør undersøkes nærmere og utbedres for å hindre videre fuktskader og redusere risiko for helseskadelige forhold. Sot på overflater i stue og kjøkken bør fjernes, og årsaken til soting bør kartlegges og utbedres for å unngå videre misfarging og mulig forringelse av inneklima.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt betonggulv i underetasje. Etasjeskiller i trebjelkelag. Lecaplank/lettbetongdekke mellom bodareal og terrasse. Det ble foretatt stikkprøver og påvist mindre retningsavvik. På tilfeldige steder i stue i 1.etg ble det målt høydeforskjell på ca. 14 mm. På tilfeldige steder i hovedsoverom ble det målt høydeforskjell på ca. 13 mm. Det ble ikke påvist skjevheter eller retningsavvik av vesentlig karakter. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av eldre/brukt bolig må det påregnes noe skjevheter.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe fra byggeår. Heltrukket pipebeslag over tak. Innvendig er pipen pusset/malt og forblendet med tegl. Peis med glassdør plassert på dekkplate av blikk i kjellerstue. Peis med kleberstein og glassdør plassert på dekkplate av blikk i stue. Peisovner ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
• Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Det er synlige sot- og rennemerker under sotluken på loftet. Pipebeslaget over tak er fra 1980-tallet. Det er sot på vegger og tak rundt peisen i stuen i 1.etg. Det er påvist mindre sprekk/riss i ildfast stein inne i peisen i 1.etg.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

Sprekk/riss i ildfast stein bør utbedres for å sikre forsvarlig bruk av ildstedet og redusere risiko for brannspredning. Sot- og rennemerker under sotluken på loftet samt sot på vegger og tak rundt peisen i stuen bør undersøkes nærmere og rengjøres, da dette kan indikere lekkasjer eller utilstrekkelig trekk, noe som kan medføre økt brannfare. Pipebeslaget over tak bør på sikt vurderes for utskifting eller vedlikehold, da eldre beslag kan ha redusert funksjon og føre til fuktinntrengning eller skader på pipen.

Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Bodarealer på vestsiden og soverom på nordsiden ligger under eller mot terreng. Rommene har betonggulv, gulvbelegg og laminatgulv. Grunnmuren er pusset og malt i bodarealene, og påforet med plater i soverommene. Det ble foretatt hulltaking i det ene soverommet. Ved fuktsøk med pigger i treverk ble det ikke indikert forhøyede fuktverdier. Det ble målt ca. 13,0 % fukt (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Malt trefiberplate/panel, dampsperre/plast, bunnsvill og duk/papp e.l. på innsiden av grunnmuren.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist andre avvik:

Saltutslag og fuktgjennomgang er observert på nedre del av grunnmur i sluse/gang. Slike forhold er ofte forbundet med sviktende eller eldre utvendig drenering, kapillæroppsug fra grunnen, eller en kombinasjon av disse forholdene. I kjellere av denne alderen må man påregne et kapillært fuktpress fra gulv og nedre del av grunnmur. Gulvet er ikke fuktsikret mot fukt fra grunnen, noe som var vanlig byggeskikk da bygningen ble oppført.

Ved hulltaking i soverom ble det påvist dampsperre/plast. Påforet vegg mot terreng er påmontert dampsperre/plast. Dampsperre har som funksjon å hindre fuktvandring fra inneluften inn i konstruksjonen, men feil plassering eller bruk kan føre til opphopning av fukt og påfølgende skader.

Denne løsningen med dampsperre/plast på innside av påforede vegger mot terreng var vanlig på 1980-1990-tallet, men anses i dag som en risikokonstruksjon fordi den kan føre til kondensdannelse og fuktskader dersom fukt trenger inn fra utsiden eller fra grunnen. Risikoen er særlig knyttet til at fukt kan bli innestengt mellom dampsperren og den kalde ytterveggen.

På grunn av alder og konstruksjonsmåte kan det ikke utelukkes at det finnes feil eller mangler andre steder ved de påforede veggene. Kun demontering/åpning av påforet kjellervegg vil kunne avdekke eventuelle skjulte feil/mangler og gi en fullstendig tilstandsvurdering av trevirke og mur.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



Fuktsøk med pigger i treverk



Hulltaking i soverom



Fuktindikasjon på grunnmur i sluse/gang



Fuktgjennomgang og saltutslag på grunnmur i sluse/gang

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Huset har kryprom/krypkjeller under deler av gangen i u.etg i hoveddelen (under trapp). Tilgang til kryprom/krypkjeller via luke/trelem i gulvet under trappen. Kryprom/krypkjeller ble besiktiget fra luke i gulvet. Synlig gruslagt gulv, grunnmur/ringmur i Leca og naturstein.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
• Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det er observert edderkoppkokonger i kryprom/krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Fuktsperre på bakken bør etableres.

Det bør etableres fuktsperre på bakken og ventileringen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktproblemer. Kryprom/krypkjeller er å anse som en risikokonstruksjon med tanke på fukt, og det anbefales jevnlig kontroll og overvåking for å avdekke eventuelle skjulte forhold eller skader.



Kryprom/krypkjeller



Kryprom/krypkjeller

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Lakkert tretrapp med sving og lukkede trinn fra 1980-tallet. Rekkverk og håndløper i lakkert tre. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,90 m.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Hovedsakelig fyllingsdører i furu/treverk. Dobbel skyvedør med glassfelt til stue. Skyvedør med glassfelt til kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Stedvis synlige bruksmerker på dørblader, karmer/listverk og terskler som følge av alder.

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

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap med hvite laminerte fronter på det ene soverommet i underetasjen. Skyvedørsgarderobe med speildører på hovedsoverommet.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

1.etg: Bad/wc fra ca. 1980-tallet, eksakt årstall er ukjent. Undersøkelsen baserer seg på det som er synlig i rommet.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Det er stedvis synlig slitasje og misfarging på overflater, flisfuger og silikonfuger som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 33 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone, og ca. 10 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser. Mindre svanker eller bulinger kan eksistere uten at dette nødvendigvis blir registrert ved slike målinger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist andre avvik:

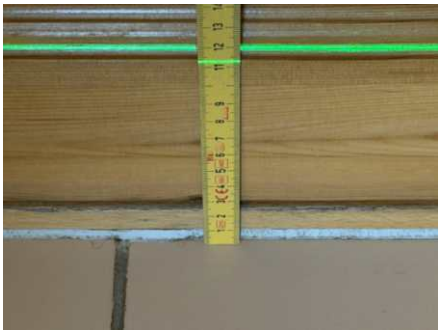
Det er påvist bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Det er stedvis synlig slitasje og misfarging på overflater, flisfuger og silikonfuger som følge av alder. Dusjhjørnet har en tett sokkelprofil over gulvet, noe som medfører at sluket er isolert fra resten av badet. Eventuelt lekkasjevann fra våtrommets øvrige sanitærinstallasjoner vil derfor ikke kunne ledes til sluket.

Konsekvens/tiltak

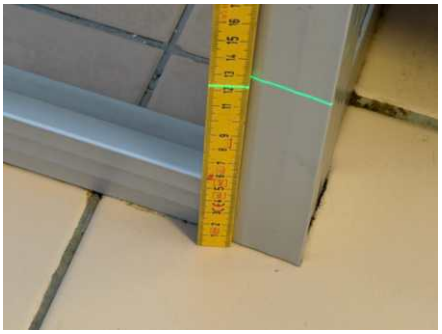
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Tilstandsrapport



Fallforhold - ca. 11 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold - ca. 123 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold - ca. 146 mm topp slukrist

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Eldre plastsluk med stakemutter. Type tettesjikt/membran er ukjent, da dette ikke var synlig ved inspeksjon i sluk. Eventuelt oppbrett av membran ved terskel er ikke mulig å kontrollere uten destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør påregnes generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at våtrommet tåler normal bruk etter dagens krav til tett våtsone. Det anbefales alltid bruk av lukket dusjkabinett for å minimere direkte vannpåkjenning på gulv og vegger.

Tilstandsrapport



Eldre plastsluk med stakemutter

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Gulvmontert toalett og bidé. Vegghengt høyskap, overskap og benkeskap med profilerte trefronter, laminert benkeplate i imitert tre, nedfelt servant, ettgreps servantarmatur, speil og lysarmatur. Dusjhjørne rett på gulv med sokkelprofil, skyvedør i glass, dusjbatteri og hånddusj. Frittstående hjørnebadekar med massasjedyser og dusjbatteri/tappekran. Vannrør i kobber og synlige avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Innredning og sanitærutstyr fremstår som funksjonelle, men det er stedvis noe bruksslitasje som følge av alder. Skyvedøren til dusjhjørnet har løsnet.

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

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk, vindu og tilluft via luftespalte under dør.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

1.ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende soverom (bak dusjsone). Det ble ikke påvist symptomer på fukt eller fuktskader. Det ble utført fuktsøk med pigger i bunnsvill/treverk. Måleresultat: under 10 % (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Tapetsert/malt trefiberplate, isolert trebindingsverk og trefinérplate i bakkant av badet. Våtrommet ble i tillegg fuktkontrollert med egnet fuktmålerverktøy (stedvise overflatesøk med fuktmåler Protimeter MMS3). Det bemerkes at tilliggende konstruksjoner i eldre bad er en risikokonstruksjon.

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning. Tilstandsgraden TG0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger

Tilstandsrapport



Hulltaking i tilstøtende soverom



Hulltaking i tilstøtende soverom

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

U.etg: Bad/vaskerom fra ca. 1980-tallet, eksakt årstall er ukjent. Undersøkelsen baserer seg på det som er synlig i rommet.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med malte plater, samt fliser i dusjsonen. Himlingen er nedsenket og utført med trepanel.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis synlig slitasje på overflater som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Vinylbelegg med oppbrett langs vegger. Det ble målt ca. 32 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved sluk. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser. Mindre svanker eller bulinger kan eksistere uten at dette nødvendigvis blir registrert ved slike målinger.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis synlig slitasje på overflatene som følge av alder. Sluket er plassert utenfor dusjsonen. Ved dusjing renner vannet ut av dusjhjørnet og til sluket, noe som er en uhensiktsmessig løsning.

Konsekvens/tiltak

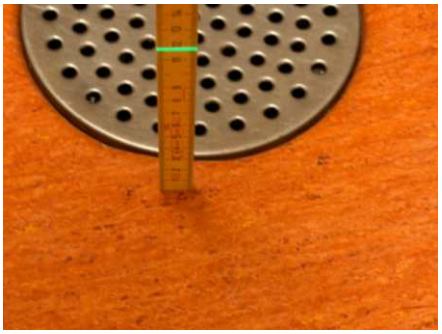
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Det bør vurderes tiltak for å bedre løsning for plassering av sluk i forhold til dusjsonen, for å unngå risiko for vannskader og redusert funksjonalitet på våtrommet. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres.

Tilstandsrapport



Fallforhold - ca. 84 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold - ca. 116 mm overkant gulv ved sluk



Sluket er plassert utenfor dusjsonen

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Eldre plastsluk med stakemutter. Våtrommets tettesjikt/membran består av gulvbelegg med oppbrett langs veggene og terskelen.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

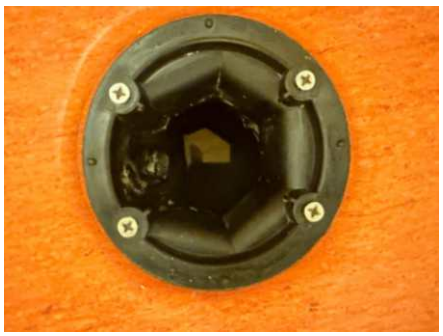
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

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

Det bør påregnes generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at våtrommet tåler normal bruk etter dagens krav til tett våtsone. Det anbefales alltid bruk av lukket dusjkabinett for å minimere direkte vannpåkjenning på gulv og vegger.



Plastsluk med stakemutter og gulvbelegg

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Skyllekum i rustfritt stål og blandebatteri. Dusjhjørne rett på gulv med glassfronter, skyvedør, dusjbatteri og hånddusj. Servantinnredning med hvite profilerte fronter, heldekkende servant, speilskap og belysning. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. To frittstående varmtvannsberedere. Stoppekraner er lokalisert bak servantskapet. Vannrør i kobber og avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Innredning og sanitærutstyr fremstår som funksjonelle, men det er stedvis noe bruksslitasje som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk og tilluft via luftespalte under dør. Det er to ventilasjonsrør i himlingen, ukjent hvor disse fører hen.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

• Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

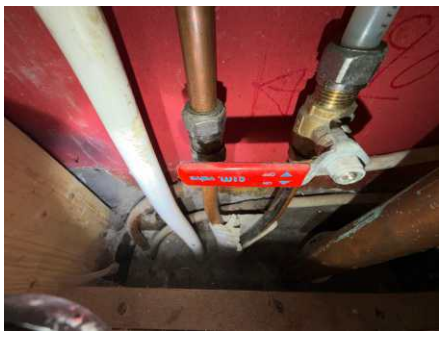
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utelatt. Det er en åpning i vegg bak servantinnredningen, ved siden av dusjsonen, hvor man ser konstruksjonen mot dusjsonen. Via åpningen ser man betongsåle, vannrør, stoppekraner og vegg mot dusjsone. Det ble ikke påvist symptomer på fukt eller fuktskader. Våtrommet ble i tillegg kontrollert for fukt med egnet fuktmålerverktøy (stedvise overflatesøk med fuktmåler Protimeter MMS3).



Åpning i vegg bak servantinnredning



Åpning i vegg bak servantinnredning

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

U.etg: Baderom fra ca. 1980-tallet, eksakt årstall er ukjent. Undersøkelsen baserer seg på det som er synlig i rommet.

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med fliser. Nedsenket himling med trepanel.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

• Det er påvist andre avvik:

Det er påvist bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Det er stedvis synlig slitasje og misfarging på overflater, flisfuger og silikonfuger som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser. Mindre svanker eller bulinger kan eksistere uten at dette nødvendigvis blir registrert ved slike målinger.

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

• Det er påvist andre avvik:

Det ble målt ca. 20 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsonen. Dusjsonen er nedfliset. Det er ca. 6 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsonen. I henhold til forskriften skal lekkasjevann ledes til sluk. Tilstrekkelig fall på badegulv skal være minimum 25 mm fra overkant slukrist til overkant gulv ved terskel, 1:50 minimum 80 cm ut fra sluk, eller fall mot sluk på hele gulvet minimum 1:100, jevnt fordelt i rommet. Dette er ikke tilstrekkelig ivaretatt.

Det er påvist bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Det er stedvis synlig slitasje og misfarging på overflater, flisfuger og silikonfuger som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

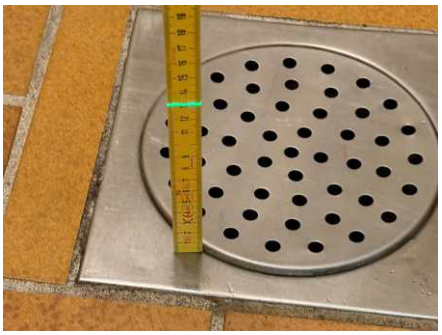
Tilstandsrapport



Fallforhold - ca. 110 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold - ca. 116 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold - ca. 130 m topp slukrist

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Eldre plastsluk med stakemutter. Type tettesjikt/membran er ukjent, da dette ikke var synlig ved inspeksjon i sluk. Eventuelt oppbrett av membran ved terskel er ikke mulig å kontrollere uten destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør påregnes generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at våtrommet tåler normal bruk etter dagens krav til tett våtsone. Det anbefales alltid bruk av lukket dusjkabinett for å minimere direkte vannpåkjenning på gulv og vegger.

Tilstandsrapport



Eldre plastsluk med stakemutter

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Høyskap, overskap og benkeskap med hvite, glatte fronter. Laminert benkeplate, nedfelt servant, ettgreps servantarmatur, speil og lysarmatur. Dusjhjørne rett på gulv med dusjforheng, dusjbatteri og hånddusj. Vannrør i kobber og avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Innredning og sanitærutstyr fremstår som funksjonelle, men det er stedvis noe bruksslitasje som følge av alder.

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

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk samt tilluft via luftespalte under dør og ventil over dør.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende toalettrom (bak dusjsone). Det ble ikke påvist symptomer på fukt eller fuktskader. Det ble utført fuktsøk med pigger i bunnsvill/treverk. Måleresultat: under 10 % (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Trepanel, isolert trebindingsverk og trefinérplate i bakkant av badet. Våtrommet ble i tillegg fuktkontrollert med egnet fuktmålerverktøy (stedvise overflatesøk med fuktmåler Protimeter MMS3). Det bemerkes at tilliggende konstruksjoner i eldre bad er en risikokonstruksjon.

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning. Tilstandsgraden TG0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger

Tilstandsrapport



Hulltaking i tilstøtende toalettrom



Hulltaking i tilstøtende toalettrom

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

1.etg: Eldre kjøkkeninnredning med profilerte fronter i bøk, vitrineskap og laminerte benkeplater med endekant i tre. Flislagt vegg over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Nedfelt rennebeslag med oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Miele kjøkkenventilator med avtrekk ut (til loft). Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Avsatt plass til frittstående komfyr og kjøle-/fryseskap. Vannrør i kobber og avløpsrør i plast. Alder på kjøkkeninnredningen er ukjent, ca. 1980-tallet.

Normal funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer på lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig. Det anbefales å ettermontere waterguard (lekkasjevarsler). I henhold til Byggforsk byggedetalj 700.320 om levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 20–60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design, med en anbefalt brukstid på ca. 15 år (normalt 10–25 år). Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Innredningen fremstår som funksjonell, men har stedvis bruksslitasje som følge av alder. Enkelte fronter og benkeplater har bruksslitasje, og gulvsokkelen har stedvis synlige skader.

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

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes. Evt. utskiftning. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Eldre Miele kjøkkenventilator.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Kjøkkenventilatoren er av eldre modell. Avtrekksvifter bør normalt skiftes ut etter ca. 15 år. Ventilasjonsrøret fra ventilatoren ser ut til å ende på loftet, og ikke ført ut til yttervegg eller over tak, noe som ikke er i henhold til gjeldende anbefalinger for avtrekk.

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

Kjøkkenventilatoren bør vurderes skiftet ut grunnet alder, da eldre modeller kan ha redusert effekt og økt risiko for funksjonssvikt. Avtrekksrøret bør føres ut til yttervegg eller over tak i henhold til gjeldende anbefalinger, for å unngå opphopning av fukt og lukt på loftet, samt redusere risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

U.etg: Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter, vitrineskap og laminerte benkeplater. Panelt vegg over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Nedfelt rennebeslag med oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Avsatt plass til frittstående komfyr og kjøle-/fryseskap. Vannrør i kobber og avløpsrør i plast. Alder på kjøkkeninnredningen er ukjent.

Normal funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer på lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig. Det anbefales å ettermontere komfyrvakt og waterguard (lekkasjevarsler). I henhold til Byggforsk byggedetalj 700.320 om levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 20–60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design, med en anbefalt brukstid på ca. 15 år (normalt 10–25 år). Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Innredningen fremstår som funksjonell, men har stedvis bruksslitasje som følge av alder. Enkelte skapstammer, fronter og benkeplater har bruksslitasje og misfarging.

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

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenventilatoren har avtrekk via kanal gjennom garasjen og ut gjennom yttervegg/grunnmur.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

1.etg: Toalettrom med parkettgulv, vegger med malt tapet og himling med trepanel. Gulvmontert toalett, porselensservant på søyle, ettgreps servantarmatur, speil og taklampe. Vannrør i kobber og avløpsrør i plast. Det er laget hull i trepanelet i himlingen for avtrekksventil. Tilluft via luftespalte under dør. Eldre standard.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Det er påvist andre avvik:

Det er laget hull i trepanelet i himlingen for avtrekksventil, men det er ingen synlig ventilasjonsrør videre ut til yttervegg eller over tak. Overflatene har stedvis bruksslitasje. Sanitærutstyret fremstår som funksjonelt, men det er stedvis noe bruksslitasje som følge av alder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Det bør etableres mekanisk avtrekk fra toalettrommet for å oppfylle gjeldende krav og sikre tilfredsstillende luftkvalitet. Overflater og sanitærutstyr bør følges opp med jevnlig vedlikehold for å redusere videre slitasje.

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

U.etg: Toalettrom med korkvinyl på gulvet, trepanel på veggene og himling med trepanel. Gulvmontert toalett, vegghengt porselensservant, ettgreps servantarmatur, speil og taklampe. Vannrør i kobber og avløpsrør i plast. Naturlig avtrekk og tilluft via luftespalte under dør. Eldre standard.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Det er påvist andre avvik:

Overflatene har stedvis bruksslitasje. Sanitærutstyret fremstår som funksjonelt, men det er stedvis noe bruksslitasje som følge av alder.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Det bør etableres mekanisk avtrekk fra toalettrommet for å oppfylle gjeldende krav og sikre tilfredsstillende luftkvalitet. Overflater og sanitærutstyr bør følges opp med jevnlig vedlikehold for å redusere videre slitasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i kobber og kobber med plastkappe fra respektive byggeår. Hovedstoppekran og lokale stoppekraner er lokalisert bak servantskap på bad/vaskerom i u.etg. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert eller tilstandsvurdert på befaringen, utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av rørlegger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Røranlegg i kjøkken 1.etg



Røranlegg i kjøkken u.etg



Hovedstoppekran

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast fra respektive byggeår. Synlig hovedstrekk er i plast. Stakepunkt er lokalisert i bad/vaskerom og i plassbygd skap i gangen i underetasjen. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget, da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i ethvert anlegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Stakepunkt bad/vaskerom



Stakepunkt i plassbygd skap i gangen i u.etg

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon av boligen. Naturlig ventilasjon innebærer at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter, men baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan føre til redusert luftsirkulasjon i boligen. Naturlig avtrekk var vanlig tidligere, og mange boliger har fortsatt denne løsningen.

Merknad: Det er tidligere igangsatt arbeid for å etablere mekanisk/balansert ventilasjon i boligen. Det er lagt opp ventilasjonskanaler og ventiler i flere rom, både i gulv og tak, men arbeidet ble ikke ferdigstilt. På loftet ligger det ventilasjonskanaler og tilhørende utstyr som var ment for dette. Det presiseres at det gjenstår en del arbeid og kostnader for å få dette systemet i bruk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

TG 2 Elektrisk oppvarming

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme. Varmekabler i vindfang og gang i hoveddelen, samt på begge badene. Det er ukjent om det er flere rom med gulvvarme.

Varmekildene ble ikke funksjonstestet ved befaring.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Varmekildene er av eldre årgang, noe som kan medføre økt risiko for feil eller redusert funksjon over tid.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å gjennomføre funksjonstest og service på alle varmekilder, samt vurdere utskifting av eldre panelovner og varmekabler for å sikre trygg og effektiv oppvarming. Manglende vedlikehold og aldring av varmekilder kan medføre redusert effekt, økt energiforbruk og risiko for driftsstans.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

287 liters Oso varmtvannsbereder fra 1986 og 120 liters Oso varmtvannsbereder fra 2002 er plassert på bad/vaskerom i underetasjen. Berederne er tilkoblet strømnettet via fast installasjon. Fabrikkår gir en indikasjon på tilstanden og forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av elektrisk varmtvannsbereder er mellom 15 og 25 år.

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



Varmtvannsberedere på bad/vaskerom i u.etg

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

TV- og internett-tilknytning. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Lovpålagt røykvarsler- og brannslukningsutstyr skal medfølge boligen ved salg. I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle etasjer. Eier/beboer har ansvar for at utstyret er på plass og fungerer.

Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, og det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

230V systemspenning. Det elektriske anlegget er fra byggeåret med enkelte oppgraderinger i senere tid. Sikringsskapet er lokalisert i gangen i underetasjen: 2 stk. digitale strømmålere, hovedsikringer og overspenningsvern til hoveddel og hybeldel, jordfeilbrytere samt fordelingskurser med automatsikringer og jordfeilautomater. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

2022: Diverse elektriske arbeider, inkl. sikringsskap (utført av Danor Elektro AS).
2025: Tilsyn av elektrisk anlegg (utført av Elvia, sak avsluttet – saksnr: 5466156).
2025: Elarbeid - korrigering av avvik etter el-tilsyn (utført av Danor Elektro AS).
2026: Elarbeid - ny utelampe over inngangsdøren (utført av Danor Elektro AS).

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det ble utført tilsyn av elektriske anlegget i 2025. Utført av Elvia, sak avsluttet – saksnr: 5466156.



Sikringsskap



Sikringsskap

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll. Bygningen er fundamentert med mur- og betongkonstruksjoner til antatt faste masser eller fjellgrunn. Ingen synlige setningsskader eller konstruksjonsmessige avvik av vesentlig karakter ble observert. Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Utvendig fuktsikring og drenering antas å være fra byggeåret for tilbyggingen (1986). Stedvis er det synlig grunnmursplast over terreng. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Det bemerkes at innredning av rom under terreng generelt sett er risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

• Det bør gjøres lokale tiltak.

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

Tilstandsrapport



Synlig grunnmursplast



Synlig grunnmursplast



Synlig grunnmursplast

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpte fundamenter. Støpt betongsåle. Grunnmur i betong i opprinnelig del og leca/murverk i tilbygg. Grunnmuren er pusset og malt utvendig. Grunnmuren ble besiktiget utvendig og ved tilgjengelige steder i underetasjen (bodarealer). Basert på visuell observasjon fremstår fundamenteringsmetoden som tilfredsstillende for opprinnelig tiltenkt funksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen har forholdsvis flatt terreng ved østsiden (inngangssiden) og vestsiden (terrasse og hage). Det er kombinert flatt terreng og terrengtrapper ved husets nordside. Ved sydsiden er det skrånende terreng. Det ble ikke påvist eller opplyst om stående vann på eiendommen.

Generelt er det viktig med tilfredsstillende hellingsgrad ut fra husvegg/grunnmur, slik at overflatevann hurtigst mulig ledes bort og man unngår unødvendig fuktbelastning. Ideelt bør det være et markert fall ut fra grunnmuren – minimum 1:50 over en bredde på 3 meter ut fra muren.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke tilstrekkelig markert fall ut fra grunnmuren rundt hele huset. For å sikre god bortledning av overflatevann og redusere risikoen for fuktbelastning på grunnmur og konstruksjon, bør det etableres et fall på minimum 1:50 over en bredde på 3 meter ut fra muren.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør på sikt foretas justering av terreng for å oppnå tilstrekkelig fall fra grunnmuren. Ifm. med evt. redrenering av boligen vil det være naturlig å foreta justering av terreng.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Bunnledningene er trolig fra samme årstall som boligens byggeår. Undertegnede har ikke vurdert røranlegget, da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Det ble ikke opplyst om svekket effekt, trykkfall eller lignende. En eventuell utvidet kontroll må utføres av rørlegger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier.

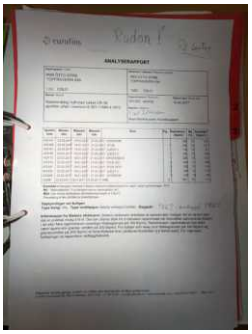
Utvendig betongtrapper, nordside:
Det er ikke montert rekkverk eller håndløper. Dagens forskriftskrav tilsier en rekkverkshøyde på minimum 90 cm, åpninger mellom rekkverksbord/-spiler og trinnene skal ikke være større enn 10 cm, samt håndløpere på begge sider av trappen.

Branncelleinndeling:
Det er ikke etablert forskriftsmessig branncelle mellom hoveddel og hybeldel.

Radon:
I 2017 ble det utført radonmåling i henhold til ISO 11665-4:2012 med lukket CR-39 sporfilm, jf. dokumentasjon. Det ble målt 205 Bq/m³ radonkonsentrasjon i sportsbod, og radonkonsentrasjon fra/til ca. 126–182 Bq/m³ i flere andre rom. Det henvises til radonrapport for mer utfyllende informasjon.

Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det må foretas tiltak for å redusere radonverdiene.



Radonrapport fra 2017

Tilstandsrapport

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

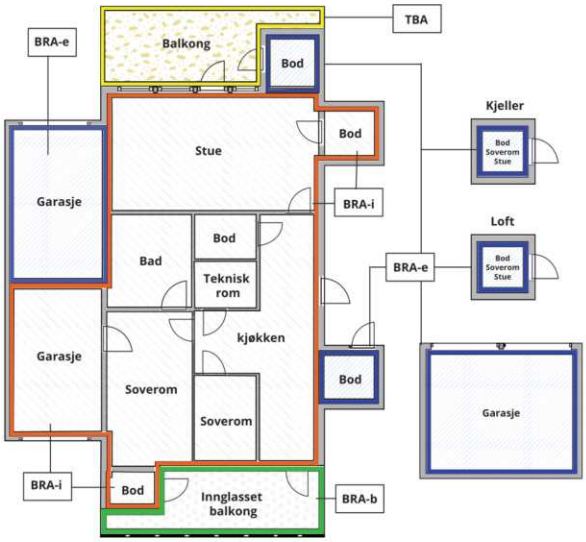
Hva er måleverdig areal?

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	146			146	45
Underetasje	172	38		210	
SUM	**318**	**38**			**45**
SUM BRA	**356**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Gang, toalettrom, bad/wc, kjøkken, stue, soverom 1, soverom 2, soverom 3		
Underetasje	Vindfang 1, gang 1, gang 2, bad/vaskerom, soverom 1, soverom 2, bod 1, bod 2, vindfang 2, gang 3, toalettrom, bad, kjellerstue, kjøkken, soverom 3	Garasje	

Kommentar

Loft: Tilgang til kaldtloft via innvendig loftsluke (lagringsplass, ikke måleverdig areal).

1.Etasje: Gang, toalettrom, bad/wc, 3 soverom, kjøkken og stue med utgang til terrasse på ca. 45 m² (TBA). Takhøyden i det ene soverommet ble målt til ca. 3,06 m.

Underetasje: 2 vindfang, 3 ganger, 2 toalettrom, bad/vaskerom, kjøkken, kjellerstue, bad, 3 soverom og 2 boder. Separat garasje med utvendig adkomst (BRA-e). Takhøyden varierer fra 2,26-2,37 m.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggetegning datert 02.07.1985 (tilbygg med garasje), revidert 10.03.1991. Ferdigattest datert 05.03.1992.
Byggetegning datert 02.07.1985 (tilbygg med garasje), revidert 29.10.2002 (omgjøring av trimrom til stue og soverom).
Ferdigmelding datert 15.07.2003.

1.etg: Opprinnelig skillevegg i stue er fjernet. Opprinnelig arbeidsrom benyttes i dag som soverom. For øvrig samsvarer planløsningen med byggetegningen.

U.etg: Opprinnelig sykkelpark er i dag bod, og det er satt inn vegg med dør. Opprinnelig gang og bod utgjør nå gang i hoveddelen. Det er tilbygget sluse/gang mellom gang og den store boden, som ikke fremkommer på byggetegningen. Opprinnelig stue/sov er i dag utvidet kjellerstue.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: Det er tilbygget en sluse/gang mellom gang og den store boden, som ikke fremkommer på byggetegningen. Det er ikke etablert forskriftsmessig branncelle mellom hoveddel og hybeldel.

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.4.2026	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Håkon Sitre	
	Torbjørn Sitre	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	190	300		0	1393.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Toppåsveien 43

Hjemmelshaver
Per Otto Sitre (bo)

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert og attraktivt boligområde på Toppåsen i bydel Søndre Nordstrand. Kort vei til daglige servicetilbud og offentlig kommunikasjon med buss og tog. Ca. 10 min. med tog fra Hauketo stasjon til Oslo sentrum. Rolig og barnevennlig boligområde med nærhet til barnehage, skoler samt fritids- og idrettsanlegg. Kort avstand Prinsdal og nærliggende kjøpesentre på Kolbotn, Holmlia og Mortensrud med et godt utvalg av forretninger, fasiliteter og servicefunksjoner. Kort vei til gode tur- og rekreasjonsmuligheter ved bl.a. Grønliåsen og i sør-/østmarka, bade-, båt- og fiskemuligheter ved Oslofjorden.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Private stikkledninger ut til offentlig nett.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på ca. 1393 m², opparbeidet med gressplen, beplantning, prydbusker og trær. Flettverksgjerde og smijernsporter ved adkomst, samt steinbelagt gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Parkering: Parkering i dobbelgarasje integrert i underetasjen. Det er også mulighet for biloppstilling utendørs på egen gårdsplass. For øvrig gjelder parkering i området etter gjeldende bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av småhusbebyggelse.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Huseierforsikring, innboforsikring må tegnes av den enkelte boligeier

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer	08.05.2026	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Egne observasjoner	11.04.2026	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Selger	11.04.2026	Selger påviste boligen og ga opplysninger	Fremvist		Nei
Egenerklæring	15.05.2026	Egenerklæring er fremvist	Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.05.2026	
2	15.05.2026	
3	15.05.2026	

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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/FH7799

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 15.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Panorama	Oppdragsnr.	38260231
Addresse	Toppåsveien 43		
Postnr.	1262	Sted	OSLO
Selgers navn	Torbjørn Sitre		
Selgers navn	Per Otto Sitre		
Selgers navn	Håkon Dons Sitre		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn:

Per Otto Sitre

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

I forbindelse med vask og maling av fasaden, ble det oppdaget råte under vinduene på sørfasaden (i overetasjen). Dette ble til en viss grad utbedret, men over tid bør disse vinduene byttes. For øvrig viser vi til takstmannens tilstandsrapport.

Initialer selger:
T S
H D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 15.05.2026

Signert av *Torbjørn Sitre*

Signert av *Håkon Dons Sitre*

Initialer selger:
T S
H D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 190 Bnr.: 300 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Toppåsveien 43
Gatenr:	17606
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1262 OSLO
Bydel:	15 SØNDRE NORDSTRAND
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:14.05.2026 kl. 18.51

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1991/34997-1/105 09.07.1991	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT Omsetningstype: Uskifte SITRE PER OTTO

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1991/34997-2/105 09.07.1991	FORKJØPSRETT Rettighetshaver: Inger Marie Dons Sitre

Forkjøpsretten gjelder frem til
01.08.2001

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1961/3962-1/105 13.04.1961	BESTEMMELSE OM VEG Bestemmelse om kloakkledning Bestemmelse om gjerde Med flere bestemmelser
1961/9151-1/105 21.07.1961	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GRUNNDATA

1960/8629-1/105 13.07.1960	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 190 BNR: 50

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Peder Skar, Toppåsveien 43, Hauketo.

13 APR. 1961 3962

ERKLÆRING

6/4 61.

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen

Toppåsveien 43 gnr. 190 bnr. 300 i Oslo.

gis herved i medhold av §§ 48 og 58 kfr. bygn.vedtektene §§ 48, 1 og 58, 1 tillatelse til å bebygge og utskille denne eiendom på følgende vilkår.

1. Toppåsveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde 4 m bred kjørebane.-

Eieren plikter når Oslo kommune forlanger det straks å opparbeide veiene med kloakk til og langs tomta i inntil 8 m bredde. Heri innbefattet fortau og kloakk av inntil 305 mm diameter. Inntil veier med kloakk er således opparbeidet og godkjent og veigrunnen vederlagsfritt tilskjøtet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.

2. For det tilfelle at ovennevnte veier med eller uten kloakk opparbeides av andre enn eieren av ovennevnte eiendom, blir grunn som tilhører ovennevnte eiendom og som går med til anlegg av regulerte veier med eller uten kloakk, umiddelbart kommunens eiendom, uten dom eller ekspropriasjon fra det tidspunkt veiopparbeidelsen tar til. Nærværende erklæring sammen med bekreftelse fra kommunen om at veiopparbeidelse er påbegynt, gir grunnlag for overføring av hjemmel til kommunen, jfr. tinglysingsloven § 14, annet avsnitt.

Denne veigrunn som tilhjemles kommunen, omfatter nødvendig grunn til vei i 8 meter bredde med rett til veigrøft, skråninger og gjerdeavstand med arealer som oppgis av Oslo oppmålingsvesen.

3. Eieren plikter å sette opp gjerde etter bestemmelsene i bygningslovens og vedtektenes § 148.

4. For eierens plikter er stilt sikkerhet. Hvis arbeidet ikke utføres som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la opparbeidelsen utføre av andre for eierens regning, samt disponere sikkerheten til dette formål, jfr. Oslo bygningsvedtekter § 48, 1 c.

Oslo, den ..... 19.....

Som skjøteinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

Oslo, den 12/4 19 61

Peder Skar. Toppåsv. 43.

O. V. V. bl. 5 b. 1000. 9-59. R. A.

Avskriftens rik'ighet bekreftes:

Returneres til:
Advokat Anne Merete Nicolaysen
v/Advokatene Haavind & Haga
Postboks 2338 Solli
0201 Oslo 2

DAGBOKFØRT
09.JUL.91 034997

Skjøte[1]

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

FYLKESMANNEN I OSLO

1. Eiendommen(e)[2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
301	Oslo	190	300			1/2

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn [ ] Ja [X] Nei

Beskaffenhet:
[X] 1 Bebygd [ ] 2 Ubebygd

Anvendelse av grunn:
[X] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig:
[X] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 1.400.000.-

Utlyst til salg på det frie marked: [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype:
[ ] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspropriasjon [ ] 4 Tvangsauksjon [X] 6 Skifteoppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag[3]

Kr 0

4. Overdras fra

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)[4]	Navn	Ideell andel
2 2 0 2 4 8 [redacted]	Inger Marie Dons Sitre	1/2

5. Til

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)[4]	Navn	Ideell andel
1 4 0 8 4 6 [redacted]	Per Otto Sitre	1/2

6. Særskilte avtaler[5]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Inger Marie Dons Sitre skal ha forkjøpsrett ved salg av eiendommen.

Forkjøpsretten gjelder frem til 1. august 2001.

Doknr: 34997 Tinglyst: 09.07.1991 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr. 48 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):
"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

☐ Jeg/vi er ugift(e) ☐ Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive ☒ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato Oslo 4. juli 1991

Utsteders underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Inger Marie Sitre

Inger Marie Dons Sitre

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Anne M. Nicolaysen

Anne Merete Nicolaysen
advokat

Adresse POSTBOKS 2338 SOLLI
0201 OSLO 2

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

13 JULI 1960 8629

OSLO OPPMÅLINGSVESEN

Kart: Prt.koll side

Tekst «Ø 46 « 75

J.-nr. 555-1959/60.

MÅLEBREV

År 1960, den 7. april ble i medhold av § 57 i «Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924» med endringer av 28. februar 1947, holdt kart- og oppmålingsforretning over parsell av

matr.nr.: gårdsnr. 190, bruksnr. 50.

Forretningen er rekvirert av Peder Skar som har grunnbokshjemmel til gnr. 190, bnr. 50.

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen og utførtes av oppmålingsfullmektig Odd Thorsdalen.

Kartvitne var Aksel Østerklev.

Ved forretningen møtte for gnr. 190, bnr. 50 eieren Peder Skar. Ingen naboer var varslet til forretningen da hovedbølets grenser er fastlagt ved tidligere holdt kart- og oppmålingsforretning som respektertes.

Parsellens grenser, beliggenhet, størrelse og form fremgår av etterstående grensebeskrivelse og kart.

Koordinatene refererer seg til Oslo koordinatsystem med nullpunkt i observatoriet.

Skjema 1. 1000. 6-58 R.A.

Grensebeskrivelse:

Parsellens grenser ble stukket i marken i samsvar med eierens ønske og byplankontorets godkjennelse.

Grensene måler i meter: Mot nord til gnr. 190, bnr. 238 og gnr. 190, bnr. 51: 51.61, mot øst til gnr. 190, bnr. 89 og gnr. 190, bnr. 154 etter midt regulert Toppåsveien: 27,07, mot sør til gnr. 190, bnr. 50 etter kant atkomstvei: 49,55 - 3,00, mot vest til gnr. 190, bnr. 50: 24,89.

Arealet utgjør 1394.- kvadratmeter som fratrekkes gnr. 190, bnr. 50 og gis eget

matr.nr.: gårdsnr. 190, bruksnr. 300.

Forretningen sluttet den 25. juni 1960.

Chr. Christensen.

Odd Thorsdalen.
Aksel Østerklev.

Tore Leland.

Det attesteres at teksten er i samsvar med oppmålingsprotokollen.

Tore Leland
ovf. ing.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1961/9151/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-07 14:06

E R K L Æ R I N G.

21 JULI 1961 9151

Undertegnede, som eier av g. nr. 190, b. nr. ~~50~~ 300, Toppåsveien 43, avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på eiendommen og som ikke kan avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

Undertegnede, som eier av matr. nr. 43 Toppåsveien, forplikter seg til å forbinne eiendommens overvannsavlöp til offentlig overvannskloakk når som helst kommunen måtte forlange det.

Peder Skar.
.....
Eier av matr. nr. 43 Toppåsveien.

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysning og gebyr kr._____ betalt.

Oslo byskriverembete, Östre distrikt / 1961.

Avskriftens riktighet bekreftes:

Skatteetaten

Dato
13.04.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

KJETIL DYBVIG REPPESGÅRD
Løvenskiolds gate 8B H0302
0263 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 190 Bnr 300 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Toppåsveien 43, 1262 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 2 453 599
Som sekundærbolig:	kr 9 814 396

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Oslo

Utskriftsdato: 13.04.2026

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: 13.04.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-190/300 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Toppåsveien 43 1262 OSLO
Fakturamottaker:	Mary Sofie Bjørnbekk Toppåsveien 43 1262 OSLO
Eiernavn:	Sitre Per Otto

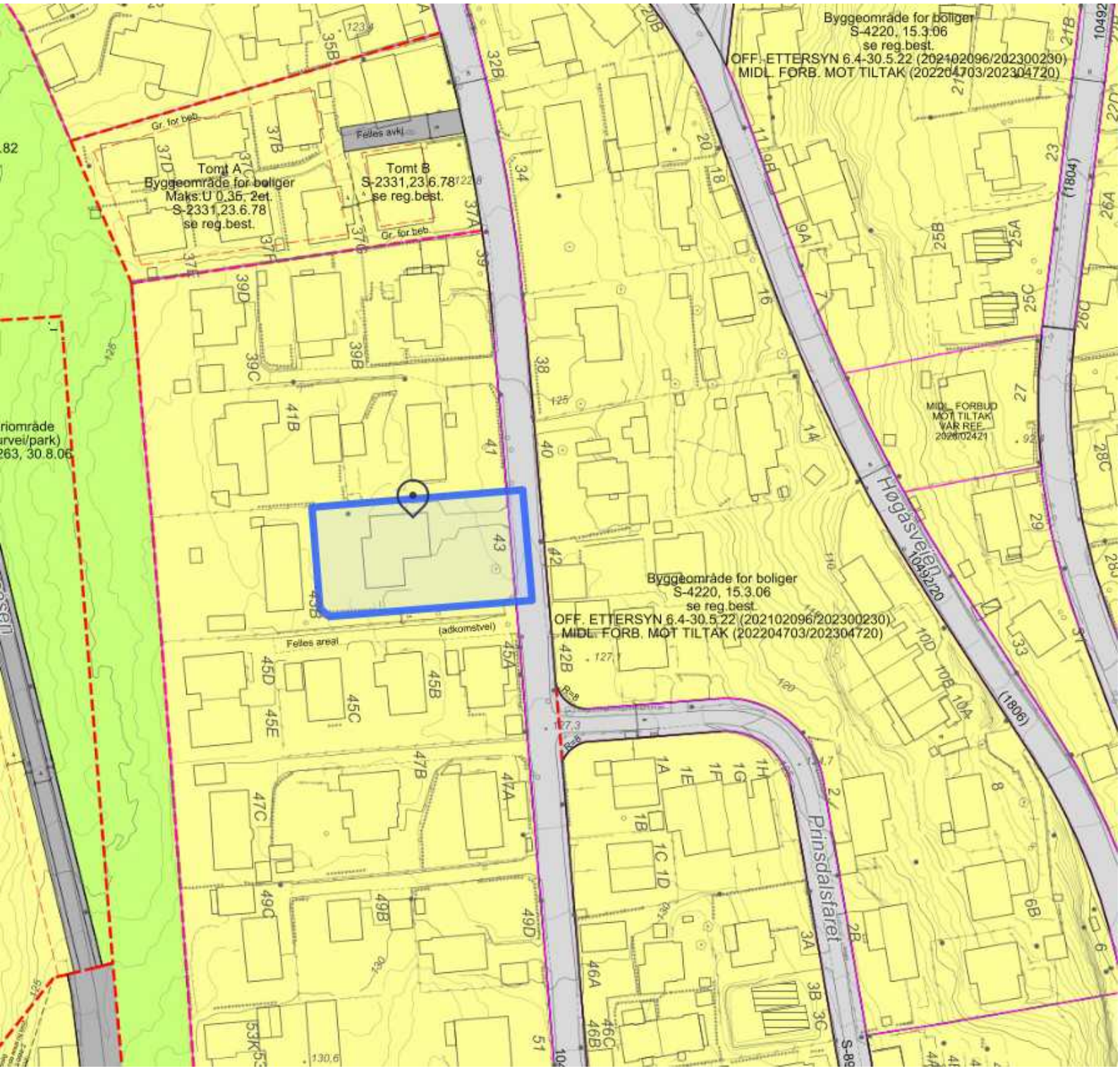
Kommunale avgifter	NOK 27 445,39
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 27 445,39

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Feie- og tilsynsgebyr	474,00
Renovasjonsgebyr	4 091,27
Vann- og avløpsgebyr	22 880,12
Totale avgifter	**27 445,39**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.


Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Tomt A
Byggeområde for boliger
Maks.U 0,35, 2et.
S-2331,23.6.78
se reg.best.
Tomt B
S-2331,23.6.78
se reg.best.
Felles avkj.
Gr. for beb.
Felles areal
(adkomstvei)
Høgåsveien
Prinsdalsfaret
MIDL. FORBUD
MOT TILTAK
VAR REF.
2020/02421
(1804)
(1806)

Oslo

S-4220

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Vedtaksdato: 15.03.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200913489
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE
S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.

Se endret reg.best. ,vedt. 17.11.2008 (V171108).
Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best. ,vedt.04.07.2011(V040711)
Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)
Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)
I Bergsalléen 8A, gnr 48,bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)
Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.
Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY (S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.
Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av utearealene.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

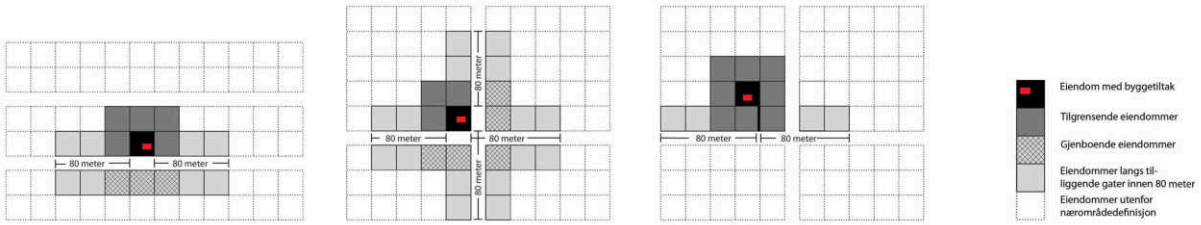
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate

Figur 1b:
Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatekryss

Figur 1c:
Nærområde der tiltak ligger bak bebyggelse langs vei/gate

b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2
Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende.
I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3
Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4
I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5
Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6
Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7
Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).
Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.
"Moderhusets" (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og "moderhuset" et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m2 pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

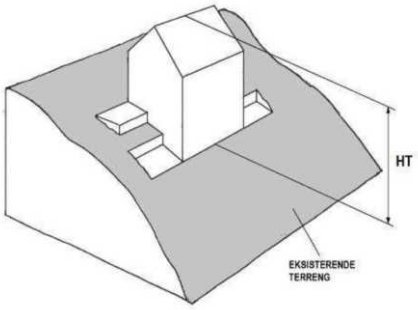
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

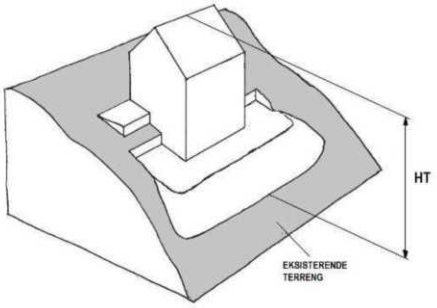
Følgende høyder tillates:

a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m2 per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m2.
Tomter på under 600 m2 kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m2, kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

a. Minimum 200 m2 for eneboliger og 300 m2 for tomannsboliger.
b. Minimum 100 m2 per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
c. Minimum 50 m2 per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr.§10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøkstjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøkstjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00**,** samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist**.**
h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved
bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Oslo

1049220

Ang. regulering og utparsellering av eiendommen Prinsdal, gnr 190, bnr 1, 4 og 5.

1049220 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 15.11.1920
Vedtatt av: Reguleringskommisjon
Vedtaksdokumenter: 192000944
Lovverk: Før BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * OSLO 1
TB/SS

KOPI

Oslo, den 5/2-1969

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.190, bnr.300, Toppåsveien 43.

Journalnr.
61/539

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
29/5-67

Bygningens art
Enebolig.

Byggherre
Herr Peder Skar.

Byggemelder
Herr Peder Skar.

Ansvarshavende
Byggmester Egil Gran, Larkollen-Moss.

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.

Distriktsingeniør
T.Busch

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

Skjema C-18. 2000. R. A. 7785/67. —

OSLO KOMMUNE
PLAN-OG BYGNINGSETATEN
TRONDHEIMSVEIEN 5
0560 OSLO 5

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Tilbygg med garasje

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Toppåsveien 43 B	Gnr. 190, bnr. 300	85/3368

Byggherre
Per Otto Sitre
Toppåsveien 43 B
1262 OSLO

Ansvarshavende
Ing. Bjørn Mikkelsen
Hauketosvingen 23
1266 OSLO

Dato
05.03.92

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forh[illegible]

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Anders Sundt
Avd.ing. II

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

Skj. C-16. ANDVORD.

Utskrift fra Docalive

PLAN- OG BYGNINGSETATEN, Trondheimsveien 5, 0560 Oslo
Telefon: 22 66 20 20, Telefax 22 66 25 65

SAKSNR. 200201142-3 GNR. 190 BNR. 300

ADRESSE Toppåsveien 43, 1262 OSLO

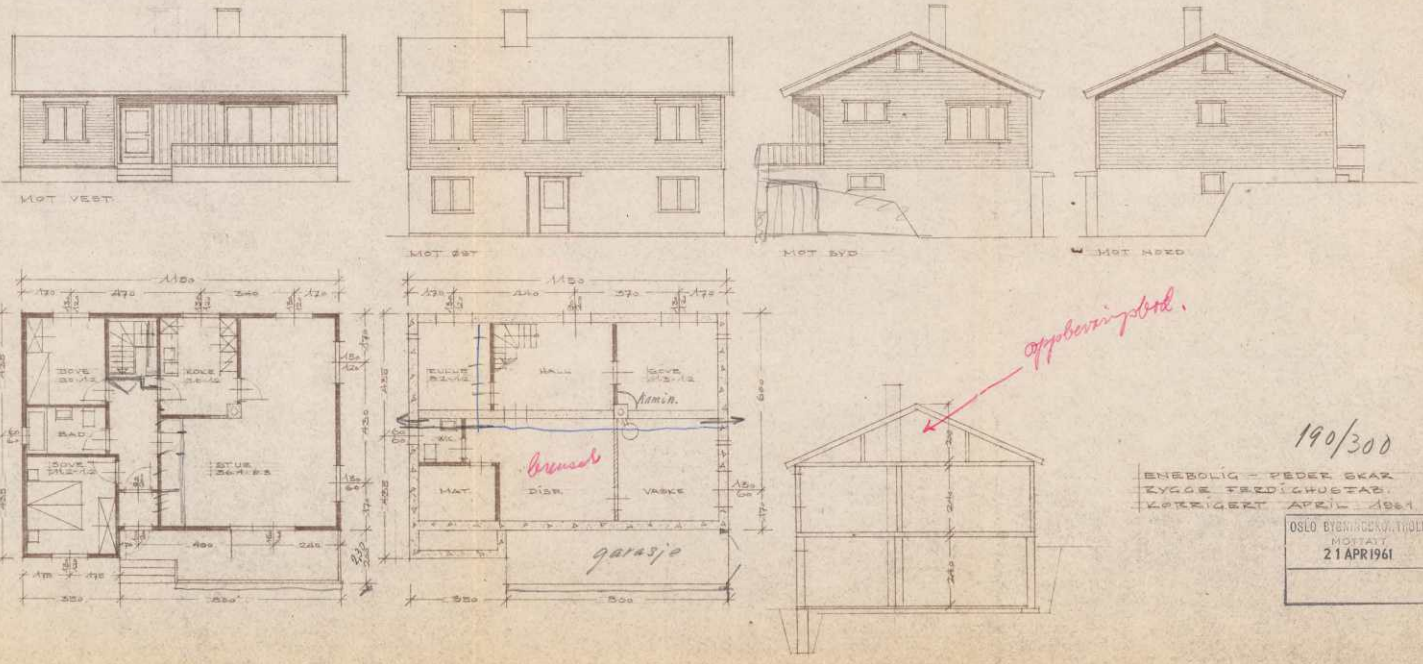
ARBEIDETS ART. Bruksendring fra trimrom til stue/soverom.

TILTAKSHAVER Per Otto Sitre

DATO. 15.07.2003

MOTTATT
18 JULI 2003
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

UNDERSKRIFT Per Otto Sitre

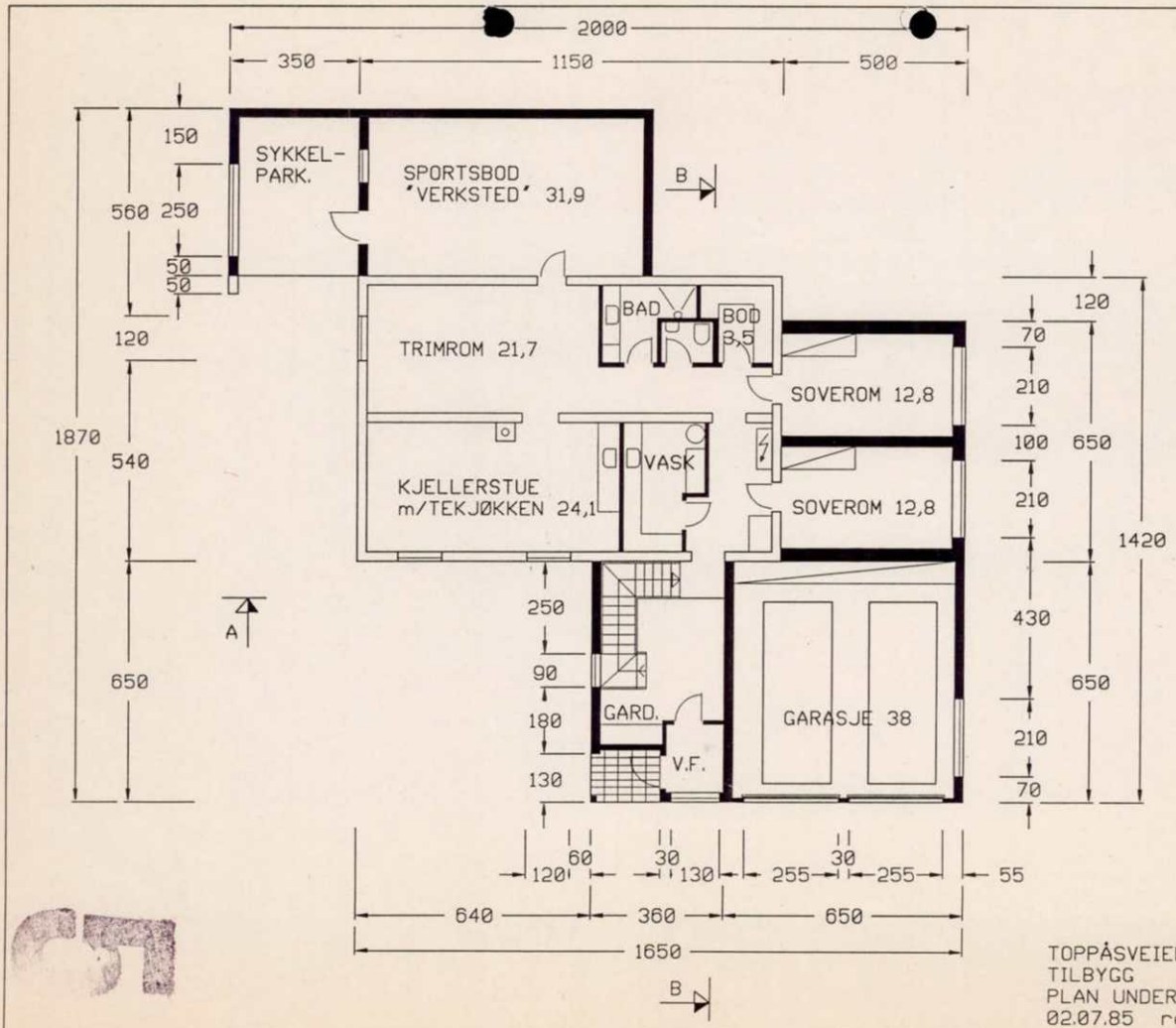


190/300

2

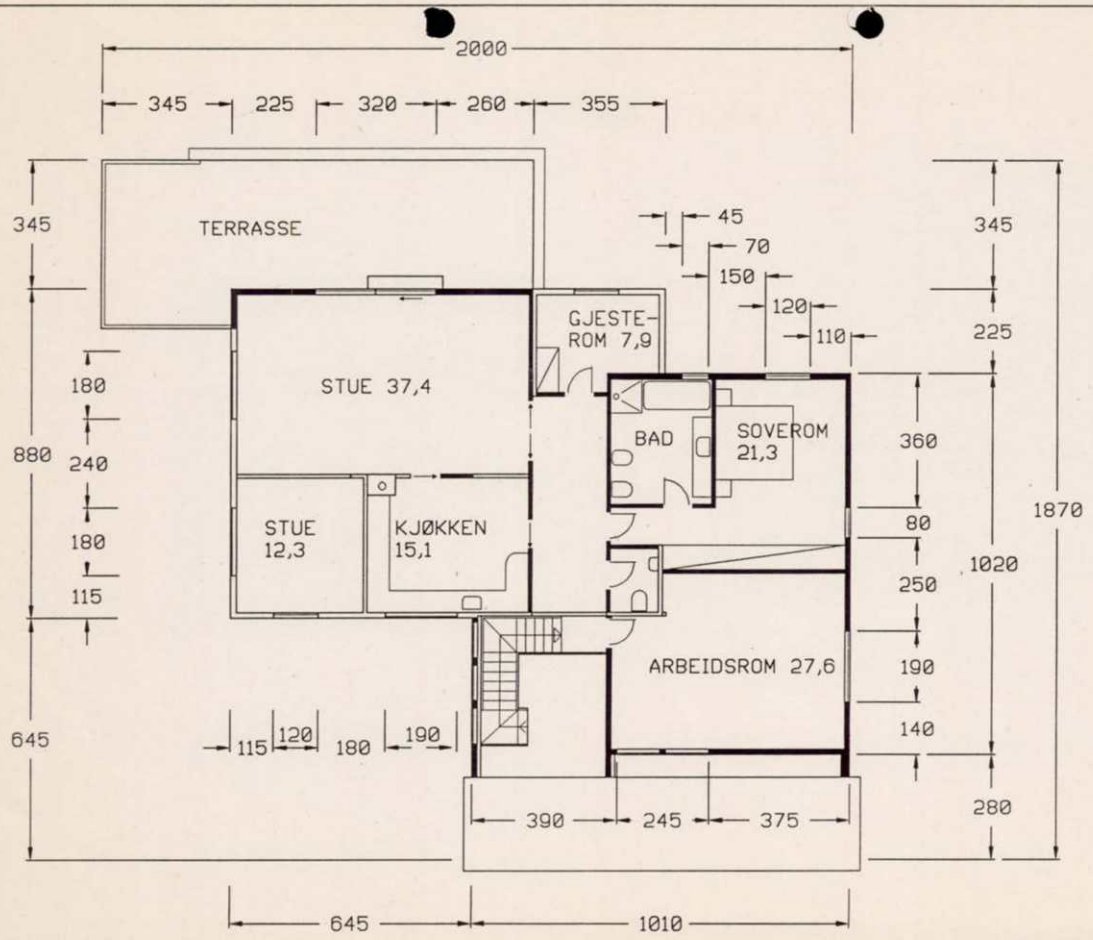
ENEBOLIG - PEDER SKAR
TYGGE FREDRIKSTAD
KOTERIGERT APRIL 1961

OSLO BYGNINGSKONTOR
MOTTATT
21 APR 1961



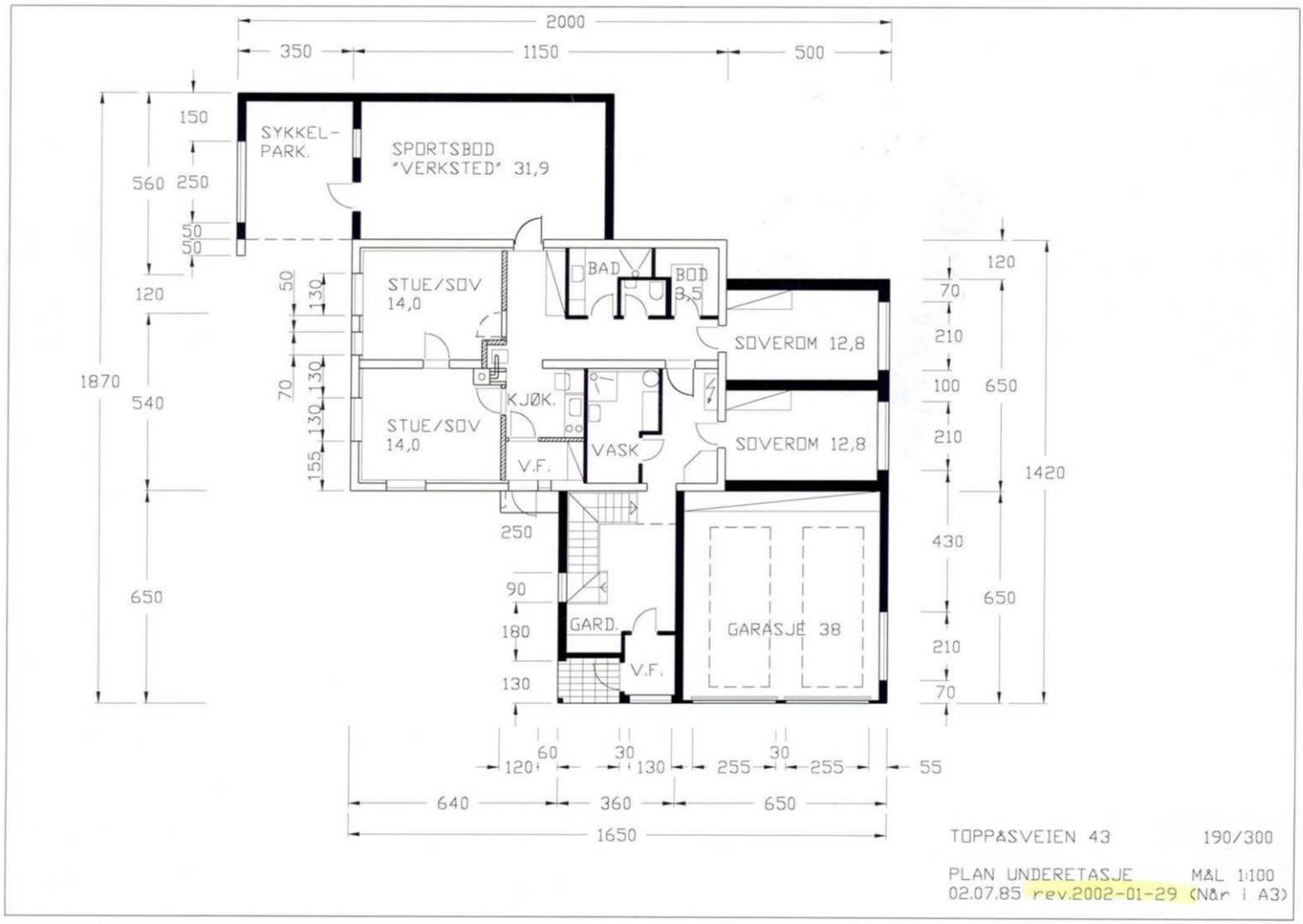
TOPPÅSVEIEN 43B 190/300
TILBYGG
PLAN UNDERETASJE MÅL 1:100
02.07.85 rev. 10.03.91 (Når i A3)

MOTTATT
04. NOV. 1991
Oslo Bygningskontroll



MOTTATT
04. NOV. 1991
Oslo Bygningskontroll

TOPPÅSVEIEN 43B 190/300
TILBYGG
PLAN ØVRE ETASJE MÅL 1:100
02.07.85 rev. 10.03.91 (Når i A3)



TOPPÅSVEIEN 43 190/300

PLAN UNDERETASJE MÅL 1:100

02.07.85 rev.2002-01-29 (Når i A3)

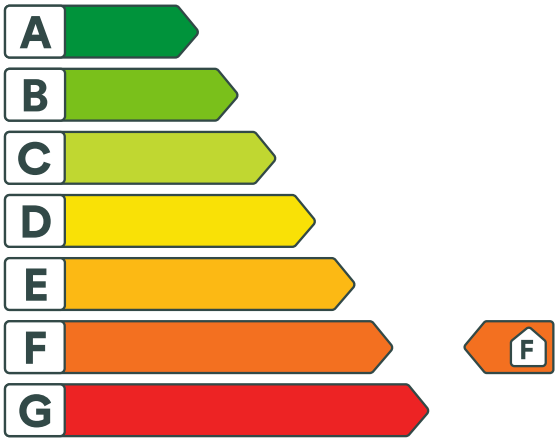
Thu Jan 31 22:53:05 2002

enova

Energiattest



Adresse **Toppåsveien 43, 1262 OSLO**	
Dato for energimerking **14.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-296036**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80450672**
Gårdsnummer **190**	Bruksnummer **300**
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 **1967**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **318,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **318,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

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 **324,77 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **324,77 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **103 278 kWh**



Toppåsveien 43, 1262 OSLO

Detaljering

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

Toppåsveien 43, 1262 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 7: 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.

Brukertiltak

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: 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 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 16: 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 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: 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 22: 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 23: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

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

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:
Toppåsveien 43, 1262 Oslo
Gnr. 190, Bnr. 300, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38260231

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Christian Stenerud

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 911 11 969

E-post: cs@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.
