PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

KRINGKOLLEN 34

Vedlegg

Tilstandsrapport

Kringkollen 34, 0690 OSLO

OSLO kommune

gnr. 147, bnr. 60

Sum areal alle bygg: BRA: 142 m² BRA-i: 142 m²



Befaringsdato: 06.05.2026 **Rapportdato:** 21.05.2026 **Oppdragsnr.:** 10887-26097 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** RV6784

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Thomas Tandberg

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Thomas Tandberg
Uavhengig Takstingeniør
tt@taksator.no
906 27 290

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Vertikaldelt tomannsbolig med solrik hage, sentralt beliggende i veletablert boligområde på Ulsrud/Bøler, bydel Østensjø i Oslo.

Boligen består av to deler (H0101 og H0102).
Boligen har samme planløsning og inndeling som ved oppføringstidpunkt.

Hoveddelen består av blant annet kjøkken, vaskerom, bad og separat wc.
Tilleggsdelen/leiligheten har kjøkken og baderom.

Parkering på privat eiendom.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

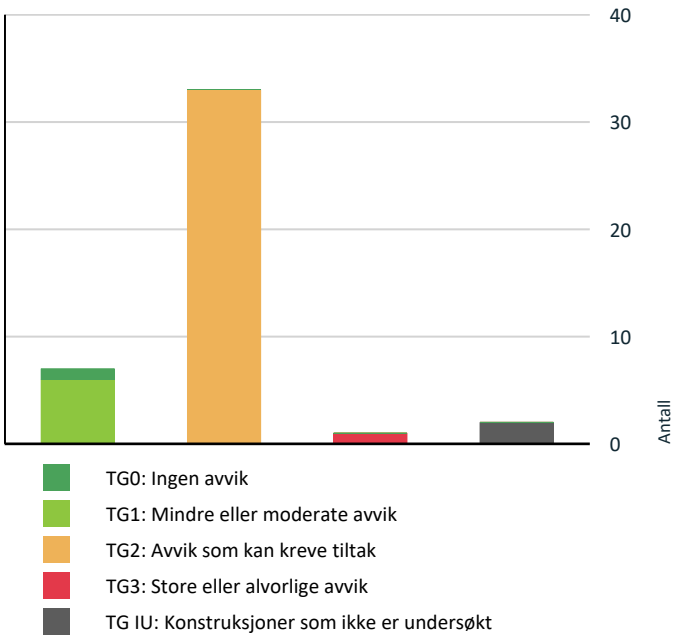
Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

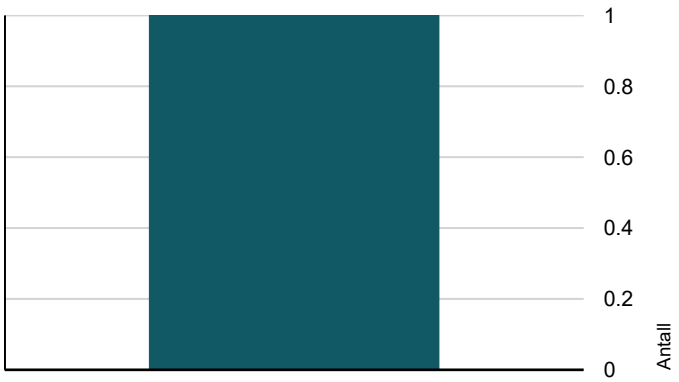
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Hoveddel - H0101 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Våtrom > Tilleggsdel - H0102 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - Hoveddel	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - Tilleggsdel/leilighet	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > Hoveddel - H0101 > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Hoveddel - H0101 > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Hoveddel - H0101 > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Spesialrom > Hoveddel - H0101 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Kjøkken > Hoveddel - H0101 > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Hoveddel - H0101 > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Hoveddel - H0101 > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Hoveddel - H0101 > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Hoveddel - H0101 > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Tilleggsdel - H0102 > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Tilleggsdel - H0102 > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Tilleggsdel - H0102 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Tilleggsdel - H0102 > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Tilleggsdel - H0102 > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Tilleggsdel - H0102 > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Tilleggsdel - H0102 > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1972

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Vertikaldelt tomannsbolig med kaldtloft og krypkjeller

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takplater i aluminium.

Deler av boligen har tilnærmet flatt tak, tekket med takpapp.

Undertak i trekonstruksjoner (panel)

———

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

Som følge av dette er inspeksjonen begrenset til forhold som er synlige fra bakkenivå.
Det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger forhold som ikke er synlige fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Stedvis noe mosegroing.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Andre tiltak:
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Konsekvens:
Taktekking med økende alder vil ha gradvis redusert funksjon og tetthet. Risiko for slitasje, svekkelser og lekkasjer øker over tid, og taket må påregnes tettere oppfølging fremover.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av taket. Det bør påregnes behov for utbedringer eller utskifting av taktekking på sikt som følge av alder.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i svartlakkert stål.

Tilstandsrapport

Nedløp har utkast som i hovedsak er ført i rør, bort fra bygningen (med unntak av det ene nedløpet).

Det er montert stigetrinn på taket.

_____

Bygningsdelen omfatter takrenner, nedløpsrør, utkast/overganger og tilhørende beslag (inkl. beslag ved overganger mot vegg, takfot, gjennomføringer og andre kritiske detaljer som er synlige ved befaring). Det er særlig fokus på forhold som kan påvirke kontrollert avledning av nedbør og risiko for fuktbelastning på fasade og konstruksjoner.

Det foretas normalt ikke demontering, åpning av konstruksjoner eller inngrep i tette-/beslagsløsninger. Skjulte forhold (bak beslag, inne i nedløp, bak kledning mv.) kan derfor ikke verifiseres.

Der adkomst/innsyn er begrenset (for eksempel pga. høyde, snø/is, innkassing, vegetasjon eller manglende sikringsmulighet), beskrives dette som undersøkelsesbegrensning, og vurderingen bygger da på tilgjengelige observasjoner.

_____

Generelle anbefalinger:
Det bemerkes at korrekt bortledning av overvann fra nedløp og utkast er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsmassen. Mangelfull bortledning kan over tid bidra til økt risiko for fuktrelaterte skader.

Regelmessig vedlikehold, herunder rensing av takrenner og nedløp for løv og annet rusk, er viktig for å opprettholde tiltenkt funksjon.

Disse anbefalingene er av generell karakter og er ikke nødvendigvis basert på konkrete avvik registrert ved befaring.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra nevnte avvik samt alder på konstruksjonene.

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

Konsekvens:
Manglende snøfangere kan medføre at snø og is raser ukontrollert fra takflater.
Dette kan gi økt risiko for skade på personer, utstyr og bygningsdeler ved inngangspartier, gangarealer og andre oppholdssoner rundt bygget.
Det var ikke krav om snøfangere på oppføringstidspunktet, men løsningen vurderes opp mot dagens bruk og sikkerhetsforhold.
Tilstandsgrad er også satt med bakgrunn i alder og generell slitasje på beslag og nedløpssystem.

Tiltak:
Det anbefales å montere snøfangere på aktuelle takflater, spesielt over inngangspartier, gangsoner og andre utsatte områder.
Beslag og nedløp bør samtidig kontrolleres og vedlikeholdes ved behov for å sikre tilfredsstillende funksjon og levetid.

TG IU Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverkskonstruksjoner.
Rapporten tar utgangspunkt i at boligen er isolert etter de metoder som var vanlig ved oppføringer.
Det er likevel ikke alltid at boliger av denne alder, ikke har isolasjon i veggene.
Det må derfor tas høyde for at vegger kan være uten isolasjon.
Dette er ikke mulig å vite, uten at det gjøres fysiske inngrep i konstruksjonene.

- Stedvis noe gammel råte på nedre del av kledning.
- Noe svertesopp på kledning. Dette skjer gjerne i områder med bartrær (eks. furu, gran o.l.).
- Det er ikke observert bruk av musesperre bak kledning i underkant.

_____

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

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

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

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Stedvis råteskader i nedre del av kledningen kan føre til redusert levetid og svekket beskyttelse mot fuktpåvirkning. Svertesopp på kledningen er normalt i områder med høy luftfuktighet og vegetasjon nær fasaden, og er i hovedsak et estetisk forhold. Manglende musesperre gir økt risiko for at smådyr og insekter kan ta seg inn bak kledningen og inn i konstruksjonen.

Tiltak:
Det anbefales utskifting av skadet kledning der råte er påvist, samt løpende vedlikehold og overflatebehandling av fasaden. Vegetasjon tett inntil vegger bør holdes nede for å redusere fuktbelastning. Det anbefales også å etablere musesperre i underkant av kledningen ved fremtidige vedlikeholds- eller utskiftingsarbeider.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak (skråtak) i trekonstruksjoner fra byggeårene.

Undertak og takkonstruksjoner er inspisert på tilgjengelige steder på kaldtloftet.
Tregulv på taksperrer.
Ved befaring bel det observert en del vespebol.

Normalt luftet kaldtloft.

Loftet har adkomst via trappeluke fra gang.

Loft/kaldtloft er inspisert i den utstrekning det har vært forsvarlig å ferdes.
Loftet har begrenset tilgjengelighet grunnet lav takhøyde.
Videre ferdsel ville medført risiko for personskade og potensielt skade på bygningsdeler.

Av hensyn til helse, miljø og sikkerhet (HMS) er det ikke foretatt inngrep i isolasjon eller ferdsel i områder uten tilfredsstillende gangbarhet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved befaring bel det observert en del vespebol.

Tilstandsgrad er satt ut fra nevnte avvik samt bygningsdelenes alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Forekomst av vespebol på loft eller i takkonstruksjonen kan gi økt risiko for aktivitet fra insekter i sommerhalvåret og kan være til sjenanse for brukere av boligen. Selve konstruksjonen tar normalt ikke skade av vespebol, men forekomsten kan indikere åpninger eller utettheter hvor insekter kommer inn. Tilstandsgrad er også satt med bakgrunn i konstruksjonenes alder.

Tiltak:
Det anbefales å fjerne gamle vespebol ved behov og kontrollere takkonstruksjonen for eventuelle åpninger eller mangelfull tetting mot utvendige konstruksjoner. Eventuelle åpninger kan tettes for å redusere risikoen for ny etablering av insekter.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass, hovedsakelig fra byggeårene.
Vindu på det ene soverommet i hoveddel er merket med produksjonsår 2002.

Det er montert utvendige persienner på noe noen av vinduene som vender mot syd.

———

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder, synlig tilstand og tilgjengelig informasjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke foretatt kontroll av alle vinduers åpnings- og lukkemekanismer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Vinduer er over 20 år gamle og har dermed passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid. Bygningsdelene vurderes å ivareta sin tiltenkte funksjon på befaringsdag, men sammenlignet med nyere vinduer må det påregnes noe redusert isolasjonsevne og økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, herunder punktering.

Noe utvendig slitasje på omramming (maling og trevirke).

Skjulte forhold som råte eller annen nedbrytning kan ikke utelukkes, da slike forhold ikke alltid er synlige ved visuell befaring.

På bakgrunn av alder og forventet restlevetid er tilstandsgrad satt til TG2, som en påpekning av økt sannsynlighet for behov for vedlikehold eller utskifting over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Vinduenes alder medfører økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, som redusert isolasjonsevne, punktering av isolerglass eller begynnende nedbrytning av materialer.
Over tid kan dette gi noe økt varmetap og behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting. Videre utvikling og omfang kan ikke fastslås på befaringsdag.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll og normalt vedlikehold av vinduer.
Ved tegn til punktering, funksjonssvikt eller materialnedbrytning bør utbedring eller utskifting vurderes.
På sikt må utskifting av vinduer påregnes.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Nyere ytterdører i hvit utførelse.

Dør i hoveddel har 2 små glassfelter.

Dør i tilleggsdel har 4 små glassfelter.

———

Det er ikke observert avvik utover normal og forventet bruksslitasje, sett i forhold til bygningsdelens alder, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av bygningsdelens synlige tilstand, funksjon og alder.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Overbygd markterrasse på ca. 12 m², ved hoveddelens inngangsparti.

Overbygg i trekonstruksjoner med tak av transparent bølgeplast.
Terrassedekke med betongheller/stein. Noe ujevnt dekke.
Ukjent alder på dekket.

Det er montert en eldre markise i forkant av terrassen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra alder på konstruksjoner og en helhetlig vurdering.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Det er registrert noe ujevnt terrassedekke som kan gi redusert komfort og økt risiko for snublefare. Overbygg og markise fremstår med normal aldersslitasje ut fra alder og bruk. Transparent bølgeplast og eldre markise må påregnes jevnlig vedlikehold og har begrenset gjenværende levetid sammenlignet med nyere løsninger.

Tiltak:
Det anbefales justering av betongheller/stein der underlaget er blitt ujevnt. Overbygg, innfestinger og markise bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig, samt skiftes ut ved behov som følge av alder, slitasje eller redusert funksjon.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Armerte betongtrapper ved inngangspartiene.
Det er skader på terrasse, hovedsakelig ved tilleggsdel.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Skader på utvendige trapper, i form av avskalling/brudd.
Skadene har medført synlig armeringsjern.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Det er registrert skader med avskalling og brudd i betongtrapper og terrassekonstruksjoner. Synlig armeringsjern kan føre til videre korrosjon og gradvis nedbrytning av betongen dersom forholdet utvikler seg over tid. Skadene kan også medføre redusert sikkerhet og økt risiko for løse partier og ujevne overflater.

Tiltak:
Det anbefales nærmere kontroll og reparasjon av skadede betongflater og eksponert armering. Løse partier bør fjernes og skader utbedres med egnet reparasjonsmørtel eller tilsvarende løsning for å begrense videre nedbrytning og opprettholde sikker bruk.

Tilstandsrapport



Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Rapporten tar utgangspunkt i at bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet. Bygningen oppfyller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter, blant annet når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.

Rapporten omfatter boligen slik den fremstod ved befaring og er begrenset til forhold som ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar.

Alle bygninger har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i bygningen kan forekomme og kan medføre mindre skjevheter i gulv og konstruksjoner.

Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje og teknisk tilstand. En bygningsdel kan gis TG 2 basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar. Vurdering av alder og forventet levetid er basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF, kombinert med visuelle observasjoner.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Hoveddel:

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Belegg i entré, begge boder, kjøkken wc og vaskerom.
Heldekkende tepper på soverommene.
Ellers 3-stavs parkett.

Termostatstyrt gulvvarme på bad.
Gulvvarmen var avslått ved befaring og er derfor ikke funksjonstestet.
Det er derfor ikke kjent om gulvvarmen fungerer.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Vinyltapet på wc.
Folierte plater i boder.
Noe tynnpanel i stue.
Tekstilstrie på det ene soverommet.
Ellers malt strie.

Himlinger:
Malt strie på det ene soverommet.
Tynnpanel på wc.
Ellers malt strie og folierte plater (malt og ubehandlet).

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,38 m.

———

Tilleggsdel:

Tilstandsrapport

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Belegg i entré, bod og på soverom.
Ellers laminat.

Termostatstyrt gulvvarme på bad.
Gulvvarmen var avslått ved befaring og er derfor ikke funksjonstestet.
Det er derfor ikke kjent om gulvvarmen fungerer.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Folierte plater i entré, bod og på soverom.
Ellers panelte vegger.

Himlinger.
Folierte plater i entré, bod og på soverom.
Malt himling på bad.
Ellers panel.

Det er montert downlights (led) på bad.
Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,37 m.

———

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Stedvis en del slitasje og merker.
- Stedvis en del solbleket parkett.
- Stedvis gulvknirk.
- Merker i belegg på vaskerom.
- Det har vært teppe i entré i tilleggsdelen, og det er derfor en del limrester på belegget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Det er registrert normal alders- og bruksslitasje på overflater med merker, solbleking og slitasje på gulvbelegg. Limrester etter tidligere teppe i entré gir redusert estetisk uttrykk, men forholdet vurderes i hovedsak som kosmetisk. Overflatene fremstår med forventet slitasje ut fra alder og bruk.

Tiltak:
Det anbefales normalt vedlikehold og oppgradering av overflater etter behov og ønsket standard. Slitte eller skadede overflater kan punktrepareres eller skiftes ut ved fremtidig oppussing. Limrester på belegg kan fjernes eller overdekkes ved utskifting av gulvoverflater.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under hele boligen.
Adkomst via gammel dør på nordsiden av boligen. Det er også 2 gamle vinduer i veggen, på hver side av dør.

Hovedsakelig synlig fjell, samt noe jorddekke i krypkjelleren.
Det er noe felter der det står vann i fjellet.

Det er også boret hull i fjellet, der det er plassert en dreneringspumpe for å drenere vann som siger inn via sprekker i fjell som huset er fundamentert på.
Vannet blir føres utenfor grunnmur til fall på tomt
Det påpekes at pumpens funksjon ikke er funksjonstestet ved befaring.
i tillegg er det et felt ved døren det er gravd et hull. Her var det stående vann ved befaringen.

Krypkjelleren er godt luftet.

Tilstandsrapport

Det var hang noen kokonger fra edderkopper ned fra taket, innerst i krypkjelleren.

Undergulvet (taket i krypkjelleren) fremstod som tørt og i normal stand, ved befaring.

Det kan ikke utelukkes et det vann vil følge fjellet, og føre til noe fukt i kjelleren, ved fuktig vær over perioder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er noe felter der det står vann i fjellet.
- Det påpekes at pumpens funksjon ikke er funksjonstestet ved befaring.
- Det er felt ved døren det er gravd et hull. Her var det stående vann ved befaringen.
- Det var hang noen kokonger fra edderkopper ned fra taket, innerst i krypkjelleren.
- Det kan ikke utelukkes et det vann vil følge fjellet, og føre til noe fukt i kjelleren, ved fuktig vær over perioder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Det er registrert stedvis stående vann og fuktbelastning i krypkjelleren. Fukt fra fjell og grunn kan ved perioder med mye nedbør eller høy grunnfuktighet gi økt risiko for fuktpåvirkning i konstruksjoner og tilstøtende rom over tid. Krypkjelleren fremstod godt luftet, og undergulvet var tørt ved befaring, noe som reduserer risikoen for umiddelbare skader. Observasjoner av edderkopper og kokonger er normalt for denne typen konstruksjon. Pumpens funksjon er ikke kontrollert og eventuell svikt kan føre til økt vannansamling.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av krypkjelleren, spesielt i perioder med mye nedbør. Pumpeløsning bør funksjonstestes og vedlikeholdes for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann. Det anbefales også å følge med på eventuelle tegn til økt fukt, kondens eller luktutvikling over tid.









TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hovedsakelig glatte, lakkerte innerdører, samt noe tredører.
Blyglass i dør mellom entré og gang, i hoveddel.

Det må påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Hoveddel:

Soverom 2:
- Skyvedørsgarderobe med speilfronter.

Tilleggsdel - Leilighet:
Soverom:
- Garderobeskap med glatte fronter.

VÅTROM

HOVEDDEL - H0101 > BAD

Generell

Beskrivelse

Eldre flislagt baderom med ukjent alder.

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

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

———

Baderommet har oversteget forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år, basert på levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Tilstandsvurderingen tar hensyn til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje og skjulte skade.

Total modernisering bør påregnes.

———

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

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

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

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

Tilstandsrapport



HOVEDDEL - H0101 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte vegger.

Malt himling.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

Det er ikke kjent om det er benyttet membran/tettesjikt i konstruksjonene, eller hvordan dette er løst.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt membran/tettesjikt medfører redusert forutsigbarhet for konstruksjonenes fuktsikkerhet. Det kan foreligge skjulte forhold som ikke lar seg avdekke ved visuell befaring, og risiko for fuktpåvirkning kan derfor ikke utelukkes.

Tiltak:
Konstruksjonene må følges opp med jevnlig visuell kontroll, og nærmere undersøkelser vurderes ved tegn til fukt, misfarging, lukt eller funksjonssvikt. Oppgradering vil være naturlig innen rimelig tid.

HOVEDDEL - H0101 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.
Varmekablene var avslått ved befaring og er derfor ikke funksjonstestet av takstmann.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 7 mm. Dette vurderes å være under gjeldende krav.
I tillegg er det lokale motfall på gulver for øvrig.

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

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

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist sprekker i fliser.

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det må foretas utbedring av fallforhold.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Fallforhold:

Konsekvens:
Utilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og terskel kan redusere sikker avrenning av vann innenfor våtrommet. Ved lekkasje, tilstopping av sluk eller høy vannbelastning kan dette øke risikoen for vanninntrenging til tilstøtende rom, med påfølgende fare for fukt- og følgeskader. Skjulte skader kan ikke utelukkes.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på forholdet over tid og begrense vannbelastningen mot terskel. Ved rehabilitering eller oppgradering av badet bør høydeforskjellen bringes i samsvar med gjeldende krav. Eventuelle utbedringer bør prosjekteres og utføres av fagkyndig i henhold til gjeldende våtromsnorm.

———

Konsekvens:
Sprekker i fliser kan føre til at overflater blir mindre tette og mer utsatt for fuktpåvirkning over tid. På eldre bad må det også påregnes økt risiko for slitasje og svekket funksjon i underliggende tettesjikt og konstruksjoner.

Tiltak:
Skadede fliser og fuger bør kontrolleres nærmere og utbedres ved behov for å begrense videre skadeutvikling. Med bakgrunn i badets alder bør det samtidig påregnes behov for oppgraderinger eller total rehabilitering på sikt.

HOVEDDEL - H0101 > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Orginalt støpejernsluk fra byggeårene, lokalisert under dusjkabinett.

———

Generell informasjon om sluk:
Sluk bør renses jevnlig for å redusere risiko for lukt, tilstopping og vannoppstuving.
Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge slukets levetid og sikre tilfredsstillende funksjon over tid.

Vurdering av avvik:
• Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

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

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

———

Rommet har gammelt sluk og ingen synlig tettesjikt/membran.
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare etablere tettesjikt med tette overganger til gammelt sluk.
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.

Det anførte kostnadsestimat gjelder derfor en total modernisering av rommet.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

• Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.

Konsekvens:
Eldre sluk uten klemring gir ikke sikker tilkobling mot moderne tettesjikt. Manglende dokumentert tettesjikt i gulvet medfører økt risiko for at fukt kan trenge ned i underliggende konstruksjoner over tid. Løsningen anses ikke å ha tilfredsstillende fuktsikring etter dagens praksis, og forholdet må sees i sammenheng med badets alder og øvrige registrerte avvik.

Tiltak:
For å etablere en varig og tett løsning anbefales full rehabilitering av våtrommet. Ved oppgradering bør sluk skiftes til moderne type med klemring, og det bør etableres nytt tettesjikt med tette overganger ved sluk, rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



HOVEDDEL - H0101 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med profilerte fronter og servant nedfelt i laminat benkeplate.
Speil og lysarmatur på vegg over servant.

Dusjkabinett med skyvedør og termostatstyrt blandebatteri.
Rørføringer er lagt skjult i vegg.

———

Innredning har normal bruksslitasje sett i forhold til alder og normal bruk.

HOVEDDEL - H0101 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon.
Avtrekk skjer via ventil i himling.
Tilluft tilføres via spalte over dør.

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

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

Det er registrert avvik fra dagens krav, anbefalte løsninger eller forventet standard, basert på bygningens alder, utførelse og observerte forhold ved befaring.
Avviket er vurdert ut fra tilgjengelige og synlige forhold, og undersøkelsen er begrenset til visuell og ikke-inngripende kontroll. Skjulte forhold kan forekomme.

Avviket kan medføre økt risiko for redusert funksjon, slitasje eller skade over tid, og bør ses i sammenheng med videre bruk, belastning og vedlikehold av bygningsdelen.

Konsekvens/tiltak
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Konsekvens:
Avviket kan medføre økt risiko for redusert funksjon, økt slitasje eller utvikling av skade over tid. Dersom forholdet ikke følges opp, kan dette føre til behov for tidligere vedlikehold eller utbedring enn normalt. Konsekvensene vil kunne påvirkes av bruk, belastning og vedlikehold.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på forholdet og utføre nødvendige vedlikeholds- eller utbedringstiltak ved behov. Tiltakets omfang og tidspunkt bør vurderes ut fra videre bruk, observerte endringer og fagkyndig vurdering. Eventuelle tiltak bør utføres i henhold til gjeldende anbefalinger og god byggeskikk.

HOVEDDEL - H0101 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (toalettrom).
Det ble ikke påvist unormale avvik i de kontrollerte områdene.

Det påpekes likevel at det kan foreligge forhold eller begynnende skader som ikke er synlige på befaringstidspunktet, og som først kan avdekkes ved senere modernisering av baderommet eller ved inngrep i konstruksjonene.

Det ble i tillegg rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater. Fuktsøk gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet. Gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.



HOVEDDEL - H0101 > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Enkelt vaskerom med standard fra byggeårene.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets konstruktive oppbygging.

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

Rommet er ikke prosjektert eller utført som våtrom og oppfyller ikke kravene til fullverdig våtrom.
Rommet mangler bygningsmessige løsninger som normalt forutsettes i våtrom, herunder membran, sluk og tettesjikt.

Tilstandsrapport

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll. Eventuell bruk av rommet som våtrom eller rom med betydelig fuktbelastning ligger utenfor rapportens forutsetninger og omfattes ikke av tilstandsvurderingen.



HOVEDDEL - H0101 > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malt strie på vegg.

Malt strie i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt et eventuelt membran/tettesjikt medfører redusert forutsigbarhet for konstruksjonenes fuktsikkerhet. Det kan foreligge skjulte forhold som ikke lar seg avdekke ved visuell befaring, og risiko for fuktpåvirkning kan derfor ikke utelukkes.

Tiltak:
Konstruksjonene må følges opp med jevnlig visuell kontroll, og nærmere undersøkelser vurderes ved tegn til fukt, misfarging, lukt eller funksjonssvikt.
Oppgradering vil være naturlig innen rimelig tid.
Total modernisering bør påregnes.

HOVEDDEL - H0101 > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Eldre/originalt belegg på gulv.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Gulvbelegg har en del slitasje og merker.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Slitasje og merker i gulvbelegget kan redusere overflatens beskyttende egenskaper over tid. Eldre og slitte belegg vil ha økt risiko for utettheter og fuktpåvirkning ved videre bruk.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av belegget, spesielt ved skjøter og overganger. Ved ytterligere slitasje eller tegn til utetthet bør gulvbelegget skiftes ut.

Tilstandsrapport

HOVEDDEL - H0101 > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Originalt sluk fra byggeårene.

_____

Generell informasjon om sluk:
Sluk bør renses jevnlig for å redusere risiko for lukt, tilstopping og vannoppstuving.
Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge slukets levetid og sikre tilfredsstillende funksjon over tid.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Når sluk og membran har passert forventet levetid, øker risikoen for redusert funksjon og utettheter. Dette kan medføre økt sannsynlighet for fuktinntrengning i konstruksjonen, selv om det ikke nødvendigvis er synlige tegn til skade i dag. Tilstanden vurderes som aldersrelatert usikkerhet knyttet til videre bruk.

Tiltak:
Det anbefales å være oppmerksom på tegn til fukt eller lekkasjer og å begrense unødig belastning på våtrommet. På sikt bør oppgradering eller rehabilitering av badet påregnes, der sluk og membran fornyes i tråd med dagens krav. Eventuell videre bruk bør baseres på jevnlig kontroll.

HOVEDDEL - H0101 > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmontert servant/kum, i rustfritt stål samt blandebatteri.

TILLEGGSDEL - H0102 > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom med ukjent alder.

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

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

_____

Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år.
Forventet levetid er lagt til grunn med utgangspunkt i relevante levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Tilstandsvurderingene i rapporten er foretatt med hensyntagen til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje, funksjonssvikt og skader som følge av naturlig elde.

_____

Tilstandsrapport

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

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

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

Rengjøring og vedlikehold av sluk

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



TILLEGGSDEL - H0102 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte vegger.

Malte himling.

Det er montert downlights (led) i himling.

———

Normal bruksslitasje vurdert opp mot alder og bruk.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av tilgjengelige konstruksjoner og overflater på befaringstidspunktet.Normal bruksslitasje sett ut fra alder.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

Det er ikke kjent om det er benyttet membran/tettesjikt i konstruksjonene, eller hvordan dette er løst.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt membran/tettesjikt medfører redusert forutsigbarhet for konstruksjonenes fuktsikkerhet. Det kan foreligge skjulte forhold som ikke lar seg avdekke ved visuell befaring, og risiko for fuktpåvirkning kan derfor ikke utelukkes.

Tiltak:
Konstruksjonene må følges opp med jevnlig visuell kontroll, og nærmere undersøkelser vurderes ved tegn til fukt, misfarging, lukt eller funksjonssvikt. Oppgradering vil være naturlig innen rimelig tid.

TILLEGGSDEL - H0102 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.
Varmekablene var avslått ved befaring og er derfor ikke funksjonstestet av takstmann.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 8 mm. Dette vurderes å være under gjeldende krav.

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

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

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Alder:

Konsekvens:
Når fliser og gulv har passert forventet levetid, øker risikoen for slitasje, svekket overflate og redusert funksjon over tid. Dette kan gi større usikkerhet knyttet til videre holdbarhet, selv om baderomskabinets konstruksjon normalt er lukket og mindre utsatt enn tradisjonelle våtrom.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig visuell kontroll av fliser og gulv for å avdekke tegn til slitasje eller skader. Ved fremtidig oppgradering eller utskifting av baderommet bør gulv og fliser vurderes for fornying som del av et samlet tiltak.

———

Fallforhold:

Konsekvens:
Utilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og terskel kan redusere sikker avrenning av vann innenfor våtrommet. Ved lekkasje, tilstopping av sluk eller høy vannbelastning kan dette øke risikoen for vanninntrenging til tilstøtende rom, med påfølgende fare for fukt- og følgeskader. Skjulte skader kan ikke utelukkes.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på forholdet over tid og begrense vannbelastningen mot terskel. Ved rehabilitering eller oppgradering av badet bør høydeforskjellen bringes i samsvar med gjeldende krav. Eventuelle utbedringer bør prosjekteres og utføres av fagkyndig i henhold til gjeldende våtromsnorm.

TILLEGGSDEL - H0102 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk lokalisert under dusjkabinett.
Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

Det ligger mye jordfeilkabel i sluket, og denne er ikke festet til slukrist.

———

Tilstandsrapport

Generell informasjon om sluk:
Sluk bør renses jevnlig for å redusere risiko for lukt, tilstopping og vannoppstuving.
Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge slukets levetid og sikre tilfredsstillende funksjon over tid.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

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

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

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

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.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Konsekvens:
Sluk og membran som har passert en vesentlig del av forventet levetid har økt risiko for aldersrelatert slitasje. Over tid kan dette føre til redusert sikkerhet mot lekkasjer, særlig i overgangene mellom sluk, membran og tilstøtende konstruksjoner. Forholdet gir usikkerhet knyttet til videre funksjon og restlevetid.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av sluk og synlige deler av våtrommet for å avdekke tegn til lekkasje eller svikt. Ved fremtidig rehabilitering av badet bør utskifting av sluk og membran inngå som en naturlig del av tiltaket.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.
Det anbefales at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.



TILLEGGSDEL - H0102 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Servantskap med glatte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.

Opplegg for vaskemaskin.

Veggmontert klosett med innbygd sisterne.
Innkassing er ikke utført med dreneringshull for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen.
Undersøkelsen er begrenset til visuell og ikke-inngripende kontroll.
Skjulte forhold, herunder utførelse, tetthet, tilstand på innbygd sisterne, rørkoblinger og eventuelle lekkasjer bak innkassing, kan ikke verifiseres.

Dusjkabinett med skyvedør og termostatstyrt blandebatteri.

———

Innredning har normal bruksslitasje sett i forhold til alder og normal bruk.
Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innkassing for innebygd sisterne er ikke utført med dreneringshull for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Manglende løsning for lekkasjevarsling kan medføre at eventuelle lekkasjer fra sisternen ikke oppdages tidlig. Dette kan føre til skjulte fuktpåvirkninger i tilstøtende konstruksjoner over tid, med usikkerhet knyttet til omfang og utvikling før forholdet blir synlig.

Tiltak:
Det anbefales å etablere en løsning som muliggjør visuell kontroll og varsling ved lekkasje, for eksempel gjennom lekkasjespalte, lekkasjeindikator eller annen dokumentert løsning tilpasset innebygd sisterne. Alternativt kan forholdet avklares nærmere ved demontering eller kontroll utført av fagperson.

TILLEGGSDEL - H0102 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet i form av elektrisk vifte i himling.

Rommet har ingen tilluftsløsning.

———

Ventilasjonsløsningen er noe enklere enn det som benyttes i dag.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Konsekvens:
Manglende tilluft kan føre til utilstrekkelig luftutskifting og økt fuktbelastning i rommet. Over tid kan dette bidra til kondens, dårlig inneklima og økt risiko for fuktskader eller muggdannelse på overflater og i tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:
Det anbefales å etablere luftespalte i rommet, ved å etablere tilluftspalte ved terskel, evt. luftehull i dørblad.
Tilstrekkelig luftutskifting vil bidra til å redusere fuktbelastningen og bedre inneklimaet i våtrommet.

Tilstandsrapport

TILLEGGSDEL - H0102 > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking grunnet tilstøtende konstruksjoner og innredning.
Motstående rom har flissatte vegger samt fast innredning på kjøkken.

———

Det ble rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS).
Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater.

Fuktsøk med fuktindikator gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet.
Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige veggflater; gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.

KJØKKEN

HOVEDDEL - H0101 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre, takhøy kjøkkeninnredning med ukjent alder.

Innredning med profilerte, heltre eik fronter og vitrinedører.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Noe løs folie på sidene/fronten av benkeplaten.
Flisfelt på vegg over benk.
Lysstoffrør under overskap.

Opplegg for oppvaskmaskin.

———

Selv om dette ikke var et krav på installasjonstidspunktet, anbefales det i dag generelt å etablere vannstopper med sensor og magnetventil samt komfyrvakt, for økt sikkerhet og redusert risiko for vann- og brannskader.

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for skjulte forhold.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av kjøkkenets alder samt utidsmessighet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Kjøkkenet har alder og utforming som tilsier økt slitasje og redusert funksjonalitet sammenlignet med dagens standard. Det må påregnes behov for oppgraderinger og vedlikehold på kortere sikt.

Tiltak:
Det anbefales løpende vedlikehold og utskifting av slitte komponenter ved behov. Modernisering eller utskifting av kjøkkeninnredning bør påregnes over tid.
Kjøkken og innredning fungerer med dagens bruk.
Oppgradering vil være naturlig ved evt. oppussing.

Tilstandsrapport



HOVEDDEL - H0101 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon i form av kjøkkenventilator over stekesone, med avtrekk ført opp over tak.

Det er ellers ingen synlige avtrekksventil i rommet.

Eventuelle filtre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare. Vedlikehold er brukers ansvar.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige på befaringstidspunktet.
Eventuelle endringer i løsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Eldre ventilator.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Eldre ventilatorer kan ha redusert kapasitet og funksjon sammenlignet med nyere løsninger. Dette kan gi svakere avtrekk og mindre effektiv fjerning av matos og fukt fra kjøkkenet.

Tiltak:
Funksjon og kapasitet bør kontrolleres jevnlig, og rengjøring av filter og kanaler anbefales som del av normalt vedlikehold. Utskifting til nyere ventilator kan vurderes ved redusert funksjon eller ved modernisering av kjøkkenet.



TILLEGGSDEL - H0102 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre og slitt kjøkkeninnredning med ukjent alder.

Glatte fronter.
Laminat benkeplate samt heldekkende benkebeslag i rustfritt stål.

Tilstandsrapport

Selv om dette ikke var et krav på installasjonstidspunktet, anbefales det i dag generelt å etablere vannstopper med sensor og magnetventil samt komfyrvakt, for økt sikkerhet og redusert risiko for vann- og brannskader.

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for skjulte forhold.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av kjøkkenets alder samt utidsmessighet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Kjøkkenet har alder og utforming som tilsier økt slitasje og redusert funksjonalitet sammenlignet med dagens standard. Det må påregnes behov for oppgraderinger og vedlikehold på kortere sikt.

Tiltak:
Det anbefales løpende vedlikehold og utskifting av slitte komponenter ved behov. Modernisering eller utskifting av kjøkkeninnredning bør påregnes over tid.
Kjøkken og innredning fungerer med dagens bruk.
Oppgradering vil være naturlig ved evt. oppussing.



TILLEGGSDEL - H0102 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon i form av kjøkkenventilator over stekesone, med avtrekk ført opp over tak.
Eldre ventilator (Futurum).

Det er ellers ingen synlige avtrekksventil i rommet.

Eventuelle filtre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare. Vedlikehold er brukers ansvar.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige på befaringstidspunktet.
Eventuelle endringer i løsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre ventliator.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Eldre ventilatorer kan ha redusert kapasitet og funksjon sammenlignet med nyere løsninger. Dette kan gi svakere avtrekk og mindre effektiv fjerning av matos og fukt fra kjøkkenet.

Tiltak:
Funksjon og kapasitet bør kontrolleres jevnlig, og rengjøring av filter og kanaler anbefales som del av normalt vedlikehold. Utskifting til nyere ventilator kan vurderes ved redusert funksjon eller ved modernisering av kjøkkenet.

SPESIALROM

HOVEDDEL - H0101 > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Separat toalettrom/wc.

Belegg på gulv.
Vinyltapet på vegger.
Tynnpanel i himling.

Gulvmontert klosett.

Veggmontert servant og speil.

Naturlig ventilasjon.
Avtrekksventil på vegg.
Tilluft via luftespalte over dør.

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

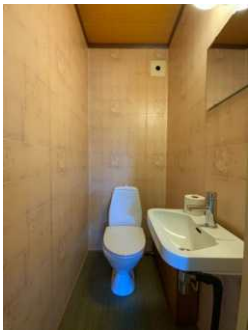
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav.

Rommet holder en generelt eldre og utdatert standard.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Naturlig ventilasjon gir mindre forutsigbar luftutskifting enn mekanisk avtrekk. På toalettrom kan dette medføre perioder med redusert luftkvalitet og noe økt fuktbelastning, spesielt ved lite luftbevegelse eller kalde perioder. Risikoen vurderes som moderat, men løsningen er mer avhengig av aktiv lufting.

Tiltak:
Det anbefales å sørge for at ventiler holdes åpne og at rommet luftes jevnlig. For bedre og mer stabil ventilasjon kan det vurderes ettermontering av mekanisk avtrekk, eksempelvis vifte med fukt- eller tidsstyring. Omfanget tilpasses rommets bruk og tekniske muligheter.
Modernisering av rommet i sin helhet må påregnes.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Hoveddel - bad:
Vannførende rør i kobber.
Rørkoblinger ført via tilstøtende wc/toalettrom.

Hoveddel - kjøkken:
Rørføringer i kobber med plastkappe.

Tilleggsdel/leilighet - bad:
Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).
Rørføringene er merket med tusj på rør.

Tilleggsdel/leilighet - kjøkken:
Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Det er benyttet mansjetter i overgang mellom vannrør og ytterrør/varerør.
Vurderingen er basert på ikke-inngripende kontroll, og det tas forbehold om at utførelse, tetthet og funksjon ikke kan verifiseres fullt ut.
Skjulte forhold kan forekomme.

Stoppekran r lokalisert bak kasse på toalettrom/wc, i hoveddel.
Det er ikke kjent om denne stenger all vanntilførsel hele boligen (bad og kjøkken).

Vurdering av avvik:

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

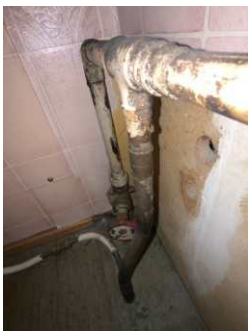
Konsekvens/tiltak

- 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.

Konsekvens:
Rørene har passert en vesentlig del av forventet levetid, noe som gir økt sannsynlighet for slitasje, lekkasjer og redusert funksjon over tid. Det må påregnes høyere vedlikeholdsbehov og usikker restlevetid.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av anlegget og å planlegge utskifting på sikt. Ved tegn til svekkelser eller lekkasjer bør deler av anlegget skiftes ut fortløpende.









Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Vannførende rør i plast, ført til originale rørføringer i støpejern (synlig i krypkjeller).
Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

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.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Konsekvens:
Når avløpsrør i støpejern har passert en betydelig del av forventet levetid, øker risikoen for innvendig slitasje, korrosjon og etter hvert lekkasjer eller redusert avløpsfunksjon. Eventuelle skader kan utvikle seg skjult og bli oppdaget sent, med risiko for følgeskader.

Tiltak:
Det anbefales å være oppmerksom på rørsystemets alder og følge med på tegn til funksjonssvikt, som gjentatte tilstoppinger, lukt eller fukt. Ved mistanke om problemer kan tilstandskontroll, for eksempel kamerainspeksjon, vurderes. Utskifting eller rehabilitering av røranlegget bør påregnes på sikt.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligens ventilasjon er i hovedsak basert på naturlig avtrekk.
Det er montert elektrisk styrt avtrekksventil på bad i tilleggsdel/leilighet.

Tilluft tilføres via spalteventiler i noen vinduer samt veggventiler.

Kjøkkenventilatorer på begge kjøkken, avtrekk ført opp over tak.
Eventuelle filtre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettoppsamling og brannfare.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Bygningen har i utgangspunktet naturlig ventilasjon.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn løsninger som benyttes i dag.

Ventilasjonsløsningen avviker fra dagens anbefalte løsninger for kjøkken, ved at det ikke er etablert eget mekanisk avtrekk fra rommet.
Vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige forhold ved befaringstidspunktet.
Skjulte installasjoner er ikke verifisert.

Kapasitet og luftutskiftning er ikke kontrollert, da dette krever særskilt måleutstyr og ikke inngår i en nivå 1 (visuell og ikke-inngripende) undersøkelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Dagens ventilasjonsløsning fungerer i hovedsak som tiltenkt, men har ikke samme effekt som moderne løsninger med fullt mekanisk eller balansert ventilasjon. Løsningen kan medføre redusert luftutskifting sammenlignet med dagens standard, noe som over tid kan gi økt belastning fra fukt, lukt og matos. Dette kan bidra til økt slitasje på overflater og installasjoner.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på forholdet og vurdere forbedring av ventilasjonsløsningen ved behov. Eventuelle tiltak må vurderes opp mot byggets forutsetninger og gjeldende regler, og avklares med borettslag/sameie der dette er relevant. Ved endret bruk eller økt belastning bør oppgradering av ventilasjonen vurderes for å redusere risiko for dårlig inneklima og fuktrelaterte skader.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Utekran (ikke frostfri) for tilkobling av vannslange er montert på fasade på begg sider av boligen.
Det forutsettes at vanntilførsel stenges og rør/kran tømmes før frostperioder for å redusere risiko for frost- og lekkasjeskader.

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

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av observerbare forhold på befaringstidspunktet.
Eventuelle kader som oppstår som følge av bruk, manglende vedlikehold eller frostpåvirkning omfattes ikke av tilstandsvurderingen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Konsekvens:
Utvendige kraner som ikke er frostfrie har økt risiko for frostskader ved lave temperaturer. VVS-installasjonene har samtidig oppnådd høy alder, og det må påregnes økt risiko for slitasje, lekkasjer og redusert funksjon over tid.

Tiltak:
Det anbefales å stenge og tømme utvendige kraner før frostperioder. Jevnlig kontroll av installasjonene anbefales, og utskifting av eldre komponenter bør påregnes etter hvert som behov oppstår.





TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er montert vegghengt varmepumpe i stue. (Type Daikin)

Tilstandsrapport

Utedel/motorenhet er lokalisert fasade.

Varmepumper forutsetter regelmessig ettersyn og service for å opprettholde forventet funksjon og levetid.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll. Funksjon, kapasitet, ytelse, drift over tid, servicehistorikk, vedlikehold, garantiforhold, dokumentasjon, elektrisk tilkobling, kondensavløp og skjulte komponenter er ikke kontrollert eller verifisert.

Anlegget er ikke funksjonstestet av takstmann.
Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av observerbare forhold på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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

Konsekvens:
Eldre varmepumper har ofte redusert effekt og virkningsgrad sammenlignet med nyere anlegg. Ukjent alder gir usikkerhet rundt restlevetid, og det må påregnes økt risiko for driftsstans og vedlikeholdsbehov over tid.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig service og funksjonskontroll for å opprettholde drift og kapasitet. Utskifting bør påregnes ved sviktende funksjon eller som del av fremtidige oppgraderinger av boligen.





TG 2 Varmtvannstank - Hoveddel

Beskrivelse

Varmtvann fra bereder plassert i krypkjeller.
Bereder på 290 liter, merket med produksjonsår 2024.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble observert en del irring på rørkobling på toppen er berederen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Irring på rørkoblinger kan indikere begynnende fuktpåvirkning eller mindre lekkasje ved koblingene. Over tid kan dette gi økt risiko for drypp og redusert levetid på tilkoblinger dersom forholdet utvikler seg videre.
Skadene kan også komme av kondens, som følge av plassering.

Tiltak:
Det anbefales nærmere kontroll av koblingene og oppfølging ved videre tegn til fukt eller lekkasje. Koblinger bør etterstrammes eller utbedres ved behov av fagkyndig person.

Tilstandsrapport





TG 2 Varmtvannstank - Tilleggsdel/leilighet

Beskrivelse

Varmtvann fra bereder plassert i kjøkkenskap.
Bereder på ca. 116 liter.
Ukjent alder.

Berederen er tilknyttet strømnettet med 3-fas stikkontakt.

———

Det er ikke etablert sluk i rommet der berederen er plassert.
Som et generelt forebyggende tiltak anbefales det å installere lekkasjevarsler med automatisk stoppventil på vannrør for å redusere risiko for vannskader.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll. Eventuell effekt av lekkasjevarsler eller manglende sluk er ikke vurdert eller verifisert.

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.

Konsekvens:
Varmtvannsberederen har passert halvparten av forventet levetid, noe som gir økt risiko for lekkasje eller driftsstans. Eldre beredere har også ofte lavere energieffektivitet.

Tiltak:
Det anbefales å planlegge utskifting av berederen. Inntil utskifting bør det føres jevnlig tilsyn for å avdekke tegn til lekkasje eller svikt.



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner.
Det må påregnes at det over tid kan oppstå behov for utskifting av enkelte installasjoner og elementer.

Det er ikke utført funksjonstesting av panelovnene.
Med mindre annet er opplyst, er det lagt til grunn at installasjonene fungerer tilfredsstillende på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

Det er ikke gitt opplysninger om kjente feil eller avvik.

Panelovner eller andre varmekilder som ikke er fastmontert eller ikke var til stede ved visning følger ikke med 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

Hoveddel:

Sikringsskap er lokalisert bod ved entré.
Automatsikringer med jordfeilbrytere (eldre og nyere).
6 fordelingskurser.
Det er kursoversikt i sikringsskapet, men denne er ikke oppdatert.

Det er montert selvavlesende strømmåler.

———

Tilleggsdel/leilighet:

Sikringsskap er lokalisert bod ved entré.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
13 fordelingskurser.
Det er kursoversikt i sikringsskapet, men denne er ikke oppdatert.

Det er montert selvavlesende strømmåler.

———

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

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

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

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

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

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

Spørsmål til eier

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

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

Tilstandsrapport

Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
    En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
    Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

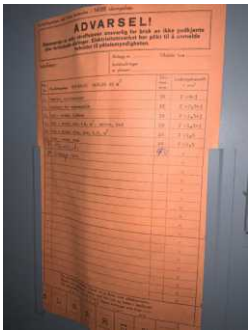
Generell kommentar

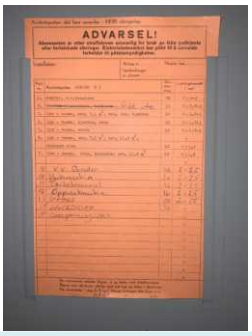
Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på absolutt alle elektriske arbeider før nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).

Arbeidene er ikke gjort i selgers eietid og dagens eier har ikke informasjon om hvem som har utført alle arbeidene.
Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.

Tilstandsrapport









TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ikke utført geotekniske undersøkelser av byggegrunnen.
Det foreligger derfor begrenset kunnskap om grunnforhold, bæreevne og stabilitet.
Eventuelle forhold knyttet til byggegrunn og fundamentering er ikke vurdert.

Synlig grunnforhold i fjell i krypkjeller.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Ut fra det som var synlig ved befaring er ikke boligen drenert.
Bygningen står på fjellgrunn.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Noe fuktforekomster i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

• 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.

Konsekvens:
Eldre eller manglende fuktsikring mot grunn kan gi økt risiko for fuktpåvirkning i krypkjeller. Registrerte fuktforekomster viser at konstruksjonen er utsatt for fuktbelastning, noe som over tid kan bidra til redusert inneklima og økt risiko for skader i organiske materialer.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av krypkjeller med fokus på fuktforhold og ventilasjon. Tiltak for å redusere fuktbelastningen, som forbedret drenering, terrengtiltak eller fuktsperre mot grunn, kan vurderes ved behov.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Grunnmur i betong, utvendig malt.
Noe malingsflassing på utsiden.

Konstruksjoner fra byggeårene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Grunnmuren har høy alder og har vært eksponert for klimapåkjenninger og naturlig slitasje over tid.
Slike forhold er vanlig for eldre konstruksjoner og skyldes langvarig påvirkning fra fukt, temperatursvingninger og eventuell bevegelse i omkringliggende masser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Grunnmuren har oppnådd høy alder og bærer preg av normal slitasje og klimapåvirkning over tid. Eldre konstruksjoner kan ha økt risiko for mindre riss, fuktpåvirkning og svekkelser sammenlignet med nyere løsninger.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll og normalt vedlikehold av grunnmuren, spesielt med tanke på fukt, riss og overflateforvitring. Eventuelle skader eller tegn til videre utvikling bør utbedres ved behov.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Hovedsakelig terrengforhold med fall ut fra bygningen.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

———

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

———

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg

Tilstandsrapport

til en større brann.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

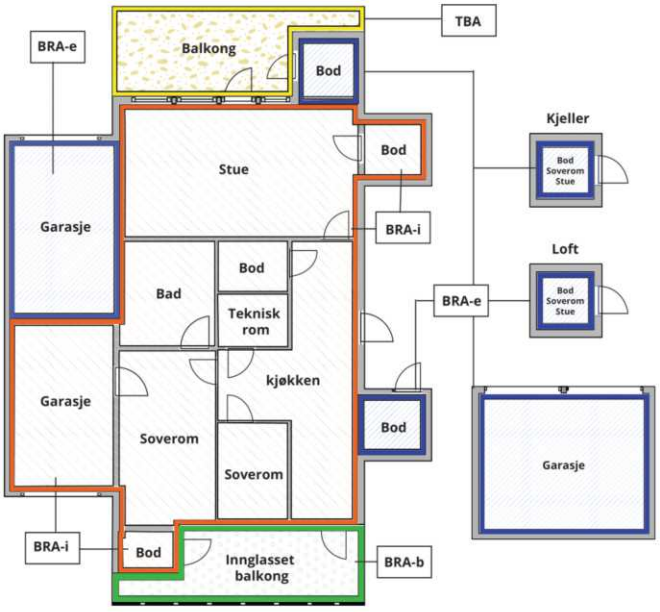
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hoveddel - H0101	91			91	
Tilleggsdel - H0102	51			51	
SUM	**142**				
SUM BRA	**142**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Hoveddel - H0101	Entré, 2 boder, gang, 2 soverom, bad, toalettrom, stue, kjøkken, vaskerom		
Tilleggsdel - H0102	Entré, bod, soverom, bad, stue, kjøkken		

Kommentar

Hoveddel - H0101:
Entré, 2 boder, gang, 2 soverom, bad, vaskerom, wc, stue og kjøkken.

Tilleggsdel - H0102:
Entré, bod, bad, soverom, stue og kjøkken.

———

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

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

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

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

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

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2026	Thomas Tandberg	Takstingeniør
	Dag Bjerke	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	147	60		0	903.3 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Kringkollen 34

Hjemmelshaver
Edel Margrethe Johansen

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

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Vertikaldelt tomannsbolig med solrik hage, sentralt beliggende i veletablert boligområde på Ulsrud/Bøler, bydel Østensjø i Oslo.
Kort vei til offentlig kommunikasjon, forretninger, servicetilbud, idrettsanlegg, skoler og barnehager.
Bøler senter like i nærheten. Kort vei til barnehager og skoler i alle trinn.
Tur og rekreasjonsmuligheter i nærheten med blant annet Østensjøvannet som har et rikt dyre- og fugleliv.
Østmarka med et stort utvalg av turløyper sommer som vinter, bade og fiskevann, samt Østmarksetra som et naturlig samlingspunkt.
Nøklevann med mulighet for leie av kanoer og kajakker sommerstid, samt Haraløkka idrettsanlegg i umiddelbar nærhet.

Om tomten

Tomt på 903 m².
Tomten er opparbeidet med gressplen, steinlagt adkomst ved bolig, samt variert beplantning.
Noe synlig fjell.
Overbygd markterrasse ved boligens inngangsparti.

Tinglyste/andre forhold

Kommunale avgifter for 2026 utgjør kr. 24 193,-
Opplysningene er basert på informasjon mottatt fra Oslo kommune (Kemnerkontoret), og undertegnede har ikke foretatt selvstendig kontroll av tallmaterialet.

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av trehusbebyggelse.
Bygning oppført i 1972 i trekonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

Det foreligger ferdigattest, datert 31.05.1976.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forutsetninger

eller fremlagt dokumentasjon.

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Première

Oppdragsnr.
183260094-2

Selger 1 navn
Dag Bjerke

Gateadresse
Kringkollen 34 (del 2)

Poststed	Postnr
OSLO	0690

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Edel Margrethe Johansen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1971

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 55

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 3614911/46

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sprekk i fliser på gulv i bad i hovedhus

Document reference: 183260094-2

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Renovering av bad i leilighet, samt ny varmtvanns bereder i hovedhus
Arbeid utført av	AS Majetic Rør og Bygg, Høvik

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Dette antas da arbeidet er utført i nyere tid, dvs i løpet av de siste 10 år

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I forbindelse med nytt bad i leilighet
Arbeid utført av	AS Majetic Rør og Bygg, Høvik

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er montert dreneringspumpe i sump i krypkjeller for å drenere vann som siger inn via sprekker i fjell som huset er fundamentert på, vannet blir drenert utenfor grunnmur til fall på tomt

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183260094-2

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Huset består av to separate boenheter, H0101 og H0102 hvor sistnevnte er en 2 roms leilighet med inkludert kjøkken i det ene rommet

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Huset er som opprinnelig bygget med rominndeling og antall boenheter

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183260094-2

Tilleggskommentar

Boligen selges ved fullmektig som har begrenset kjennskap til eiendommen

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 183260094-2

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Dag Bjerke	6768ac44823ca9b7ee4f0 2c522bb771b62adc3db	03.06.2026 11:04:56 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 183260094-2

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Première

Oppdragsnr.
183260094

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Dag Bjerke	Renee Bjerke

Gateadresse
Kringkollen 34 (del 1)

Poststed	Postnr
OSLO	0690

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Edel Margrethe Johansen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1971

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 55

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 3614911/46

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sprekk i fliser på gulv i bad i hovedhus

Document reference: 183260094-1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Renovering av bad i leilighet, samt ny varmtvanns bereder i hovedhus
Arbeid utført av	AS Majetic Rør og Bygg, Høvik

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Dette antas da arbeidet er utført i nyere tid, dvs i løpet av de siste 10 år

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I forbindelse med nytt bad i leilighet
Arbeid utført av	AS Majetic Rør og Bygg, Høvik

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er montert dreneringspumpe i sump i krypkjeller for å drenere vann som siger inn via sprekker i fjell som huset er fundamentert på, vannet blir drenert utenfor grunnmur til fall på tomt

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183260094-1

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Huset består av to separate boenheter, H0101 og H0102 hvor sistnevnte er en 2 roms leilighet med inkludert kjøkken i det ene rommet

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Huset er som opprinnelig bygget med rominndeling og antall boenheter

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183260094-1

Tilleggskommentar

Boligen selges ved fullmektig som har begrenset kjennskap til eiendommen.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 183260094-1

E-Signing validated

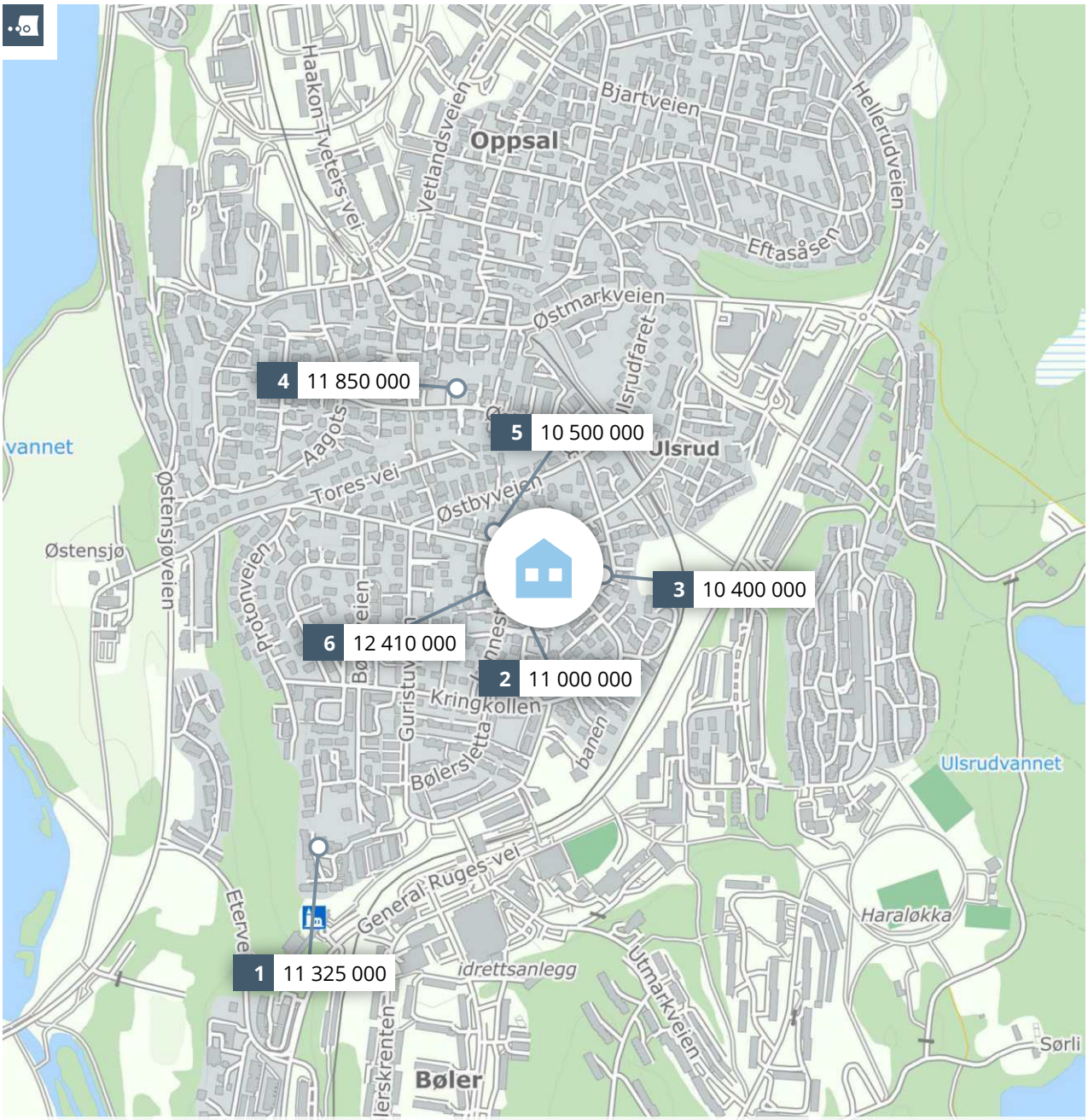
secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Dag Bjerke	6768ac44823ca9b7ee4f0 2c522bb771b62adc3db	03.06.2026 11:00:05 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Renee Bjerke	3c02a653ef801f5413085c e50137268714a20ee2	03.06.2026 12:20:05 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 183260094-1

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



Meglers verdivurdering

KRINGKOLLEN 34

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 03.06.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kringkollen 34, 0690 OSLO

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1972

GNR 147 BNR 60 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS KRINGKOLLEN

Verdivurdert til

10 500 000

-	10 500 000	73 944
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	142 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					903 m²	
Byggeår					1972	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	1

Parkering Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Guristuveien 67				05.05.2026	9 990 000	**11 325 000**	0	11 325 000	**89 881**
	126 m²	1979	339 m²	5 sov						
2	Ulsrudveien 25 B				05.05.2026	9 750 000	**11 000 000**	0	11 000 000	**86 614**
	127 m²	1954	543 m²	3 sov						
3	Østbyfaret 2 A				25.02.2026	9 200 000	**10 400 000**	0	10 400 000	**91 228**
	114 m²	1967	499 m²	3 sov						
4	Østbyfaret 33				17.06.2025	11 700 000	**11 850 000**	0	11 850 000	**47 782**
	248 m²	1952	1 428 m²	3 sov						
5	Ulsrudveien 24				15.05.2025	10 500 000	**10 500 000**	0	10 500 000	**53 030**
	198 m²	1948	443 m²	3 sov						
6	Lunnestien 3 C				28.04.2025	12 500 000	**12 410 000**	0	12 410 000	**75 212**
	165 m²	2014	1 418 m²	4 sov						

Velkommen til Kringkollen 34, en vertikaldelt tomannsbolig med alt på en flate. Huset består av to separate boenheter; en romslig familiedel og en mindre tilleggsdel. Mulighetene er mange, og huset er en utmerket generasjonsbolig. Hoveddelen har en koselig uteplass mot sør, og på fremsiden av huset er det store, solrike grøntarealer. Beliggenheten er sentral, i et stille og rolig område med gangavstand til skole, T-bane, butikker og flotte turmuligheter i marka.

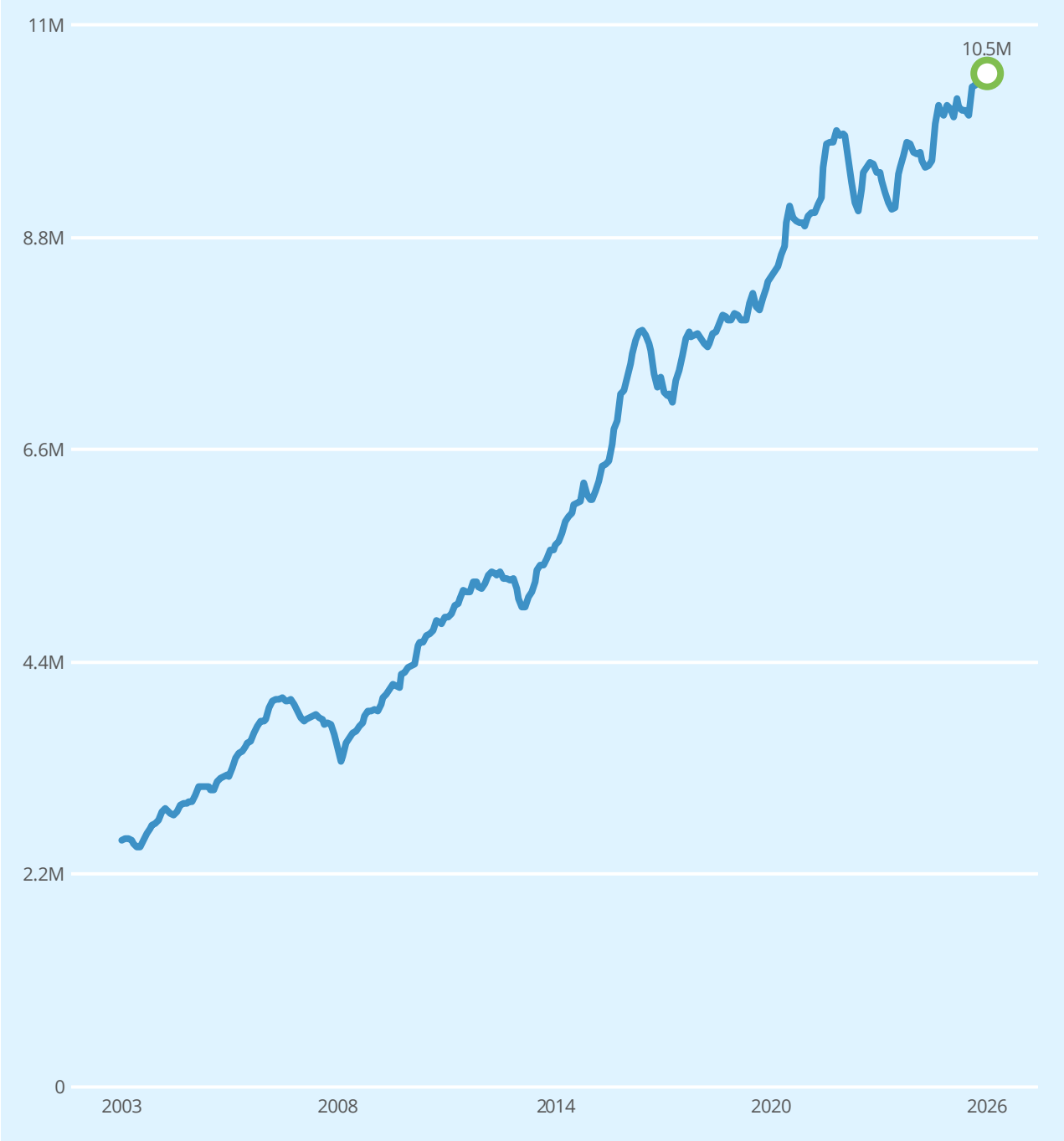
I hoveddelen er det en hyggelig stue med varmepumpe og et romslig kjøkken med egen spiseplass. Et helfliset bad har varmekabel, og vegg i vegg finner man en separat wc og et eget vaskerom. Det er to innvendige boder og to soverom med garderobeskap. Den andre enheten har en åpen stue-/kjøkkenløsning og et soverom tilknyttet badet.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

Ingen historiske omsetninger registrert

Tomannsboliger til salgs i Østensjø bydel nå

7
tomannsboliger til salgs

11.0M
10.7M
10 269 000 Prisantydning i snitt
10.1M
9.8M
9.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
60
dager

Tomannsboliger solgt i Østensjø bydel siste 3 mnd

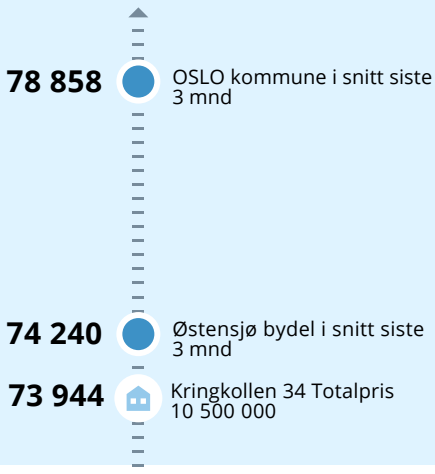
11
tomannsboliger solgt

12.1M
11.6M
11.1M
10 926 000 Salgspris i snitt
10 469 000 Prisantydning i snitt
10.1M
9.6M
9.1M

Solgt i snitt i løpet av
14
dager

for 4.8% over prisantydning

Analyse m²-priser



enova

Energiattest



Adresse **Kringkollen 34, 0690 OSLO**	
Dato for energimerking **14.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-281381**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80669917**
Gårdsnummer **147**	Bruksnummer **60**
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 **1971**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **90,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **90,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
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 **275,51 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **275,51 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **24 796 kWh**



Kringkollen 34, 0690 OSLO

Detaljering

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

Kringkollen 34, 0690 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: 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 utendørs

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

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.

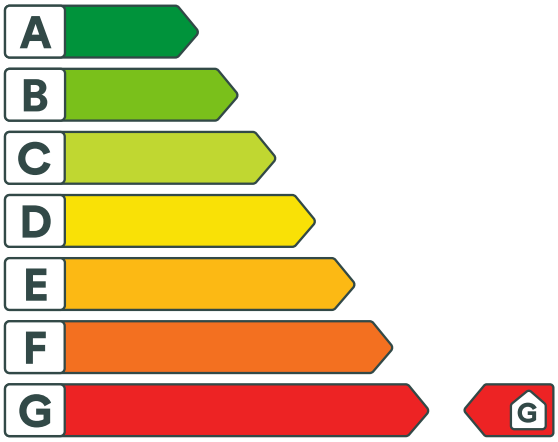
https://www.enova.no

enova

Energiattest



Adresse **Kringkollen 34, 0690 OSLO**	
Dato for energimerking **14.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-281377**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80669917**
Gårdsnummer **147**	Bruksnummer **60**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0102**



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 **1971**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **49,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **49,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	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 **392,79 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **392,79 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **19 247 kWh**

Kringkollen 34, 0690 OSLO

Detaljering

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

Kringkollen 34, 0690 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

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 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 10: 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.

Brukertiltak

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: 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 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

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

Eiendommen har flere adresser

Skriv ut Søk på nytt

Kringkollen 34

0690 Oslo, Oslo Kommune



Nøkkelinfo

Matrikkelnummer

0301-147/60

Type eiendom

Grunneiendom

Eiendomsareal

903,3 m²

Informasjon fra grunnboken

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

Vis aktiv grunnboksutskrift

Mer eiendomsinformasjon

Eiendom

Kommune	0301 Oslo
Gårdsnummer	147
Bruksnummer	60
Festegrunner	Nei
Seksjonert	Nei
Bruksnavn	
Tinglyst	Ja

Koordinater	6646268 267643 (32633)
Historisk oppgitt areal	1 662 m^2
Arealmerknad	
Under sammenslåing	Nei
Grunnforurensing	Nei
Kulturminner	Nei
MUF	Nei
Grunnerverv	Nei
Jordskifte krevd	Nei

Adresser (2)

Finn en spesifikk adresse på eiendommen

Lag adressemerker

Adresse	Postnummerområde	Grunnkrets	Kirkesokn	Valgkrets
Kringkollen 34-H0101	0690 OSLO	Kringkollen	Bøler	Ulsrud videregående skole
Kringkollen 34-H0102	0690 OSLO	Kringkollen	Bøler	Ulsrud videregående skole

Adresser på eiendommen

Bygninger (1)

Alle

Bygningsnummer	Type	Status	Sefrak	Fredet	Na
80669917	121 - Tomannsbolig, vertikaldelt	Tatt i bruk	Nei	Nei	Bo

Bygninger på eiendommen

Teiger (1)

Type	Koordinater	Areal	Merknader
Eiendomsteig	6646268 267643 (32633)	903,3 m^2	

Teiger på eiendommen

Eier du denne eiendommen?

Nå kan du se og oppdatere dine eiendomsopplysninger.

Gå til egenregistrering

Bestill eiendomsdokumenter

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

Les mer om bestilling

Kartverket

Kontakt oss

Telefon: 32 11 80 00

Epost: post@kartverket.no

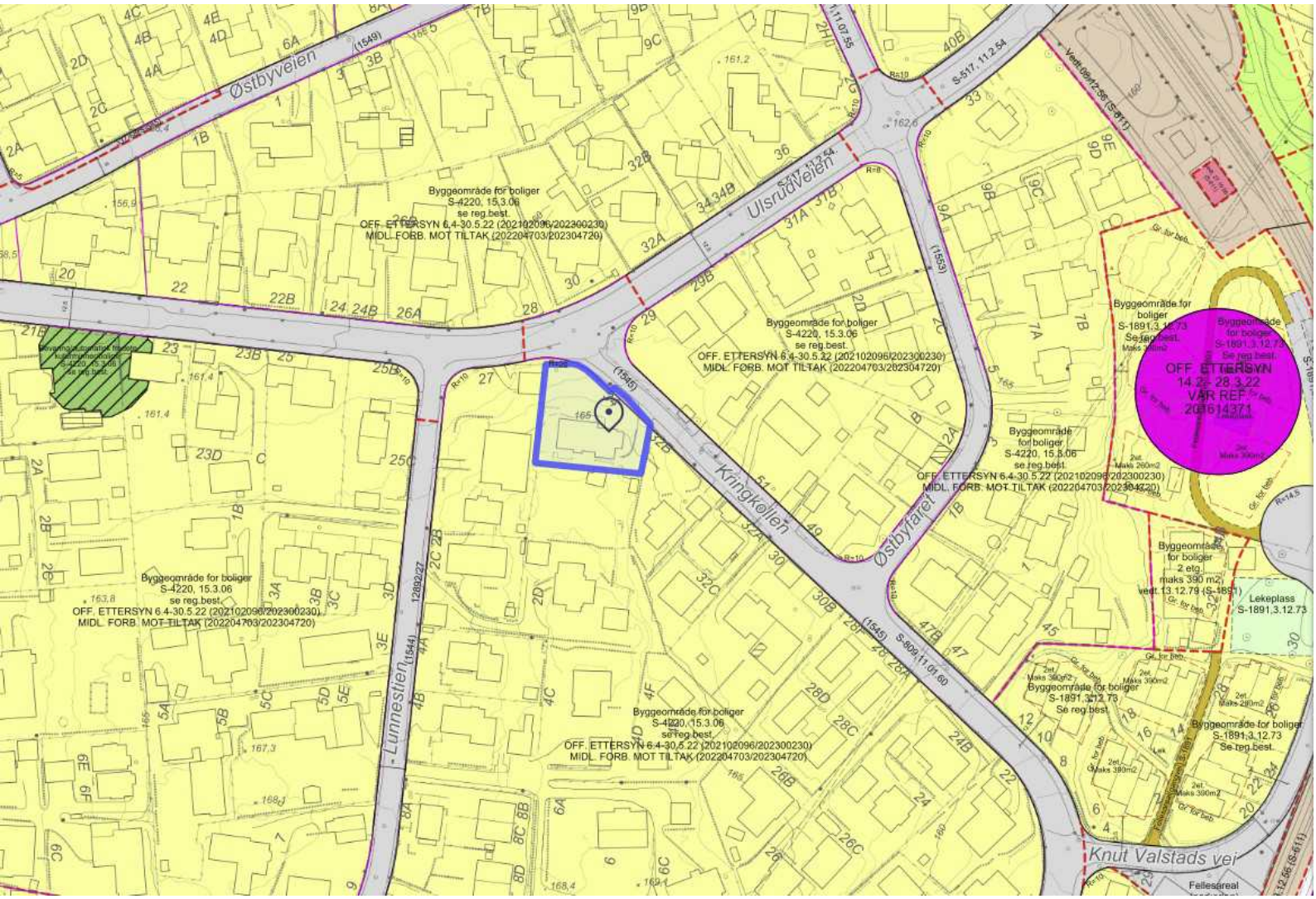
Kontaktinfo og adresser

Informasjon

Cookieerklæring

Personvernerklæring

Tilgjengelighetserklæring


Østbyveien
(1549)
Ulsrudveien
Kringkollen
Østbyåret
Lunnestien
(1544)
(1545)
(1553)
Knut Valstads vei
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)
Byggeområde for boliger
S-1891,3.12.73
Se reg.best.
Maks 390m2
OFF. ETTERSYN
14.2- 28.3.22
VAR REF
20/614371
Byggeområde for boliger
2 etg.
maks 390 m2
vedt. 13.12.79 (S-1891)
Lekeplass
S-1891,3.12.73
Fellesareal

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.

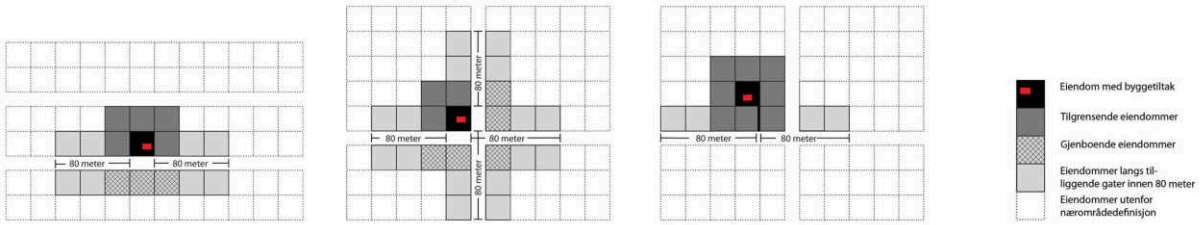
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 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.

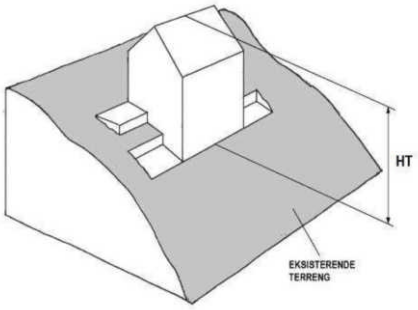
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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 %.

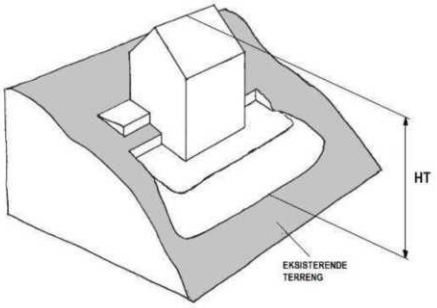
Følgende høyder tillates:

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

S-809

Regulering av deler av vei Nøklevannsveien (1541), Kringkollen (1545) og Østbyfaret (1553),

S-809 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 11.01.1960

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 196001442

Lovverk: 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 BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

Arbeidssted: 147/60 Ulsrudv. 27 B	Journalnr.: 71/2041	Tegn.nr.: 1
Arbeidets art: Generasjonsbolig.	Innlevert: 6/7-71	
Bygningens art:		
Byggherre: Jan Werner Johansen, Fossveien 16 B, Oslo 5.		
Byggemelder: -"- -"-		

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

Kart o. 14/10.71

Layout 670/71

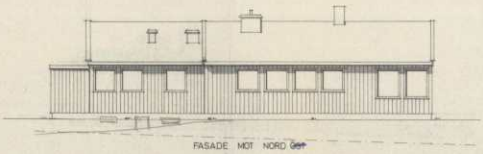
SEND BYGGETILLATELSE Hjørnet til Isa

bj.lag 14/10.71 RW

14/10.71. KKW

SEND BYGGETILLATELSE Harda fra Isa

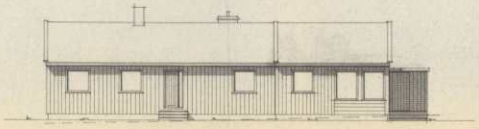
bj.lag 14/10.71 RW



FASADE MOT NORD



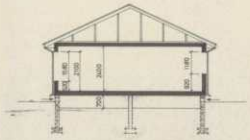
GAVL MOT VEST



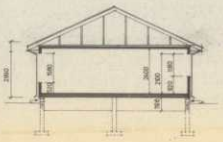
FASADE MOT SYD



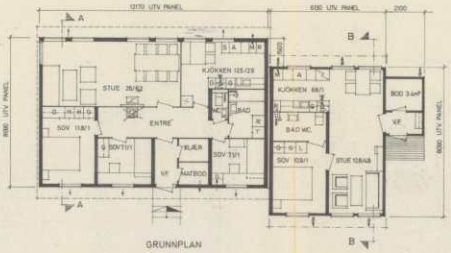
GAVL MOT ØST



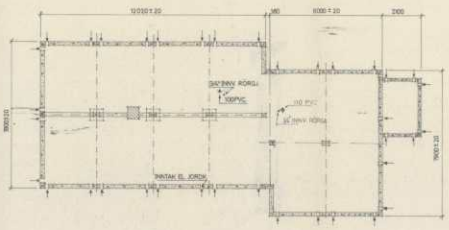
SNITT A-A



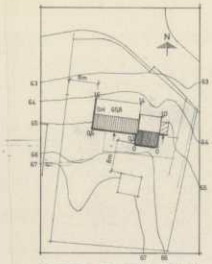
SNITT B-B



GRUNNPLAN



FUNDAMENTPLAN



SITUASJONSPLAN OVER ULSRUDVN. 27B, OSLO

DENNE TEGNING ER
VI MOGUN BEVAR EIENDOM
TILHØRE OG KOPIRT ELLER
BENYTTET AV ANDRE.

1

A REV. MÅNESK PÅ MÅL B 28.2.71 E.S.

Stk.	Gjenstand	Nr.	Mat.	Detalj. tegn.	Anm.
SENIOR GH+ OG MINI BAN KOBLET				Målestokk	Tegn. 12.2.71 E.S.
					Kh.
					Godkj. 12.2.71 Ty

A/s **MOELVEN BRUG**

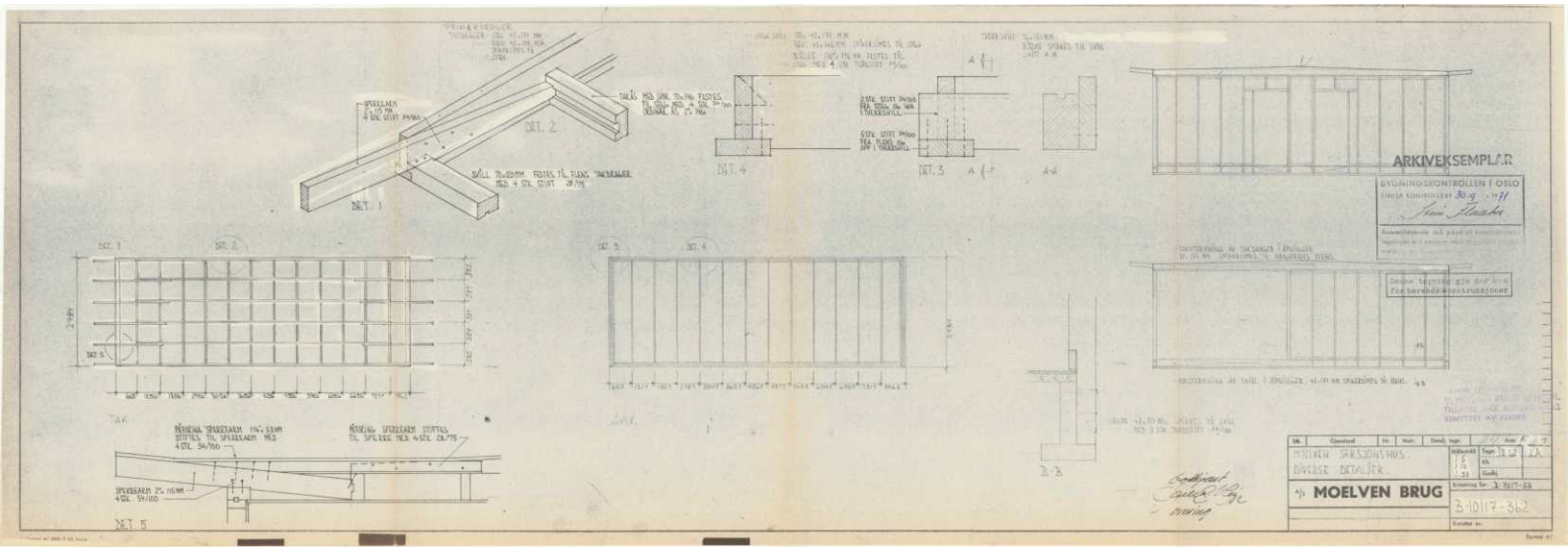
JAN WERNER JOHANSEN
POSGVN. 16 B. OSLO

Erstatning for:

2-3173-1

Erstatter av:

A 1


DET. 1
DET. 2
DET. 3
DET. 4
DET. 5
A-A
B-B
TAK
ARKIVEKSEMPLAR
GYNINGSKONTROLLEN I OSLO
MOELVEN SAKSDUNSHUS.
DIVERSE DETALJER.
MOELVEN BRUG
B-1017-362

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III *20 72 10

Approbasjon.

Arbeidssted: 147/60 Ulsrudv. 27 B	Journalnr.: 71/2041	Tegn. nr.: 1
Arbeidets art: Generasjonsbolig.	Innlevert: 6/7-71	
Bygningens art:		
Byggherre: Jan Werner Johansen, Fossveien 16 B, Oslo 5.		
Byggemelder: -"-	-"-	
Dato: 3. august 1971	FG/GL	

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

Det vises til vår påtegning av 19/7-71 på kartet.

Det må redegjöres for vask og törk av töy.

Dör mellom soverom og w.c. må utföres dobbel.

Det bör være dör mellom kjökken og stue i den minste leilighet som også må skaffes matbod.

Det må sörges for god lydisolasjon mellom de to leiligheter.

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

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»— .....

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

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [X] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [X] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [X] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.

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

Thor Björnseth
bygningssjef

Finn Giertsen

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

Ski. 8-17.

Spesielle krav.

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

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

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

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

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

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

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

Alminnelige bestemmelser.

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

For tilfluksrom plikter byggherren å sende ett sett tegninger i M. = 1 : 100 av det godkjente tilfluksrom til Oslo sivilforsvar, Møllergata 43, Oslo 1. Kfr. tilfluktsromforskriftene kap. 1, pkt. 5.

For øvrig vises bl.a. til:

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

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

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

«Regler for gassinstallasjoner i Oslo.»

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III *20 72 10

Approbasjon.

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
147/60 Ulsrudv. 27 B	71/2041	1
Arbeidets art: Generasjonsbolig.	Innlevert 6/7-71	
Bygningens art:		
Byggherre: Jan Werner Johansen, Fossveien 16 B, Oslo 5.		
Byggemelder: "	"	

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
-3 SEP 1971

Dato: 3. august 1971 FG/GL

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

Det vises til vår påtegning av 19/7-71 på kartet.

Det må redegjöres for vask og törk av töy.

Dör mellom soverom og w.c. må utföres dobbel.

Det bör være dör mellom kjökken og stue i den minste leilighet som også må skaffes matbod.

Det må sörges for god lydisolasjon mellom de to leiligheter.

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

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»— .....

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

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [X] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [X] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [X] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.

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

Thor Björnseth
bygningssjef

Finn Giertsen

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

Sk. 8.17

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGATE 19 XII * 11 50 60

OVe/GS

KOPI

Oslo, den 31.5.1976.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.147, bnr.60, Kringkollen 34, OSLO 6.

Journalnr.
71/2041

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
4.5.1976.

Bygningens art
Generasjonsbolig.

Byggherre
Jan Werner Johansen, Kringkollen 34, Oslo 6.

Byggemelder
Jan Werner Johansen, Kringkollen 34, Oslo 6.

Ansvarshavende
Byggeleder Tormod Hovda, Konventveien 100, Oslo 2.

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

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

For bygningssjefen

Overingeniør
Olav Vevle

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

Skj. C-15. 4000. ANDVORD. 28143/74. —

Bestillingsinformasjon

Gårdsnummer 147, Bruksnummer 60 i 0301 OSLO kommune
Opprinnelig embete 105 OSLO SKIFTERETT OG BYSKRIVEREMBETE
Eiendommen ble konvertert den 23.04.1990

Kopi av Gammel Grunnbok

Gammel Grunnbok er scannede kopier av de gamle manuelle grunnboksarkene som ble ført av domstolene før Elektronisk Grunnbok ble etablert.

Overgangen fra manuelt ført Grunnbok til Elektronisk Grunnbok skjedde i perioden 1.11.1988 -1.3.1993 og arkene viser status helt frem til den dagen vedkommende domstol startet med elektronisk grunnboksføring.

I tillegg til den aktuelle informasjonen på omleggingstidspunktet inneholder også arkene historisk informasjon tilbake de tidligst førte dokumenter i Grunnboken. De manuelle grunnboksarkene ble omskrevet i 1935 og dokumenter som var gyldige på dette tidspunkt fremgår av de scannede kopiene.

Omskrivingen i 1935 av grunnbøkene skjedde i forbindelse med innføring av ny lov om tinglysing.

Kopi fra Gammel Grunnbok foretatt 14.04.2026 12:55
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)
Supporttelefon for kunder: 24 13 35 50, epost: support@ambita.com, nettside: www.ambita.com

Gnr. 147 Bnr 60 Side 36456 i det gamle register: Gnr 147 Bnr 60

Navn:

105 0301 0041617

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Hjemmelsdokumenter	Pantebok	Areal (i by). Skyld.	Anmerkninger
242 (1)	17/10 1924	Skylddeling avd. 8. s. m. hvorved d. eiend! er fraskilt bn 9.	42/167	5 dm 1597/44 m²	
7967 (2)	20/12 1945	Reidar Johansen ved skjøte av 8. ds gnr 21 s. m. fra Mathilde Olsen for kr. 8000.– Konsess. gitt ved dagsels skriv 30/11 45	A 187/232	+ tmf 80,2	
13982 Sist brukt!	13/10-67	Jan Werner Johansen f. 4/11-37 gaveher fra faren Reidar Johansen. Vurdi kr. 15000.–.	A 36		

Utskriften er levert av Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714), Side 2 av 6

Gnr. 147, bru 60 Navn: Gnr 147 Bnr 60

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Heftelser	Pante-bok	1 Forandringer, utalettelser og anm.
		Om eldre dok. se bru. 9		fr. bru 9 og 1: Fem anm. TV.
50 (1)	24/11 1922	Erklæring av 11 s. m. fra Mathilde Stenersen som eier av gnr. 147 bnr. 27 ang. hevdelse m.v. av tuft, oparb. av vei m.v.	64/563	
123 (2)	16/12 1932	Dto av 29/11 s.a. fra dls. om flytting av tuft m.v.	109/262	
7291 (3)	19/2 1941	Dto av 7/6, gbf. 5/7 s.a. fra dls. om rett for bru. 72 til å legge vannledning over nærv. bruk	B 173/78	
7968 (4)	20/12 1945	Obligation av 15. gbf. 21 s.m. fra Reidar Johansen til John Skjærsaker pr kr. 6000.– lyd. på 1. pr. Vilkår jfr nr. 6. Dsen 7421 29/6.50	B 207/553 6 2/603	avd. kr. 5.250.– Dsen 7421 29/6.50 6 2/603 Avd. 30/6.50 Dsen. 9421 C3/69
1277 (5)	26/2 1946	Målebrev av 5/12-45, gbf. 27/2-46 over nærv. bruk og bru. 85 av samlet areal 1677,6 m² (hvorav på d. br. 1597,4 m²). Eiendommene skal sammenføres.	A 188/32	
7422 6 a Tinglyst	29/6.50	Obligasjon dat. 24. gbf 29/6.50 fra Reidar Johansen til Aktiv Sparebank for kr. 5000.– lyd. på 1. pr. Samtykke til sammenføyning med bru. 85. Dsen. 10273 22/9.50	B 248	avd. kr. 3200.– Tilsvar kr. 1800.– Dsen. 9183 19/8.58. (21/368 17/12 Kr. Skiakt. dn. 2183/C 64/765
		Den 19/10.50 er i h.t. tegning fra sivilm. av 22/9.50 på atkomst fra Oppmålingsprotokoll av 27/10.50 gnr. 147 bnr. 85 av skyld 1 øre uten praktisk verdi arealt 80.2 m² og sammenkommet gnr. 147 bnr 60 av skyld 5 øre arealt 1677,6 m²		
		om eldre dok se grb Gen. anm. H.H.		
5585 5610 mnd. 7.	14/5 57	Refusjon kr. 220.77 i anledning opparbeidelse av veg m.v. påheftet nærv. bruk ifl. Oslo kommunes skriv dat. 10/5 dgbf. 57, gbf.	B 302	6 4/2 H. Sakt. dn 2287. C 65/390
5583 5610 mnd. 8.	– –	Refusjon kr. 359.02 i anledning opparbeidelse av Nøklevannsveien påheftet nærv. bruk ifl. Oslo kommunes skriv dat. 10/5 dgbf. 57, gbf.	B 302	
8776 9.	2/9.58.	2 rec. tilbl. kunngj. mening av navn. Oslo formannskapet og til å forberede vedk. overkommunestyre. Lic. oppmåling av nevnte eiendom. Min kommune mottatt forlenget 5 dgr. 7/10 ikke utgjøre inne kommunestyrets behandl.	B 282	Forts. neste s. Sc.
a Anf.		Anf. kr. 15,1 m² elveg. fra Nøklevannsveien.		
		Samt.: at avståelsen tilbakeføres eieren. Dsen. 5010 20/5 59. 6 17/610		
a Tinglyst		med kr. 3200.– til kr. 5000.–		
		Bestemmelsen om avståelse, oppmåling, vegbygg m.v. Dsen. 9183 14/8 58. 6 21/368		

Utskriften er levert av Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714), Side 3 av 6

Gnr. 147 Lnr. 60. 1030301 0041618 Gnr 147 Bnr 60

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Heftelser	Pante-bok	2 Merknader m.v.
8275 10.	7/8-58	Tinl. Skr. 6/8-58 ang. avståelse av veiareal m.m. Kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke	A 282	
12705 12707 mict. 11.	23/10-58	Målebrev av 26/2 1958 over 15,7 m2 av d.e. nr. er utlagt som umatrikulert veigrunn [illegible] av vei m.v. på skjøn mellom Gårdeier og Oslo kommune.	A 284	
12775 12768 mict. 12.	— . —	Skjønn av 4/10 1956, med fravikelseserklæring av 1956 i anledning Oslo kommunes overtagelse av det under nr. 11 nevnte areal. Erstatning for grunnen kr. 123,20 betalt.	A 284	
6179 6209 13	24/6-64	**Refusjon kr. 635.04 i anledning** opparbeidelse av Utvandrerveien påhaftet gnr. 147 bnr 171, Oslo kommune **tinlyst dato 24/6-64 dbnr. 6179 avskr. utfalt**	C 39/705	4/2-71. Slettet. dbnr. 2338. C 65/390
9450. 14.	2/6-71.	Erklæring, datert 2/6-71, om at det ikke er adgang til å bebygge parsell, som fraskilles, før det er anlagt vann- og avløpsledn. til og langs tomten	A 433	
11479 15	30/6-71	Erkl. av 30/6-71 i anl. deling i 2 parseller av d.e. gnr. den nye, søndre parsell brukes til nødv. atkomst langs østgrensen, over den nordre parsell. Bebyggelse som ligger for nær, eller over delegrensen, blir å betrakte som midlertidig.	A 434	
11607. 16.	1/7-71.	Delingsforr., datert 30/6-71, hvoved fra gnr. er fraskilt ca. 765 m², som er gitt gnr. 147 bnr. 228.	A 434	Bnr. 228.
14566. 17.	27/8-71	Erkl. i anl. till. til å utskille og bebygge d. e., bl. a. vedr. gjerde, kloakk og veier.	A 436	
19644. 18.	11/11-71.	Skjøte kr. 120.000,— fra Kreditkassen fra X Jan Werner Johansen (Unn. hfs. fra Hus banken)	B 441	8/2-74. Slettet. dbnr. 2935. C 79/233
19645. 19.	11/11-71.	Skjøte kr. 35000,— fra Kreditkassen fra X eks., bygd på parsell utskilt fra gnr. 147 bnr. 10 (Unn. hfs. fra Hus Banken	B 441	8/2-74. Slettet. dbnr. 2934. C 79/233
20033. 20.	17/11-71	Erkl. i anl. rett for fremf. vann parsellen til å føre v. og kloakkledn. over hans gnr. 147 bnr. 60 og til nødv. rep. m.v. Kan ikke avl. uten kloakkv. samt.	A 440	

Utskriften er levert av Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714), Side 4 av 6

Gnr. 147 Lnr. 60. 1030301 0041618 Gnr 147 Bnr 60

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Heftelser	Pante-bok	2 Merknader m.v.
8725 10.	7/8 58	Tilst. Salg: 6/8 58 ang. avst. av selveierleilighet. Kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke	A 282	
12705-12854 mod. 4.	23/10 58	Målebrev av 24/2 1958 over 15,7 m2 av d.e. er utlagt som umatrikulert veigrunn ... av d.e. på skrå mellom Gjelleråsveien og Gjellerasbekken.	A 284	
12775-12868 mod. 12.	— . —	Skjønn av 4/10 1956, med fravikelseskjennelse av 1961 i anledning Oslo kommunes overtagelse av de under nr. 11 nevnte arealer. Erstatning for grunn kr. 123,20 betalt.	A 284	
6179/229 13	24/5-64	Retsnotis kr. 635.04 i anledning opparbeidelse av påhefte: ... urtx ifl. Oslo kommune skriv dat: 21/5-64 dekl. ~~erkl.~~ tilfalt	C 39/795	4/2-71. Slettet. dm. 2398. C 65/390
9450. 14.	2/6-71.	Erklæring, dat. 2/6-71, om pålegg til eiere å bebygge parsell, som fraskilles, til dekning av anlagt vann- og avløpsledn. for og langs fomten	A 433	
11479 15	30/6-71	Erkl. av 30/6-71 i anl. deling i 2 parseller av d.e. gnr. den nye, søndre parsell brukerett til nødv. atkomst langs østgrensen, over den nordre parsell. Bebyggelse som ligger for nær, eller over delegrensen, blir å betrakte som midlertidig.	A 434	
11607. 16.	1/7-71.	Deling fra, holdt 30/6-71, hvorv. fra gnr. 147 bnr. 228 et fraskilt ca. 700 m², som utgjør gnr. 147 bnr. 228.	A 434	Dm. 228.
14566 17.	31/8-71	Erkl. i anl. till. til å utskille og bebygge d. e., bl. a. vedr. gjerde, kloakk og veier.	A 436	
19644. 18.	11/11-71.	Skjøte kr. 120.000,- fra Kreditkassen fra X Jan Werner Johansen (hvorv. hjs. fra Hus Bank)	B 441	8/5-74. Slettet. dm. 2935. C 79/233
19645. 19.	11/11-71.	Skjøte kr. 35000,- fra Kreditkassen fra X els. hjemf. pr. prior. etter dokn. nr. 18 (hvorv. hjs. fra Hus Bank)	B 441	8/5-74. Slettet. dm. 2934. C 79/233
20033 20.	12/4-72	Erkl. i anl. rett for fremf. ledn. parsellen til å føre v. og kloakkledn. over hans grunn og til nødv. rep. m.v. Kan ikke avl. uten kloakkv. samt.	A 440	

Utskriften er levert av Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714), Side 5 av 6

Gnr. 147 Bnr. 60. Navn: Gnr 147 Bnr 60

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Heftelser	Pante-bok	3 Merknader m. v.
22288. 2/.	20/11-73.	Obligasjon dat. 16-73 fra Jan W. Johansen til Husbanken stor kr. 120.000,- lyd. på prioritet i nørv. bruk. Bestem. om bortleie. Eiend. må ikke selges, pantsettes, påbindes andre heftelser, ~~beheftes med rettspant eller innfris i eierens konkursbo~~ uten Husbankens samtykke.	19474	
44342	5.9.84	Obl. kr. 150 000,- Kreditkassen.	K.K.	

Utskriften er levert av Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714), Side 6 av 6

24. november 1922

24. november 1922

KvalsundT260602

50. Undertegnede forpligter sig til ikke at sælge eller bortleie til beboelse det av mig opførte hus paa g.nr.147 br.nr.9 tomt nr.27 til gate nr. parcel av nr.27 br.nr.9,Lunne, Diesen saa længe dette ikke er bragt i lovlig stand. Videre forpligter jeg mig til at fraflytte eller i tilfælde flytte huset, hvis dette skulde bli forlangt av Akers bygningskommission, likesom jeg ogsaa forpligter mig til at efterkomme Akers formandskaps krav med hensyn til oparbeidelse av vei. Denne erklæring kan tinglæses. Kristiania, den 11/11 1922. Mathilde Stene, Arbos gt.4 II Kr.ania.

116. Oslo den 13. december 1932. Debitor: Martin Johansen. Kreditor: H.M.Helliesen..

121.Pasteg. paa obligation fra Jon Kaasa til Chr. Schou for kr.5200,- mpl. gnr. 83 bnr. 87, tgl. 15/1 1932 nr. 90,saal,: For nærværende pantobligation vikes herved prioritet til fordel for pantobl. stor kr.15000,- til Akers Pensjonskasse saaledes at nærværende obl. er prior. med optrinsret efter kr.15000,- Oslo den 13. december 1932. For herr fabrikeier Chr. Schou. T.Ravn iflg. fullmagt dat. 17/12 1929, tgl. i Aker 30/1 1931.

122.Erklæring..... gnr. 149 bnr. 150 i..... Aker den Jørgen Westlie. Som... eiendommen. Jørgen Westlie. skj.100.

123.Erklæring.... gnr. 147 bnr. 60 i.... Aker den 22/11 1932. fru Mathilde Ottesen. Som.... eiendommen. Opsal den 22/11 1932. fru Mathilde Ottesen. skj. 100.

124.Erklæring..... gnr. 143 bnr. 188 av bnr. 143 i.... den 12/2 1932. Aksel Nilsen, Kjølberggt. 15. Oslo. Som... eiendommen. Oslo den 12/2 1932. Aksel Nilsen. Kjølberggaten 15. sj.100.

125.Erklæring.... gnr. 149 bnr. 149 i.... Aker den 28/10 1932. Hilmar Nilsen. Som... eiendommen. Oslo den 29/10 1932. Karen Julie Christensen. skj. 100.

126.Erklæring.... gnr. 186 bnr. 22 i..... Aker den Marie Johannsen. Som.... eiendommen. Marie. Johansen. skj. 100.

127. Erklæring..... gnr. 148 bnr. 72 i... Aker den 13 ifølge fulmagt av Olaf Johansen. Karoline Johansen. skj. 100.

78a

7297/1941

Stempelmerk. Kr. 0,50
14/7-41 Aker

Erklæring.

Undertegnede eier av g.nr. 147 b.nr. 60, Solbakken, erklærer herved at herr Bålerud eier av "Solgølt" g.nr. 147 b.nr. 72 har rett til å legge vannledning (sommerledning) over min eiendom (uten vederlag) fra Akers vannverks brønn ved Ulsrudveien, sålenge jeg o min familie eier nevnte eiendom. Verdi kr. 50.-

Bryn den 7 juni 1941.

For eier: Anna Stene.
Mathilde Ottesen (f. Stene)
eier av Solbakken.

7297-1941.

I våningshus på g.nr. 11 b.nr. 118, Ostedalsveien 19, Røa, er intet rom i kjeller godkjent til eller tillatt benyttet til varig bpholdsrom eller nattophold. Jfr. Bygningslovens §§ 104 og 105 samt bygningsvedtektenes § 27. Denne bestemmelse tinglyses som heftelse på eiendommen.

Aker den 12 juli 1941.

Eier og skjøteinnehaver:

Sigurd Lunder.

17 NOV. 1971
20033

Erklæring.

Undertegnede som eier av matr.nr. 34 Kringkollen gnr. 147, bnr. 60 avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på eiendommen, og som ikke kan avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

Eier av matr.nr. 34 Kringkollen gnr. 147, bnr. 60 gir fremtidig utskilte parseller rett til å føre vann-, overvann- og spillvannsledninger over hverandres parseller om nødvendig, samt adgang til nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene samme sted når dette er påkrevd. De ledninger som anlegges felles, er eierne solidarisk ansvarlig å vedlikeholde i fellesskap.

Oslo vann- og kloakkvesen har rett til når som helst å stenge og forsegle den felles hovedstoppekran når dette anses nødvendig eller ønskelig enten av tekniske grunner eller for å få gjeldende reglement og gitte pålegg respektert.

Oslo den 11/11 1971

Jan Werner Johansen

Avskriftens riktighet bekreftes

Jan Werner Johansen

Gn. nr. 147 - Bn. nr. 60

7. AUG 1958 8775

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 27 B

Ulsrudveien gate~~—vei~~ som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakk-avgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f. eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e. l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o. l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den 6./8. 19.58

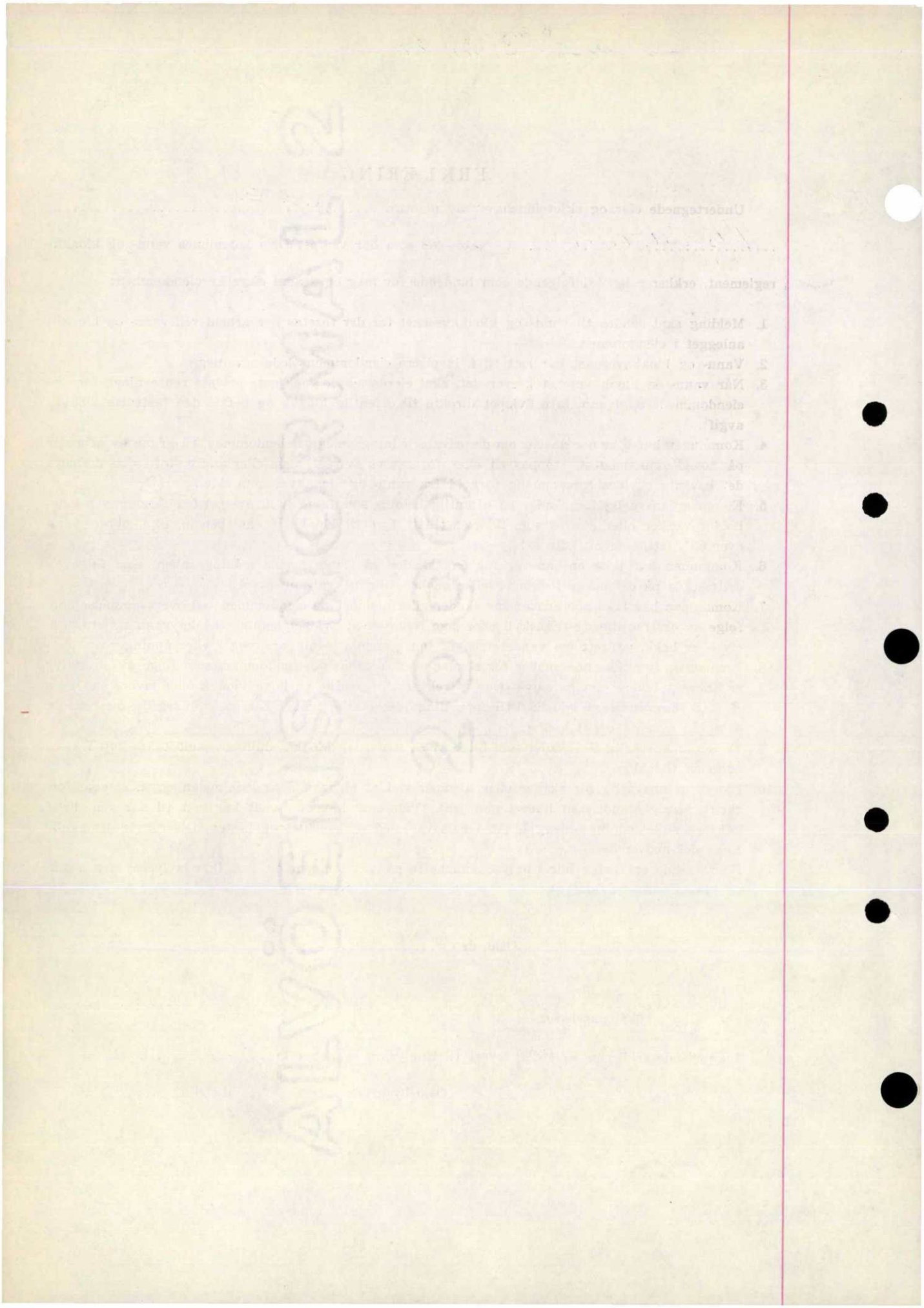
Reidar Johansen
Skjøteinnehaver.

Reidar Johansen
Eier

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

Oslo byskriverembete ..... distrikt, .../.... 19....

.....



Jan Werner Johansen, Fossveien 16 b, Oslo 5.

ERKLÆRING
18/8.71.

27 AUG. 1971
14566

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen

Ulsrudveien 27 b. gnr. 147 bnr. 60 i Oslo.

~~Matr. nr.~~

gis herved i medhold av bygningsloven av 18. juni 1965 § 63.3 og 67 og bygningsvedtektene for Oslo av 11. oktober 1956, hvor disse ikke strider mot loven av 18. juni 1965, tillatelse til å ~~utskille og~~ bebygge denne eiendom på følgende vilkår:

1. Nøklevannsveien istandsettes og utvides langs tomta til 6.0 m bred kjørebane, 0.50 m bankett på hver side og planeres i 10.0 m bredde.

Eieren plikter i henhold til foran nevnte bestemmelser når Oslo kommune forlanger det, straks å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst, å legge hovedkloakk (spillvann), herunder i tilfelle også særskilt overvannsledning til og langs eller over tomta.

Det kan ikke kreves at veigrunn blir utlagt og opparbeidet i større bredde enn fastsatt i bygningsloven av 18. juni 1965 § 47, nr. 1, første ledd, og det kan ikke kreves lagt rør av større dimensjoner enn 305 mm.

Inntil vei og ledninger blir overtatt til vedlikehold av kommunen, påhviler vedlikeholdet grunneieren. (fester).

2. For det tilfelle at ovennevnte vei med eller uten ledninger opparbeides av andre enn eieren (fester) av ovennevnte eiendom, blir grunn som tilhører ovennevnte eiendom og som går med til anlegg av regulert vei med eller uten ledninger å utlegge i slik bredde som fastsatt i bygningsloven av 18. juni 1965 § 47, nr. 1, og denne grunn blir uten videre kommunens eiendom uten dom eller ekspropriasjon fra det tidspunkt veiopparbeidelsen tar til. Nærværende erklæring sammen med bekreftelse fra kommunen om at veiopparbeidelsen er påbegynt, gir grunnlag for overføring av hjemmel til kommunen, jfr. tinglysningslovens § 14, annet avsnitt.
   Denne veigrunn som tilhjemles kommunen, omfatter nødvendig grunn til effektiv veibredde med rett til skjæring og fyllingsarealer som oppgis av Oslo oppmålingsvesen.
3. Eieren plikter å sette opp gjerde etter bestemmelse i bygningslovens § 103.
4. Hvis arbeidet ikke utføres som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la opparbeidelsen utføre av andre for eierens regning. Er det stillet sikkerhet, disponerer kommunen sikkerheten til dette formål.

Oslo, den 27/8 1971

Jan Werner Johansen
hjemmelsinnehaver

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

Oslo, den 27/8 1971

Jan Werner Johansen

Avskriftens riktighet bekreftes

O.V.V. Bl. 5 b. 500. Andvord. 22260/70.

30 JUNI 1971
11479

ERKLÆRING

Vedrørende gnr. 147 bnr. 60, Aker distrikt.

I anledning deling i 2 parseller av eiendommen gnr. 147 bnr. 60, er undertegnede eier innforstått med følgende:

1) Den nye, søndre parsell har i henhold til bygningslovens § 66.1 bruksrett til den nødvendige atkomst langs østgrensen, over den nordre parsell frem til Kringkollen.

2) Den bebyggelse som ligger for nær, eller over delegrensen, blir å betrakte som midlertidig i henhold til bygningslovens § 8.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 147 bnr. 60, og kan ikke forandres eller avlyses uten samtykke fra Oslo byplankontor.

Oslo, den 30. juni 1971

Hjemmelsinnehaver: Jan W. Johansen

Avskriftens riktighet bekreftes!

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1958/12445/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-14 12:50

23 OKT 1958

68

Utskrift av rettsbok
for
OSLO SKJÖNNSKOMMISJON II.

År 1956 den 25. september holdtes möte i Oslo Skjönnskommisjon II.

Kommisjonens sammensetning:
H.r.advokat Ragnar Christophersen, formann,
Driftsbestyrer Thor Jörgensen, varamann for Aass,
Arkitekt Hj. S. Bakstad,
Sementstöper Jacob Eliassen, varamann for Hansen,
Formann Eugen Wiik, varamann for Öien.

Etter fremmöte i Opsal Velhus foretokes
Sak nr. 24/1956: Ekspropriasjons- og refusjonsskjönn vedr. grunn til Ulsrudveien fra Östensjöveien til Nöklevannsveien.
Formannen fremla sakens dokumenter.
For saksökeren, Oslo kommune, mötte o.r.sakförer Harald Römcke og ingeniörene Hall og Stensrud.
De saksökte påroptes og mötte således:
Nr. 1 - gnr. 147, bnr. 1, Haakon Tveters arvinger mötte ved frk. Aagot Tveter.
" 2 - " 147, bnr. 110, Per Knoph og Per Moe, Ulsrudveien 4, v/Per Knoph.
" 3 - " 147, bnr. 111, A/S Östensjö Selvbyggerlag, Jorunstien 1, v/Myhrvold.
" 4 - " 147, bnr. 109, Yngvar Tröim, Ulsrudvn. 6 - mötte ikke.
" 5 - " 147, bnr. 108 og 33, Haakon Tveters arvinger - ved frk. Aagot Tveter.
" 6 - " 147, bnr. 122, 121, 120 og 158, A/S Proton, v/advokat Sverdrup og Leif Risvang.

Nr. 7 - gnr. 146, bnr. 24, David Myhre, Ulsrudvn. 12 - personlig tilstede.

" 8 - " 147, bnr. 34, A/S Proton, v/advokat Sverdrup og Risvang.

" 9 - " 146, bnr. 22, Eveline Gustavsen, Tores vei 2 - mötte ikke.

" 10 - " 146, bnr. 21, fru Signe Stöer, Ulsrudvn. 14 - mötte personlig og s/m konsulent Ole Stöer.

" 11 - " 147, bnr. 164, Björn Kåre Eriksen, Ulsrudvn. 15 - mötte ikke.

" 12 - " 146, bnr. 20, Sigurd Martinsen, Ulsrudvn. 16 - mötte ikke.

" 13 - " 147, bnr. 38, fru Anna Wilhelmsen, Ulsrudvn. 17. Ny eier - Haakon Bjerke - mötte.

" 14 - " 147, bnr. 42, Rolf Larsen, Ulsrudvn. 19 - ved fru Astrid Larsen.

" 15 - " 147, bnr. 46, Erling Aksel Andersen, Ulsrudvn. 21 - mötte ikke.

" 16 - " 147, bnr. 84, Peder Finnerud, Ulsrudvn. 20 - personlig tilstede.

" 17 - " 147, bnr. 159, Leif Martinsen, Ulsrudvn. 23. Nye eiere: *) ~~Bjerne~~ Arne Sandsnes og Björn Överland mötte ved Sandsnes.

" 18 - " 147, bnr. 71, Paul Nilsen, Ulsrudvn. 22 - mötte ikke.

" 19 - " 147, bnr. 61, Erling Rönning, Sexesgt. 10 - personlig tilstede.

" 20 - " 147, bnr. 9½, Reidar Torvaldsen, Ulsrudvn. 22 - - mötte ikke (jfr. nedenfor).

" 21 - " 147, bnr. 117, Knut Magnus Valstad, Ulsrudvn. 25 - ved fru Trine Valstad.

" 22 - " 147, bnr. 86, Rolf Bergmann, Ulsrudvn. 24 - mötte ikke.

" 23 - " 147, bnr. 65, Olaf Andersen, Ulsrudvn. 25 b - mötte ikke.

*) I følge skjönnskommisjonens beslutning i brev av 26/1.-58.

Nr. 24 - gnr. 147, bnr. 87, Ingolf Gaarder og Åsbjörn Ruud v/advokat Hoel ved o.r.sakf. Jan Steen.
" 25 - " 147, bnr. 57, Olaf Bjerke, Ulsrudvn. 27 - ved fru Ragnhild Bjerke.
" 26 - " 147, bnr. 88, Steen & Ström A/S ved advokat Hoel ved Steen samt Öhmann Norén.
" 27 - " 147, bnr. 60, Reidar Johansen, Schweigaardsgt. 61b - personlig tilstede.
" 28 - " 147, bnr. 89, Rolf A. Enersen - personlig tilstede.
" 29 - " 147, bnr. 16, Ellef Pedersen, Ulsrudvn. 29 - likeså.

Videre mötte:
Nr. 14 b - Magda Eriksen og Karla Åseby og dessuten formannen i veikomiteen for Opsal Vel, Conrad Bergly, som avga möte på vegne av de grunneiere, som ikke personlig hadde mött frem.

Ytterligere mötte följgende parter innstevnt av saksökeren etter berammelsen (i tillegg til forannevnte nr. 14 b):
Nr. 30 - Marius Berg - mötte personlig.
" 31 - Björn Jensen og Einar Schöne
" 32 - Henry Ödegaard
" 33 - Steen & Ström A/S (gnr. 147, bnr. 92)
" 34 - Trygve M. Henriksen.

For nr. 31 - 34 mötte advokat Hoel ved o.r.sakf. Jan Steen samt Öhmann Norén.

Formannen i Opsal Vel, Arve Löken, mötte på vegne av nr. 20, Reidar Torvaldsen.

O.r.sakf. Römcke redegjorde for saken. Han fremla: Alminnelige og spesielle forutsetninger (dok. 7 og 8), oppgave over grunnpriser ved skattetakster (dok. 9), samt skriv av 11/6-1956 fra kommunikasjonsavdelingen til kommuneadvokaten (dok. 10).

Han forela for de tilstedeværende av de saksökte nr. 15-34 spörsmålet om de ville gi sitt samtykke til at kommunen påbegynner veiarbeidet för skjönnet er blitt retts-

kraftig. Arbeidet vil i tilfelle bli påbegynt tidligst om en måned fra idag.

De saksökte nr. 16,17, 19, 20, 21, 24 og 25-34 ga det önskede samtykke.

Römcke ba skjönn fremmet og fravikingskjennelse avsagt.

Retten og partene foretok befaring av ekspropriasjonsområdet. Partene fikk anledning til å foreta påvisninger og fremkomme med bemerkninger.

Under befaringen mötte fru Turid Tröim vedk. t.nr. 4 og fru Lillan Eriksen vedk. t.nr. 11, samt Erling Aksel Andersen vedk. t.nr. 15.

Konsulent Stöer fremla skriv av 25/9-56 vedk. t.nr. 10 (dok. 11).

Etter endt befaring utsettes den videre behandling av saken til fredag 28. september kl. 10 i Akerssalen, Trondheimsvn. 5.

Det protokollerte opplestes etterhvert.

Retten hevet.

Ragnar Christophersen (s)

Hj. S. Bakstad (s) Eugen Wiik (s)

Thor Jörgensen (s) Jacob Eliassen (s)

År 1956 den 28. september fortsatte Oslo Skjönnskommisjon II i Akerssalen, Trondheimsvn. 5, behandlingen av foranstående sak,

nr. 24/1956, skjönn vedr. grunn til Ulsrudveien fra Östensjöveien til Nöklevannsveien.

For saksökeren, Oslo kommune, mötte o.r.sakförer Römcke og ingeniörene Stensrud og Hall.

Följende saksökte mötte:

Advokat Sverdrup for t.nr. 6 og 8.

O.r.sakförer Jan Steen for t.nr. 24, 26, 28 og 31-34, samt t.nr. 17 og 21.

David Myhre - t.nr. 7.
Fru Signe Stöer og konsulent Stöer - t.nr. 10.
Reidar Torvaldsen - t.nr. 20.
Ellef Pedersen - t.nr. 29.

Formannen i Opsal Vel, Arve Löken, mötte som representant for de ikke tilstedeværende grunneiere.

O.r.sakförer Römcke fremla utsnitt av reguleringskart (dok. 12), visende ekspropriasjonsarealene vedk. t.nr.30-34.

Han gjennomgikk saken.

Advokat Sverdrup hadde ordet vedk. t.nr. 6 og 8, David Myhre vedk. t.nr. 7.

Vedr. t.nr. 9 bemerket Römcke at ekspropriasjonsarealet i sin helhet er gammel veigrunn, hvorfor erstatningen påstås satt til null. Det samme gjelder et areal under t.nr. 7 i krysset med Tores vei, og et areal av t.nr. 10 samme sted.

Under t.nr. 10 ba Römcke pkt. 3 og 4 i de spesielle forutsetninger endret således:

3. Erstatning for nytt gjerde.
4. Erstatning for nye portstolper.

Vedk. t.nr. 17 fremla o.r.sakf. Steen skriv av 26/9-1956 (dok. 13) fra arkitekt Kjeld Magnussen, Boliginstituttet for Oslo, og kopi av situasjonskart (dok. 14).

Vedk. t.nr. 21 fremla o.r.sakf. Steen kopi av situasjonsriss med påtegning av 20/1-1953 (dok. 15).

Römcke bemerket vedr. t.nr. 29 at innkjörslen alternativt må forutsettes flyttet fra sin nuværende plass på hjörnet. Den nuværende innkjörsels område må etter dette alternativ forutsettes påfylt jord og tilsådd.

O.r.sakf. Steen hadde ordet vedk. de takstnr. som han representerte, likeså Arve Löken.

Saken ble opptatt til skjönn.

De videre forhandlinger ble utsatt til mandag 1.oktober 1956 kl. 11 form. på formannens kontor.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1958/12445/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-14 12:50

Det protokollerte opplestes etterhvert.
Retten hevet.

Ragnar Christophersen (s)

Hj. S. Bakstad (s) Thor Jörgensen (s)
Eugen Wiik (s) Jacob Eliassen (s)

År 1956 den 4. oktober holdt Oslo Skjönnskommisjon II möte på formannens kontor, Karl Johansgt. 27, Oslo.

I foranstående sak, nr. 24/1956, ekspropriasjons- og refusjonsskjönn vedr. grunn til Ulsrudveien fra Östensjöveien til Nöklevannsveien, ble det etter forutgående rådslagning og stemmegivning for lukkede dörer avsagt sådant

E r s t a t n i n g s s k j ö n n:

Regulering av Ulsrudveien i 12.5 m.'s bredde med noen utvidelse i veikryssene fra Östensjöveien til Ulsrud er vedtatt av Oslo byplanråd, senest i möte 23/6-1953, deretter av Oslo bystyre i möte 29/1-1954. Reguleringen er stadfestet av Kommunal- og arbeidsdepartementet 11/2-1954.

Ved stevning av 30/4-1956 har Oslo kommune v/kommuneadvokaten begjært ekspropriasjons- og refusjonsskjönn fremmet forsåvidt angår strekningen fra Östensjöveien til Nöklevannsveien. I henhold til begjæring fra enkelte av de saksökte er skjönnet under hovedforhandlingen utvidet til å omfatte også strekningen fra Nöklevannsveien til Östbyfaret. Som følge herav har under hovedforhandlingen mött ikke bare de 29 opprinnelig innstevnte grunneiere, men også de saksökte nr. 30-34. Dessuten har eierne av gnr. 146, bnr. 11, Magda Eriksen og Karla Aaseby vært varslet om hovedforhandlingen og har mött under denne (t.nr. 14 b).

- 7 -

T.nr. 1 - gnr. 147, bnr. 1, Haakon Tveters arvinger.
45 m2 grunn takseres til kr. 8.- pr. m2.
Skråningserstatning kr. 4.- pr. m2.

T.nr. 2 - gnr. 147, bnr. 110, Per Knoph og Per Moe.
Det avstås ingen grunn.

T.nr. 3 - gnr. 147, bnr. 111, A/S Östensjö Selvbyggerlag.
200 m2 grunn og 149.8 m2, tilsammen 349.8 m2
grunn - kr. 8.- pr. m2.
Skråningserstatning kr. 5.- pr. m2.

T.nr. 4 - gnr. 147, bnr. 109, Yngvar Tröim.
Det avstås ingen grunn.

T.nr. 5 - gnr. 147, bnr. 108 og 33, Haakon Tveters arvinger.
19.5 m2 grunn - kr. 8.- pr. m2.
Skråningserstatning kr. 4.- pr. m2.
Erstatning for flytning av gjerde -
kr. 15.- pr. m.

T.nr. 6 - gnr. 147, bnr. 122, 121, 120 og 158, A/S Proton.
37.3 m2 og 5 m2, tilsammen 42.3 m2 (av bnr. 122),
185.2 m2 (av bnr. 121),
57.4 m2 (av bnr. 120) takseres til kr. 8.- pr. m2.
80 m2 og 76.2 m2, tilsammen 156.2 m2 grunn
(av bnr. 158) takseres til kr. 12.- pr. m2.
Det bemerkes at bnr. 158 er hjörnetomt og er
taksert som fremtidig forretningseiendom.
Skråningserstatning for bnr. 122, 121 og 120
- kr. 4.- pr. m2.
For bnr. 158 - kr. 6.- pr. m2.

T.nr. 7 - gnr. 146, bnr. 24, David Myhre.
Et areal gammel veigrunn i Tores vei (nöyaktig
störrelse ikke oppgitt) takseres til 0.

191 m2 grunn og resten av ekspropriasjonsarealet til Tores vei takseres til kr. 8.- pr. m2.
Skråningserstatning for arealet vestenfor eksisterende port - kr. 8.- pr. m2.
For arealet östenfor porten - kr. 4.- pr. m2.
For flytning av gjerde - kr. 15.- pr. m.
Erstatning for nye portstolper samt for planering av innkjörslen, foretatt av grunneieren, kr. 800.-.
Erstatning for beplantning inngår i grunnerstatningen.

T.nr. 8 - gnr. 147, bnr. 34, A/S Proton.
250 m2 og 93.3 m2, tilsammen 343.3 m2 grunn - kr. 8.- pr. m2.
Skråningserstatning kr. 4.- pr. m2.

T.nr. 9 - gnr. 146, bnr. 22, fru Evelyn Gustavsen.
81.7 m2 grunn takseres til 0 som gammel veigrunn.

T.nr. 10 - gnr. 146, bnr. 21, fru Signe Stöer.
Gammel veigrunn i Tores vei (nöyaktig areal ikke oppgitt) takseres til 0.
200 m2 grunn og eventuelt restareal til Tores vei takseres til kr. 8.- pr. m2.
Skråningserstatning kr. 4.- pr. m2.
Erstatning for nytt gjerde - kr. 23.- pr. m.
Erstatning for nye portstolper - kr. 450.-
For frukttrær og beplantning - kr. 1.800.-.
Påstand om ulempeserstatning på grunn av veiens nærhet finnes ikke begrunnet og tas ikke tilfölge.

T.nr. 11 - gnr. 147, bnr. 164, Björn Kåre Eriksen.
110 m2 og 49.1 m2, tilsammen 159.1 m2 grunn - kr. 8.- pr. m2.
Skråningserstatning kr. 4.- pr. m2.

- 9 -

T.nr. 12 - gnr. 146, bnr. 20, Sigurd Martinsen.
166.5 m2 grunn - kr. 8.- pr. m2.
Skråningserstatning kr. 4.- pr. m2.
For flytning og nödvendiggjort reparasjon av gjerde - kr. 18.- pr. m.
For nytt gjerde på nedsiden av porten - kr. 23.- pr. m.
For nye portstolper - kr. 600.-.

T.nr. 13 - gnr. 147, bnr. 38, Håkon Bjerke.
100 m2 og 38.4 m2, tilsammen 138.4 m2 grunn - kr. 8.- pr. m2.
Skråningserstatning kr. 4.- pr. m2.
For flytning av gjerde - kr. 15.- pr. m.
Erstatning for portstolper - kr. 800.-.
For frukttrær og beplantning - kr. 500.-.

T.nr. 14 - gnr. 147, bnr. 42, Rolf Larsen.
130 m2 og 73.5 m2, tilsammen 203.5 m2 grunn - kr. 8.- pr. m2.
Skråningserstatning kr. 4.- pr. m2.
For flytning av gjerde - kr. 15.- pr. m.
og av port - kr. 200.-.
Erstatning for beplantning inngår i grunnerstatningen.

T.nr. 14 b - gnr. 146, bnr. 11, Magda Eriksen og Karla Åaseby.
Det avstås ingen grunn.

T.nr. 15 - gnr. 147, bnr. 46, Erling Aksel Andersen.
200 m2 og 86.8 m2, tilsammen 286.8 m2 grunn - kr. 12.- pr. m2.
Skråningserstatning kr. 6.- pr. m2.
For flytning og nödvendiggjort reparasjon av gjerde - kr. 18.- pr. m.

Erstatning for beplantning inngår i grunnerstatningen.

T.nr. 16 - gnr. 147, bnr. 84, Peder Finnerud.
79.2 m2 grunn - kr. 12.- pr. m2.
Skråningserstatning kr. 6.- pr. m2.
For flytning av gjerde - kr. 15.- pr. m.

T.nr. 17 - gnr. 147, bnr. 159, ~~Bjarne~~ Arne Sandsnes og Björn Överland.
63.3 m2 grunn - kr. 8.- pr. m2.
Skråningserstatning kr. 4.- pr. m2.
Påstand om ulempeserstatning for beskjæring av tomten finnes ikke å kunne tas tilfölge. Bebyggelse av tomten pågår nu, i henhold blant annet til situasjonskart utferdiget og datert 16/3-1956, altså lang tid etter stadfestelse av reguleringen.
Skjönnskommisjonen finner det ikke godtgjort at grunneierne av myndighetene er blitt pålagt å plasere nybygget slik som foretatt. Det antas å ha vært anledning for grunneierne til å oppföre huset i större avstand fra reguleringslinjen enn skjedd. Forövrig finner Kommisjonen at der ikke gjennom utvidelsen av veien påföres noen ulempe som betinger erstatning.

I følge skjønnskommisjonens beslutningsprotokoll i sak av 28/1-58.

T.nr. 18 - gnr. 147, bnr. 71, Paul Nilsen.
53.7 m2 grunn - kr. 8.- pr. m2.
Skråningserstatning kr. 4.- pr. m2.
For flytning av gjerde - kr. 15.- pr. m.
og av portstolper - kr. 300.-.

T.nr. 19 - gnr. 147, bnr. 61, Erling Rönning.
73 m2 grunn - kr. 8.- pr. m2.
Skråningserstatning kr. 4.- pr. m2.

Erstatning for nytt gjerde - kr. 23.- pr. m.
Erstatning for portstolper - kr. 700.-.
Erstatning for beplantning inngår i grunnerstatningen.

T.nr. 20 - gnr. 147, bnr. 94, Reidar Torvaldsen.
32 m2 grunn - kr. 8.- pr. m2.
Skråningserstatning kr. 4.- pr. m2.
For flytning av gjerde - kr. 15.- pr. m.

T.nr. 21 - gnr. 147, bnr. 117, Knut Magnus Valstad.
87.2 m2 grunn - kr. 8.- pr. m2.
Skråningserstatning kr. 4.- pr. m2.
Påstand om ulempeserstatning for veiens nærhet og for vanskeliggjort tilkjörsel til garasje i kjelleren finnes ikke å kunne tas tilfölge. Eiendommen er bebygget i henhold til situasjonsriss datert 20/1-1953 (dok. 15) og byggetillatelse av 23/2-1953. På situasjonsrisset er den regulerte Ulsrudvei inntegnet overensstemmende med den nu foreliggende stadfestede regulering. Det er videre opplyst at denne regulering opprinnelig ble vedtatt i Akers reguleringsråd i 1942 og forsåvidt angår strekningen forbi denne eiendom, ikke senere er blitt endret. Grunneieren antas derfor å ha vært fullt oppmerksom på den foreliggende regulering, da han oppförte sitt hus på eiendommen.
Fra grunneierens side er påberopt at han för bebyggelse fant sted, av en tjenestemann ved byplankontoret fikk höre at der var en mulighet for at den regulerte utvidelse av Ulsrudveien ville bli lagt på nordsiden av den eksisterende vei utenfor hans eiendom. Det er i tillit til denne uttalelse, hevder grunneieren, at han har lagt sitt nybygde

hus så nær veien.
Skjönnskommisjonen finner ikke å kunne bygge noe erstatningskrav i denne sak for grunneieren på dette forhold, hva enten det medförer riktighet eller ikke. Man må holde seg til de reguleringsbeslutninger som virkelig foreligger og har foreligget.

T.nr. 22 - gnr. 147, bnr. 86, Rolf Bergmann.
33.1 m2 grunn - kr. 8.- pr. m2.
Skråningserstatning kr. 4.- pr. m2.
For flytning av gjerde - kr. 15.- pr. m.

T.nr. 23 - gnr. 147, bnr. 65, Olaf Andersen.
100 m2 og 50.1 m2, tilsammen 150.1 m2 grunn - kr. 8.- pr. m2.
Skråningserstatning kr. 4.- pr. m2.

T.nr. 24 - gnr. 147, bnr. 87, Ingolf Gaarder og Åsbjörn Ruud.
33.8 m2 grunn - kr. 8.- pr. m2.
Skråningserstatning kr. 4.- pr. m2.
For flytning av gjerde - kr. 15.- pr. m.

T.nr. 25 - gnr. 147, bnr. 57, fru Ragnhild Bjerke.
50 m2 og 53.9 m2, tilsammen 103.9 m2 grunn - kr. 8.- pr. m2.
Skråningserstatning kr. 4.- pr. m2.
For flytning av gjerde - kr. 15.- pr. m.
For frukttrær og beplantning - kr. 300.-.

T.nr. 26 - gnr. 147, bnr. 88, Steen & Ström A/S.
116.8 m2 grunn - kr. 8.- pr. m2.
Skråningserstatning kr. 4.- pr. m2.
Erstatning for flytning av gjerdestolper - kr. 120.-.

T.nr. 27 - gnr. 147, bnr. 60, Reidar Johansen.
15.4 m2 grunn - kr. 8.- pr. m2.
Skråningserstatning kr. 4.- pr. m2.
For flytning av gjerde - kr. 15.- pr. m.

T.nr. 28 - gnr. 147, bnr. 89, Rolf A. Enersen.
139 m2 grunn - kr. 8.- pr. m2.
Skråningserstatning kr. 4.- pr. m2.
For flytning av gjerde - kr. 15.- pr. m.
Påstand om erstatning for beskjæring av tomten finnes ikke begrunnet og tas ikke tilfölge.

T.nr. 29 - gnr. 147, bnr. 16, Ellef Pedersen.
22.4 m2 grunn og 60 m2, tilsammen 82.4 m2 - kr. 8.- pr. m2.
Skråningserstatning kr. 4.- pr. m2.
For flytning av gjerde - kr. 15.- pr. m. og av port - kr. 300.-.
Erstatning for hekk og beplantning - kr. 300.-.
Eventuell omlegging av adkomstvei forutsettes foretatt av anlegget.

For t.nr. 30-34 er nöyaktig arealoppgave vedkommende ekspropriasjonsarealet ikke gitt. Det er imidlertid fremlagt et utsnitt av reguleringskartet med ekspropriasjonsarealene inntegnet (dok. 12).

Vedkommende t.nr. 31-34 er av deres mötende prosessfullmektig nedlagt påstand om ulempeserstatning på grunn av den beskjæring veiutvidelsen medfører for de respektive eiendommers areal. Skjönnskommisjonen finner ikke denne påstand begrunnet. Veiutvidelsen anatas ikke å påföre grunneierne noen ulempe som kan betinge erstatning.

T.nr. 30 - gnr. 147, bnr. 15, Marius Berg.
Grunnerstatning kr. 8.- pr. m2.

Skråningserstatning kr. 4.- pr. m2.
For flytning av gjerde - kr. 28.- pr. m.
For frukktrær og beplantning - kr. 500.-.

T.nr. 31 - gnr. 147, bnr. 90, Björn Jensen og Einar Schöne.
Grunnerstatning kr. 8.- pr. m2.
Skråningserstatning kr. 4.- pr. m2.
For flytning av gjerde inklusive port - kr. 15.- pr. m.

T.nr. 32 - gnr. 147, bnr. 91, Henry Ödegaard.
Grunnerstatning kr. 8.- pr. m2.
Skråningserstatning kr. 4.- pr. m2.
For flytning av gjerde - kr. 15.- pr. m.

T.nr. 33 - gnr. 147, bnr. 92, Steen & Ström A/S.
Grunnerstatning kr. 8.- pr. m2.
Skråningserstatning kr. 4.- pr. m2.
For flytning av gjerdestolper - kr. 100.-.

T.nr. 34 - gnr. 147, bnr. 115, Trygve M. Henriksen.
Grunnerstatning kr. 8.- pr. m2.
Skråningserstatning kr. 4.- pr. m2.
For flytning av gjerde - kr. 15.- pr. m.

Deretter avsas sådant

R e f u s j o n s s k j ö n n:

En del av de saksökte har gjort gjeldende at den ved reguleringen foretatte utvidelse av Ulsrudveien vesentlig gjennomföres av hensyn til gjennomgangstrafikken. De har hevdet at reguleringen ikke tilförer deres eiendommer slike fordeler eller verdiökning at refusjonsplikt er begrunnet.

Skjönnskommisjonen er ikke enig heri. Den finner at reguleringen tilförer samtlige berörte eiendommer slike

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1958/12445/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-14 12:50

fordeler og verdiökning at eierne overensstemmende med lovens hovedregel må tilsvare vanlig refusjon, forsåvidt angår kommunens utgifter til de rene grunnerstatninger.

For en enkelt eiendoms vedkommende, t.nr. 7, gnr. 146, bnr. 24, David Myhre, foreligger imidlertid helt særegne forhold, som må medföre at denne eiendom forsåvidt angår 2/3 av sin fasadelengde fritas helt for refusjonsplikt. For den gjenstående tredjedels vedkommende må full refusjon bli å svare.

Samtlige övrige eiendommer svarer refusjon etter deres respektive fasadelinjer.

For följende eiendommer er refusjonsbelöpet forfalt til betaling:

T.nr. 2, 3, 4, av t.nr. 5: gnr. 147, bnr. 33, av t.nr. 6: gnr. 147, bnr. 122, t.nr. 7 (forsåvidt angår en tredjedel av fasadelinjen, jfr. foran), t.nr. 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 30, 31, 32 og 34.

For följende eiendommer forfaller refusjonen ved bebyggelse:

T.nr. 1, av t.nr. 5: gnr. 147, bnr. 108, av t.nr. 6: gnr. 147, bnr. 121, 120 og 158, t.nr. 8, t.nr. 9, t.nr. 26 og t.nr. 33.

For disse eiendommer forfaller refusjonen ved ny bebyggelse: t.nr. 14 b, t.nr. 19 og t.nr. 27.

Ulsrudveien fra Östensjöveien til Östbyfaret danner en enhet, mens kryssene med de tilstötende sideveier blir å behandle som refusjonsenheter hver for seg.

Deretter avsas sådan

F r a v i k i n g s k j e n n e l s e:

Oslo kommune kjennes berettiget til mot å betale eventuelt deponere de foran fastsatte erstatningsbelöp å overta de under t.nr. 1, 3, 5 - 14 og 15 - 34 takserte

grunnarealer.

Overtagelse kan skje 14 dager fra forkynning av skjönnet.

I erstatning for utlegg til juridisk bistand betaler Oslo kommune innen 14 dager fra forkynning av skjönnet til fru Signe Stöer (t.nr. 10) kr. 100.-, til A/S Proton (t.nr. 6 og t.nr. 8) kr. 300.-, til de av advokat Jacob Hoel representerte parter (t.nr. 24, 26 og 31-34) kr. 400.-, samt til de av o.r.sakförer Jan Steen representerte parter (t.nr. 17 og 21) kr. 150.-.

Samtlige avgjörelser i skjönn og kjennelse er enstemmige.

Det protokollerte opplestes.

Retten hevet.

Ragnar Christophersen (s)

Eugen Wiik (s) Jacob Eliassen (s)

Thor Jörgensen (s) Hj. S. Bakstad (s)

Riktig utskrift:

o.r.sakförer.

23 OKT 1958

I henhold til Oslo skjønnskommisjons skjønn og fravikingskjennelse av 4. oktober 1956 har Oslo kommune ekspropriert følgende arealer:

		Erstatning:
Tnr. 1. Gnr. 147, bnr. 1.		
45,0 m2 grunn å kr. 8,-	kr. 360,-	
+ renter	" 27,60	kr. 387,60
Tnr. 3. Gnr. 147, bnr. 111.		
349,8 m2 grunn å kr. 8,-	kr. 2.798,40	
÷ refusjoner	" 1.904,86	
	kr. 893,54	
+ renter	" 68,50	" 962,04
Tnr. 5. Gnr. 147, bnr. 33.		
19,5 m2 grunn å kr. 8,-	kr. 156,-	
÷ refusjon	" 1.292,54	
Rest refusjon	kr. 1.136,54	" 0,-
Tnr. 6. Gnr. 147, bnr. 122, 121, 120 og 158.		
42,3 m2 (bnr. 122) å kr. 8,-	kr. 338,40	
185,2 " (" 121) " " 8,-	" 1.481,60	
57,4 " (" 120) " " 8,-	" 459,20	
156,2 " (" 158) " " 12,-	" 1.874,40	
	kr. 4.153,60	
÷ refusjoner (bnr. 122)	" 349,19	
	kr. 3.804,41	
+ 4 % renter	" 291,59	" 4.096,-
Tnr. 7. Gnr. 146, bnr. 24.		
196,- m2 grunn å kr. 8,-	kr. 1.568,-	
35,- " " " " 0,-	" 0,-	
231,- m2		
Portstolper m.v.	" 800,-	
	kr. 2.368,-	
÷ refusjoner	" 415,41	
	kr. 1.952,59	
+ renter	" 149,70	" 2.102,29

		Erstatning:
Tnr. 8. Gnr. 147, bnr. 34.		
343,3 m2 grunn å kr. 8,-	kr. 2.746,40	
+ renter	" 210,57	kr. 2.956,97
Tnr. 9. Gnr. 146, bnr. 22.		
81,7 m2 grunn å kr. 0,-		" 0,-
Tnr. 10. Gnr. 146, bnr. 21.		
220,2 m2 grunn å kr. 8,-	kr. 1.761,60	
106,3 " å kr.0,-.Frukttrær m.v.	" 1.800,-	
326,5 m2	kr. 3.561,60	
÷ refusjoner	" 909,48	
	kr. 2.652,12	
+ renter	" 203,31	" 2.855,43
Tnr. 11. Gnr. 147, bnr. 164.		
159,1 m2 grunn å kr. 8,-	kr. 1.272,80	
÷ refusjoner	" 1.144,29	
	kr. 128,51	
+ renter	" 9,85	" 138,36
Tnr. 12. Gnr. 146, bnr. 20.		
166,5 m2 grunn å kr. 8,-	kr. 1.332,-	
÷ refusjon	" 1.557,33	
Rest refusjon	kr. 225,33	" 0,-
Tnr. 13. Gnr. 147, bnr. 38.		
138,4 m2 grunn å kr. 8,-	kr. 1.107,20	
Frukttrær og beplantning	" 500,-	
	kr. 1.607,20	
÷ refusjoner	" 900,60	" 706,60
Tnr. 14. Gnr. 147, bnr. 42.		
203,5 m2 grunn å kr. 8,-	kr. 1.628,-	
÷ refusjoner	" 1.790,54	
Rest refusjon	kr. 162,54	" 0,-

		Erstatning:
Tnr. 15. Gnr. 147, bnr. 46.		
286,8 m2 grunn á kr. 12,-	kr. 3.441,60	
÷ refusjoner	" 2.082,14	
	kr. 1.359,46	
+ renter	" 29,31	kr. 1.388,77
Tnr. 16. Gnr. 147, bnr. 84.		
79,2 m2 grunn á kr. 12,-	kr. 950,40	
÷ refusjon	" 850,38	
	kr. 100,02	
+ renter	" 2,16	" 102,18
Tnr. 17. Gnr. 147, bnr. 159.		
63,3 m2 grunn á kr. 8,-	kr. 506,40	
÷ refusjon	" 505,12	
	kr. 1,28	
+ renter	" 0,02	" 1,30
Tnr. 18. Gnr. 147, bnr. 71.		
53,7 m2 grunn á kr. 8,-	kr. 429,60	
÷ refusjon	" 669,31	
Rest refusjon	kr. 239,71	" 0,-
Tnr. 19. Gnr. 147, bnr. 61.		
73,0 m2 grunn á kr. 8,-	kr. 584,-	
+ renter	" 12,59	" 596,59
Tnr. 20. Gnr. 147, bnr. 94.		
32,0 m2 grunn á kr. 8,-	kr. 256,-	
÷ refusjon	" 439,14	
Rest refusjon	kr. 183,14	" 0,-
Tnr. 21. Gnr. 147, bnr. 117.		
87,2 m2 grunn á kr. 8,-	kr. 697,60	
÷ refusjon	" 562,45	
	kr. 135,15	
+ renter	" 2,92	" 138,07

			Erstatning:
Tnr. 22. Gnr. 147, bnr. 86.			
33,1 m2 grunn å kr. 8	kr. 264,80		
+ refusjon	" 513,34		
Rest refusjon	kr. 248,54	kr.	0,-
Tnr. 23. Gnr. 147, bnr. 65.			
150,1 m2 grunn å kr. 8,-	kr. 1.200,80		
+ refusjoner	" 831,16		
	kr. 369,64		
+ renter	" 7,96	"	377,60
Tnr. 24. Gnr. 147, bnr. 87.			
33,8 m2 grunn å kr. 8,-	kr. 270,40		
+ refusjon	" 617,83		
Rest refusjon	kr. 347,43	"	0,-
Tnr. 25. Gnr. 147, bnr. 57.			
103,9 m2 grunn å kr. 8,-	kr. 831,20		
Frukttrær og beplantning	" 300,-		
	kr. 1.131,20		
+ refusjoner	" 1.065,81	"	65,39
Tnr. 26. Gnr. 147, bnr. 88.			
116,8 m2 grunn å kr. 8,-	kr. 934,40		
+ refusjon	" 557,69	"	376,71
Tnr. 27. Gnr. 147, bnr. 60.			
15,4 m2 grunn å kr. 8,-	kr.	"	123,20
Tnr. 28. Gnr. 147, bnr. 89.			
139,0 m2 grunn å kr. 8,-	kr. 1.112,-		
+ refusjon	" 552,06	"	559,94
Tnr. 29. Gnr. 147, bnr. 16.			
84,8 m2 grunn å kr. 8,-	kr. 678,40		
Hekk og beplantning	" 300,-		
	kr. 978,40		
+ refusjoner	" 1.159,50		
Rest refusjon	kr. 181,10	"	0,-

Erstatning:

Tnr. 30. Gnr. 147, bnr. 15.				
29,5 m2 grunn á kr. 8,-	kr.	236,-		
41,5 " " " " 0,-	"	0,-		
71,0 m2				
Frukttrær og beplantning	"	500,-		
	kr.	736,-		
+ refusjon	"	1.047,72		
Rest refusjon	kr.	311,72	kr.	0,-
Tnr. 31. Gnr. 147, bnr. 90.				
113,6 m2 grunn á kr. 8,-	kr.	908,80		
+ refusjon	"	508,58	"	400,22
Tnr. 32. Gnr. 147, bnr. 91.				
114,8 m2 á kr. 8,-	kr.	918,40		
+ refusjon	"	508,15	"	410,25
Tnr. 33. Gnr. 147, bnr. 92.				
116,3 m2 grunn á kr. 8,-	kr.	930,40		
+ refusjon	"	508,36	"	422,04
Tnr. 34. Gnr. 147, bnr. 115.				
92,5 m2 grunn á kr. 8,-	kr.	740,-		
+ refusjon	"	529,56	"	210,44

De tilkjente erstatningsbeløp er betalt og kommunen innestår for riktig betaling.

Oslo kommune, kommunikasjonsrådmannen, den 16. oktober 1958.

Fredrik Schreiner.

B. Aarstrand.

F. Gulbrandsen.

7. AUG 1958 8776

ERKLÆRING.

Undertegnede, som eier av matr. nr. 27. C. Ulsrudveien gr. nr. 147- br. nr. 60., 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. 27 B. Ulsrudveien gr. nr. 147- br. nr. 60, forplikter seg til å forbinde eiendommens overvannsledning til offentlig overvannsledning når som helst kommunen måtte forlange det.

Reidar Johansen
.....
Eier av nr. 27 C. B Ulsrudveien.

Likelydende erklæring er idag levert til tinglysing og gebyr

Kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembede .....distrikt ..../... 19

.....

2 JUNI 1971
9450

E r k l æ r i n g.

Undertegnede som eier av gnr. 147, bnr. 60, Ulsrudveien 27 B 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 gnr. 147, bnr. 60, Ulsrudveien 27 B forplikter seg og senere eiere til ikke å bebygge parsellen som fraskilles før det er anlagt vann- og avløpsledninger (hovedledninger) i Kringkollen til og langs tomten.

O s l o, den 2/6 1971

Jan Werner Johansen

Avskriftens riktighet bekreftes!

Kringkollen 34

Nabolaget Krinskollen/Ulsrud søndre - vurdert av 63 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Østmarka skole (1-10 kl.) 84 elever, 7 klasser	8 min 0.6 km	
Bøler skole (1-10 kl.) 769 elever, 38 klasser	12 min 0.9 km	
Oppsal skole (1-10 kl.) 576 elever, 32 klasser	18 min 1.4 km	
Nøklevann skole (1-7 kl.) 324 elever, 19 klasser	21 min 1.6 km	
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 730 elever, 39 klasser	14 min 1.2 km	
Ulsrud videregående skole 624 elever	12 min 0.9 km	
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	6 min 3.2 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Østbyveien Linje 78A, 78B	2 min 0.2 km	
Ulsrud Linje 2, 3	4 min 0.3 km	
Bryn stasjon Linje L1	6 min 3.3 km	
Kastellet Linje 13, 19	9 min 4.5 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 8.7 km	

BARNEHAGER

Eftasåsen barnehage (1-6 år) 63 barn	8 min 0.7 km	
Oppsaltunet barnehage (1-5 år) 120 barn	9 min 0.7 km	
Oppsal Samfunnshus barnehage (1-6 ... 72 barn	11 min 0.9 km	

DAGLIGVARE

Coop Prix Østmarkveien	9 min
Rema 1000 Ulsrud	10 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Bøler Senter	11 min
Vitusapotek Ulsrud	9 min
Bøler Senter Vinmonopol	11 min

SPORT

Ulsrud frimenighet v/ytre ring bal...	8 min
Bølerbanen	9 min
Mudo Ulsrud	10 min
EVO Bøler Senter	12 min

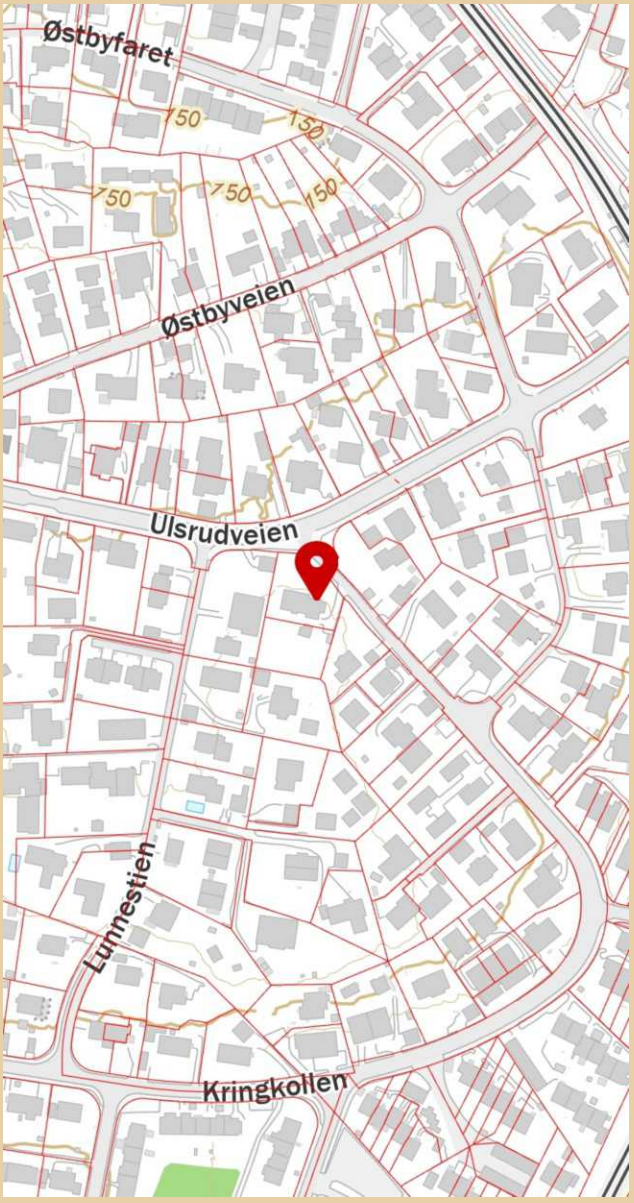
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 96/100

Gateparkering
Lett 93/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kringkollen 34, 0690 Oslo
Gnr. 147, Bnr. 60, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183260094

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Petter Løsåmoen

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 930 59 663

E-post: petter.losamoen@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.
