PRIVATMEGLEREN

RØATOPPEN 12B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

RØATOPPEN 12 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Hageby Eiendomsmegling AS den 29.07.2026

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: Kamilla Dagsland.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Røatoppen 12 B, 0756 OSLO

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1951

GNR 27 BNR 1546 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SØRSLETTA

Verdivurdert til

13 000 000

-	13 000 000	80 745
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	161 m²	- m²	- m²	51 m²	- m²	- m²
Tomt					336 m²	
Byggeår					1951	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nordengveien 78 I				01.04.2025	12 500 000	**13 350 000**	0	13 350 000	**71 390**
	187 m²	1977	171 m²	4 sov						
2	Bjerkebakken 79 D				10.03.2025	12 500 000	**14 000 000**	0	14 000 000	**74 074**
	189 m²	1979	164 m²	4 sov						
3	Sagtomtveien 44				29.04.2025	13 490 000	**13 200 000**	0	13 200 000	**73 743**
	179 m²	1982	288 m²	3 sov						
4	Gravdalsveien 12 F				07.08.2025	11 500 000	**11 800 000**	0	11 800 000	**94 400**
	125 m²	1957	105 m²	4 sov						
5	Bjerkebakken 77 E				14.08.2025	13 900 000	**14 650 000**	0	14 650 000	**77 926**
	188 m²	1979	167 m²	4 sov						
6	Røatoppen 11 A				21.04.2026	14 900 000	**14 650 000**	0	14 650 000	**97 020**
	151 m²	2020	1 258 m²	3 sov						
7	Trettebakken 10				27.01.2026	15 200 000	**16 120 000**	0	16 120 000	**81 827**
	197 m²	1954	601 m²	4 sov						

Eiendommen er vurdert til kr 13 000 000 på bakgrunn av boligens beliggenhet, størrelse, planløsning, tomt, standard, tekniske tilstand og omsetning av sammenlignbare boliger i nærområdet.

Beliggenhet:
Røatoppen 12 B har en svært attraktiv og familievennlig beliggenhet på Røa i bydel Vestre Aker. Boligen ligger skjermet og tilbaketrukket i fremste rekke mot Lysakerelven, med hage og oppholdsrom vendt mot frodige grøntområder. Fra egen hage er det direkte adkomst gjennom port til turstien langs elven, noe som gir boligen en særlig god kontakt med naturen og en beliggenhet som skiller seg positivt ut fra mange andre rekkehus i området.

Området er veletablert og barnevennlig, med kort vei til flere barnehager og skoler. Boligen sokner normalt til Bogstad barneskole og Hovseter ungdomsskole, og det er også kort vei til Persbråten videregående skole. Det er gode kollektivforbindelser med buss fra Griniveien og Sørkedalsveien, samt omtrent 500 meter til Ekraveien T-banestasjon. Røa sentrum ligger omtrent én kilometer unna og tilbyr et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud.

Beliggenheten byr videre på svært gode rekreasjonsmuligheter. Bogstadvannet med badeplasser, turstier og golfbane ligger i nærheten, og det er enkel tilgang til marka, Sørkedalen, Holmenkollen og Oslo Vinterpark. Kombinasjonen av nærhet til sentrum, gode servicetilbud og umiddelbar tilgang til natur gjør eiendommen særlig attraktiv for barnefamilier.

Tomt og utearealer:
Eiendommen har en selveiertomt på ca. 336 m². Tomten er pent opparbeidet med plen, variert beplantning, blomster og frukttrær. Hagen vender mot Lysakerelven og oppleves som skjermet og relativt usjenert, med begrenset innsyn.

Boligen har to terrasser med et samlet areal på ca. 51 m². Fra peisestuen i underetasjen er det utgang til en vestvendt terrasse på ca. 33 m², hvorav store deler er overbygget. Terrassen har plass til flere møbleringssoner og er utstyrt med terrassevarmere, utebelysning og dobbel stikkontakt. Fra hovedsoverommet i andre etasje er det utgang til en takterrasse på ca. 18 m² med gode solforhold og grønt utsyn. I tillegg finnes en frittstående hagebod på ca. 7,5 m² samt mindre oppbevaringsarealer langs terrassen.

De gode og solrike utearealene, den direkte tilgangen til turstien og plasseringen mot elven vurderes som vesentlige verdidrivende kvaliteter.

Boligen:
Boligen er et selveierrekkehus oppført i 1951 og går over tre plan. Den ble tilbygget på inngangssiden i 1979 og på stuesiden i 1983. Tilstandsrapporten angir et internt bruksareal på 161 m² BRA-i, fordelt med ca. 40 m² i underetasjen, 74 m² i første etasje og 47 m² i andre etasje.

Første etasje består av entré, trapperom, romslig stue/spisestue og separat kjøkken. Stuen er en av boligens fremste kvaliteter og har store vindusflater langs fasaden mot hagen. Dette gir rikelig med naturlig lys, god romfølelse og et flott utsyn mot vegetasjonen og Lysakerelven. Rommet har flere naturlige møbleringssoner og peis.

Andre etasje inneholder tre soverom, baderom, trapperom/gang og kott. Hovedsoverommet har garderobeskap og direkte utgang til takterrassen. De to øvrige soverommene egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Underetasjen består av trapperom/gang, kombinert bad, wc og vaskerom samt en romslig peisestue med direkte utgang til terrassen og hagen. Planløsningen gir boligen gode og fleksible oppholdsarealer for en familie, med stuearealer over to plan.

Standard og teknisk tilstand:
Boligen er jevnlig vedlikeholdt, men har et tydelig og omfattende moderniseringsbehov. Kjøkkeninnredningen er fra 1983, baderommet i underetasjen er i hovedsak fra 1983, og baderommet i andre etasje ble oppgradert i 1995. Overflater, tekniske installasjoner og flere utvendige bygningsdeler har høy alder.

Tilstandsrapporten beskriver boligen som et eldre rekkehus hvor flere bygningsdeler og tekniske installasjoner har nådd eller overskredet store deler av forventet brukstid. Det er blant annet registrert avvik knyttet til våtrom, drenering, terrengforhold, eldre vann- og avløpsrør, ventilasjon, vinduer, terrassedører, tak og takkonstruksjon.

Det samlede oppussingsbehovet er hensyntatt i verdianslaget. Samtidig har boligen et godt utviklingspotensial som følge av størrelse, planløsning, tomt, terrasser og den svært attraktive beliggenheten.

Marked og sammenlignbare salg:
Ved verdsettelsen er det lagt vekt på nylige salg av rekkehus og sammenlignbare småhus i Røa-området og nærliggende områder. Salgene varierer betydelig i pris avhengig av størrelse, byggeår, teknisk standard, tomt og mikrolokasjon.

Bjerkebakken 79 D ble solgt for kr 14 000 000. Boligen er 189 m², tilsvarende ca. kr 74 100 per m². Den er større enn Røatoppen 12 B, men salget viser nivået for eldre familieboliger i området.

Nordengveien 78 I ble solgt for kr 13 350 000. Boligen er 187 m², tilsvarende ca. kr 71 400 per m². Også denne er større, men gir en god indikasjon på prisnivået for eldre rekkehus med familievennlig planløsning og utearealer.

Sagtomveien 44 ble solgt for kr 13 200 000. Boligen er 179 m², tilsvarende ca. kr 73 700 per m². Salget ligger nært vurdert verdi i totalpris, men boligen har et større areal.

Bjerkebakken 77 E ble solgt for kr 14 650 000. Boligen er 188 m², tilsvarende ca. kr 77 900 per m². Den høyere totalprisen må ses i sammenheng med større areal og eventuelle forskjeller i standard og beliggenhet.

Trettebakken 10 ble solgt for kr 16 120 000. Boligen er 197 m², tilsvarende ca. kr 81 800 per m². Dette er en større og dyrere bolig, og benyttes primært som en øvre referanse i utvalget.

Gravdalsveien 2 A ble solgt for kr 12 500 000. Boligen er 149 m², tilsvarende ca. kr 83 900 per m². Denne er mindre enn Røatoppen 12 B, men viser at attraktive boliger i nærområdet kan oppnå en høy kvadratmeterpris.

Røatoppen 11 A ble solgt for kr 14 650 000. Boligen er 151 m², tilsvarende ca. kr 97 000 per m². Dette er den viktigste referansen når det gjelder beliggenhet, men boligen er fra 2020 og holder en vesentlig nyere og bedre standard. Salget viser samtidig den sterke betalingsviljen for Røatoppen og den attraktive mikrolokasjonen.

Gravdalsveien 12 F ble solgt for kr 11 800 000. Boligen er på 125 m², tilsvarende ca. kr 94 400 per m². Den er vesentlig mindre enn Røatoppen 12 B, men oppnådde en høy kvadratmeterpris og viser god betalingsvilje for rekkehus i nærområdet.

Oppdatert samlet vurdering:
Sammenligningsobjektene ligger i hovedsak mellom kr 12 500 000 og kr 16 120 000. Flere av boligene er større enn Røatoppen 12 B, mens Røatoppen 11 A har betydelig nyere standard. Røatoppen 12 B skiller seg positivt ut med fremste rekke mot Lysakerelven, direkte adkomst til tursti, skjermet hage og 51 m² terrasseareal. Samtidig har boligen et omfattende moderniseringsbehov, særlig knyttet til begge bad, kjøkken, overflater og flere tekniske forhold.

En matematisk anvendelse av denne kvadratmeterprisen på boligens 161 m² ville gitt et nivå litt over kr 13 millioner. Det er imidlertid nødvendig å justere for boligens omfattende moderniseringsbehov. På den andre siden trekker plasseringen i fremste rekke mot Lysakerelven, utearealene og tomten opp sammenlignet med mange av referansene.

Samlet vurdering:
Røatoppen 12 B er en romslig og familievennlig bolig med en sjelden og svært attraktiv beliggenhet. Den direkte tilgangen til turstien langs Lysakerelven, den skjermede hagen, to solrike terrasser, tre soverom og gode oppholdsrom gir eiendommen kvaliteter som er vanskelig å gjenskape.

Boligen har samtidig et betydelig teknisk og innvendig moderniseringsbehov. Kjøper må påregne rehabilitering av begge baderom, oppgradering av kjøkken og overflater samt arbeider knyttet til blant annet drenering, rør, vinduer, ventilasjon og brannsikring på loftet. Dette reduserer verdien sammenlignet med ferdig oppgraderte boliger i området.

Etter en samlet vurdering av boligens størrelse, tomt, planløsning, standard, utviklingspotensial, unike beliggenhet og relevante salg i markedet settes eiendommens antatte markedsverdi til:

Kr 13 000 000

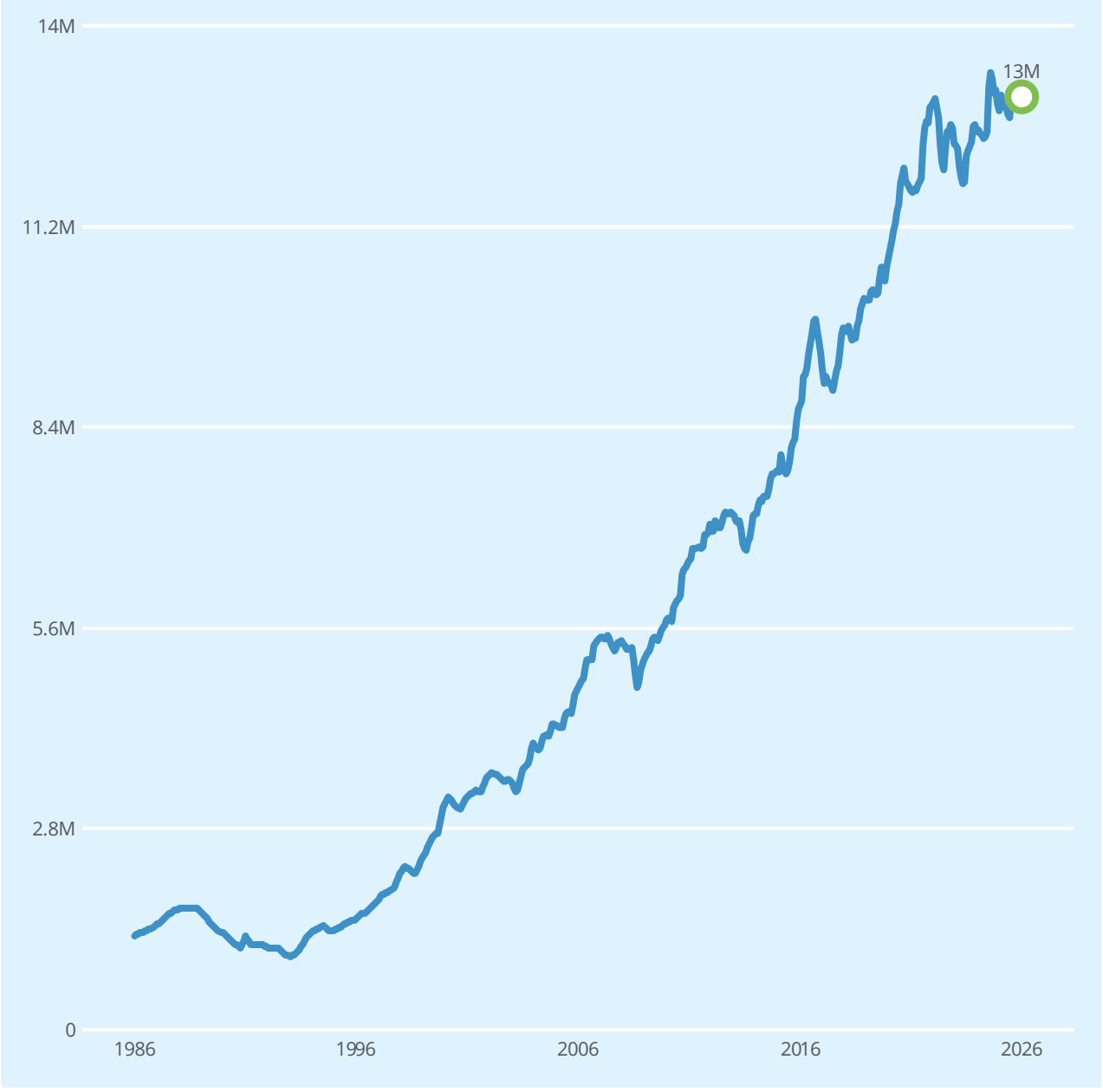
Verdien tilsvarer ca. kr 80 750 per m² BRA-i. Dette vurderes som et balansert og markedsmessig nivå, hvor den attraktive beliggenheten og utearealene veies opp mot det omfattende moderniseringsbehovet.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
03.11.1986		03.11.1986	-	1 500 000	-	1 500 000	3

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Rekkehus til salgs i Vestre Aker bydel nå

10
rekkehus til salgs

14.5M
14.1M
13 483 000 Prisantydning i snitt
12.9M
12.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
97
dager

Rekkehus solgt i Vestre Aker bydel siste 3 mnd

19
rekkehus solgt

12.4M
12.3M
12 247 000 Salgspris i snitt
12 163 000 Prisantydning i snitt
12.1M
12.0M
11.9M

Solgt i snitt i løpet av
33
dager

for 0.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

90 909 Vestre Aker bydel i snitt siste 3 mnd

80 745 Røatoppen 12 B Totalpris 13 000 000

74 346 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Rekkehus

Røatoppen 12 B, 0756 OSLO

OSLO kommune

gnr. 27, bnr. 1546

Sum areal alle bygg: BRA: 161 m² BRA-i: 161 m²



Befaringsdato: 05.05.2026 **Rapportdato:** 09.06.2026 **Oppdragsnr.:** 18213-26050 **Eiendomsverdi ref nr:** SB6186

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Pål Rygg **Vår ref:** Pål Rygg

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

Norsk takst

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

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

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

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

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



Pål Rygg
Uavhengig Takstingeniør
pr@taksator.no
982 50 944

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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

Rekkehus over 3 plan og kaldt lavt loft i Røatoppen i bydel Vestre Aker i Oslo. Rekkehuset er det midtre i rekke av 3 boliger. Boligen har stor terrasse utenfor peisestue i u.et. og takterrasse utenfor hovedsoverom i 2.etasje. Det er en plankelaftet hagebod på eiendommen.
Området er attraktivt. Det er flere barnehager i bo-området og relativt korte avstander til skoler på alle trinn. Det er godt kollektivt transporttilbud med buss eller T-bane i nærområdet. Det er kort avstand til lokal dagligvareforretning og ca. 1 km til forretningssentra og og servicetilbud i Røa sentrum. Det er relativt korte avstander til Bogstadvannet med bl.a. golfbane og badeplass. Det er turstier rundt Bogstadvannet, preparerte løyper i Sørkedalen og Bærumsmarka vinterstid og 4-5 km til riksanlegget i Holmenkollen og alpinanleggene i Oslo Vinterpark.

Boligen ble oppført i 1951. I 1979 ble rekkehuset tilbygget på inngangssiden og i 1983 tilbygget på stuesiden.
Dagens eiere kjøpte boligen i 1986. Eier opplyser at taket ble omtekket i 1992 og at utvendig kledning senest ble malt i 2019. De fleste vinduer i huset er fra 1983, men det er også vinduer fra slutten av 1970-tallet. Kjøkkenvinduet ble byttet i 2015.
Eier opplyser at bad/wc/vaskerom i u.et. ble pusset opp i 1983 og at boblebadekar ble installert i 2009. Kjøkkeninnredningen er også fra 1983. Bad/wc i 2.et. ble pusset opp i 1995. Rommet fikk ny klosett i 2021.
Det er under de ulike poster i tilstandsrapporten gjort nærmere rede for rekkehusets standard og tilstand.

Gjennomgang av boligen har avdekket en del forhold som bemerkes i rapporten.
Helhetsinntrykket er at dette er et eldre rekkehus med attraktiv og familievennlig beliggenhet i et etablert boligområde på Røa. Boligen er tilbygget og modernisert i flere omganger. Flere bygningsdeler og tekniske installasjoner har nå høy alder. Oppgraderinger må påregnes.

Det er registrert negative avvik knyttet til blant annet drenering, ventilasjon, våtrom, eldre vann- og avløpsrør, vinduer og elektrisk anlegg. Flere av forholdene må sees i sammenheng med byggeår og at dagens krav til komfort, ventilasjon, tetthet og fuktsikring er vesentlig strengere enn da boligen ble oppført og senere modernisert.

Bad/wc/vaskerom i underetasjen fremstår med betydelig slitasje og registrerte avvik som tilsier behov for full modernisering. Bad/wc i 2.etasje er også av eldre dato og nærmer seg tidspunkt for ny modernisering. Videre er det registrert fuktindikasjoner i underetasjen som sammen med terrengfall mot grunnmur og eldre drenering, gir økt risiko for fuktbelastning.

Det må påregnes både løpende vedlikehold og større oppgraderinger for å bringe boligen opp mot dagens standard og forventninger. Boligen vurderes å ha et godt utviklingspotensial som følge av planløsning, størrelse og attraktiv beliggenhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

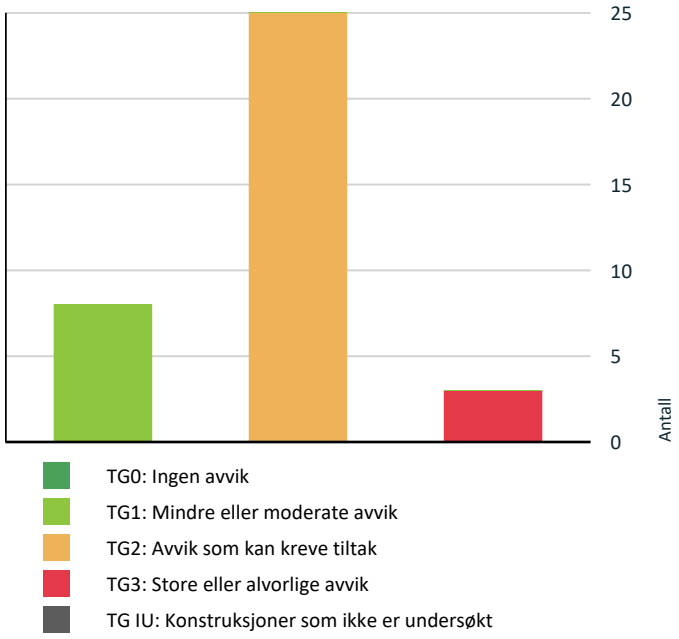
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt originale tegninger, men innhentet noe tegninger fra saksinnsyn som ikke er oppdaterte. Arealer er basert på mål tatt på stedet.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

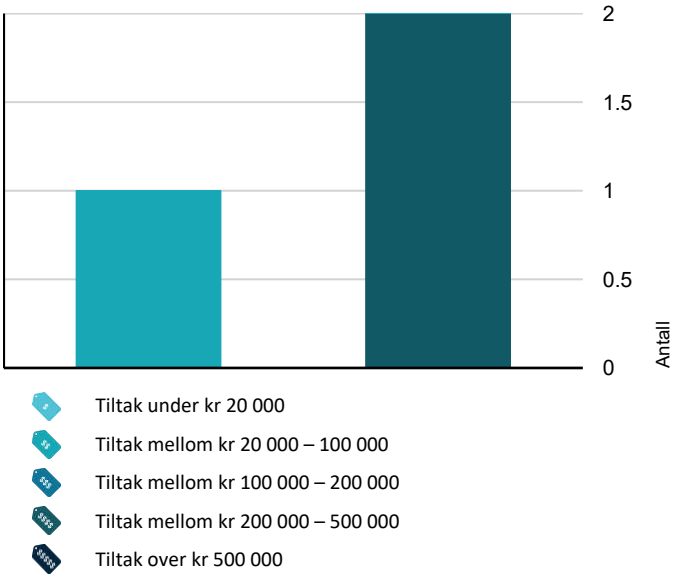
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Arealer er angitt etter målereglene i NS3940:2012 og etter måleregler i NS3940:2024. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940.
På forespørsel har 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 og tidligere salgsoppgaver.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Våtrom > Underetasje > bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > bad/wc/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > bad/wc > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > bad/wc > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > bad/wc > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > bad/wc > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1951

Kommentar
Byggeår er hentet fra eiendomsdatabasen Ambita/Infoland.

Anvendelse
Rekkehus over 3 plan

Standard
Bygningen ble oppført i 1951. Bygninger fra 1950-tallet har ikke like god varmeisolering, ventilasjon og tetthet som bygninger oppført etter dagens byggeforskrifter.
Huset er tilbygget på inngangsside mot øst i 1979 og mot vest ved en utvidelse av stuen i 1983.

Vedlikehold
Boligen er jevnlig vedlikeholdt og ble senest malt utvendig i 2019. Taket ble omtekket med ny takstein i 1992 og vinduene ble byttet i 1983, unntatt kjøkkenvindu som ble byttet i 2015. Badet i 2.et. ble modernisert etter skade i 1995.

Tilbygg / modernisering

1979	Tilbygg	Tilbygg på inngangssiden i 1.et.
1983	Tilbygg	Tilbygg på stuesiden

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Det er salformet tretak tekket med takstein. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå.
Taket ble i følge eier omtekket i 1992.

Årstall: 1992 **Kilde:** Eier

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

Taksteinen er 34 år og har brukt mer enn halvparten av den brukstid som normalt kan forventes. Undertaket er fra byggetiden og dermed ca. 75 år.
Det er forekomster av mose på taksteinen og tørre fuktmerker å undertaket nær pipen på loftet.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Konsekvens:
Takstein har oppnådd høy alder og det er registrert mosevekst på takflaten. Mose kan holde på fukt og bidra til økt slitasje på stein og innfestinger over tid. Undertaket er av eldre dato og tørre fuktmerker ved pipe indikerer at det tidligere kan ha vært mindre lekkasje eller kondensproblematikk. Risiko for fremtidige utettheter må påregnes som følge av alder og normal slitasje.
Tiltak:
Det anbefales rengjøring og jevnlig vedlikehold av takstein for å begrense videre mosevekst. Pipebeslag og overgang rundt pipe bør kontrolleres nærmere. Undertaket bør holdes under observasjon, og det må påregnes behov for oppgradering eller utskifting av undertak og tekking på sikt grunnet alder.

Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Det er takrenner, nedløpsrør, bordtakbeslag og isbordbeslag av plastisolbelagt stål. Det snøfargere på begge taksider, heldekkkende pipebeslag og luftehatt i belagt metall. Det er grunn til å tro at nedløp og beslag er fra 1992 d taket ble omlagt.

Årstall: 1992 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

• Det er avvik:

Det er ikke takstige og plattform for feiing av pipe fra taket, men det er en feieluke på loftet. Feieluke på loft kan vurderes som akseptabelt. Det er opp til det lokale feievesenet å vurdere om feiing kan utføres forsvarlig uten takadkomst.
Det er flassing av belegg på takrenner og bordtakbeslag. Nedløp og beslag har brukt mr enn halvparten av normal forventet brukstid

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Takrenner og nedløpsrør har oppnådd høy alder. Flassing på overflater tyder på slitasje i belegg og redusert beskyttelse mot korrosjon. Dette kan over tid medføre rustdannelse og redusert levetid. Det er ikke registrert takstige eller plattform, noe som gir begrenset sikker adkomst for tilsyn og vedlikehold av tak og pipe. Det bemerkes at feiing fra feieluke på loft kan være godtatt av brann-og feiervesen.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av takrenner og nedløpsrør, samt vurdering av utskifting ved videre slitasje eller rustutvikling.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Det er grunnmur i betong. Yttervegger over grunnmur i bindingsverk som er kledd med utvendig stående kledning.
Eier opplyser at utvendig kledning ble senest malt i 2019.
Huset ble tilbygget på inngangssiden i1979 og på stuesiden i 1983.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Yttervegger fra 1951 er bygget med mindre varmeisolering og ikke like tette som dagens veggkonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Yttervegger med opprinnelig bindingsverk og kledning fra byggeår har høy alder og det må påregnes aldersrelatert slitasje. Eldre konstruksjoner kan ha begrenset isolasjonsevne og avvik fra dagens krav til tetthet og ventilering . Det er risiko for skjulte skader eller svekket materialkvalitet som følge av naturlig elde.
Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av kledning, overflatebehandling og utsatte detaljer for å redusere fuktbelastning og videre slitasje. Ved fremtidig rehabilitering bør det vurderes oppgradering av veggkonstruksjonen med hensyn til isolasjon, lufting og tetthet.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket har plassbygde taksperrer som er opplagt på to knevegger og ytterveggene. Det er et eldre takvindu på takside mot vest. Det er luke med stige til loftet i trapperom/gang i 2.et. Det er feieluke på pipen på loftet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Manglende brannskille mellom loftsseksjoner i rekkehus vurderes som et vesentlig avvik knyttet til brannsikkerhet. Tørre fuktmerker ved pipe indikerer også tidligere eller periodisk fuktpåvirkning som bør undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

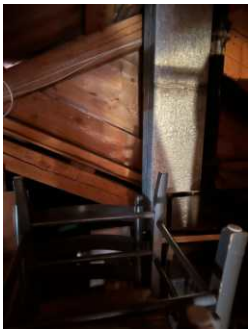
Tilstandsrapport

Konsekvens:
Manglende brannskille kan medføre økt risiko for rask brann- og røykspredning mellom boenhetene. Fuktmerker ved pipe kan tyde på tidligere lekkasje eller kondensproblematikk, og det kan ikke utelukkes skjulte følgeskader i undertak eller trekonstruksjoner.
Tiltak:
Det anbefales å etablere brannskille i samsvar med gjeldende sikkerhetskrav i brannforskrifter. Videre bør området rundt pipe og undertak kontrolleres nærmere for å avklare årsak til fuktmerkene og eventuelt behov for lokale utbedringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Plassbygget takkonstruksjon



Manglende brannsikring mellom 12 B og 12 C

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Huset har vinduer og faste karmer med eldre isolerglass. De fleste isolerglass er fra 1978/1979. Vindu på kjøkkenet har isolerglass fra 2015. Stue/spisestue og soverommene i 2.et. har isolerglass fra 1983. Det er manuell terrassemarkise utenfor hovedsoverom. Stue/spisestue har 2 innvendige screen med motor og motorisert terrassemarkise med ny duk fra 2025.

Årstall: 1983 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer og faste karmer med isolerglass fra 1978/1979 og 1983 har høy alder, redusert restlevetid og dårligere isoleringsevne enn moderne isolerglass.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Eldre isolerglass har svekket tetthet og isolasjonsevne, noe som kan medføre varmetap, trekk og økt risiko for kondensdannelse. Det er også økt sannsynlighet for punktering av glassene som følge av alder.
Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av karmer, beslag og tetninger. Utskifting må påregnes på sikt som følge av alder og normal slitasje.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Det er malt profilert ytterdør med sidefelt av glassbyggestein. Døren har kodelås.
Det er vindusdør med isolerglass 1989 fra peisestue til terrasse i u.et. og heve-/skyvedør med 3-lags isolerglass fra 1978 fra hovedsoverom til takterrasse.

Årstall: 1989 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Isolerglassene i vindusdøren i peisestuen er 37 år gammelt og glasset i hovedsoverommet 48 år gammelt. Isolerglassene har overskredet den brukstid som normalt kan forventes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Gamle isolerglass har dårligere svekket tetthet og isolasjonsevne, noe som kan medføre varmetap, trekk og økt risiko for kondensdannelse. Det er også økt sannsynlighet for punktering av glassene som følge av alder.
Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av karmer, beslag og tetninger. Utskifting må påregnes på sikt som følge av alder og normal slitasje.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er terrasse på ca. 33 m² utenfor peisestuen. Arealet inkluderer flere mindre skap/boder som er plassert på terrassen. Det er tak over ca. 22 m² av terrassen. Det er to terrassevarmere, utelys og dobbel stikkontakt på terrassen.



Terrasse utenfor peisestuen.



Overbygd inngangsparti i 1.et.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Det er takterrasse på 18 m² utenfor hovedsoverom i 2.etasje. Takterrassen har gulv av terrassebord.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er betydelige skjevheter/bulinger i gulvet på takterrassen. Rekkverket er lavere en 1 m som er dagens krav til minimum rekkverkshøyde. Lysåpningen mellom de horisontale rekkverksbord er så stor at uønsket klatring er mulig. Det er forekomster av svertesopp som viser at rekkverket har behov for vask/vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør av sikkerhetsmessige årsaker vurderes å lage et tettere og høyere rekkverk dersom dagens rekkverkskrav skal tilfredsstilles. Gulvet på takterrassen bør legges om eller byttes da ujevnhetene gjør gulvet upraktisk i bruk og kan forårsake fallskader,



Takterrasse utenfor hovedsoverom



For lavt rekkverk med for store åpninger på takterrassen.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er en enkel støpt trapp fra veien ned til gårdsplass av skiferheller på inngangssiden.

Tilstandsrapport

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

I den nordvestre del av hagen er det en uisolert, plankelaftet hagebod med bebygd areal på ca. 7,5 m².



Hagebod.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Det er gulvflater med tregulv, malt tregulv, malt betong (kott under trapp) og fliser (trapperom/gang i u.et., entré, kjøkken, bad/wc/vaskerom og bad/wc).
Veggene har overflater med glassfiberstrie, malt panel, malt puss (kott under trapp) og fliser (bad/wc/vaskerom og bad/wc).
Det er glassfiberstrie, malt panel og himlingsplater (bad/wc) i himlinger. Det er synlig bjelker i himlingen i underetasjen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Måleinstrument indikerer fukt i malt betonggulv i kott under trapp. Det er hulrom under fliser ("bom") og sprekker i fuger mellom gulvfliser på bad/wc/vaskerom. Det er mye "bom", sprekker i flisfuger og flere løse fliser i entrégulvet. Det er sprekker i flisfuger og "bom" på det flislagte kjøkkengulv. Det er "bom" under enkelte fliser på gulvet i bad/wc.

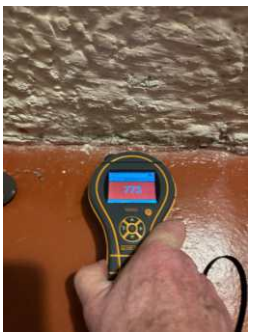
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Flere av de flislagte gulv har behov for utbedringer. Skadene på entrégulvet er såvidt betydelig at det bør vurderes omlegging av flisene. "Bom" (hulrom) under gulvfliser gjør at det over tid blir sprekker i flisfuger og løse fliser. Fliser med "bom" blir lettere skadet hvis de får ekstra belastning.



Sprekker i flisfuger, hulrom under fliser og setvis løse fliser



Måleinstrument indikerer fukt i gulv i kott under trapp i u.et.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er trebjelkelag i etasjeskillere. Det er ikke foretatt kontroll av høyde avvik på gulv i alle rom. Instruksen krever kontroll av 2 rom pr. etasje i tillegg til d
mål som tas for å kontrollere fall i gulv på våtrom.

Tilstandsrapport

Kontroller er foretatt i trapperom/gang og peisestue i u.et. samt i entré og stue/spisestue i 1.et. I 2.et. er trapperom/gang og hovedsoverom kontrollert. Det bemerkes at takhøyden er ca. 213 cm i kjellerstuen. Takhøyden i peisestuen er lavere enn dagens anbefalte nivåer og må sees i sammenheng med byggeår og datidens byggeskikk.

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

Det er ca. 15 mm høydeavvik i peisestuen, ca. 20 mm i entréen og ca. 22 mm i stue/spisestue.
I trapperomgang i u.et,, trapperom/gang i 2.et, og hovedsoverom er det målt mellom 9-10 mm avvik. Avvik under 15 mm vurderes som akseptabelt.

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

Konsekvens:
Skjevheter i etasjeskillet kan påvirke møblering og bruk av rommet, og gi noe redusert opplevd kvalitet. Forholdet vurderes å ligge over normale toleranser, men uten klare tegn til akutt svikt.
Tiltak:
Tiltak vurderes ut fra bruk og behov. Mindre justeringer kan utføres ved oppretting av gulv eller tilpasning ved overflatearbeider. Ved større behov kan nærmere undersøkelser og eventuell oppretting av konstruksjonen vurderes.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Huset har pipe som er tilknyttet peiser i både i peisestue og stue/spisestue. Det er foretatt visuell vurdering av ildsted og pipe, men ikke foretatt funksjonskontroll av ildstedene eller innvendig besiktigelse eller kontroll av pipeløpet. Tilstandsgraden er basert på den visuelle kontroll.



Peis i peisestue



Peis i stue/spisestue

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hele bakveggen mot øst i u.et. ligger under utvendig terreng. Pusset betong grunnmur en synlig i kott under trapp. I gang/trapperom er vegg mot grunnmur påforet og panelt. Vegg mot terreng på bad/wc/vaskerom er flissatt.
Hulltaking er ikke nødvendig i påforet vegg fordi bunnsvill i utlektet og panelt vegg i trapperom gang synlig og tilgjengelig fra kottet. Fuktmåling i bunnsvill fukt på et nivå som ikke vurderes som skadelig (7,3 %).
Måleinstrument indikerer fukt i det malte betonggulvet i kott under trappen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Måleinstrument indikerer fukt i det malte betonggulv i kott under trapp i u.et.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Fuktindikasjon i malt betonggulv kan tyde på fuktvandring fra grunn eller tilstøtende terreng. Dette kan over tid gi avflassing i overflater og et fuktig innemiljø i kottet.
Tiltak:
Årsak til fukt bør undersøkes nærmere. Det anbefales kontroll av utvendig drenering/terrengforhold, samt vurdering av om gulv- og veggoverflater bør ha mer fuktåpne løsninger.



Fuktmåling i bunnsvill i påforet vegg

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er tretrapper mellom etasjer. Entréen ligger 4 trappetrinn under resten av 1.et. og har en trapp med 4 trinn opp til repos og trapperom til 2.et.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler håndleder på en side i trapp fra kjeller til entré og i trapp fra 1. til 2.etasje. Repos og trapp opp til repos i 1.et. mangler rekkverk og håndledere.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Manglende rekkverk og håndleder reduserer sikkerheten ved bruk av trappen og øker risikoen for fall.
Tiltak:
Det anbefales å montere rekkverk og håndleder for å bedre sikkerhet og brukervennlighet i trappen og på reposet.


Repos i entré/trapperom i 1.et. mangler rekkverk og håndleder.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er innerdører av ulik utførelse i rekkehuset. I u.et. er malt fyllingsdør med glass og sprosser til peisestuen og dør med 3 speil til bad/wc/vaskerom.
Fra stue til kjøkken i 1.et. er det 2-fløyet dør med 3 speil.
Det er malte glatte dører i 2.et. og skapdør til kott i trapperom/gang.

Andre innvendige forhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Dagens eiere benytter alarm.
Det er garderobeskap i entréen og på hovedsoverommet.
Boligen har spotskinner i stue/spisestue og i peisestuen. Det er ellers tradisjonell belysning.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Koimbinert bad, wc og vaskerom i u.etasje. Eier opplyser at rommet ble flislagt i 1983 og at boblebadekar ble installert i 2009. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på den tekniske utførelse av rommet eller flisarbeidene i 1983.

Årstall: 1983 **Kilde:** Eier





UNDERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er flissatte veggoverflater. Vegger og innkassing rundt boblebadekar har mosaikkfliser. I himlingen er det glassfiberstrie i feltene mellom synlige bjelker.

Årstall: 1983 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er 43 år siden veggene bli flissatt og ikke synlig om det finnes noe tettesjikt under flisene. De flissatte vegger og eventuelt tettesjikt har overskredet den levetid som normalt kan forventes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Flislagte vegger er av eldre dato og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller tettesjikt. Løsningen har økt risiko for svekket tetthet og fuktpåvirkning som følge av alder og ukjent oppbygning.
Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av fuger, overflater og tilstøtende konstruksjoner for å avdekke eventuelle tegn til fuktskader. Oppgradering må påregnes som følge av alder og forventet levetid.Kostnadsestimat for modernisering av vegger er gitt under posten for "sluk, membran og tettesjikt".

UNDERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med varmekabler. Eier opplyser at flisleggingen er fra 1983. Utførelsen er ikke dokumentert.

Tilstandsrapport

Årstall: 1983 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke tilstrekkelig fall i gulv mot sluk. Høydeforskjellen mellom fliser ved døren og toppen av slukristen er mindre enn anbefalt. Det er "bom" (hulrom) under flere gulvfliser og riss/sprekker i flisfuger. Gulvet er ikke synlig under innmurt boblebadekar.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Våtrommet har eldre gulvkonstruksjon med mangelfullt fall mot sluk, registrerte riss/sprekker i fuger og bom i fliser. Det foreligger ikke dokumentasjon på tettesjikt eller membran. Forholdene gir økt risiko for fuktgjennomtrenging og skader i underliggende konstruksjoner.
Tiltak:
Det anbefales full rehabilitering av våtrommet. Videre bruk medfører økt risiko for skjulte fuktskader, og tiltak bør påregnes. Gulvet må moderniseres. Kostnad til modernisering er lagt inn under posten for "Sluk, membran og tettesjikt".

UNDERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Utførelse av sluk, membran og tettssjikt er ikke dokumentert. Det er sluk av plast og ingen synlig membran eller tettesjikt i sluket. Det legges til grunn at sluket kan være fra oppussingen i 1983.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er rust på skruer til klemringen i sluket. Dersom det finnes membran eller tettesjikt, som ikke er synlig, har det overskredet den brukstid som normalt kan forventes. Sluket nærmer seg også normal forventet brukstid.
Eier opplyser at det er lekkasje under boblebadekaret.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Sluket er av eldre dato og det er registrert rust på skruer i klemringen. Det foreligger ikke dokumentasjon på membran eller tettesjikt, og synlig løsning gir usikkerhet rundt slukets tetthet og tilkobling mot gulvkonstruksjonen. Dette øker risikoen for fuktpåvirkning over tid.
Tiltak:
På grunn av alder, manglende dokumentasjon og registrerte avvik ved både vegger, gulv og sluk/tettesjikt samt lekkasje under boblebadekar må en full oppgradering av rommet påregnes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



UNDERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med innmurt, flissatt boblebadekar med dusj, klosett, nedfelt servant, opplegg for vaskemaskin, opplegg for tørketrommel og baderomsinnredning med servantskap, arbeidsbenk, benk/overskap og integrert speil.
Eier opplyser at boblebadekar ble installert i 2009.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Eier opplyser at det er lekkasje under boblebadekaret. Det er en inspeksjonsluke til hulrommet under boblebadekaret, men den er ikke stor nok til å foreta undersøkelser og eventuelle utbedringer. Hulrommet under karet er ikke tilstrekkelig ventilert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Det er registrert lekkasje under innmurt boblebadekar. Manglende tilkomst til hulrommet gir begrenset mulighet for kontroll av skadeomfanget. Forholdet medfører risiko for skjulte fuktskader og fuktpåvirkning i omkringliggende konstruksjoner.
Tiltak:
Det anbefales å etablere tilkomst for inspeksjon og utbedring av lekkasjen. Skadeomfang og tilstand på konstruksjoner bør undersøkes nærmere. Nødvendige reparasjoner eller oppgradering må påregnes. Utbedring av lekkasjen må sees i sammenheng med den anbefalte modernisering av hele rommet.

UNDERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Bad/wc/vaskerom har naturlig ventilasjon Det er naturlig avtrekk til ventil i kanal ved klosettet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav til ventilering av et våtrom. Rommet mangler tilluft.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Badet har kun naturlig ventilasjon og mangler tilluft. Dette gir begrenset luftutskiftning og økt risiko for høy luftfuktighet, kondens og fuktbelastning på overflater og konstruksjoner over tid.
Tiltak:
Det anbefales å forbedre ventilasjonen ved etablering av tilluft og vurdering av mekanisk avtrekk for å sikre bedre luftutskiftning og redusere fuktbelastningen i rommet når den anbefalte modernisering av rommet gjennomføres.

UNDERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hullboring fra peisestue inn i veggen i den ene enden av boblebadekar. Måleinstrument viste ingen fukt i borehullet befaringsdagen.



2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Kombinert bad og wc. Eier opplyser at rommet ble oppgradert i 1995. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen, men eier opplyser at arbeidene ble utført som en forsikringssak og dermed bør være dokumentert.

Tilstandsrapport





2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Bad/wc har flissatte veggoverflater og himlingsplater.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Flissettingen og eventuell underliggende vanntetting er nå 31 år og har nådd den brukstid som normalt kan forventes. Det er registrert utette rørgjennomføringer under servanten. Måleinstrument indikerte befaringsdagen fukt i nedre del av veggene i dusjnisjen. Det er riss i flisfuger i dusjnisjen. Tilstandsgraden er satt ut fra alder. Det er ca. 31 år siden veggene ble flissatt. I 1995 ble det normalt benyttet S-væske som tettesjikt under veggfliser. S-væske tilfredsstiller ikke dagens krav til tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Utette rørgjennomføringer under servant kan føre til fuktpåvirkning i vegg og tilstøtende konstruksjoner over tid. Det samme gjelder påvist fuktindikasjon og riss i flisfuger i dusjnisjen. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Den normale løsning med S-væske som vanntetting har nådd den brukstid som normalt kan forventes..
Tiltak:
Det anbefales å etablere tilfredsstillende tetting rundt rørgjennomføringer for å redusere risiko for fuktskader. Videre anbefales jevnlig kontroll av området og vurdering av oppgradering ved framtidig rehabilitering av våtrommet. Det bør vurderes å installere dusjkabinett i stedet for dusjnisje for å begrense den direkte fuktbelastning på de flissatte overflater. Veggene på våtrommet har latent moderniseringsbehov.
Kostnadsestimat for modernisering av vegger er inkludert under posten for "sluk, membran og tettesjikt.



Utette rørgjennomføringer under servanten

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er mindre fall i gulv mot sluk enn det anbefalte. Det er "bom" (hulrom) under enkelte gulvfliser. Gulvfliser og membran er nå 31 år og har brukt det meste av den brukstid som normalt kan forventes .

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Badet har registrert fall mot sluk, men høydeforskjellen mellom sluk og gulv ved dør er mindre enn dagens anbefalte nivå. Dette kan gi redusert sikkerhet mot vann som renner ut av våtsonen ved eventuell lekkasje eller tilstopping av sluk.
Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av sluk og fuger for å redusere risiko for vannskader. Gulvet har latent moderniseringsbehov..
Kostnadsestimat for modernisering av gulv er inkludert i estimert under posten for "sluk, membran og tettesjikt".

2. ETASJE > BAD/WC

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Rommet har både hovedsluk og hjelpesluk; begge av plast. Hovedsluket ligger ved klosettet og har klemring og synlig sveisemembran under klemringen i sluket.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på den tekniske utførelse av moderniseringen i 1995.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Membranen er fra 1995 og dermed 31 år gammel. Den har brukt det meste av den brukstid som normalt kan forventes. Alder og manglende dokumentasjon er lagt til grunn for tilstandsgraden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Sluket har synlig klemring og synlig banemembran, noe som indikerer en løsning som fremstår funksjonell ved befaringstidspunktet. Manglende dokumentasjon gir likevel noe usikkerhet knyttet til utførelse og detaljløsninger.
Tiltak:
Tettesjiktet (membranen) har nådd den levealder som normalt kan forventes. Tettesjikt har dermed moderniseringsbehov. Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt. For å oppnå vanntette løsninger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres. 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.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Hovedsluk



Hjelpesluk

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad/wc er utstyrt med dusjnisje med forheng, klosett, nedfelt servant og baderomsinnredning med integrert speil og flislagt hylle. Eier opplyser at klosettet ble byttet i 2021 og servantkranen i 2025.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Riss i flisfuger og alder på flissetting og vanntetting i dusjnisjen gjør at det bør vurderes å montere dusjkabinett i stedet for dusjnisje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes å installere dusjkabinett for å redusere den direkte fuktbelastning på flisene i dusjnisjen.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig avtrekk med avtrekk til ventil i kanal og tilluft via ventil i nedre del av døren til rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav til ventilering av et våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Bad/wc har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir begrenset luftutskiftning og økt risiko for høy luftfuktighet, kondens og fuktbelastning på overflater og konstruksjoner over tid.
Tiltak:
Det bør vurderes å installere mekanisk avtrekk for å sikre bedre luftutskiftning og redusere fuktbelastningen i rommet.

2. ETASJE > BAD/WC

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hullboring fra hovedsoverom inn i hulrom bak dusjnisjen. Det ble befaringsdagen ikke registert fukt i borehullet.



Hullboring fra hovedsoverom

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har flislagt gulv, glassfiberstrie på veggene og i himlingen.
Det er kjøkkeninnredning med laminat fronter, laminat benkeplate, fliser over benken, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin og 2 nedfelte stålkummer.
Det er en utfellbar arbeidsbenk på innredningen.
Eier opplyser at innredningen er fra 1983.

Årstall: 1983 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk ved ventilator og tilluft via veggventil. Ventilatoren har utblåsning på yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vanninntak og hovedstoppekran er plassert i kottet under trappen til underetasjen. Det er lekkasjestopper i kottet hvor også varmtvannsbereder er plassert. I en luke til kanal på kjøkkenet er det stoppekraner til kjøkkenet og til bad/wc i 2.et.
Rekkehuset har vannrør av kobber, forkrommede- og fleksible rør. Servantkraner og kran på kjøkkenet er i 1-greps forkrommet utførelse. Det er 2-greps forkrommet dusjarmatur på boblebadekaret og 2-greps kran til innebygde rør i dusjnisjen på bad/wc i 2.et.
Røropplegget er mest sannsynlig fra 1951, men lokale oppgraderinger er sannsynligvis utført når bad/wc/vaskerom, kjøkken og bad/wc ble modernisert på 1980- og 1990-tallet.

Vurdering av avvik:

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

Det er komponenter i vannrør som er fra byggetiden og dermed 75 år gamle. Disse rørene har overskredet den brukstid som normalt kan forventes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- 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:
Vannrørene er av eldre dato med varierende alder fra 1951 til senere oppgraderinger på 1980- og 1990-tallet. Eldre kobberrør har økt risiko for slitasje, korrosjon og lekkasjer som følge av alder og brukstid.
Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av synlige rør og koblinger for å avdekke tegn til lekkasje eller korrosjon. Gradvis utskifting og modernisering av røropplegget bør påregnes over tid som følge av alder.

Tilstandsrapport



Vanninntak og hovedstoppekran

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør og sluk i rekkehuset er av plast. Hovedstamme er bygget inn i kanal og i liten grad tilgjengelig for inspeksjon. Det legges til grunn at lufting av avløp skjer via denne kanal.
Ut fra bygningens alder kan det ikke utelukkes at skjulte rør kan være av støpejern. Det er grunn til å tro at det er foretatt lokale moderniseringer da kjøkken og våtrom ble modernisert på 1980- og 1990-tallet uten at dette er verifisert.

Vurdering av avvik:

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er komponenter i røranlegget fra byggetiden. Disse rør er 75 år og har nådd den brukstid som normalt kan forventes.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:
Når avløpsrør i støpejern har nådd 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

Rekkehuset har naturlig ventilasjon med avtrekk til ventiler i gjennomgående kanal og tilluft via spalteventiler i vinduer og yttervegg, Det er ventilator på kjøkkenet med utblåsning på yttervegg.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke registrert ventilasjon i peisestuen og på hovedsoverommet i 2.et.
Naturlig ventilasjon på begge våtrom tilfredsstiller ikke dagens krav til ventilering i våtrom.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Boligen har hovedsakelig naturlig ventilasjon, og enkelte rom mangler ventilasjonstilførsel. Dette kan gi redusert luftutskiftning og økt risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima, særlig i rom med varig opphold og i våtrom.
Tiltak:
Det anbefales å forbedre ventilasjonen ved etablering av tilluft og vurdering av mekanisk avtrekk i våtrom og øvrige oppholdsrom. Tiltak vil kunne bidra til bedre inneklima og redusert fuktbelastning.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2012 er plassert i kott under trapp til underetasjen. Det er installert lekkasjestopper i kottet.

Tilstandsrapport

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Varmtvannsberederen er 14 år gammel og har brukt omtrent halvparten av den brukstid som normalt kan forventes. Alderen forklarer tilstandsgraden. Det anbefales å bytte beredere når de er ca. 20 år gamle.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Berederen fungerer og det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

I 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.
Sikringsskap er plassert i trapperom/gang i 2.et. og inneholder 50A hovedsikring, 15 automatsikringer av eldre type og overspenningsvern. Det er dels skjult, dels åpent elektrisk anlegg i rekkehuset.

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.
   1951

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Eier opplyser at alle elektriske arbeider utført etter 1986 er uført av elektroinstallatører.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Jordskinne lagt inn og montert i sikringsskap. Samsvarserklæring for dette arbeid er datert 12.06.2017. Det er ellers ikke fremlagt samsvarserklæringer.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

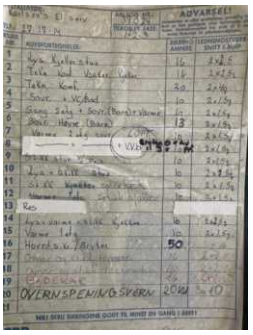
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Eier opplyser at el-kontroll ble utført av Bovett Elektro i 2012. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på kontrollen. Det er en del år siden denne kontroll og tiden for ny kontroll nærmer seg. 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.

Generell kommentar

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.



Sikringsskap



Merketavle

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Vurdering av drenering er vanskelig basert på visuell kontroll. Det er foretatt utvendig besiktigelse og enkle fuktsøk i underetasjen. Det er på fasade mot Røatoppen at behovet for drenering er størst.
Utvendig besiktigelse har ikke avdekket noen synlige drenskomponenter. En drenering fra 1951 ble normalt utført med drensrør av tegl eller betong, påsmøring av bitumenbasert stoff (Gudrong) på utsiden av grunnmuren og tilbakefylling med drenerende masser.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er ikke opplyst om eventuell redrenering etter byggetiden. Det er derfor grunn til å tro at dreneringen dels er fra byggetiden og dels fra 1979 da huset ble tilbygget på inngangssiden. Dreneringen har ut fra en aldersbetraktning langt overskredet den brukstid som normalt kan forventes.
Det er terrengfall inn mot huset på fasade mot Røatoppen.
Kontroll med fuktindikator på gulvet i kott under trapp til underetasjen viste befaringsdagen indikasjoner på fukt. Dette kan skyldes feil ved drenering eller fuktopptrekk fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

• Tiltak:

Konsekvens:
Dreneringen er fra byggeår og det er ikke registrert synlige drenskomponenter ved grunnmuren. Terrenget faller mot bygningen, noe som gir større fuktbelastning på grunnmur og drenering. Forholdene gir økt risiko for fuktinntrenging og fuktbelastning mot grunnmur og gulvkonstruksjoner. Det er registrert fuktindikasjoner i betonggulv i kott i underetasjen.
Tiltak:
Det anbefales å utbedre terrengfall slik at overvann ledes bort fra bygningen, samt å vurdere behov for ny drenering og fuktsikring av grunnmuren. Videre undersøkelser og tiltak må påregnes for å redusere fuktbelastningen.



Terrengfall mot rekkehuset

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Rekkehuset har grunnmur av betong. Grunnmuren er i liten grad synlig da den er påforet i våtrom og gang i u.et. innvendig og kun en mindre del synlig på utsiden.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er lave støttemurer rundt inngangspartiet på fasade mot Røatoppen.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomta er skrånende ned mot vest. Høydeforskjellen mellom Røatoppen og hagen utenfor underetasjen opptas av bebyggelsen. Hagen er svakt skrånende.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Terrenget på fasade mot øst faller inn mot rekkehuset.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør vurderes terrengjusteringer eller etablering av avskjærende drensgrøfter for å redusere den direkte fuktbelastning på drenering og grunnmur. Fall mot huset gir stor fuktbelastning og gir fuktbelastning på grunnmur og eventuell drenering som kan føre til fuktskader.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsrør er ikke synlige og vurderingsmulighetene begrenset. Avkryssingen er basert på normale materialvalg på byggetiden, men er ikke verifisert.
Eier opplyser at de tre boliger i rekken har felles avløpsrør som ble fornyet ved strømpetrekking i 2022.

Vurdering av avvik:

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

Vann- og avløpsrør fra 1951 har overskredet den brukstid som normalt kan forventes.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:
Vann- og avløpsrør fra byggeår og har høy alder sett opp mot forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for slitasje, korrosjon, lekkasjer og redusert funksjon som følge av alder og bruk.
Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av avløpssystemet og vurdering av tilstand ved eventuell kamerainspeksjon. Utskifting eller oppgradering må påregnes som følge av alder.

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

Det er avvik i form av manglende rekkverk på innvendig repos/trapp og manglende brannskille mot den ene nabo på loftet. Rekkverk på takterrasse er for lavt og er utformet med for store åpninger slik at uønsket klatring er mulig.
Målt radonnivå fra 2006 er i følg eier på 142 Bq/m³ i kjellerstue. Dette er under TEK17s grenseverdi på 200 Bq/m³.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Håndledere mangler på en side i innvendig trapp. Det er ikke opplyst om eventuelle radonmålinger.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.

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

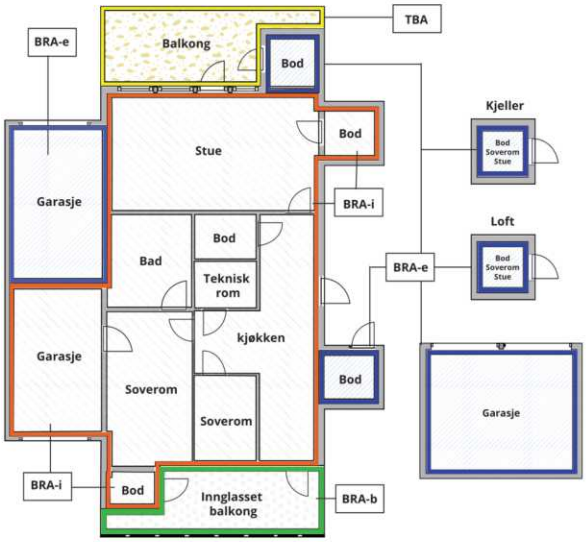
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	40			40	33
1. etasje	74			74	
2. etasje	47			47	18
Loft					
SUM	**161**				**51**
SUM BRA	**161**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Trapperom /gang, bad/wc/vaskerom, peisestue		
1. etasje	Entré, trapperom, stue/spisestue, kjøkken		
2. etasje	Trapperom/gang, 3 soverom, bad/wc, kott		
Loft			

Kommentar

Boligen har sin adkomst i 1.etasje. Etasjen består av entré med ytterdør, trapperom/gang med trapper til u.et. og 2.et., kombinert stue/spisestue og kjøkken.
I u.et. er det trapperom/gang med trapp til 1.et., kott under trappen, bad/wc/vaskerom og peisestue med utgang til terrasse.
I 2.et. er det trapperom/gang med trapp til 1.et., kott, bad/wc og 3 soverom. Det er utgang til takterrasse fra hovedsoverom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt originale tegninger, men innhentet noe tegninger fra saksinnsyn som ikke er oppdaterte. Arealer er basert på mål tatt på stedet.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: Det er ikke brannskillende vegg mellom 12B og 12C på loftet.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Pål Rygg	Takstingeniør
	Anne-Lise Rishovd	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	27	1546		0	335.7 m²	Ambita/Infoland	Eiet

Adresse
Røatoppen 12 B

Hjemmelshaver
Anne-Lise og Hans Rishovd

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehus i Røatoppen på Røa i bydel Vestre Aker. Røatoppen ligger ved Lysakerelven ca. 1 km nord for Røa sentrum og ca. 1 km sør for Bogstadvannet. Området består av villabebyggelse, rekkehus og småhusbebyggelse. Det er gode kollektive transporttilbud i området med busstopp i både Griniveien og Sørkedalsveien. Det er ca. 500 m til fots til Ekraveien holdeplass på Røabanen. Røa er et kollektivt knutepunkt for buss og flybuss.
Det er flere barnehager i nærområdet. Området sokner normalt til Bogstad barneskole (ca. 1 km til fots) og Hovseter ungdomsskole (ca. 2 km til fots). Persbråten videregående skole ligger også ved Hovseter.
Det er ca. 600 m til Joker-butikk i Ekraveien og ca. 1 km til fots til Røa sentrum med forretninger og servicetilbud i Røa Senter og Røa Torg. Det er ca. 5 km til forretningssenteret CC-vest på Lysaker.
Det er meget gode rekreasjonsmuligheter i området. Det er ca. 1 km til Bogstadvannet med opparbeidet badestrand og friarealer i sørøstenden og vestenden og roanlegg (Christiania Roklub) i nord. Sør for Bogstadvannet ligger Oslo golfklubbs bane og Bogstad Camping. Det er 4-5 km til riksanlegget i Holmenkollen og alpinanlegg i Wyllerløypa/Tryvann i Oslo vinterpark.
Området ligger ca. 8 km fra Nationalteateret,

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen fra Røatoppen som er kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har private ledninger fra kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen deler private stikkledninger til kommunalt avløp med de to andre boliger i husrekken.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Adkomst til boligen fra Røatoppen, som er kommunal vei. Tomta er skrånende ned mot friarealer langs Lysakerelva i vest. Det er opparbeidet, inngjerdet og opparbeidet med plen, prydbusker og epletre i hagen på vestsiden av huset.. Det er trapp fra veien til plattings av skiferheller og omliggende lav støttemur på gårdsplassen på østsiden av huset mot Røatoppen.
Beliggenheten er relativt usjenert med begrenset innsynsmulighet. Det er noe utsikt mot vest, men utsikten reduseres på grunn av vegetasjon langs Lysarkerelva. Det er gode solforhold på terrassene det meste av dagen. Området er barnevennlig da veien er sperret for gjennomkjøring mot Griniveien. Eiendommen har vanlig gateparkering.

Tinglyste/andre forhold

Kommunale avgifter for 2026 kr.26.288,- og eiendomsskatten kr 6.578,- pr.år.

Bebyggelsen

Boligen er den midtre i husrekke med 3 boliger, Huset har underetasje, 2 etasjer og kaldt lavt loft. inngangsplanet er medregnet i arealene for 1.etasje , men ligger 4 trappetrinn under resten av etasjen,
Det er vestvendt terrasse på på ca. 33 m² utenfor peisestuen i u.etasje og takterrasse på ca. 18 m² utenfor hovedsoverommet i 2.etasje.
I den vestre del av hagen er det en uisolert, plankelaftet hagebod med ca. 7,5 m² bebygd areal.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
2 379 246	2025	Formuesverdi er hentet fra eiers skattemelding for 2025.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring Nuf	2776827			10 553

Kommentar
Fullverdiforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.05.2026	Egenerklæring utarbeidet av eier for megler er fremlagt.	Gjennomgått		Nei
Eier	05.05.2026	Eier påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	30.04.2026	Eiendomsinformasjon er innhentet på Ambita Infoland	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	30.04.2026	Situasjonskart er hentet fra SE-eiendom på Internett.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/SB6186

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Ullevål	Oppdragsnr.	330260039
Addresse	Røatoppen 12B		
Postnr.	0756	Sted	OSLO
Selgers navn	Anne-Lise Rishovd		
Selgers navn	Hans Rishovd		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

1986

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1986

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Polise/avtalenr.:

2776827

Våtrom

Initialer selger:
A R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Forsikringssak fullstendig oppgradering av bad 1995

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Takstrapport Vesta skadenummer 95844358 Takstmann Tore Hvidsand

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

støpe badegulv, legge gulvfliser, vegger, smøremembran+hjørnebånd, flislegge kjøkkengulv, flislegge benk sokkel, montere speil, materialer

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

tror det

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

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

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

termostat bad i 2.etg

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Forsikringsdokumenter

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

2022, rørfornying felles kloakk 12B og 12C, utført av TT-teknikk

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

faktura, beskrivelse

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

TT teknikk 070422

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

august 1992, utført av Sigurd Holter as

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

kun pristilbud, naboen hadde ansvar for fornying av tak

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Det var gjort før vi kjøpte antagelig i 1981-2-3

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Elkontroll Bovett Elektro 2012, Røaelektriske NELFO samv. risiko og slutt kontroll, jordskinne

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Bovett Elektro, nRøaelektriske

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Elkontroll Bovett Elektro 2012, Røaelektriske NELFO samv. risiko og slutt kontroll, jordskinne

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

i

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Før vi kjøpte i 1986, bygget ut stue og inngangsparti

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Skjeggkre har vært, men behandlet av Skadedyr proffen AS 17.mars 2026.men garanti Ikke observert etter behandlingen.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

stue 81, kjellerstue 142

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 20.05.2026

Signert av *Anne-Lise Rishovd*

Initialer selger:
A R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Oslo

Utskriftsdato: 15.05.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 15.05.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-27/1546 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Røatoppen 12B 0756 OSLO
Fakturamottaker:	Rishovd Anne-Lise Røatoppen 12 B 0756 OSLO
Eiernavn:	Rishovd Anne-Lise

Kommunale avgifter	NOK 26 287,54
Eiendomsskatt	NOK 6 578,00
Totalt	NOK 32 865,54

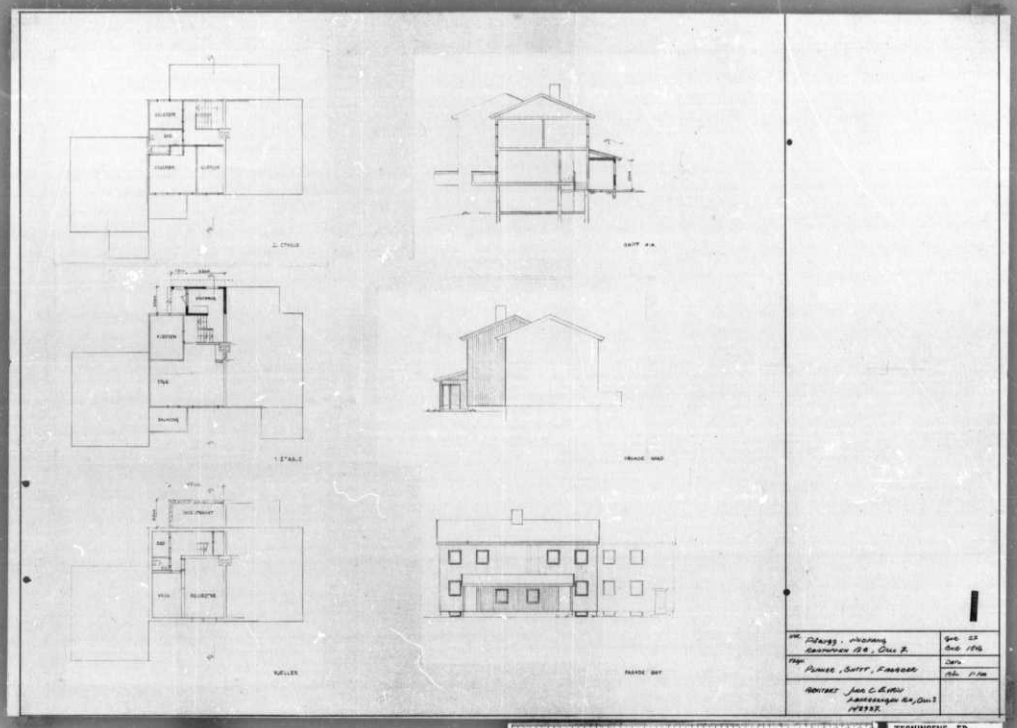
År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	2	**8 210,78**	**0,00**	26040000006600024	12072998	23.04.2026	26.05.2026
Totalt å betale			**8 210,78**					

Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Eiendomsskatt	6 578,00
Feie- og tilsynsgebyr	237,00
Renovasjonsgebyr	8 182,54
Vann- og avløpsgebyr	17 868,00
Totale avgifter	**32 865,54**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT- 30 X

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] * 68 30 40

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	27/1546 Røatoppen 12 B	Journalnr.	83/2495
Arbeidets og bygningens art	Tilbygg	Innlevert	23.6.83
Byggherre	Arne Sanner, Røatoppen 12 B, Oslo 7		
Anmelder	Ark. Sverre O. Glåmseter, Frydenlundsgt. 1, Oslo 1		

PEB/RJ

Oslo, den 19. september 1983

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

Det vises til vår påtegning av 23.8.83 på kartet.
Tilbygget må utføres med samme sort utvendig kledning som huset forøvrig. Balkonggolv må utføres forskriftsmessig.
Skjerm i gavl må utføres nce lavere slik at flukten med takflaten blir brutt.
Vinduene i A og B må være like.
Delevegger mellom leilighetene må utføres i kvalitet B 30 og lydisoleres forskriftsmessig.

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

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

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

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

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

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

Odd Garm
Overarkitekt P.E. Biseth.

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

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

Skj. B 17

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

Melding om gjenstående arbeider.

Tilbygg

Arbeidssted	Matr. nr.	J.nr.
Røatoppen 12 B	**Gnr.27/bnr.1946**	**83/2495**

Byggherre
Arne Sanner
Røatoppen 12 B

OSLO 7

Ansvarshavende
Tømrerm. Kristian Veidvei

3359 SOKNDAL

ØA/LO

Dato
28. desember 1983

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 1-4-84. Skriftlig melding sendes bygningskontrollen når nedennevnte mangler er rettet.

1. Tilbygget må males/beises i samme farge som gammelt hus.
2. Korrigerte tegninger av fasade mot vest må innsendes i 2 eksemplarer.

For bygningssjefen

fung. Overingeniør
Ø. Andersen

Bygningsinspektør

Piper, rørleggerarbeid og adkomstforhold (vei) vil bli kontrollert av henholdsvis brannvesenet (feiermester), vann- og kloakkvesenet og veivesenet. For bygg med tilfluktsrom skal anmeldelsestegninger, eller ett sett ajourførte tegninger i målestokk 1 : 100 over det godkjente tilfluktsrom sendes Oslo Sivilforsvar.

Skj. C8 Andsord

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII • 66 20 20

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art Tilbygg

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Røatoppen 12 B	Gnr.27/bnr.1546	83/2495

Byggherre

Arne Sanner
Røatoppen 12 B

0756 OSLO 7

KS/bs

Dato 28.3.90.

Ansvarshavende

Tømmerm. Kristian Vidvei

3359 EGGEDAL

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Kjell Stølan

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

Skl. C-16. ANDVORD.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *11 50 60

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Mstr.nr.) (Adresse)	27/1546 Røatoppen 12 B	Journalnr. 79/2237
Arbeidets og bygningens art	Tilbygg	Innlevert 22.6.79
Byggherre	Arne Sanner, Røatoppen 12 B, Oslo 7	
Anmelder	Ark. Jack C. Evrin Løkkaskogen 16 A, Oslo 3	

PEB/JW

Oslo, den 13. september 1979

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1- approbere[s] i samsvar med bygningsloven dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 21.8.79 på situasjonsrisset.
Det vises til byplankontorets og veivesenets uttalelser av henholdsvis 18.8. og 27.8.79. Gjenparter vedlegges.
Veivesenet har gitt dispensasjon fra veilovens § 29 slik at tilbygget kan plasseres 5,6 m fra regulert senterlinje Røatoppen.

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

- ☒ A. ansvarshavende være godkjent.
- ☐ B tegningene være stemplet v/ boligrådmannens kontor, Roald Amundsens gt. 4. (Registrering).
- ☐ B' Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- ☐ C melding foreligge fra veivesenet til byggingskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- ☐ D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- ☒ E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- ☐ F. ventillasjonsanlegget være godkjent.
- ☐ G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- ☐ H.
- ☐ I.
- ☐ J.
- ☐ K.

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

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.
Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.
Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

A. Gjerstad
bem.

P.E. Biseth

Sky. B 17

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

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo ~~til saksbehandler~~

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *115060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeid: Tilbygg

Adresse: Røatoppen 12 B	Gnr.27/bnr.1546	J.nr. 79/2237

Byggherre
Arne Sanner
Røatoppen 12 B

OSLO 7

Ansvarshavende
Bygn.ing. Aksel Bruvik
Nordrift A/S
Stenersgt. 16

OSLO 1

Dato: ØA/HP
11 mai 1983

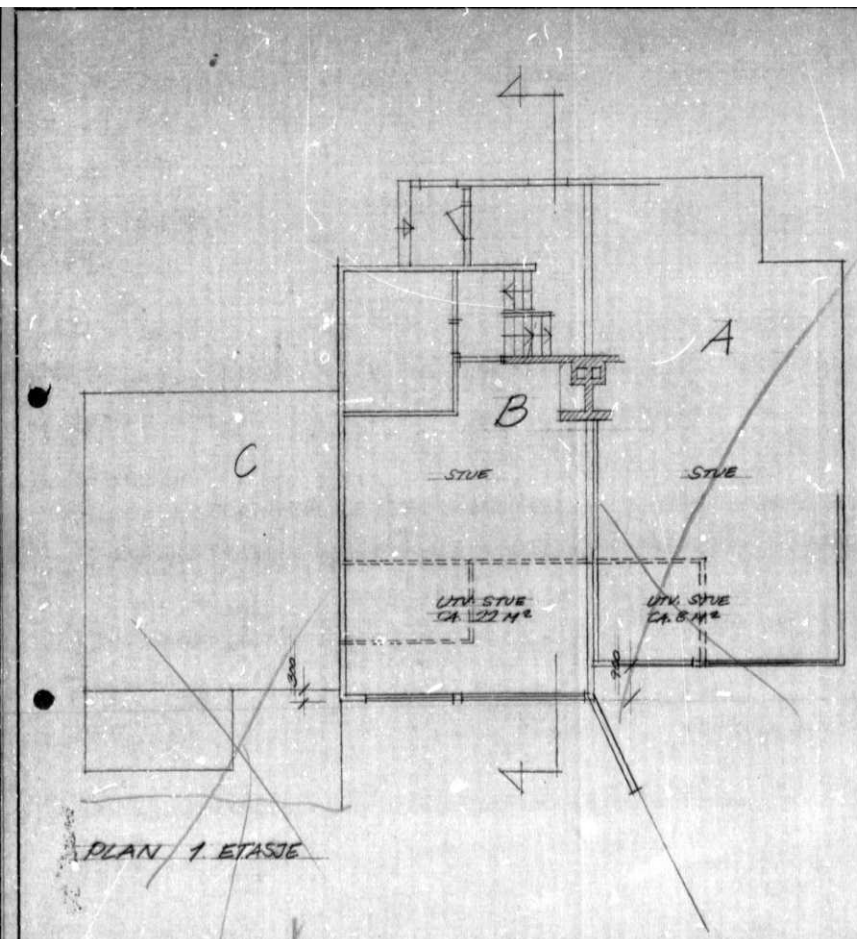
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

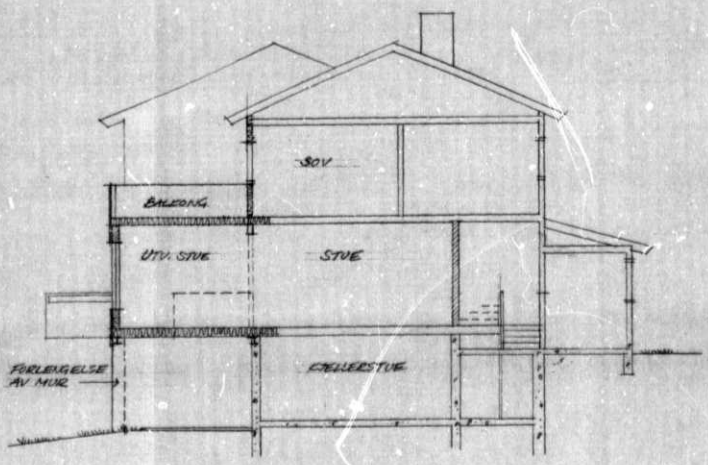
Bygningsinspektør
Ø. Andersen

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

Skl. C-16. ANDVORD.

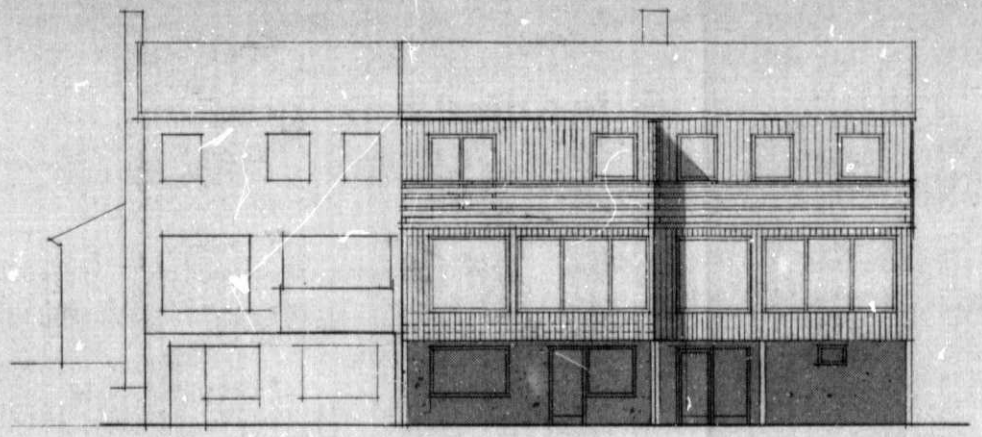


PLAN 1. ETASJE

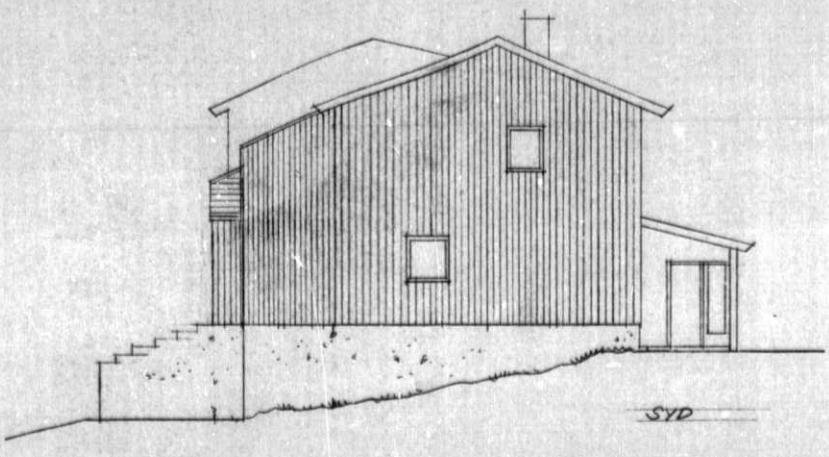


SNITT

RØATOPPEN 12 A OG B	DATO : 8.10.82
GNR. 27 BNR. 1512 + 1546	SAK : 82041
UTVIDELSE AV STUE / BALKONG	SIGN. : SG
PLAN 1. ETASJE, SNITT	MÅL : 1:100
	BL. NR.: 0-02
SO. GLØPSETER ARKITEKT MNAL	



VEST



SYD

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
11-04-1984

REVIDERT 1.4.1984

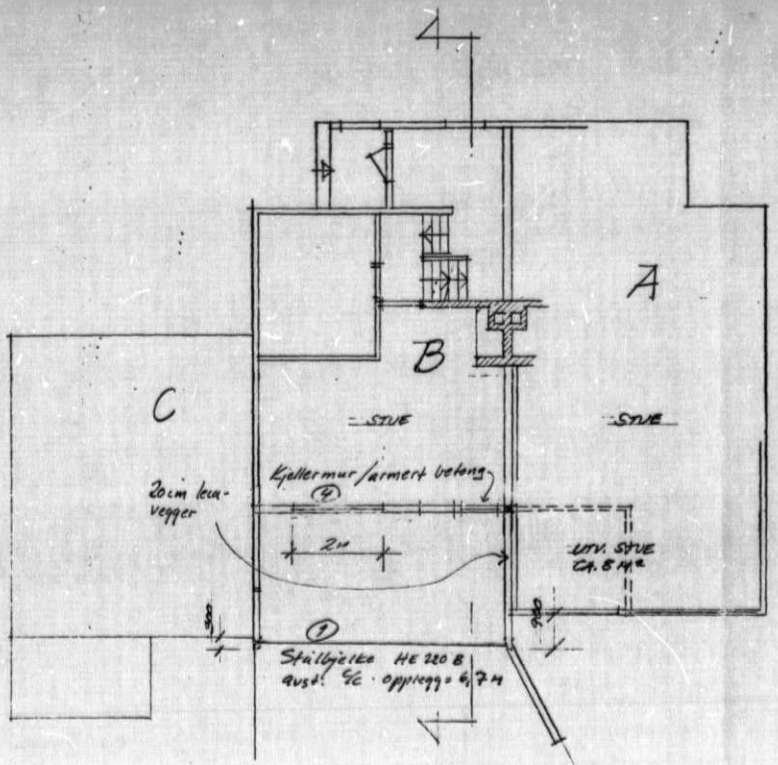
ROATOPPEN 12 A OG B

GNR. 27 BNR. 1512 + 1546

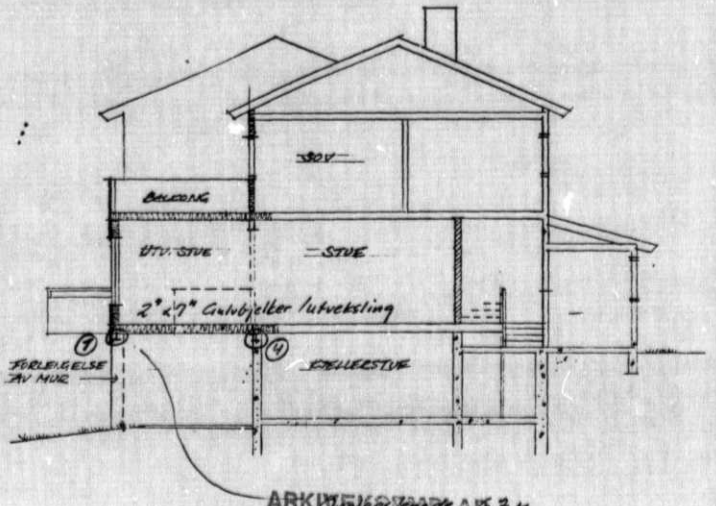
UTVIDELSE AV STUE/BALKONG
FASADE MOT VEST OG SYD

S.O. GJESETER ARKITEKT MNAL

DATO	8.10.82
SAK	82042
SIGN.	
MÅL	1:100
SL. NR.	0-03



PLAN KJELLER



SNITT

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
STATISK KONTROLLERT
4 OKT. 1983
H.A.Raach-Olsen
Ansvarshavende må påse at konstruksjonstegninger er i samsvar med approbert byggemelding og tilsvarende byggetillatelse.

BÆREKONSTRUKSJONER

Rev. 3.10.1983

(4) Trebjelke over utsparing i betong (vindu) 2"x8". Åpning = 200 cm.

(1) Ref. skjema for beregninger

ROATOPPEN 12 ~~A 66~~ B	DATO : 8.10.82
GNR. 27 BNR. ~~1512~~ + 1546	SAK : 1-2041
UTVIDELSE AV STUE / BALKONG	SIGN. : -Bl-
PLAN KJELLER, SNITT	MÅL : 1:100
	BL. NR. : A

enova

Energiattest



Adresse **Røatoppen 12B, 0756 OSLO**	
Dato for energimerking **27.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-302700**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80066546**
Gårdsnummer **27**	Bruksnummer **1546**
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 **1951**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **161,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **161,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
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 **281,26 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **281,26 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **45 283 kWh**



Røatoppen 12B, 0756 OSLO

Detaljering

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

Røatoppen 12B, 0756 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: 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 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: 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 20: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak 22: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 23: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

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

Røatoppen 12B

Nabolaget Røa nordre - vurdert av 95 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Bogstad skole (1-7 kl.) 392 elever, 22 klasser	12 min 1 km
Huseby skole (1-7 kl.) 545 elever, 26 klasser	19 min 1.6 km
Voksen skole (1-7 kl.) 505 elever, 25 klasser	19 min 1.6 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1-10 k... 476 elever, 23 klasser	23 min 2 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	22 min 1.8 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	22 min 1.9 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	10 min 4.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ekraveien Linje 2N	3 min 0.3 km
Ekraveien Linje 2	5 min 0.5 km
Sollerud Linje 13	8 min 4 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	11 min 5.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 12.3 km

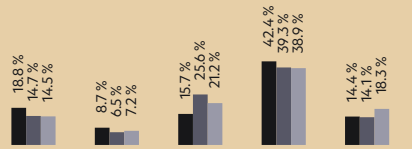
BARNEHAGER

Montessoribhg - Solsikken Knerten (... 10 barn	1 min 0.1 km
Mølleplassen spesialbarnehage (2-5 ... 10 barn	4 min 0.3 km
Mølleplassen Kanvas-barnehage (2-5 ... 37 barn	4 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Joker Røa	8 min
Rema 1000 Røakrysset	11 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Røa nordre	1 873	716
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil

SPORT

Røa Vel - ballbinge	5 min
Gravdalsveien balløkke	7 min
EVO Røa	11 min
SATS Røa Trening&Bad	14 min

«Gode naboer, godt etablerte, folk tar hensyn til hverandre, nok varehandeltilbud, bra treningsforhold, med nærhet til fantastiske Nordmarka inkludert Holmenkollen idrettsanlegg»

— Sitat fra en lokalkjent

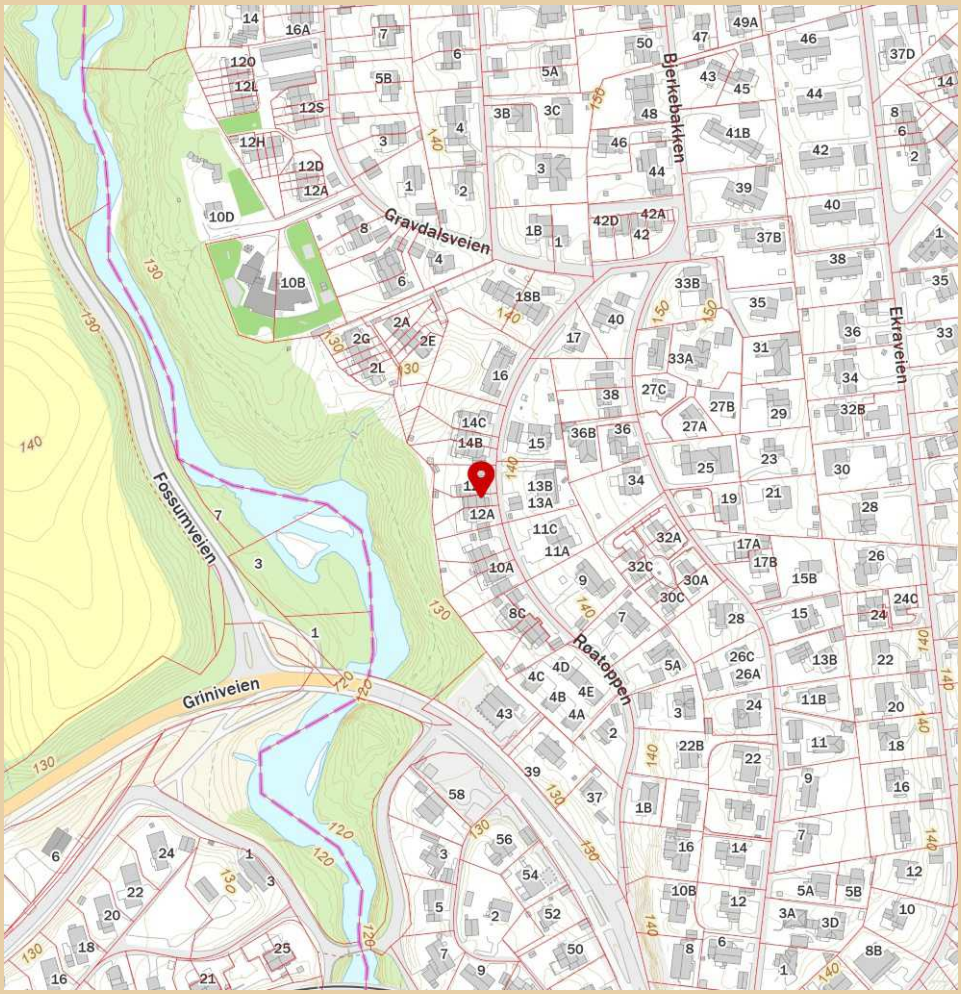
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

Støynivået
Lite støynivå 94/100

—

Gateparkering
Lett 88/100



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:
Røatoppen 12B, 0756 Oslo
Gnr. 27, Bnr. 1546, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
330260039

Meglerforetak: Privatmegleren Ullevål

Saksbehandler: Celena Solli

Telefon / Mobil: 22 65 30 00 / 907 79 900

E-post: celena.solli@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.
