PRIVATMEGLEREN
PRIMERA

ALUNDAMVEIEN 48 B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjemaer

Meglers verdivurdering

Forside energiattest

Reguleringskart med bestemmelser

Arealbekreftelser

Ferdigattester

Byggetegninger

Ledningskart

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Alundamveien 48 B, 0957 OSLO

OSLO kommune

gnr. 93, bnr. 463

Sum areal alle bygg: BRA: 242 m² BRA-i: 212 m²



Befaringsdato: 29.09.2025 **Rapportdato:** 14.10.2025 **Oppdragsnr.:** 21229-25380 **Referansenummer:** ZG7237

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tony André Andersen

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

Tony André Andersen

taa@taksator.no

476 56 595

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over to etasjer samt kjeller. Boligen er oppført i 1978 og vesentlig pusset opp og vedlikeholdt i senere tid. Innvendige overflater består i hovedsak av parkett og malte flater. Oppvarming med elektriske panelovner. Naturlig ventilasjon. Varmt forbruksvann fra egne beredere for hoveddel og hybel.

Kjøkken:
Kjøkken i hoveddelen er fra ca. 1988/1989 med profilerte, malte fronter, laminat benkeplate og fliser over benk. Det er påvist normal bruksslitasje, merker i enkelte fronter, svelling i benkeplateskjøt og slitasje i oppvaskkum. Avvikene vurderes som aldersrelaterte og uten behov for umiddelbare tiltak.
Kjøkken i hybel er av eldre dato, med slitte skrog og benkeplate. Det mangler avtrekksvifte over stekesone. Naturlig ventilasjon ellers i hybelen.

Våtrom:
Boligen har flere våtrom av ulik alder og utførelse.
Baderom i hoveddelen har flislagte overflater og termostatstyrte varmekabler. Målt høydeforskjell mellom topp flis ved dør og slukrist er innenfor dagens krav. Enkelte fliser har bom, men uten tegn til fuktskade. Naturlig ventilasjon med avtrekksventil og tilluftspalte under dør.
Vaskerom i underetasje har eldre sluk og membran som er smurt ned i sluk i senere tid. Det er ikke varmekabler, og mekanisk vifte er usikker i funksjon.
Baderom i hybel har flislagte overflater og fremstår funksjonelt uten registrerte avvik.

Øvrige forhold:
Vannrør i hovedsak plast og noe eldre kobberrør.
Varmtvannsbereder fra 2003 i hoveddel og en nyere bereder i hybel. Berederen i hybelen er over 1500 W og bør være fast tilkoblet.
Det elektriske anlegget har hovedsikringer med skrusikringer og 17 kurser, hvorav 5 til hybel med egen måler.
Drenering og forstøtningsmur vurderes i hovedsak som funksjonelle, men dreneringen har overskredet mer enn halvparten av forventet levetid, og muren mangler rekkverk der høydeforskjellen overstiger 50 cm.

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet for detaljerte vurderinger av avvik og tiltak.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig over to plan med uteleiedel

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Dagens planløsning og rombruk er sett opp mot de godkjente og byggemeldte tegningene på boligen, og disse avviker med følgende:

1. etasje:
Redskapsboden og den sydøstvendte terrassen (med adkomst fra soverom) fremkommer ikke på tegningene. Den sydvestvendte terrassen (med adkomst fra stue) er utvidet.

Underetasje:
Gangen er utvidet ved å tillegge areal fra rom godkjent som hobbyrom/trimrom. Dette er ikke omsøkt og bruksendret. Det er søknadspliktig å endre areal/rom fra tilleggsdel (hobbyrom) til hoveddel og rom for varig opphold (gang). Grunnet dagens innredning og bruk av rommet, er dette medberegnet som BRA-i og P-rom i arealoppstillingen.

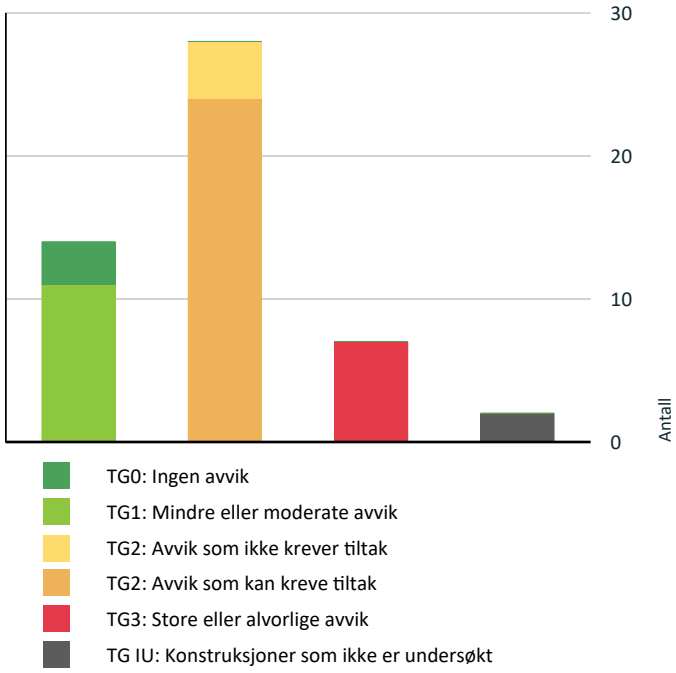
Garasje

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

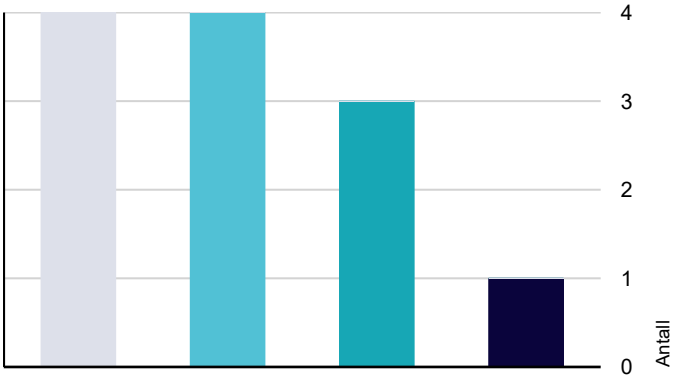
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til hovedboligen/huset og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Tilleggsbygg, som garasjer og boder er kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

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

Sammendrag av boligens tilstand

opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

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

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Selgers egenerklæring var ikke ferdigstilt på tidspunktet for signering av rapporten. Rapporten er derfor utarbeidet uten hensyn til opplysninger som senere kan fremkomme i egenerklæringen. Det kan oppstå avvik mellom denne rapporten og selgers egenerklæring. Egenerklæringen er et selvstendig dokument som selger plikter å fylle ut, og ansvaret for innholdet i egenerklæringen ligger hos selger og megler.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig over to plan med uteleiedel

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Nedløp og beslag — Gå til side
- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger — Gå til side
- Utvendig > Utvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Rom Under Terreng — Gå til side
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer — Gå til side
- Kjøkken > Underetasje > Kjøkken (hybel) > Avtrekk — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad (hybel) > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking — Gå til side
- Utvendig > Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side
- Utvendig > Dører — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon — Gå til side
- Kjøkken > Underetasje > Kjøkken (hybel) > Overflater og innredning — Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG OVER TO PLAN MED UTELEIEDEL



Byggeår
1978

Kommentar
Årstall er basert på når bygget er tatt i bruk.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1988	Tilbygg	Tilbygg på boligen ble oppført og tatt i bruk i 1988, registrert i matrikkelen.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med papp/shingel.

Eier opplyser at det ble lagt nytt tak med membran i 2002 og at arbeidet ble utført av Tak og Membran AS.

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

Generelt om Shingel:
Kontroller hver vår om taket er skadet av is, og kontroller om alle beslag og inntekninger av gjennomføringer er tette. Fjern samtidig løv og annet rusk både fra takflate og renner. Eventuell mose og lav fjernes med piassavakost. Påfør deretter en blanding av klorin/vann i forholdet 1:4. Reparer eventuelle skader før de får tid til å utvikle seg videre.

Hvis det har forekommet isdannelser ved takfoten i løpet av vinteren, bør det kontrolleres om luftingen fungerer og om lufteåpninger og ventiler er åpne.

Merk at takshingel aldri skal males eller smøres, fordi det kan føre til at taket blir utett.

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

Det påpekes mose på taket ved stigetrinn og vindskier.
Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

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

Tilstandsrapport





TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i stål.

Stigetrinn for adkomst til pipeløp er montert.

Det er ikke montert snøfangere på taket. Dette var heller ikke noe krav ved oppføring.

Takrenna bør helst renses for løv og skitt to ganger i året, og minst én gang i året. Samtidig bør man kontrollere skjøter og overflatebelegg. Overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Takrenner har rustdannelser og det er brukt teip enkelte steder for å hindre lekkasjer fra renne.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det må påberegnes utskifting av takrenner og nedløp.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverk, isolert med mineralull (i henhold til de krav som var gjeldende da boligen ble oppført/tilbygd). Veggene er tynnere og har mindre isolering enn dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er skråtak inne i boligen, som er kledd og lukket.
Det er derfor meget begrenset mulighet for å vurdere konstruksjonene som er innbygd.
Vurderingen er utført ut fra de deler av takkonstruksjonene som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringstidspunktet.

Observasjon:
Dragerne er ført kontinuerlig forbi yttervegg og ut gjennom takutstikket på flere sider av bygningen.
Konstruksjonen er eksponert for vær og fukt, og dragerendene trekker fukt kapillært inn mot isolert sone.
Det er registrert misfarging og fuktsymptomer i flere overganger mellom drager og kledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Utførelsen vurderes som en svak konstruktiv løsning med forhøyet risiko for oppfukting og nedbrytning av treverk.
Detaljen mangler tilstrekkelig fuktsikring, og forholdet anses som et tilbakevendende risikopunkt på flere sider av taket.

Konsekvens/tiltak
• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Langvarig fuktpåkjenning kan føre til råte- og soppdannelse samt redusert bæreevne over tid.
Det anbefales å avslutte dragere innenfor isolert sone eller etablere tetting/beslag i overgangen mot utvendig del.
Videre bør tilstøtende konstruksjon kontrolleres for fuktinntrengning dersom symptomer utvikles.

Tilstandsgrad: TG 2
Begrunnelse: Vesentlig avvik i utførelse og fuktsymptomer på flere sider av bygningen, men ikke registrert påvist råte eller sammenbrudd.



TG 3 Vinduer

Vinduer i boligen er hovedsakelig fra 1977 med trerammer og isolerglass. Enkelte glassfelt, blant annet på kjøkken, er skiftet i 2023.
Vinduene har utvendige vannbrett i metall og er innmontert med omramming av treverk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert værslitte karmer og rammer, enkelte punkterte glass, samt vinduer som er vanskelige å åpne og lukke.
På soverom i 1. etasje er gummilist løs og må skiftes. Vinduenes alder overstiger forventet levetid, og flere vinduer har redusert funksjon og tetthet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Aldersslitasje og punktering gir redusert isolasjonsevne og risiko for fuktopptak i ramme- og karmkonstruksjon.
Det bør påregnes utskifting av vinduer med funksjonssvikt, mens øvrige vinduer bør følges opp med overflatebehandling og vedlikehold.
Kostnadsestimatet tar høyde for utskifting av vinduer med svekket funksjon, ikke full utskifting av alle vinduer i boligen.

Tilstandsgrad: TG 3
Begrunnelse: Vesentlige avvik grunnet høy alder, punkterte glass og funksjonssvikt på flere vinduer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Dører

Ytterdør i heltre antas å være fra byggeåret. Balkongdør (skyvedør) er merket med produksjonsår 1977.
Dørene har utvendig omramming og terskler i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ytterdør har slitasje på terskel, men er ellers funksjonell. Balkongdøren har punktert glass og utvendige værslitasjeskader i karm og ramme.
Begge dørene har høy alder og nærmer seg forventet teknisk levetid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Alder og slitasje gir økt risiko for luftlekkasjer og redusert isolasjonsevne.
Punktert glass bør skiftes for å opprettholde funksjon og estetisk kvalitet.
Det må påregnes vedlikehold og utskifting av dører med funksjonssvikt på sikt.

Tilstandsgrad: TG 2
Begrunnelse: Slitasje og punktert glass, men dørene er fortsatt funksjonelle uten vesentlige skader på karm eller beslag.



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er utgang fra soverom til sydøstvendt terrasse og fra stue til sydvestvendt terrasse. Begge terrassene er oppført i impregnerte trekonstruksjoner.
Rekkverk og trapp er også utført i treverk. På terrassene er det montert lysarmatur og utvendig stikkontakt på vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Begge terrassene viser tydelig værslitasje i overflate og trappetrinn. Det mangler rekkverk på deler av terrassene, og eksisterende rekkverk ved stueutgang har høyde på ca. 79 cm, noe som er under dagens forskriftskrav.
Overflatene er stedvis misfarget og har begynnende overflateråte enkelte steder, særlig i trappetrinn og skjøter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Manglende og for lavt rekkverk gir risiko for fallulykker og er et avvik fra gjeldende sikkerhetskrav.
Værslitasje og begynnende nedbrytning av treverk reduserer konstruksjonenes levetid.
Det anbefales utskifting eller utbedring av skadede deler, etablering av rekkverk i forskriftsmessig høyde, samt overflatebehandling for å hindre videre fuktopptak.

Tilstandsgrad: TG 3
Begrunnelse: Vesentlige avvik på sikkerhetsmessige forhold (rekkverkshøyde og manglende rekkverk) samt omfattende værslitasje i terrasse- og trappekonstruksjoner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000


Terrasse ved stuestiden.


Terrasse ved soveromssiden.


Værslitte terrassebord.

TG 3 Utvendige trapper

Adkomsttrapp til terrasse er oppført i trekonstruksjon med impregnert materiale. Trappen består av to trinn og er fundamentert på søyler mot bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Trappetrinn og vang har tydelig værslitasje med avflasset maling og begynnende oppsprekking i treverket.
Det er registrert svikt i overflatebeskyttelsen, og deler av trappen har begynnende råte i overflaten.
Det er heller ikke etablert håndløper eller rekkverk, noe som reduserer sikkerheten ved bruk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Trappen har nedsatt funksjon og redusert sikkerhet på grunn av manglende rekkverk og slitasje.
Det bør påregnes utskifting eller større vedlikehold av trappen.
For å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet anbefales montering av håndløper eller rekkverk, samt overflatebehandling av trinn og vang.

Tilstandsgrad: TG 3
Begrunnelse: Manglende rekkverk kombinert med betydelig værslitasje og begynnende råte.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 1 Overflater hoveddel

Overflater – 1. etasje

Gulv:
3-stavs parkett i stue, kjøkken, gang, forstue og soverom.
Belegg på gulv i toalettrom.
Flislagt gulv på bad.
Gulvvarme (kabler) på bad.

Vegger:
Stue, forstue og soverom med malt tapet/tapet.
Gang har malt panel.
Kjøkken med tapet på vegger.
Bad med flislagte vegger, toalettrom med malt tapet.

Himlinger:
Panel i himling i stue og bad.
For øvrig malt panel i gang og toalettrom.

Downlights montert på baderommet.

Takhøyden i stue ble målt fra 3,15m til 2,11m. Etasjen har skråtak.

———

Overflater – underetasje

Gulv:
Flislagt gulv i vindfang og på vaskerom.
3-stavs parkett i gang.
Belegg på gulv i hobbyrom og boder.
Gulvvarme (kabler) i vindfang.

Vegger:
Malt tapet i vindfang og gang.
Glatte, malte veggflater i hobbyrom.
Malte betongvegger i boder.
Flissatte vegger på vaskerom.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater og panel i deler av etasjen (gang, hobbyrom og boder).
Panel i himling på vaskerom.
Takhøyden ble målt til ca. 2,38 m.

———

Overflater – underetasje (hybel)

Gulv:
Flislagt gulv på bad.

Tilstandsrapport

Belegg i bod.
For øvrig laminatgulv i oppholdsrom.

Gulvvarme (kabler) på baderommet.

Vegger:
Flissatte veggflater på bad.
Malte flater i bod.
Ellers malt tapet på øvrige veggflater.

Himlinger:
Gipshimling i bod.
For øvrig glatte, malte himlingsplater.

———

Det påpekes en del hakk og riper i parkettgulv og svelleskader i laminatskjøter.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.
I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.
Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i trekonstruksjoner mellom etasjene.
Støpt såle i underetasjen.

———

Vurdering av etasjeskiller inngår ikke i minstekravet til tilstandsrapporter etter forskriften til avhendingslova (Tryggere bolighandel), men er omtalt i NS 3600:2018, punkt 11.

Det gjennomført en forenklet vurdering av skjevheter i gulvplanet for å gjøre både kjøper og selger oppmerksom på eventuelle avvik.

Vurderingen er basert på visuell observasjon og enkel måling med laser, utført som stikkprøver der dette har vært fysisk mulig. I møblerte rom eller rom med fastmontert innredning kan målenøyaktigheten være begrenset, og enkelte målbare forhold kan dermed ikke avdekkes.

Skjevheter vurderes etter intervallene i NS 3600:
– Skjevhet under 15 mm tilsvarer TG 1
– Skjevhet mellom 15–30 mm tilsvarer TG 2
– Skjevhet over 30 mm tilsvarer TG 3

Det presiseres at vurderingen gjelder skjevheter i gulvplanet og ikke etasjeskillerens konstruksjonsmessige bæreevne eller dimensjonering.

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 målt en høydeforskjell på over 15mm gjennom gangen i underetasjen.

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.

Det må ansees som relativt normalt med skjevheter i eldre trehus.

Tilstandsrapport

TG 0 Radon

Det er utført radonmåling i boligen av Radonlab AS i perioden november 2006 til februar 2007.
Målingene ble foretatt med lukket CR-39 sporfilm i stue og hybel.
Resultatene viser radonkonsentrasjon på henholdsvis 13 Bq/m³ og 15 Bq/m³, hvilket er godt under Statens strålevern sin anbefalte tiltaksgrense på 200 Bq/m³.



TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har to separate pipeløp med tilhørende ildsteder.
I 1. etasje er det murt natursteinspipe med peisinnsats plassert i stue.
I underetasjen er det et eget pipeløp tilknyttet vedovn plassert i gang.
Begge ildstedene står på ubrennbart underlag.

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

Det er opplyst om dårlig trekk i pipen til peisen i 1. etasje, trolig på grunn av kort pipehøyde. Forlengelse av pipen anbefales for å bedre trekken og redusere risiko for røyktilbakeslag.
I underetasjen er det registrert mindre sprekkdannelser i murpussen rundt røykrørstilkoblingen. Sprekkene vurderes som overfladiske, men bør følges opp og tettes for å hindre lekkasje av røyk eller sot.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Redusert trekk kan påvirke forbrenningen og gi røykutslag ved opptenning.
Sprekkdannelser rundt røykrørstilkobling kan over tid føre til lekkasjer eller svekket brannsikkerhet.
Det anbefales å utbedre overflateskader med ildfast mørtel og å forlenge pipen i 1. etasje.
Begge ildsteder bør kontrolleres av kvalifisert fagperson (feier eller murmester) for å sikre tilfredsstillende funksjon og tetthet.

Tilstandsgrad: TG 2
Begrunnelse: Redusert trekk i ett pipeløp og mindre sprekkdannelser ved røykrørstilkobling, men ingen indikasjon på alvorlig skade i piper eller ildsteder.

Tilstandsrapport







TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Underetasjen består av flere rom med vegger mot terreng.
Yttervegger er delvis synlige i betong, og på vaskerom og bad er veggene flislagt.
Flere rom har utførede vegger inn mot terreng.

Det ble gjennomført hulltaking i hjørne av underetasjen (hybeldel) for fuktmåling.
Målingen viste forhøyede fuktverdier i bunnsvill (ca. 26 %), som indikerer fuktpåvirkning i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.

Utførede yttervegger under terreng vurderes generelt som en risikokonstruksjon.
Bakliggende oppbygning er ikke kjent og ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon, noe som reduserer muligheten for å oppdage svikt i fuktsikring eller lekkasjer.
Konstruksjonen kan være utsatt for kondensering på innsiden, spesielt ved temperaturforskjeller mellom romluft og kald yttervegg, samt ved mangelfull ventilasjon.
For boliger oppført i denne tidsperioden var det vanlig at det ikke ble benyttet kapillærbrytende sjikt mot byggegrunnen, for eksempel plastfolie eller tilsvarende.
Dette kan medføre at fukt fra grunnen trekkes opp i veggkonstruksjon og bunnsvill, noe som igjen øker risikoen for fuktskader over tid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det foreligger påvist fukt i konstruksjonen, og videre undersøkelser anbefales for å fastslå årsak og omfang.
Det bør vurderes å åpne større deler av veggen for kontroll av bakvegg og isolasjon.
Ved renovering bør det etableres ny fuktsikring, kapillærbrytende sjikt og eventuelt luftet innforet vegg mot terreng.
Vedlikehold og kontroll av utvendig drenering og overflatevannavledning er viktig for å redusere fuktbelastning mot konstruksjonen.

Tilstandsgrad: TG 3
Begrunnelse: Påvist forhøyede fuktverdier i bunnsvill og høy risiko for fuktskader i utførede vegger under terreng.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp mellom 1. etasje og underetasje er oppført i treverk med åpne trinn og spilerekkverk.
Trappen fremstår solid, men er utført etter eldre standard.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er målt 17,5 cm avstand mellom spiler og 14 cm åpning i opptrinn, noe som overstiger dagens krav til sikkerhet.
Det mangler også håndløper i trappeløpet, noe som reduserer sikkerheten ved bruk.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det anbefales å montere håndløper og vurdere å tette åpninger eller montere ekstra spiler slik at avstandene tilfredsstiller dagens krav.

Tilstandsgrad: TG 2
Begrunnelse: Avvik fra dagens sikkerhetskrav til rekkverk og manglende håndløper, men trappen er ellers funksjonell og uten tegn til skade.

TG 2 Innvendige dører

Dørene i boligen er i hovedsak profilerte, malte tredører av eldre dato.
Skyvedør mellom kjøkken og stue har glassfelt, og i underetasjen er det glatte, folierte dører til boder.

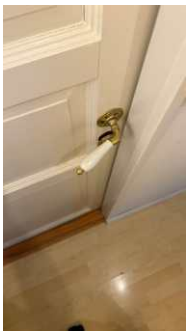
Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Dørene i underetasjen, særlig inn til bod i hybeldelen, har ødelagt håndtak og er treg i åpne/lukkefunksjon.
Flere terskler i boligen viser slitasje og bør på sikt skiftes.
Overflater generelt har normal bruksslitasje etter alder, og enkelte dørblad har mindre merker og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dører med ødelagt håndtak og slitte terskler har redusert funksjon og estetisk kvalitet.
Justering eller utskifting av håndtak og terskler bør utføres som del av normalt vedlikehold.
Oppgradering av dører vil være naturlig ved fremtidig modernisering av boligen.





TG 1 Andre innvendige forhold

I 1. etasje er det plassbygde skap og garderobeløsninger av varierende utførelse.
I gangen står et plassbygd skap med glatte, malte fronter.
På hovedsoverommet er det to garderobeskap med profilerte heltre fronter.
Soverom 2 har skyvedørsgarderobe med malt tapet og speil, samt plassbygd garderobeskap med tapetsert front og et skap med glatte, malte fronter.

I underetasjen er det skyvedørsgarderobe med heltre fronter og vitrinedører i gangen, samt to plassbygde skap med tapetserte fronter.
Bod er innredet med enkel hylleløsning.

I hybeldelen er det garderobeskap med glatte, malte fronter i gangen.

Vurdering:
Innredningene fremstår med normal alders- og bruksslitasje.
Overflatene har stedvis merker og slitasje, men skapene vurderes som funksjonelle.
Oppgradering eller utskifting kan være aktuelt ved fremtidig modernisering.

Tilstandsgrad: TG 1

Tilstandsrapport

Begrunnelse: Normal bruksslitasje i forhold til alder og funksjon.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom fra 2006.
Baderommet holder en normal standard for utførelsestidspunktet.

Badet er pusset opp av Norsk Flis & VVS AS med involverte fagforetak innen rørlegger-, tømrer- og elektroarbeid.
Det foreligger dokumentasjon på utførelsen, som viser at arbeidet er utført etter NS 3430 med ny membran, varmekabler, sluk og flislagte overflater.

Baderommet anses å ha overskredet halvparten av forventet levetid for dets underliggende konstruksjoner.
Levetiden er vurdert i henhold til Norsk Standard og SINTEF Byggforsk sine levetidstabeller.
Vurderingene av tilstanden tar høyde for dette.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.





1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flissatte veggflater.

Panel i himling med downlights.

Overflatene vurderes som fagmessig utført i henhold til opplysninger og datidens praksis.

Vurdering av avvik:
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Fuger og overflater har stedvis mindre bruksslitasje etter alder, men ingen tegn til lekkasje eller fuktskader.
Himlingen er uten synlige skader.

Tilstandsgrad er satt ut ifra alder på de underliggende konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For våtrom med alder over 15–20 år må det påregnes at fuger og fliser kan ha redusert levetid.
Det anbefales jevnlig kontroll av silikonfuger og overgang mot gulv, samt vedlikehold av himling og downlights.
Oppgradering bør vurderes på sikt som del av planlagt vedlikehold.

Tilstandsgrad: TG 2
Begrunnelse: Normal bruksslitasje og alder over halv forventet levetid for tettesjikt og flater, uten synlige fuktskader.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.
Fall mot sluk er vurdert som jevnt, men med begrenset høydeforskjell mot dør.
Det er registrert enkelte fliser med bomlyd, som tyder på at deler av flislimet har løsnet fra underlaget.

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

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk er målt til ca. 5 mm, noe som ikke er i samsvar med dagens krav.
I henhold til gjeldende krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Der membran ikke er synlig, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der vann eventuelt kan renne ut i tilstøtende rom).
Fliser med bomlyd vurderes som lokale løsninger, men kan på sikt medføre at vann trenger inn i underliggende lag dersom fuger svekkes.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Begrenset høydeforskjell reduserer sikkerheten mot vannlekkasje ut av rommet ved eventuell tilstopping av sluk eller vann på gulv.
Bom i enkelte fliser har normalt liten betydning i seg selv, men kan over tid føre til sprekkdannelser eller hulrom der vann samler seg.
Utbedring anbefales ved fremtidig rehabilitering eller dersom ytterligere skader oppstår.

Tilstandsgrad: TG 2
Begrunnelse: Avvik fra dagens krav til høydeforskjell mellom sluk og terskel, samt bomlyd i enkelte fliser, men uten indikasjoner på aktiv lekkasje eller funksjonssvikt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk med synlig klemring.
Membran ble etablert i forbindelse med rehabilitering i 2006, dokumentert utført etter NS 3430 av faglærte håndverkere.
Tettesjiktet ligger under påstøp og flislag, og membranens tilstand er ikke visuelt vurderbar uten inngrep.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Sluket vurderes som fagmessig montert for sin tid, og det er ikke registrert tegn til lekkasje eller misfarging rundt slukrist.
Membranen er over 15 år gammel og har passert halvparten av sin forventede levetid.
Det er ikke observert feil i tilslutning mellom membran og klemring, men ut fra alder vurderes tettesjiktet å ha begrenset restlevetid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For våtrom eldre enn 15–20 år vil tettesjikt normalt være utsatt for aldring og materialtretthet.
Membranen antas fortsatt å fungere tilfredsstillende, men det bør påregnes utskifting ved neste rehabilitering.
Regelmessig kontroll av overflater og overgang mellom sluk og flislag anbefales for å oppdage eventuelle lekkasjer tidlig.

Tilstandsgrad: TG 2
Begrunnelse: Membran og sluk fra 2006 er over halvparten av forventet levetid, men uten synlige fuktskader eller tegn til svikt.

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med glatte, trefronter og heldekkende servant.
Speil og lysarmatur på vegg over servanten.
Boblekarkar med termostatstyrt blandebatteri.
Dusjhjørned med skyvedør, hjelpesluk i sone og dusjutstyr.

Alt utstyr ble montert i forbindelse med rehabiliteringen i 2006.

Innredning og sanitærutstyr fremstår funksjonelt og i normalt god stand for alder.
Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Rommet har naturlig ventilasjon med avtrekksventil plassert på vegg.
Tilluft tilføres gjennom spalte under dørbladet.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Ventilasjonsløsningen er typisk for boliger fra oppføringstiden.
Selv om den fungerer etter hensikten, tilfredsstiller den ikke dagens forskriftskrav til ventilasjon på våtrom, der mekanisk avtrekk normalt kreves.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Begrenset luftutskifting kan medføre økt fuktbelastning på overflater og redusert uttørking etter dusj og bading.
Forbedret ventilasjon, for eksempel ved ettermontering av mekanisk avtrekk, vil kunne gi bedre inneklima og redusert risiko for fuktskader.

Tilstandsgrad: TG 2
Begrunnelse: Rommet har kun naturlig ventilasjon, noe som ikke oppfyller dagens krav, men er normalt for boliger fra oppføringstiden.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking fra tilstøtende rom inn mot dusjsonens vegg, plassert nede på veggen. Hullet hadde en diameter på 73 mm. Det ble målt relativ fuktighet inne i konstruksjonen, og det ble ikke registrert unormale avvik. Åpningen er etter befaringen tettet med blendelokk.

Det ble i tillegg rutinemessig gjennomført fuktsøk i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM). Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Måling av gulv er ikke utført.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Flislagt vaskerom i underetasjen.
Rommet fremstår som overflateoppusset, men tidspunkt for arbeidene er ukjent.
Det er originalt sluk i plast fra byggeåret, som i senere tid er smurt ned med membran.
Alder og utførelse på underliggende tettesjikt er ikke dokumentert.

Vaskerommet holder en normal standard for boliger fra oppføringstiden.
Rommet vurderes å ha overskredet halvparten av forventet levetid for konstruksjoner og tettesjikt, og vurderingen av tilstanden tar høyde for dette.

Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp baderommet.
Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er kledd med fliser i våtsoner og panel i himling.
Overflatene fremstår som utført etter tidstypisk løsning.

Det er ikke registrert synlige skader på fliser eller panel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Rommet vurderes å være av eldre dato, og det er usikkerhet knyttet til oppbygningen bak de flislagte veggene.
Kledning og underliggende konstruksjon kan være utsatt for fuktbelastning over tid, da det ikke er kjent hvordan tettesjiktet er utført.
Panel i himling tåler normalt ikke høy fuktbelastning og representerer derfor en viss risiko på våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Manglende dokumentasjon og eldre utførelse gir økt risiko for skader i underliggende konstruksjon ved eventuelle lekkasjer eller kondens.
Det anbefales å følge med på eventuelle misfarginger og tilstand i himling og overganger, samt planlegge rehabilitering på sikt.
Ved oppgradering bør himlingen erstattes med fuktbestandige materialer og ny fuktsikring etableres etter dagens krav.

Tilstandsgrad: TG 2
Begrunnelse: Eldre konstruksjon med ukjent tettesjikt og panel i himling, men uten synlige tegn til skade eller lekkasje.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv uten varmekabler.
Fall mot sluk er vurdert som tilfredsstillende.
Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk er målt til ca. 25 mm, noe som er innenfor dagens krav.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad er satt ut ifra alder på de underliggende konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vaskerommet fungerer med avviket som er nevnt ovenfor.
Oppgradering av overflatene vil være naturlig ved modernisering av baderommet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vaskerommet har plastsluk fra byggeåret (1977).
Det er synlig at sluket senere er smurt ned med membran, men alder og utførelse på underliggende tettesjikt er ukjent.
Membranens tilstand er ikke visuelt vurderbar uten inngrep.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Slukløsningen vurderes som eldre og delvis oppgradert, men uten dokumentasjon på utførelsen.
Klemring og tilslutning mellom membran og sluk er ikke kontrollert.
Manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt utførelsen gir økt risiko for at tettesjiktet ikke har tilfredsstillende levetid eller tetthet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Eldre sluk og ukjent membranoppbygning øker risikoen for lekkasje over tid.
Det anbefales jevnlig kontroll av overflater rundt sluk og oppfølging av eventuelle endringer i fuktforhold.
Ved fremtidig oppussing bør sluk og membran skiftes i sin helhet, og nytt tettesjikt etableres i henhold til dagens krav.

Tilstandsgrad: TG 2
Begrunnelse: Originalt plastsluk med senere påført membran og ukjent tettesjikt, men ingen synlige lekkasjer eller tegn til skade.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet har utslagsvask i rustfritt stål.
Innredning med glatte, folierte fronter på vegg over utslagsvasken.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i rommet.

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder plassert i rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad er i hovedsak satt ut fra alder.
Innredningen fungerer med dagens bruk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Rommet har vifte montert på yttervegg, men funksjonen til denne var usikker ved befaring.
Det er i tillegg en naturlig ventil plassert i vegg mot bod for luftutskifting.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Dagens krav til våtrom tilsier mekanisk ventilasjon med dokumentert luftmengde.
Slik løsningen fremstår nå, er ventilasjonen usikker og trolig utilstrekkelig for å sikre tilfredsstillende uttørking av rommet etter bruk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Mangelfull ventilasjon kan gi forhøyet fuktbelastning, kondens og økt risiko for overflateskader eller muggvekst.
Det anbefales å teste viften for funksjon og eventuelt ettermontere eller erstatte med ny mekanisk avtrekksvifte med dokumentert kapasitet.

Tilstandsgrad: TG 2
Begrunnelse: Usikker funksjon på eksisterende vifte og kun delvis naturlig ventilasjon, som ikke tilfredsstiller dagens krav.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da tilstøtende konstruksjon består av mur/betong, hvor hulltaking ikke er praktisk gjennomførbart uten å påføre skader. I samsvar med forskrift til avhendingslova § 2-2 er det derfor vurdert som unødvendig å foreta hulltaking. Det er i stedet gjennomført fuktkontroll med Protimeter MMS3 fra tilgjengelige flater, og det er ikke registrert forhøyede fuktverdier i konstruksjonen ved måletidspunktet.

UNDERETASJE > BAD (HYBEL)

Generell

Flislagt baderom fra 2022.
Baderommet holder en moderne standard og fremstår som nytt og fagmessig utført.

Badet er oppført av Strømmen Keramiske Håndverk AS, og det foreligger dokumentasjon på arbeidet, inkludert ferdigbefaring uten anmerkninger samt 10 års tetthetsgaranti.
Arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskriftskrav og bransjenormer.

Baderommet anses å ha lang gjenværende levetid, og vurderingen av tilstanden tar høyde for dette.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).

Tilstandsrapport

Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.





UNDERETASJE > BAD (HYBEL)

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er kledd med store, moderne fliser i grå utførelse.
Himlingen består av malt panel.

Overflatene fremstår som nye og fagmessig utført.

UNDERETASJE > BAD (HYBEL)

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 35 mm.
Dette er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

UNDERETASJE > BAD (HYBEL)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig klemring og tettesjikt.

—

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

UNDERETASJE > BAD (HYBEL)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servanten.
Veggmontert toalett.
Dusjhjørne med foldedører i glass, sluk i sone og dusjutstyr.

UNDERETASJE > BAD (HYBEL)

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Fuktstyrt avtrekksvifte er montert i rommet.
Det er registrert tilluftspalte under dørbladet.

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

UNDERETASJE > BAD (HYBEL)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da tilstøtende konstruksjon består av mur/betong, hvor hulltaking ikke er praktisk gjennomførbart uten å påføre skader. I samsvar med forskrift til avhendingslova § 2-2 er det derfor vurdert som unødvendig å foreta hulltaking. Det er i stedet gjennomført fuktkontroll med Protimeter MMS3 fra tilgjengelige flater, og det er ikke registrert forhøyede fuktverdier i konstruksjonen ved måletidspunktet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er ifølge opplysninger fra eier fra ca. 1988–1989.
Innredningen består av profilerte, malte fronter og laminat benkeplate med nedfelt kompositttvask.
Det er fliser på vegg over benkeplaten og lysstoffrør under overskap.
Det er montert ventilator over platetopp, samt integrert platetopp i keramikk, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap i full høyde og fryseskap i full høyde.

Det anbefales å installere komfyrvakt og waterguard på kjøkkenet.
Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK10 trådte i kraft. For eldre boliger er det ikke nødvendigvis et krav, men det kan likevel anbefales som et sikkerhetstiltak mot brann og vannskader.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Det er registrert bruksslitasje i form av merker og slitasje på fronter og skrog.
Benkeplaten har svelling i skjøt ved komfyr og merker langs forkant.
Oppvaskkum i kompositt viser misfarging og merker fra bruk.
Avvikene vurderes som normalt ut fra alder og bruk.

Kjøkkenet viser noe forventet bruksslitasje og mindre bruksmerker på enkelte deler av innredningen. Bruksfunksjonen er ikke påvirket, og forholdene vurderes som av ren estetisk karakter. Hva som oppfattes som kosmetisk slitasje vil variere med individuelle preferanser, og eventuell oppgradering av overflater vil være opp til ny eier ut fra egne ønsker og behov.
Bygningsdelen har ingen vesentlig funksjonsnedsettelse, og er derfor vurdert til TG1.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator er tilkoblet avtrekkskanal ført i rør ut.
Det er for øvrig naturlig ventilasjon i rommet.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

UNDERETASJE > KJØKKEN (HYBEL)

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med innredning av eldre dato
Innredning med profilerte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Lystoffrør under overskap.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har komfyr med platetopp, opplegg for oppvaskmaskin og frittstående kjøl/fryseskap.

Det anbefales å installere komfyrvakt og waterguard på kjøkkenet.
Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK10 trådte i kraft. For eldre boliger er det ikke nødvendigvis et krav, men det kan likevel anbefales som et sikkerhetstiltak mot brann og vannskader.

–

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det påpekes meget slitt benkeplate og slitte skrog.

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

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kjøkken og innredning fungerer med dagens bruk.
Oppgradering vil være naturlig ved evt. oppussing.







UNDERETASJE > KJØKKEN (HYBEL)

TG 3 Avtrekk

Det er ikke montert avtrekksvifte over stekesonen.
Rommet har naturlig ventilasjon via ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Manglende mekanisk avtrekk gir redusert bortledning av matos og fukt ved bruk av komfyr.
Løsningen tilfredsstiller ikke dagens krav til ventilasjon på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

• Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

Det anbefales å montere ventilator med utblåsning til det fri, eventuelt kullfilterventilator dersom utlufting ikke er praktisk mulig.
Manglende ventilasjon kan over tid føre til lukt, fettavleiringer og økt fuktbelastning i rommet.

Tilstandsgrad: TG3 – Manglende ventilasjon i forhold til dagens krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Separat toalettrom i 1.etasje med belegg på gulv, malt tapet på vegger og panel i himling.
Rommet har servant, speil og lysarmatur montert på vegg.
Veggmontert toalett og vindu i yttervegg.

Rommet har naturlig ventilasjon med tilluft over dørbladet.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

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

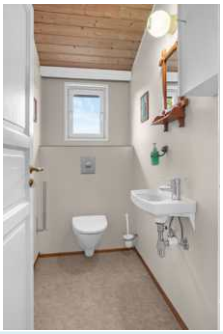
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres lekkasjespalte ved gulv under veggmontert sisterne, for synliggjøring av evt. lekkasjevann.

Boligen har den naturlige avtrekksventilasjonen som var vanlig ved oppføring.
Det kan likevel anbefales at mekanisk avtrekk på våtrom etableres, da dette er en bedre løsning.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av plastrør, som er lagt rør-i-rør og med fordelerskap i gangen i 1.etasje.
Rør i rør ført inn til kjøkkenet i 1.etasje.
Fordelerskapet har overløpsrør.

–

Det er i tillegg et fordelerskap som tilhører baderommet til hybelen plassert i boden.

Tilstandsrapport

Ellers i boligen er det eldre rørføringer i kobber.

Noe nedstøpte kobberrør i vaskeromsgulv. Nedstøpte kobberrør har noe større fare for lekkasjer da kobber kan utvide seg og trekke seg noe sammen ved varmtvann/kaldtvann.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse disse delvis ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

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

Deler av rørføringene er eldre i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.







TG 2 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.
Øvrige avløpsrør er skjult i bygningen og ikke inspisert/vurdert.

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

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Boligen har en naturlig ventilasjonsløsning som var vanlig på byggetidspunktet. Systemet er enklere enn dagens mekaniske løsninger og baserer seg i

hovedsak på luftgjennomstrømning via passive ventiler og naturlig trekk i konstruksjonen.

Luftkapasiteten og mengden luftutskiftning er ikke målt, da dette krever spesialisert utstyr og faller utenfor omfanget av en nivå 1-undersøkelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Naturlig ventilasjon vurderes til TG 2, da løsningen ikke oppfyller dagens krav til ventilasjon. Dette gjelder selv om løsningen er i samsvar med byggeskikk og standard på oppføringstidspunktet.

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

Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon.

Ved endret bruk eller behov bør det vurderes å etablere tilluft eller oppgradere ventilasjonen, for å redusere risiko for dårlig inneklima og fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder til hoveddelen er plassert på vaskerommet og har kapasitet på 198 liter, produsert i 2003.
Berederen er tilkoblet strømnettet med stikkontakt og står i rom med sluk.

Varmtvannsbereder til hybelen er plassert i innvendig bod og har kapasitet på 200 liter. Berederen ble installert i 2024 av Grorud Rørlegger-Service AS.
Berederen er tilkoblet strømnettet med stikkontakt.
Lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Berederen i hoveddelen har passert forventet teknisk levetid og bør påregnes skiftet.
Berederen i hybelen er koblet til med stikkontakt til tross for at effektbehovet overstiger 1500W — dette er ikke i henhold til dagens krav, og berederen skal være fast tilkoblet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Berederen i hoveddelen bør skiftes av hensyn til alder og funksjonssikkerhet.
For hybelen må elektrisk tilkobling endres til fast tilkobling via bryter utført av autorisert elektroinstallatør.
Manglende tilkobling i henhold til forskrift kan innebære risiko for varmgang eller feil i anlegget.

Tilstandsgrad: TG2 – Alder på bereder i hoveddel og feil tilkobling på bereder i hybel.





TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Det er installert luft til luft varmepumpe.

Tilstandsrapport

Varmepumpen henter varme (eller kulde) i luften utenfra, varmer eller kjøler luft til ønsket temperatur som til slutt blåses ut gjennom innedelen. Effekten ved en varmepumpe avtar imidlertid med synkende temperaturer, så selv om varmepumpen er effektiv helt ned til – 25 grader, så vil ikke gevinsten være like stor på de kaldeste dagene. Til gjengjeld vil en varmepumpe normalt sett være 2–3 ganger så effektivt som en panelovn, og uansett spare deg mye i oppvarmingskostnader.



TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Boligen har et skjult elektrisk anlegg med sikringsskap plassert i gangen.
Anlegget består av hovedsikringer i skrusikringer, 32 A lastebryter og 17 fordelingskurser i automatsikringer, hvorav fem kurser forsyner hybelen.
Hybelen har egen strømmåler.
Fordelingstavlen er utført med automatsikringer og jordfeilbrytere.
Det foreligger kursfortegnelse og dokumentasjon fra Grorud Elektro Service AS datert 24.05.2017.
Strømmålere fra Hafslund (Aidon) er montert i skapet.

Anlegget er visuelt vurdert ut fra tilgjengelige deler, uten bruk av instrumenter eller inngrep i anlegget.

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

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

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad 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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring på de arbeider som er utført i nåværende eiers botid.
   2017: Oppgradering av sikringsskapet med ny innmat, ny kurs og stikkontakt til garasje samt montering av ny stikkontakt i underetasjen. Arbeidet ble utført av Grorud Elektro-Service AS. Dokumentert med samsvarserklæring og Risikovurdering og sluttkontroll datert 25.05.2017.
   Beskrivelse av arbeidet hentet fra samsvarserklæring:
   - Levering og montering av ny innmat i sikringsskap.
   - Levering og montering av 14 nye jordfeilautomater.
   - Levering og montering av overbelastningsvern.
   - Levering og montering av ny kurs og stikkontakt ved garasje.
   - Levering og montering av ny stikkontakt i kjeller.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja Det ble utført EL-tilsyn i 2012. Det er fremvist "Melding om avsluttet tilsynssak" datert 07.01.2013 hvor det fremkommer at avvik i påpekt tilsynsrapport er registrert som rettet og at saken er avsluttet.

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. 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 Da det er over 5 år siden sist el-tilsyn og boligen skal selges anbefales det el-kontroll av boligen.

    Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
    En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
    Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Kostnadsestimatet gjelder utgifter til å gjennomføre en el-kontroll. En kontroll vil kunne avdekke videre forhold som det ikke er mulig å estimere nå. Hva det vil koste å dokumentere tilstanden på el-anlegget, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring, er heller ikke noe som kan estimeres nå, men det må innhentes pristilbud på dette.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport







TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukkingsapparat i boligen.
Røykvarslere er installert.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen antas å bestå av faste masser av fjell og stedlige løsmasser, slik det er normalt for området.
Det er ikke registrert tegn til setninger, sprekker eller andre forhold som indikerer ustabil byggegrunn.
Vurderingen er basert på visuell observasjon uten geotekniske undersøkelser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er etablert drenering rundt boligen, med grunnmursplast som fuktsikring.
Topplist på grunnmursplasten mangler enkelte steder, og plasten er ikke synlig på deler av grunnmuren.
Utførelsen er kun vurdert der komponentene er tilgjengelige for inspeksjon.
Punktet må ses i sammenheng med vurderingen under «Rom under terreng».

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

Manglende topplist og delvis skjult drenspapp kan føre til redusert funksjon og vanninntrengning bak fuktsikringen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Manglende topplist og delvis skjult drenspapp kan føre til redusert funksjon og vanninntrengning bak fuktsikringen.
Mer enn halvparten av forventet levetid for dreneringssystemet er overskredet, og funksjonsevnen anses som svekket.

Tiltak / konsekvens:
Det anbefales å montere manglende topplist og kontrollere drenspappens tilstand der den ikke er synlig.
Utskifting av drenering må påregnes innen rimelig tid for å opprettholde tilfredsstillende fuktsikring av grunnmuren.

Tilstandsgrad: TG2 – Svekket funksjon grunnet alder og mangelfull avslutning av fuktsikring.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er oppført i betong eller lettklinkerblokker (leca).
Innvendig er deler av muren pusset og malt, mens enkelte rom i underetasjen har synlige betongflater.
Punktet må sees i sammenheng med vurderingen under «Rom under terreng».

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert sprekkdannelser i grunnmursvegger i innvendig bod.
Sprekkene vurderes som tørke- og svinnriss som følge av naturlige bevegelser i konstruksjonen og alder, men kan også indikere lokale fukt- eller bevegelsespåvirkninger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Sprekkene bør holdes under oppsikt over tid.
Dersom de utvikler seg, bør årsak utredes nærmere og eventuelle tiltak vurderes.
Ved overflateutbedring kan sprekkene pusses og males på nytt.

Tilstandsgrad: TG2 – Sprekkdannelser som indikerer lokale bevegelser eller fuktpåvirkning.

Tilstandsrapport







TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer i stablede betongblokker og naturstein mot vei.
Murene fungerer som terrengavgrensning og støttemur for opparbeidet innkjørsel og hage.
Konstruksjonene fremstår solide og uten tegn til vesentlige skjevheter eller setninger.

Det er imidlertid ikke etablert rekkverk på toppen av muren, selv om høydeforskjellen til tilstøtende terreng/vei overstiger 0,5 meter.

Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Manglende rekkverk på deler av forstøtningsmuren der høydeforskjellen overstiger 0,5 meter.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Manglende rekkverk kan medføre fare for fallulykker.

Det anbefales å etablere rekkverk i henhold til dagens krav for å ivareta personsikkerheten.

Kostnadsestimat: Under 10 000





TG 2 Terrengforhold

Terrenget rund huset anses som relativ flat med noe fall mot nordvest.
Huset står på en fjelltopp.

Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk, for å unngå unødvendig fuktbelastning på drenering og bygningen for øvrig.

Ideelt sett bør det i en avstand på 3 m ut fra bygningen være god helling vekk fra bygningens grunnmur og konstruksjoner.

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

Under terrassen imot sydøst faller terrenget imot boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Heving av terreng i det omtalte hjørne anbefales for å redusere vannmengden som blir stående i dette hjørne.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Biloppstillingsplass og lagring.

Byggeår
1981

Kommentar
I følge Norges Eiendommer.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Garasjen er plassert vest for boligen og ble oppført som egen bygning i 1981.
Bygget er oppført i betongkonstruksjoner med skråtak i trekonstruksjon på den ene siden.
Taket består av betongelementer med membran og støpt betongoverflate, og har rekkverk i trekonstruksjon med liggende spiler.
Garasjen har betongvegger og støpt betongsåle.
Leddet garasjeport er elektrisk, og det er i tillegg montert elbillader på utsiden.
Dører og vinduer er i trekonstruksjon.

Garasjen fremstår i generelt dårlig forfatning med råteskader i vinduer, tretak og tredør, som også er tung å åpne og lukke.
Vedlikehold og utbedringer må påregnes.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

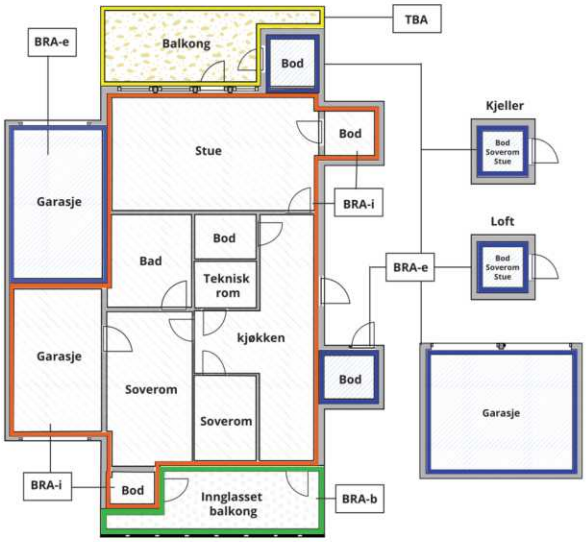
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig over to plan med uteleiedel

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	127			127	31
Underetasje	85			85	
SUM	**212**				**31**
SUM BRA	**212**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Stue, forstue, kjøkken, gang, 3 soverom, bad, toalettrom		
Underetasje	Vindfang, gang, hobbyrom, 2 boder, vaskerom, gang (hybel), stue (hybel), kjøkken (hybel), bod (hybel), alkove (hybel), bad (hybel)		

Kommentar

1. etasje:
Utgang fra det ene soverommet til sydøstvendt terrasse målt til ca. 11 m².
Utgang fra stuen til sydvestvendt terrasse målt til ca. 20 m².

Takhøyder:
Takhøyden i 1.etasje er målt fra 3,15 m til 2,11 m. Etasjen har skråtak.
Takhøyden i underetasjen er målt til 2,38 m.

–

Hybel:
Arealet i hybelen utgjør alene ca. 36 m².

–

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Dagens planløsning og rombruk er sett opp mot de godkjente og byggemeldte tegningene på boligen, og disse avviker med følgende:

1. etasje:
Redskapsboden og den sydøstvendte terrassen (med adkomst fra soverom) fremkommer ikke på tegningene. Den sydvestvendte terrassen (med adkomst fra stue) er utvidet.

Underetasje:
Gangen er utvidet ved å tillegge areal fra rom godkjent som hobbyrom/trimrom. Dette er ikke omsøkt og bruksendret.
Det er søknadspliktig å endre areal/rom fra tilleggsdel (hobbyrom) til hoveddel og rom for varig opphold (gang).
Grunnet dagens innredning og bruk av rommet, er dette medberegnet som BRA-i og P-rom i arealoppstillingen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se oversikt under "Oppgraderinger i følge eier" under "Opplysninger om eiendommen".

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		30		30	
SUM		**30**			
SUM BRA	**30**				

Romfordeling

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

Kommentar

Innvendig målte arealer.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig over to plan med uteleiedel	201	11
Garasje	0	30

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.9.2025	Tony André Andersen	Takstingeniør
	Sissel Johanne Borge	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	93	463		0	690.2 m²	Norges Eiendommer. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Alundamveien 48 B

Hjemmelshaver
Borge Sissel Johanne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende øverst på Ammerud. bydel Grorud i Oslo.
I nærområdet finnes flere barnehager, barne- og ungdomsskole, idrettsanlegg, offentlig kommunikasjon og matvarebutikker. Utvidet servicetilbud på Grorud og Kalbakken.
Umiddelbar nærhet til Lillomarka med flotte tur- og rekreasjonsmuligheter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra kommunal vei (Alundamveien), via felles avkjørsel (S-2866) og privat vei (363/77 og S-1469).

Veiadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse og er omfattet av reguleringsplanene S-4220, 36377 og 202102096 (revisjon av S-4220 småhusplanen).
Eiendommen er også omfattet av Kommundelplan for torg og møteplasser KDP-17.

Om tomten

Eiet tomt på 691 m².

Eier av denne eiendommen eier også nabotomten, Alundamveien 48 C, gnr. 93 bnr. 484.
Tomten er en ubebygd, eiet tomt på 592 m² og er følgelig ikke tilstandsvurdert i denne rapporten.

Tomtestørrelsene er hentet fra arealbekreftelsene til Plan- og bygningsetaten v/Oslo kommune.

Tinglyste/andre forhold

Kommunale avgifter og eiendomsskatt:
Kommunale avgifter for eiendommen dekker blant annet vann, avløp, renovasjon og feiing. Disse avgiftene kan variere avhengig av kommunens satser og eiendommens størrelse og bruk. Interessenter oppfordres til å kontakte kommunen for oppdaterte satser.
Dersom det er eiendomsskatt knyttet til eiendommen, vil dette fremgå av de kommunale dokumentene. Det anbefales at kjøpere undersøker dette nærmere hos kommunen eller via salgsoppgaven for nøyaktig informasjon om eiendomsskatten.

Bebyggelse

Nabolaget består i all hovedsak av boligbebyggelse; eneboliger, tomannsboliger og rekkehus.

Det foreligger følgende ferdigattester på eiendommen:
- Enebolig med hybelleilighet, datert 22.02.1980.
- Garasje med bod, datert 12.08.1981.
- Tilbygg, datert 12.04.1989.

Oppgraderinger i følge eier

I følge eier er det utført flere oppgraderinger og vedlikeholdstiltak på boligen over tid:

2024: Installert ny varmvannsbereder (200 liter) til hybelen. Arbeidet ble utført av Grorud Rørlegger-Service AS. Dokumentert med faktura.
2022: Totalrenovert baderom i hybeldelen. Arbeidet ble uført av Strømmen Keramiske Håndverk AS. Dokumentert med garantibevis, ferdigbefaring og 10 års tetthetsgaranti.
2017: Oppgradering av sikringsskapet med ny innmat, ny kurs og stikkontakt til garasje samt montering av ny stikkontakt i underetasjen. Arbeidet ble utført av Grorud Elektro-Service AS. Dokumentert med samsvarserklæring og Risikovurdering og sluttkontroll datert 25.05.2017.
2006: Totalrenovert baderom i 1. etasje. Arbeidet ble utført av Norsk Flis & VVS AS etter NS 3430 med nye varmekabler, membran, sluk og fliser.
2003: Installert ny varmtvannsbereder (198 liter) vaskerommet. Arbeidet ble utført av rørleggerfirma.
2003: Drenering og utvendig fuktsikring ble fornyet omkring 2003. Dette er ikke dokumentert med faktura.
2002: Lagt nytt tak med membran. Arbeidet ble utført av Tak og Membran AS.
1998: Oppført tilbygget på boligen.

Annet: Overflater i flere rom er oppgradert i senere tid, herunder maling og utskifting av gulvbelegg.
Vaskerommet i underetasjen er overflateoppusset i senere år, men tidspunkt og utførende er ikke kjent.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand	2036569			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt fra megler/eier.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.10.2025	

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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• 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/ZG7237

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

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Primera

Oppdragsnr.
125250234

Selger 1 navn
Sissel Johanne Borge

Gateadresse
Alundamveien 48B

Poststed	Postnr
OSLO	0957

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1978

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 47

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 2036569

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 125250234-A

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bad i 1. etasje ble fornyet i 2006 Bad i hybel ble fornyet i 2022
Arbeid utført av	Norskflis & VVS AS (1. etasje) Strømmen Keramiske (Hybel)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Takstmannen målte litt fukt i ene hjørne i utleiehybel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kan forekomme dårligere trekk i pipe som tilhører peisen ved enkelte værfohold.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Fornyelse av sikringsskap i 2017 i hoveddel , Grorud Elektro-service Oppussing av bad i hoveddel 2006 av Leithe Elektro Oppussing av bad i hybel 2022 av Partner Elektro
Arbeid utført av	Grorud Elektriske

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Stikkprøvekontroll i 2012 . Ingen feil og mangler

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Installert på garasjevegg og tilknyttet strømmåler for hybel

Document reference: 125250234-A

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt tak med membran er lagt i 2002
Arbeid utført av	Tak og Membran AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Hybel på 36m2

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Godkjent med hybel

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Påbygg i 1988

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Påbygg med ferdigattest

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Radonmålinger ble utført i november 2006 til februar 2007

21.1 Radonmåling

År	2006
Verdi	13-15 Bq/m3

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 125250234-A

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 125250234-A

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sissel Johanne Borge	ac74cf46bec085bea71a8 df413fffaddea4b82ba	14.10.2025 13:42:58 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 125250234-A

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Primera

Oppdragsnr.
125250234-B

Selger 1 navn
Sissel Johanne Borge

Gateadresse
Alundamveien 48C

Poststed	Postnr
Oslo	0957

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 125250234-B

Tilleggskommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 125250234-B

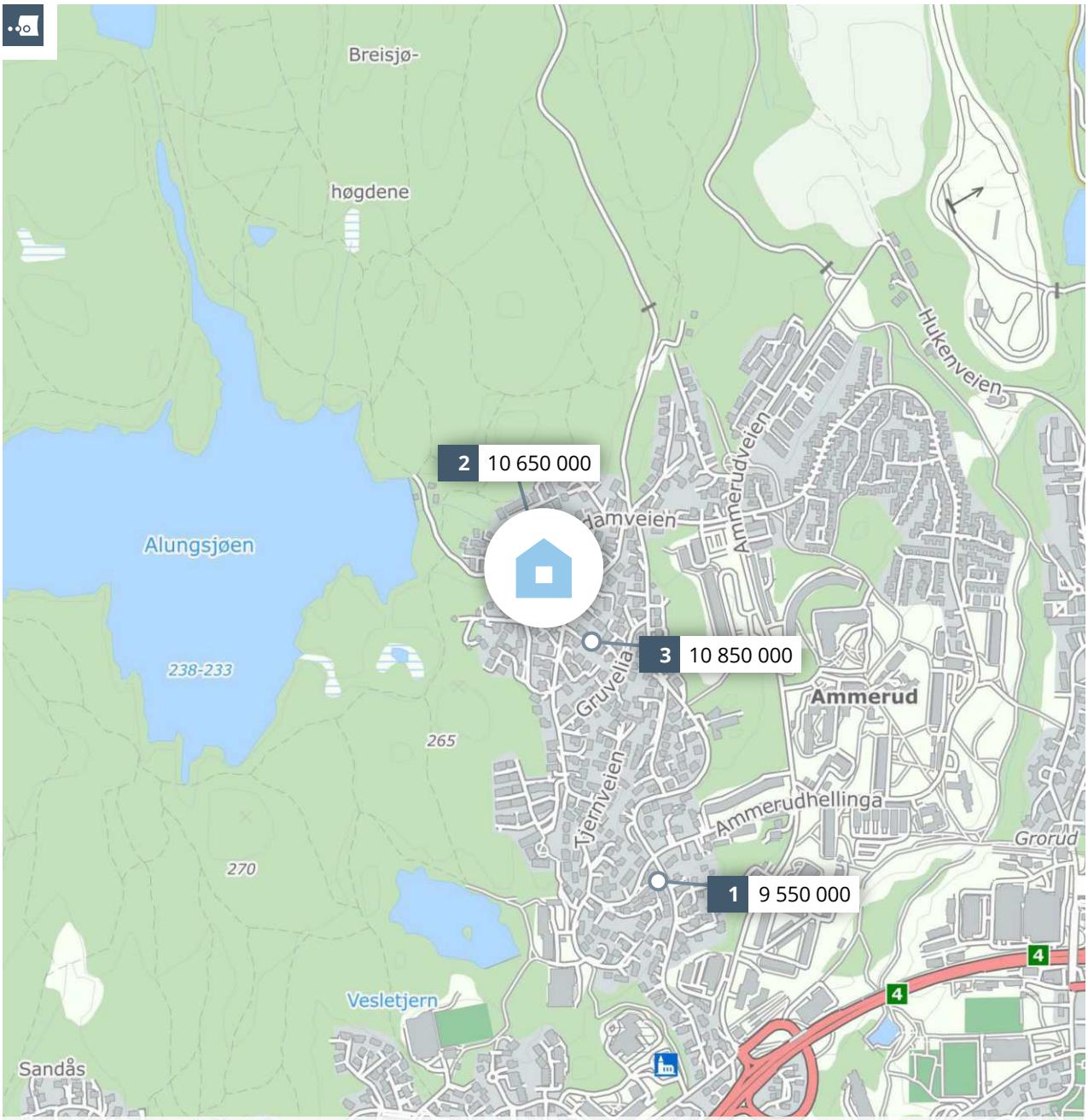
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sissel Johanne Borge	ac74cf46bec085bea71a8 df413fffaddea4b82ba	14.10.2025 12:46:53 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 125250234-B

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



Meglers verdivurdering

ALUNDAMVEIEN 48 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Primera AS den 15.10.2025

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: Ingerid Gude.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Alundamveien 48 B, 0957 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1978

GNR 93 BNR 463 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS AMMERUDSKOGEN

Verdivurdert til

9 700 000

-	9 700 000	45 755
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	212 m²	30 m²	- m²	31 m²	- m²	- m²
Tomt					1 283 m²	
Byggeår					1978	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Lilloseterveien 18 C 153 m² 1980 332 m² 3 sov	12.08.2025	9 500 000	**9 550 000**	0	9 550 000	**62 418**
2 Alundamveien 50 B 171 m² 2010 579 m² 4 sov	12.06.2024	10 650 000	**10 650 000**	0	10 650 000	**62 281**
3 Parkenga 5 B 241 m² 1974 1 263 m² 4 sov	07.10.2025	8 700 000	**10 850 000**	0	10 850 000	**45 021**

Velholdt enebolig over 2 plan - Utleie egen bolig - Garasje - Store, solrike uteplasser - Rett ved marka!

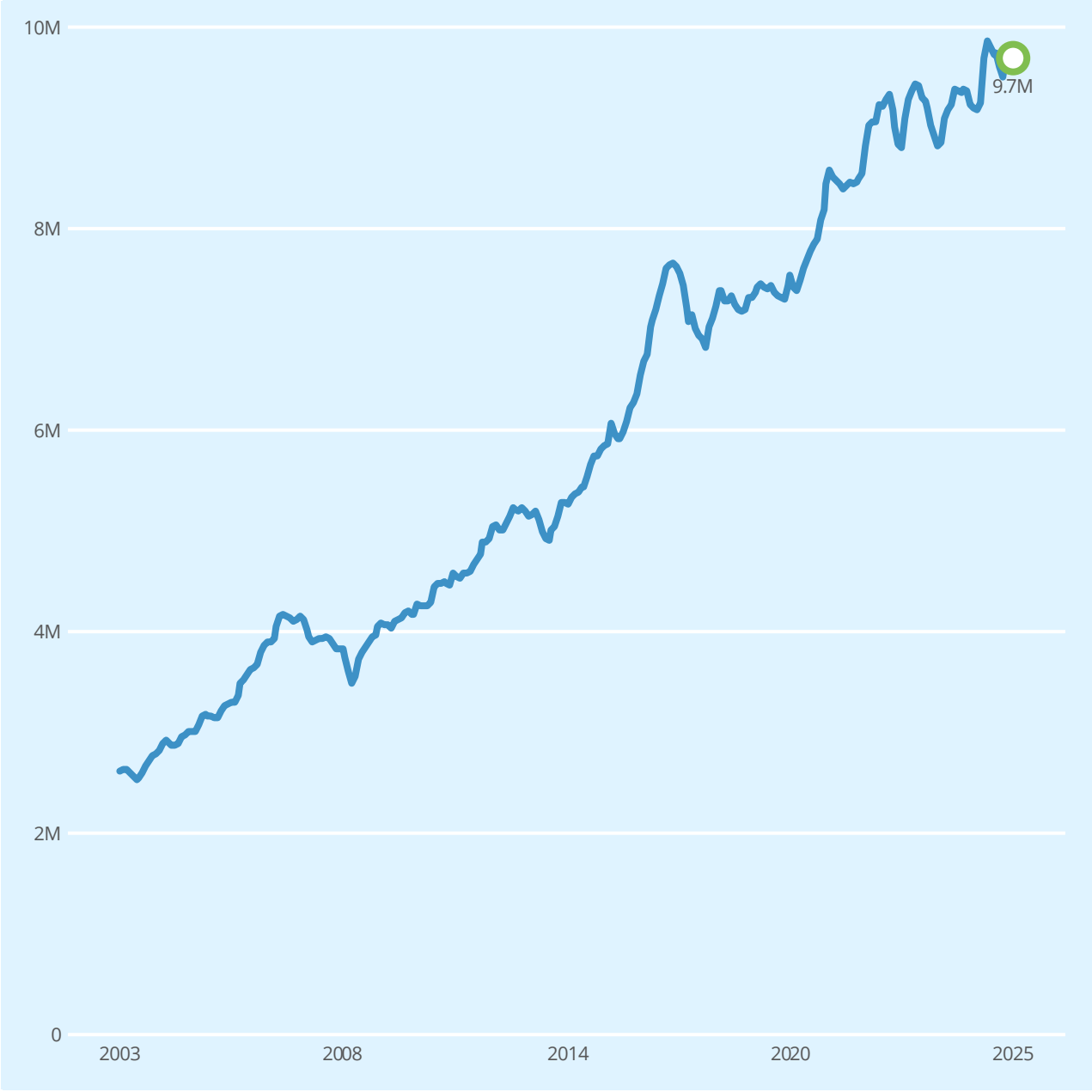
Eiendommen som selges består av 2 stk gårds- og bruksnummer, hhv gnr. 93/bnr. 463 med adresse Alundamveien 48B som er den bebygde tomten, og gnr, 93/bnr. 484 med adresse Alundamveien 48C som er en ubebygd tomt. I salgsannonsen er arealene lagt sammen, og måler 1283 kvm til sammen. Tomten til bebygd eiendom måler 691 kvm, og den ubebygde tomten er målt til 592 kvm jmf. arealbekreftelser fra kommunen.

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 Horisontaldelt tomannsbolig
2 Garasje, anneks
3 Tilbygg horisontaldelt tomannsbolig

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i Grorud bydel nå

8
eneboliger til salgs

10.7M
10.4M
9 953 000 Prisantydning i snitt
9.5M
9.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
89
dager

Eneboliger solgt i Grorud bydel siste 6 mnd

18
eneboliger solgt

9.0M
8.6M
8 530 000 Salgspris i snitt
8 228 000 Prisantydning i snitt
7.8M
7.4M

Solgt i snitt i løpet av
43
dager

for 4.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

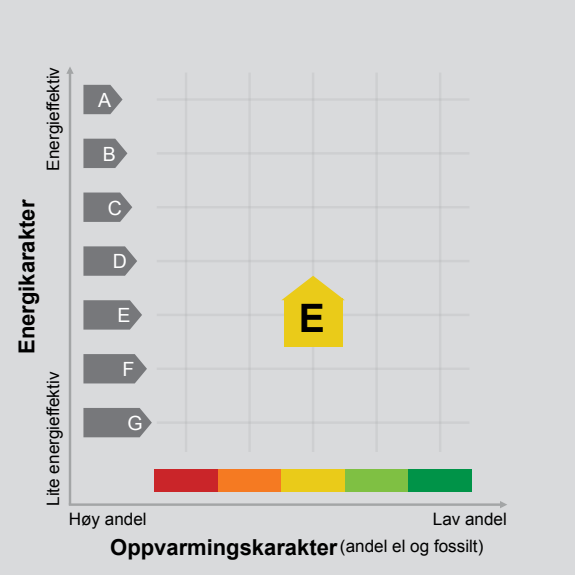
70 086 OSLO kommune i snitt siste 6 mnd

52 394 Grorud bydel i snitt siste 6 mnd

45 755 Alundamveien 48 B
Totalpris 9 700 000

ENERGIATTEST

Adresse	Alundamveien 48B
Postnummer	0957
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	93
Bruksnummer	463
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80798342
Bruksenhetsnummer	U0102
Merkenummer	Energiattest-2025-177075
Dato	06.10.2025



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

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

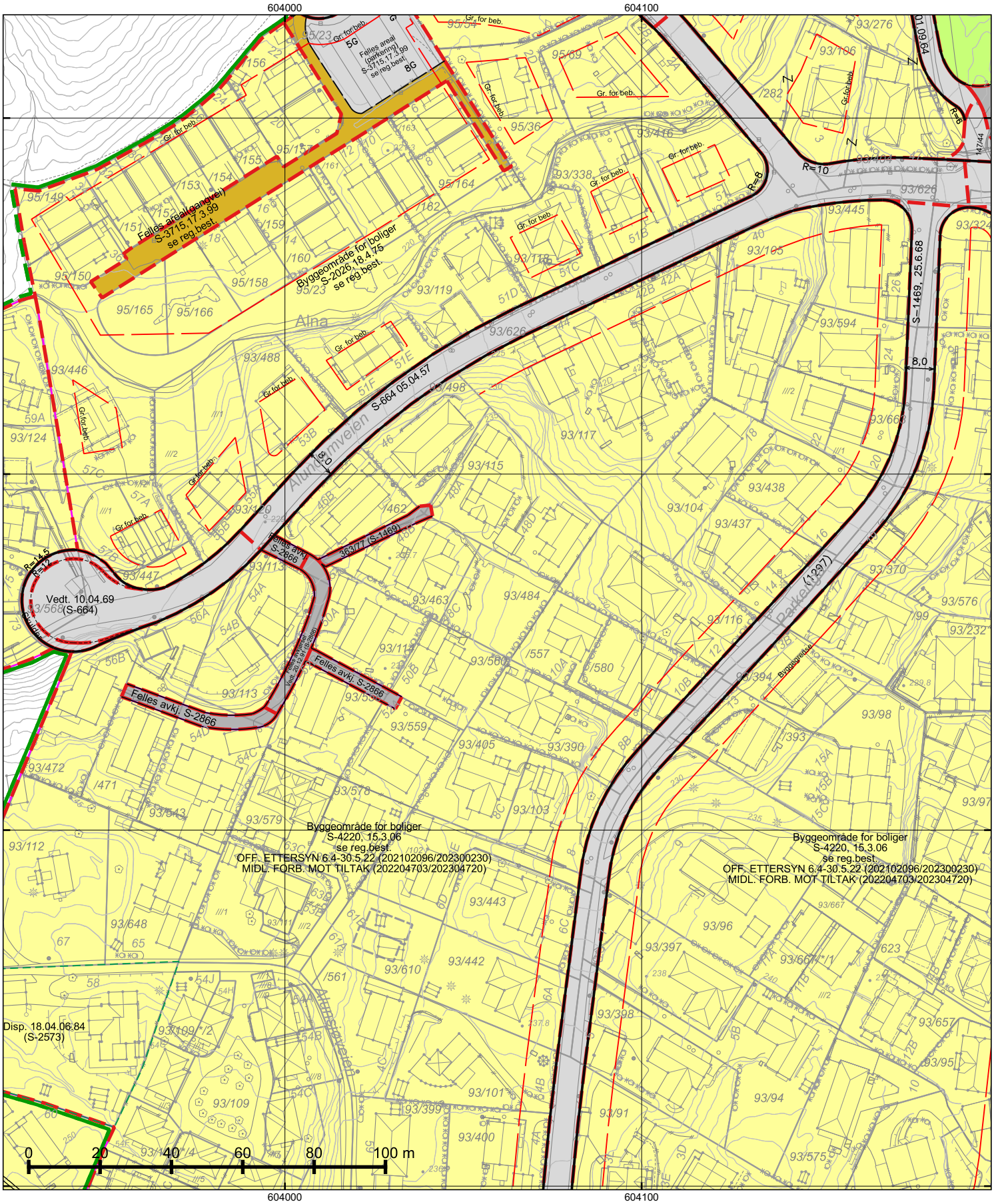
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 14 015 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

13 750 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	200 liter ved



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.09.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

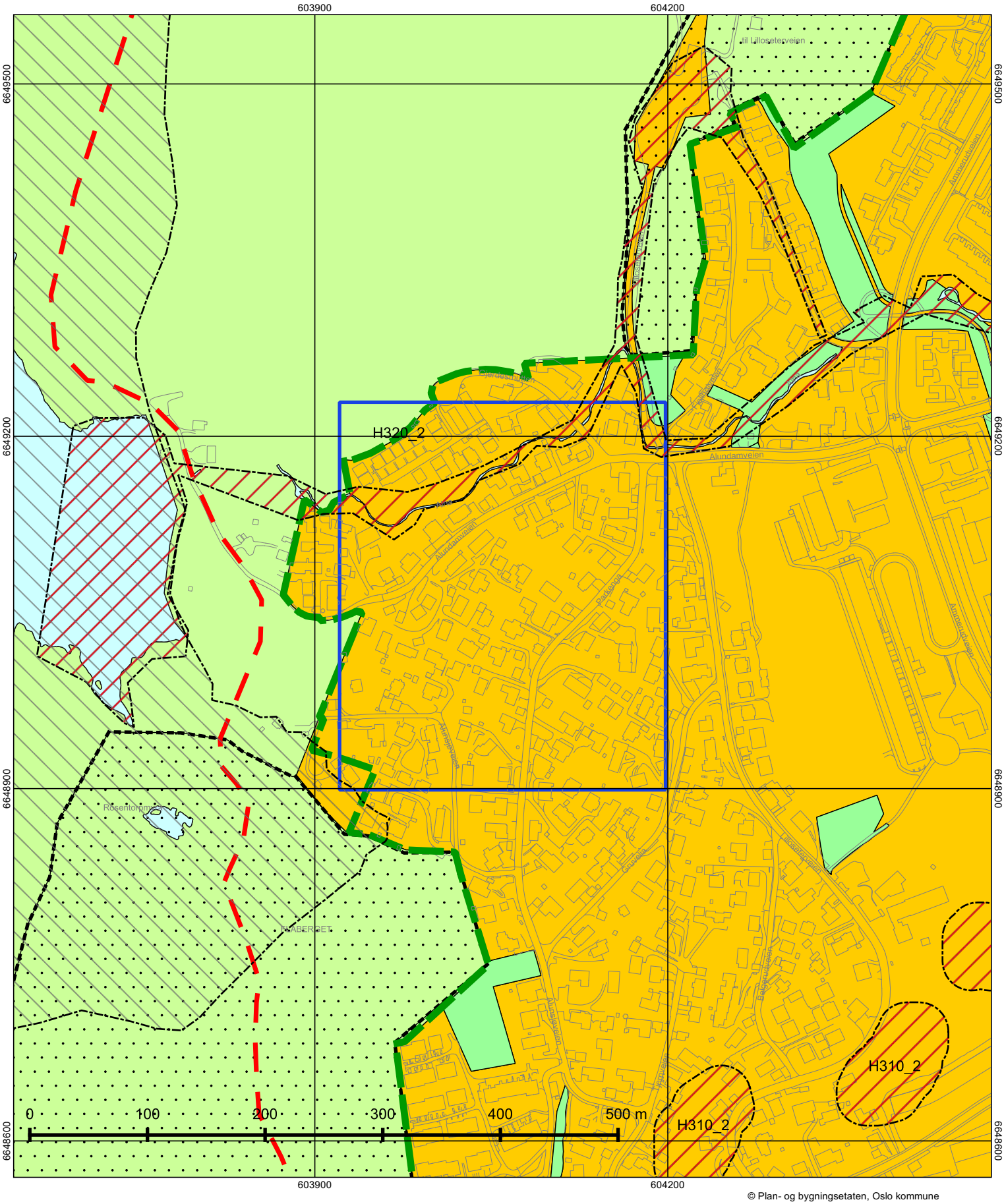
PlottID/Best.nr: 147880/ 86519836
Deres ref.:
Adresse: Alundamveien 48
Kommentar:
Gnr/Bnr: 93/484

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 147880/86519836
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4220

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

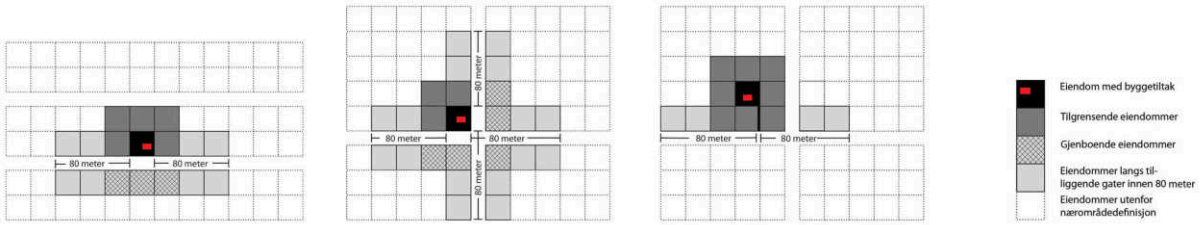
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

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

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

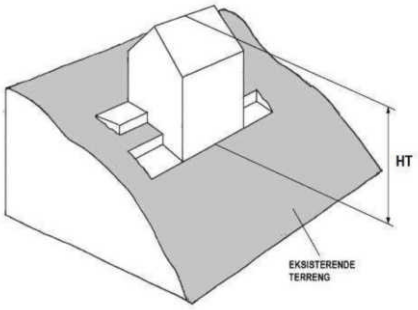
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

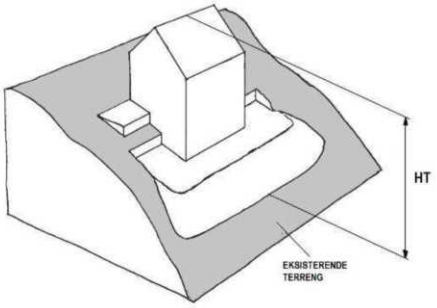
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

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

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Oslo

36377

Utkast til endret regulering av felles avkjørsel for gnr. 93 bnr. 114, 115 med flere.

36377 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 30.11.1977
Vedtatt av: Bygningsrådet
Vedtaksdokumenter: 197702719
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-1469

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Adrian Rustan
ALUNDAMVEIEN 48B

Dato: 26.09.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86519837
8777691

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.93 BNR. 463

Vi viser til bestilling av 20250926 for ALUNDAMVEIEN 48B.

GNR. 93 BNR. 463

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 18.11.1975.

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

691 m²

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

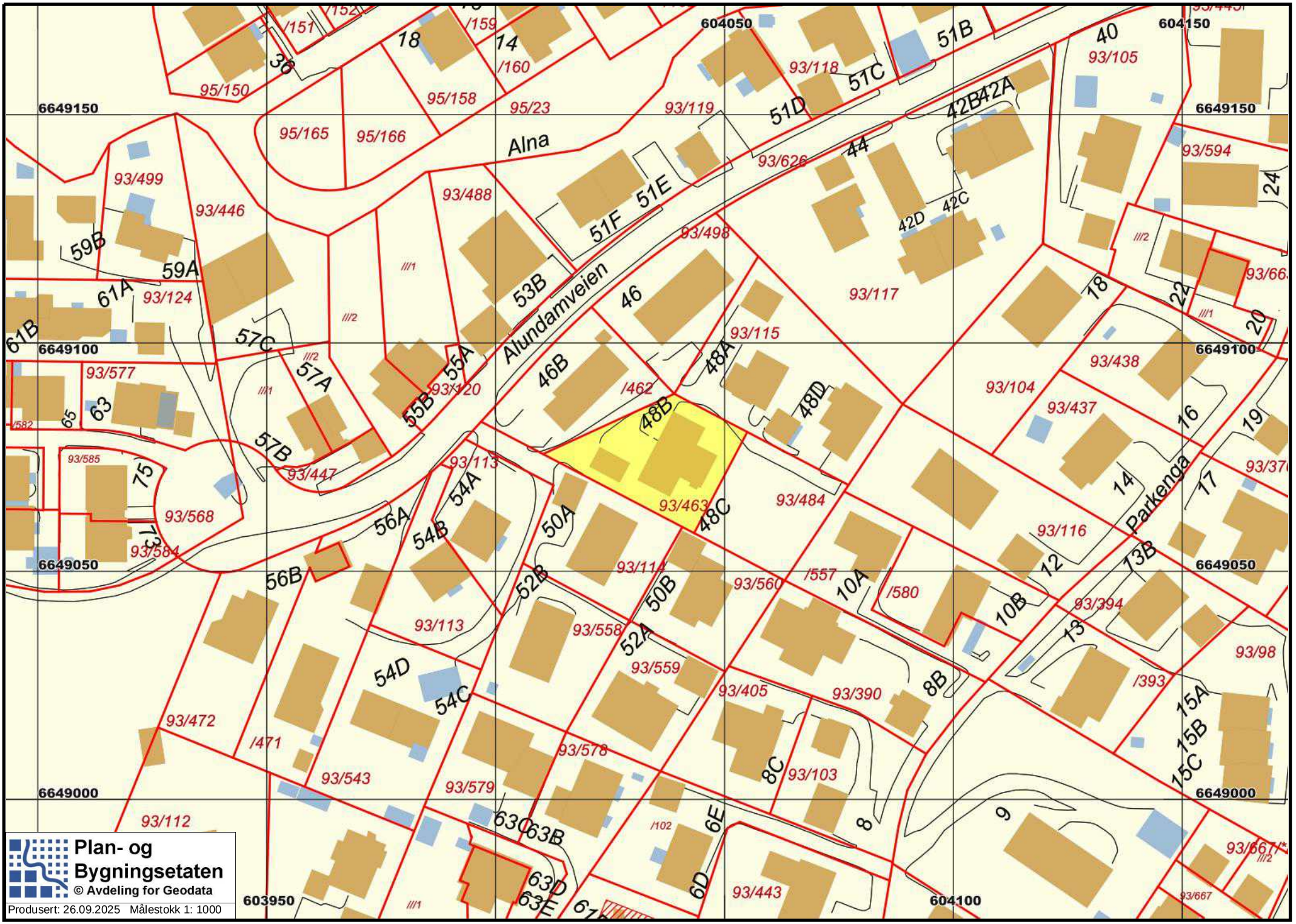
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


Alna
Alundamveien
Parkenga
6649150
6649100
6649050
6649000
603950
604050
604150
604100
93/499
93/446
93/124
93/577
93/585
93/568
93/584
93/472
93/543
93/112
95/150
95/165
95/166
95/158
95/23
93/488
93/120
93/447
93/113
93/463
93/462
93/498
93/117
93/115
93/626
93/119
93/118
93/105
93/594
93/438
93/104
93/437
93/116
93/484
93/560
93/558
93/559
93/405
93/390
93/394
93/98
93/393
93/578
93/579
93/103
93/443
93/667
/582
/584
/471
/580
/557
/462
/102
/151
/152
/159
/160
59B
59A
61A
61B
57C
57A
57B
55A
55B
53B
46
46B
48A
48B
48C
48D
51E
51F
51D
51C
51B
42B
42A
42D
42C
44
40
24
22
20
18
16
19
17
14
12
10A
10B
8B
8C
8
9
6E
6D
63C
63B
63D
63E
61
75
73
65
63
56B
56A
54B
54A
54D
54C
52B
52A
50B
50A
15A
15B
15C
13B
13
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 26.09.2025 Målestokk 1: 1000

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Adrian Rustan
ALUNDAMVEIEN 48C

Dato: 26.09.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86519836
8777690

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.93 BNR. 484

Vi viser til bestilling av 20250926 for ALUNDAMVEIEN 48C.

GNR. 93 BNR. 484

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 08.02.1977.

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

592 m²

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

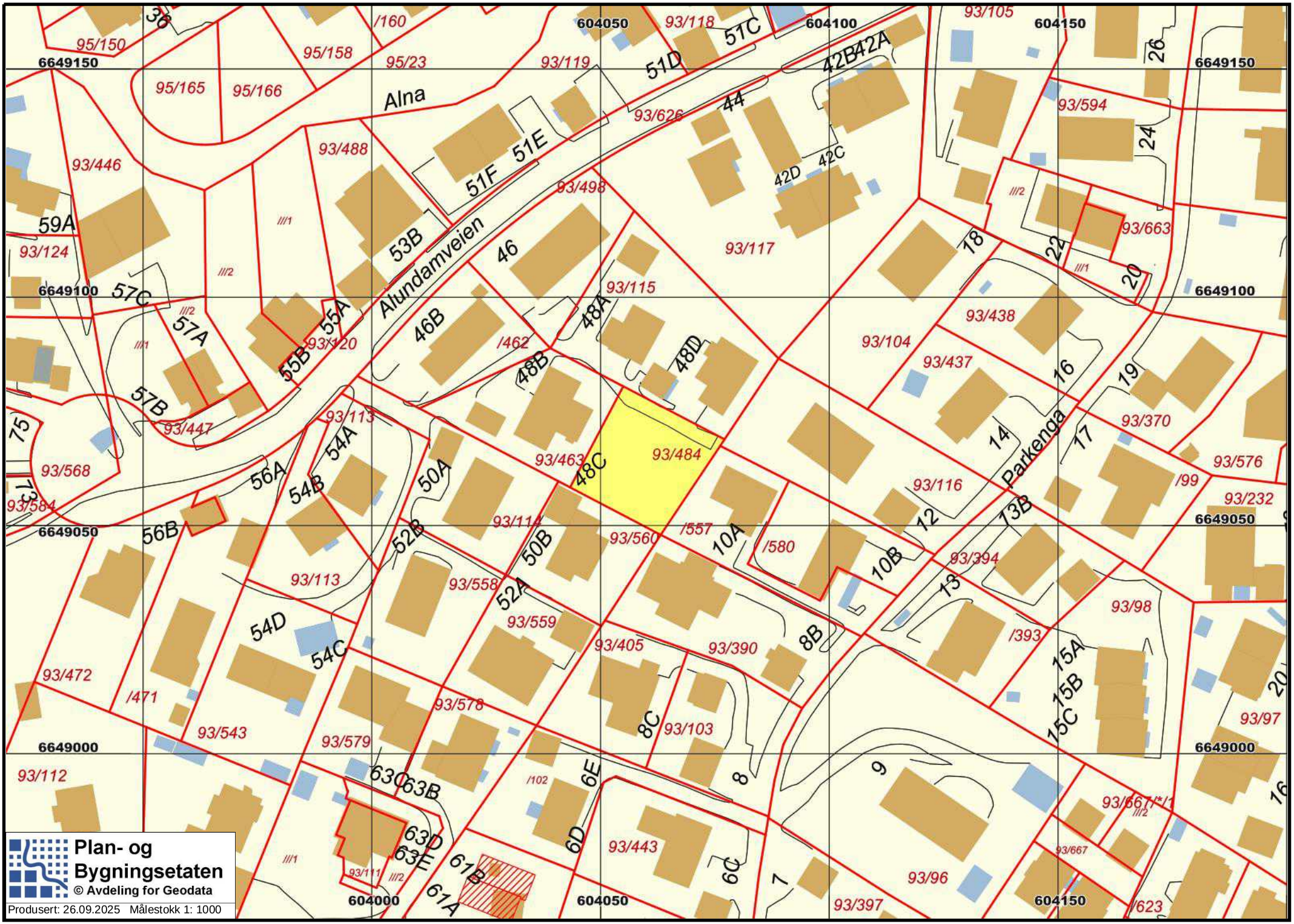
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


Alna
Alundamveien
Parkenga
93/484
93/463
93/560
93/558
93/559
93/405
93/390
93/578
93/579
93/543
93/472
93/112
93/443
93/397
93/96
93/103
93/117
93/104
93/438
93/437
93/116
93/394
93/98
93/97
93/370
93/576
93/232
93/594
93/663
93/105
93/498
93/626
93/488
93/446
93/124
93/447
93/568
93/584
93/113
93/114
93/115
93/120
93/118
93/119
95/150
95/158
95/23
95/165
95/166
/160
/462
/557
/580
/471
/102
/393
/99
/623
604050
604100
604150
604000
6649150
6649100
6649050
6649000
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 26.09.2025 Målestokk 1: 1000

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT 19 OSLO 5 ☎ 11 50 80

KA/LJ

KOPI

Oslo, den
22. februar 1980

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.93,bnr.463, Alundamveien 48 B, Oslo 9

Journalnr.
76/2428

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
23.1.1980

Bygningens art
Enebolig med hybelleilighet

Byggherre
Freddie Borge, Alundamveien 48 B, Oslo 9

Byggemelder
Byglands Consult A/S, Bergrådveien 13, Oslo 8

Ansvarshavende
Tømmermester Jan E. Nadsen, Bergrådveien 13, Oslo 8

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

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

For bygningssjefen

I. K. Andersen

Kr. Andersen

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

Sk. o-15. ANDJORD. 4000. 2339478

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Tilbygg

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Alundamveien 48 B	Gnr.93/bnr.463	86/2189

Byggherre

Freddie Borge
Alundamveien 48 B,

0957 OSLO 9

Ansvarshavende

Tømmerm. Geir Madsen
Tåsenveien 31,

0870 OSLO 8

ARJ/ag

12.4.1989

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

Arild R. Johannessen

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

AN.6.83 ANSVARL

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

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Garasje med bod

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Alundamveien 48 B	Gnr.93,bnr.463	80/320

Byggherre	Ansvarshavende
Freddie Borge Alundamveien 48 B OSLO 9 KV/LJ	Siv.ing.Knut Erichsen Oslo veivesen Herslebsgt. 19 OSLO 5

Dato
12. august 1981

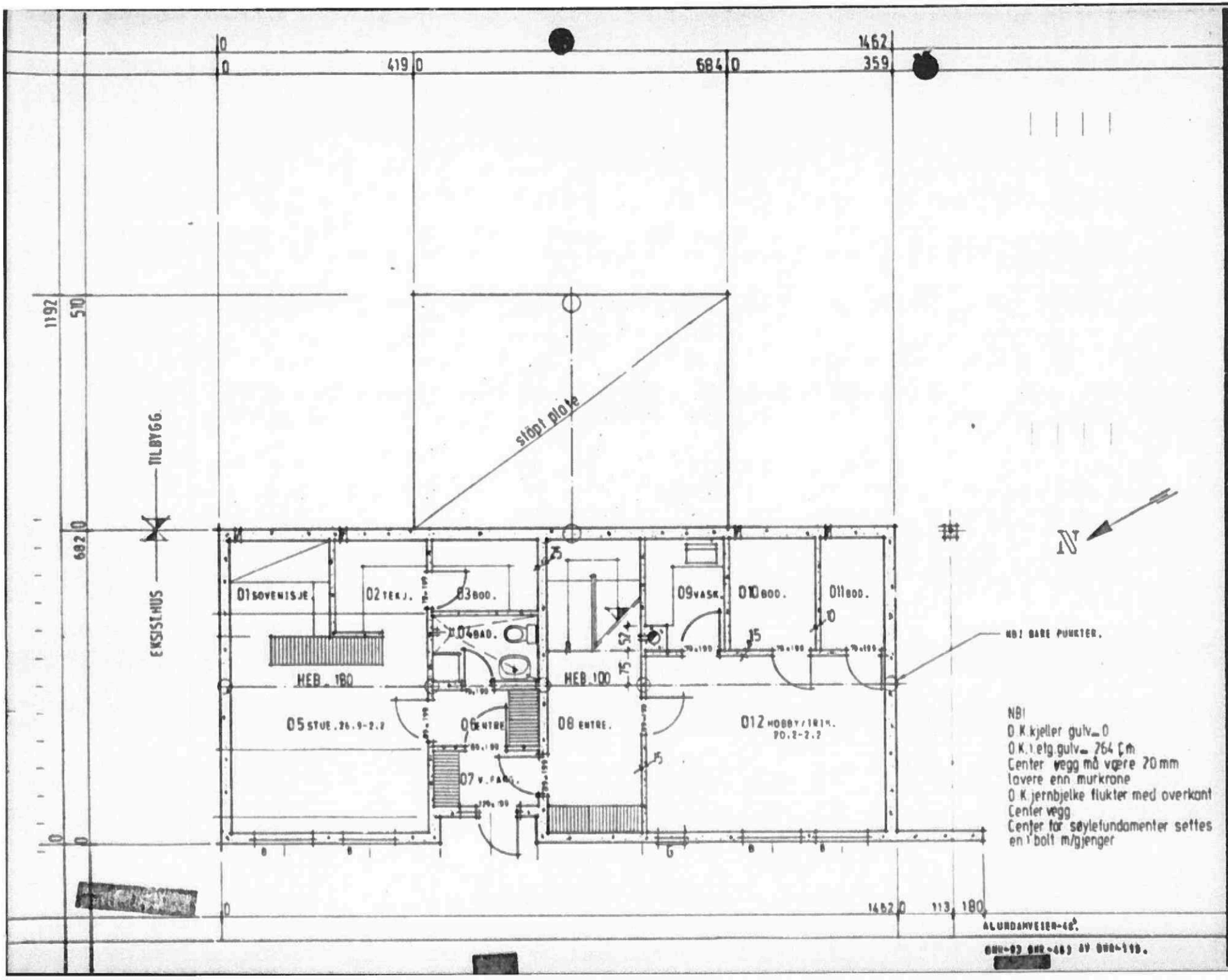
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Knut Vollene

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

Skl. C-16. ANDVORD



KARMMÅL VINDUER

A	83 x 220
A1 m.dør	83 x 220
B	113 x 118
C	113 x 70
C2	173 x 70
E	83 x 167
F	83 x 70
G	83 x 118
Kjeller	160 x 80
3K trekarmglass gml	

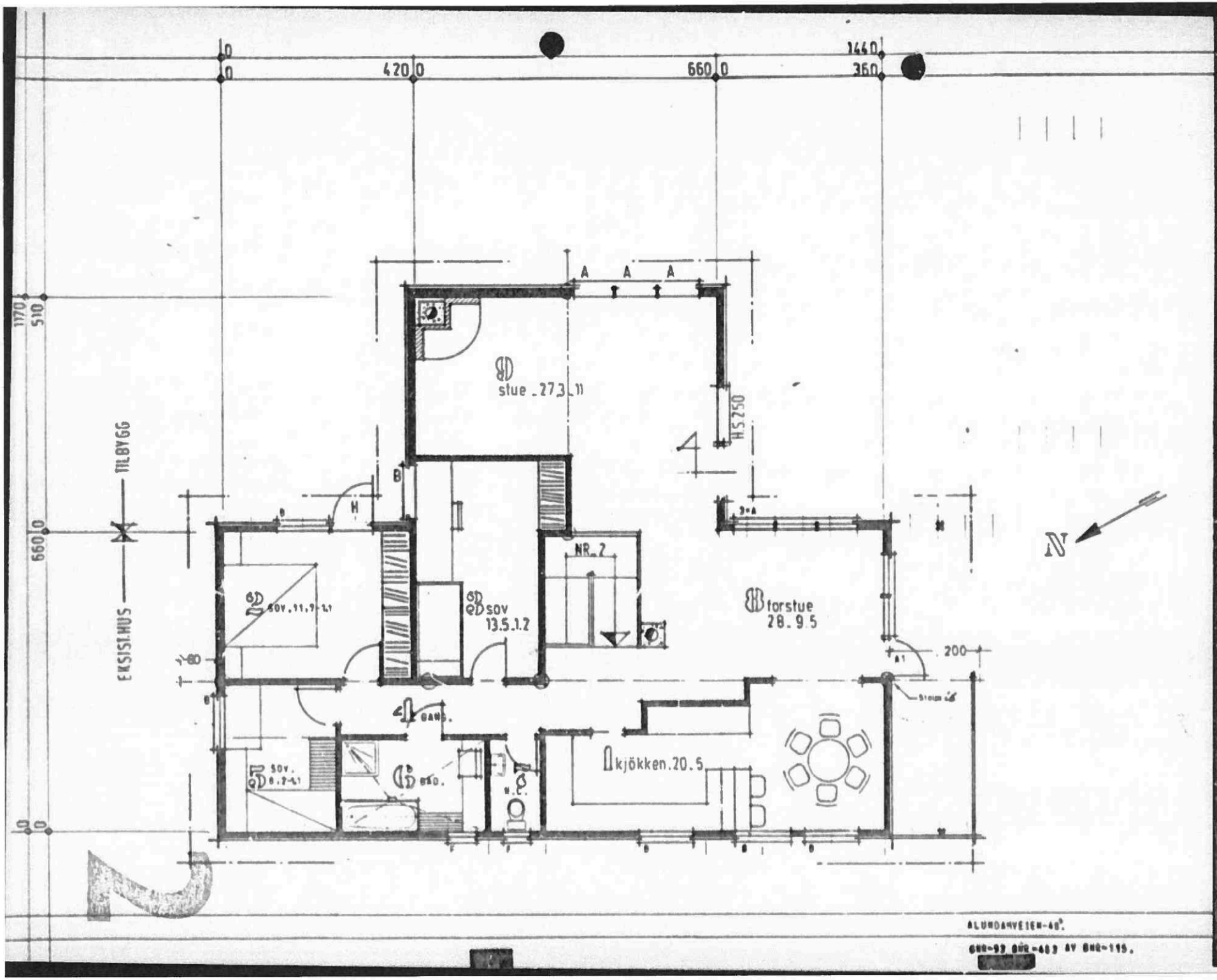
MURMÅL VINDUER

A	86 x 170
A1 m.dør	94 x 200
B	116 x 118
C	116 x 74
C2	176 x 74
E	86 x 170
F	86 x 74
G	86 x 118
Kjeller	162 x 83
1 etg.	95,0 m²

M. 1:50
D. 11.03.86
K. 20.03.86

EIGLANDSHUSET

F. BORGE



ALUNDAVEIEN 40.

GNR 93 BNR 483 AV GNR 115.

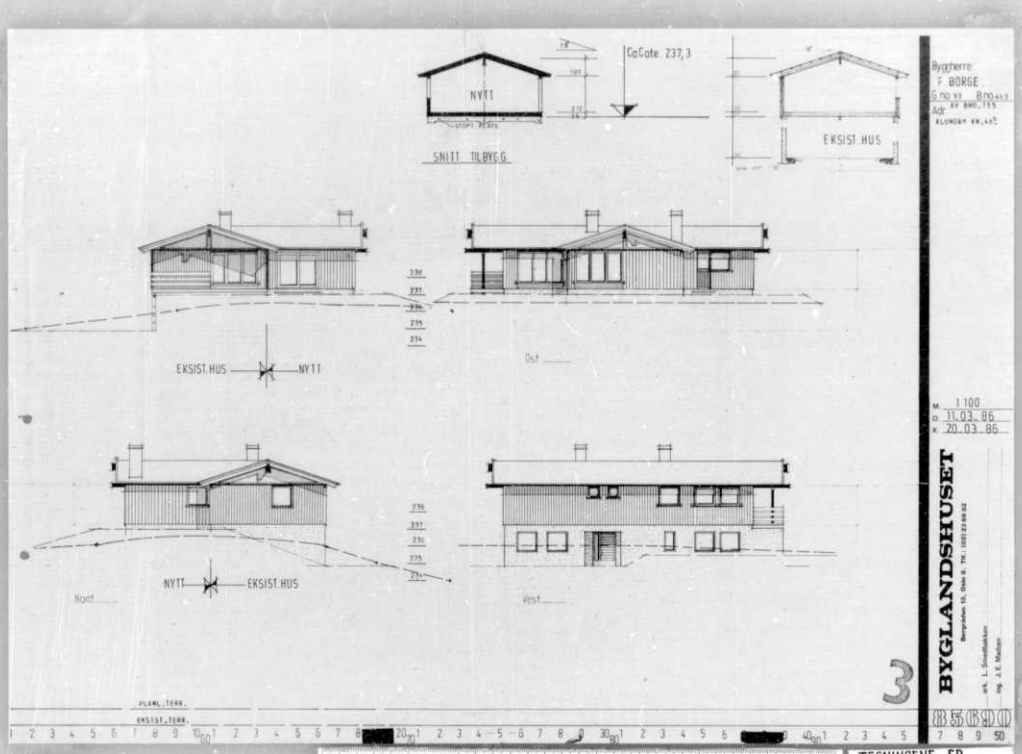
KARMMÅL VINDUER	
A	82 x 220
A1 m.dør	82 x 220
B	113 x 116
C	113 x 70
C2	173 x 70
E	83 x 167
F	83 x 70
G	83 x 116
Kjeller	100 x 60
3K trekantglass gavl	

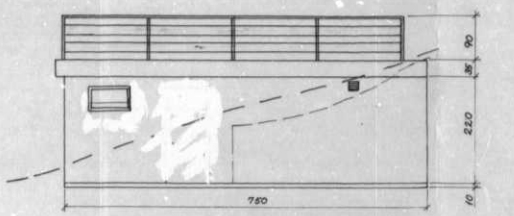
MURMÅL VINDUER	
A	94 x 170
A1 m.dør	94 x 200
B	115 x 116
C	115 x 74
C2	175 x 74
E	85 x 170
F	85 x 74
G	85 x 116
Kjeller	102 x 83
I alt g.-	95,0 m²

M. 1:50
D. 11.03.86
K. 20.03.86

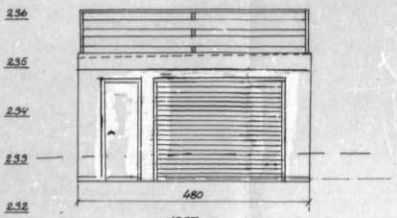
BYGLANDSHUSET

F. BORGE

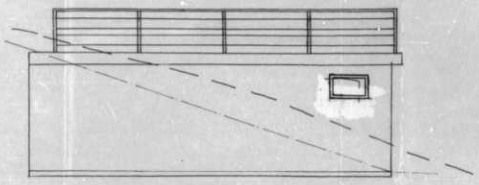

NYTT
CoCote 237,3
EKSIST.HUS
SNITT TILBYGG
EKSIST.HUS
NYTT
Øst
NYTT
EKSIST.HUS
Nord
Vest
PLANL.TERR.
EKSIST.TERR.
Byggherre
F. BORGE
Adr.
M. 1:100
D. 11.03.86
K. 20.03.86
BYGLANDSHUSET
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X



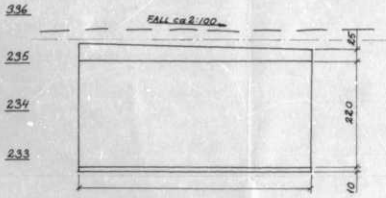
SYD



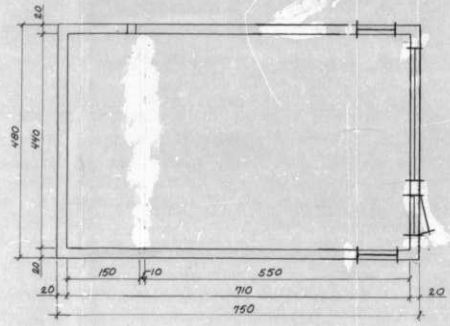
VEST



NORD



ØST



OSLO BYGNINGSKONTOR
MOTTATT
28 FEB. 1980

Garasje

1

Byggherre: Freddie Borge
G.nr. 93 B.nr. 463
Alundamv. 48b Oslo 9

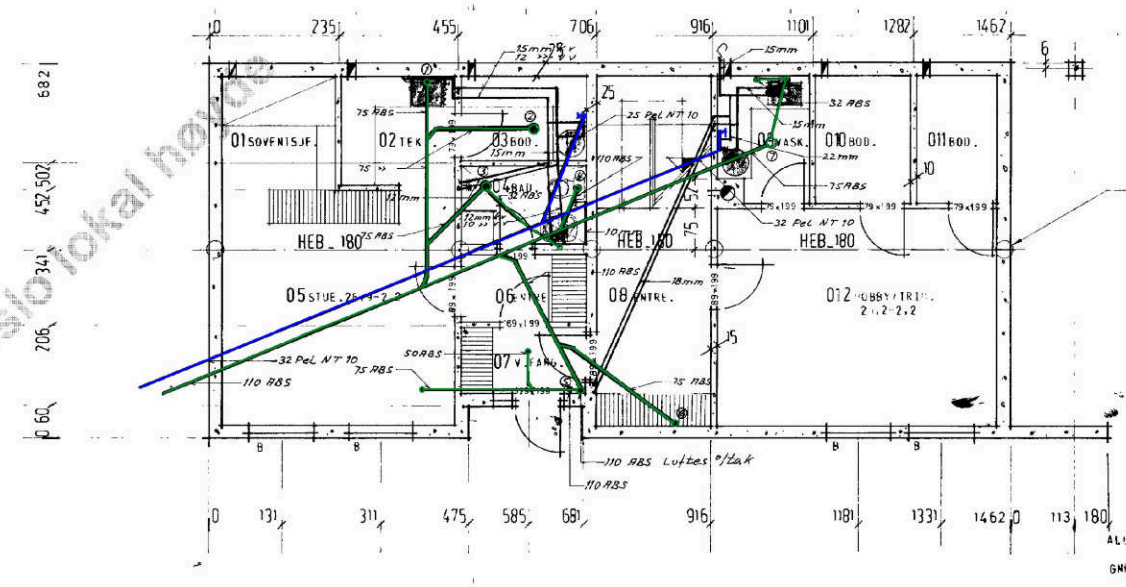
1:50

OSLO BYGNINGSKONTOR
001596 28 FEB 80
BIL NR. 3/4

Tegn. S. Borge 1-2-80



TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X



NB!
O.K.kjeller gulv_0
O.K.1 etg.gulv_ 264 Cm
Center vegg må være 20 mm lavere enn murkrone
O.K jernbjelke flukter med overkant
Center vegg
Center for søylefundamenter settes en 1" bolt m/gjenger.

3,30

Ing. Rolf Kjellmann Arnt A/S

ALUNDARVEIEN 48b
GNR-93 BNR-463 AV BNR-115.

M. 1.50
D 1.7.7
13.5.7

BYGLANDSHUSET

Bergtrådvn 13, Oslo 6 Tlf.: (02) 23 09 82

SOS
E BODGE

Oslo lokal historie

SITUASJONSKART

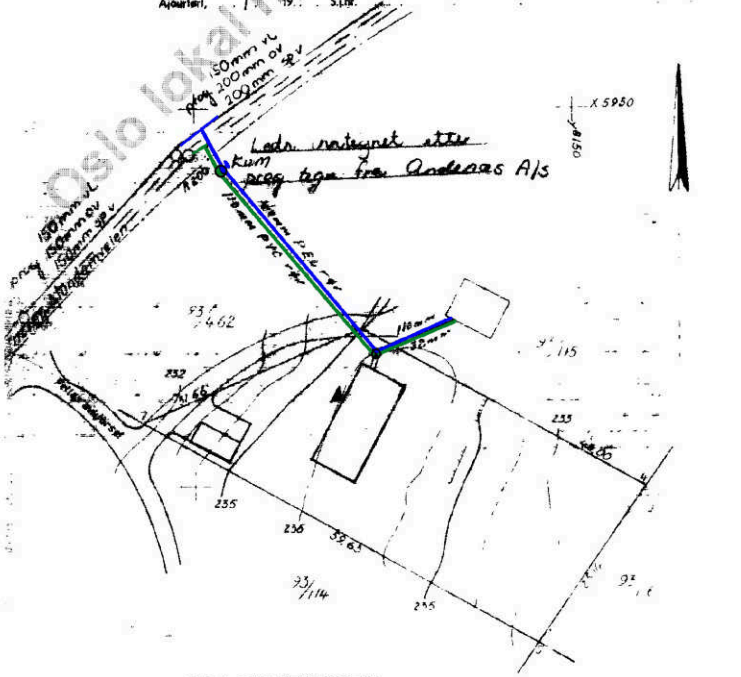
M 1:500 Ekvidistanse 1 m

MATRIKKEL NR 6nr 93 Bnr 463 AV BNR 115 AREAL 1282.8 m²

ADRESSENR 48b Alundamveien KARTBLAD NOL 10 IV

Oppdatt av OSLO OPPMÅLINGSVESEN 20 / 4 1976 Sak nr 425/76 BL/H

Ajourført, . / . 19 . . Sak nr.



Nr	Y	X
6	8121.92	5920.82
4	8159.53	5899.87
5	8145.3..	5877.3..
..	8092.97	5908.37

2

Dette kart er et offentlig dokument, hvor de angitte tall, linjer eller påskrifter ikke må fjernes, svekkes eller forandres. Kartet er opp.. ..

Oslo lokal historie

OSLO VANN- OG KLOAKKVESEN

Byggherren plikter å bekoste anlegg av manglende vann- og avløpsledninger til eventuelt også lenger tomten før den bebygges

For eksisterende ledninger kan følgende opplyses.

VANN 150mm STIGEHØYDE 280 mm SPILLVANN 150mm 200mm SEPTIKTANK Nei OVERVANN 150mm 200mm

Offentlige/private ledninger

Skjema for avløpsvann må hentes i vannverkets ekspedisjon, utfylles og returneres til installasjonssekasjonen før det søkes om byggetillatelse (boligbygg unntatt)

Bemerkninger Påvisning av ledninger på stedet er nødvendig.

Oslo, 27.5 1976 (sign) Ellen Asmyhr

OSLO BYPLANKONTOR

LI/ØSt - gnr. 93 bnr. 463
Alundamveien 48 B.

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse og ligger innenfor stadfestet reguleringsplan med reguleringsbestemmelser av 25.6.68, S - 1469

Minsteavstand til nabogrense er 4 m og maksi... ...

Forøvrig henvises til "Bestemmelser og retningslinjer for søknad om byggetillatelse", samt reguleringsbestemmelser som følger vedlagt.
Ett eksemplar av reguleringsbestemmelsene skal følge byggemeldingen ved innlevering til bygningskontrollen.

Oslo byplankontor, den 28. april, 1976
administrasjonsavdelingen

Erling Loua
e.hex.

OSLO VANN- OG KLOAKKVESEN J 02608 - 8 DES 76

F.

rev. ant vedr rev dato sign

Alundamveien 48b
Situasjonskart
Felleslednings. Gnr. 93 bnr 463 og 115

mål 1:500
dato 1/12-76
sign
sak nr
tegn nr. 4

ANDENÆS A/S
INGENIØR OG AUTORISERT RØRLEGGERBEDRIFT
TLF. (02) 71 13 70
HEGDEHAUGSVN 31, OSLO 3 GML RINGERIKSV 31, 1340 BEKKESTUA

A/S Tegnkopi, 5/75

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/28348/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-30 10:14

28348

E R K L Æ R I N G .

21 DES. 1976

Undertegnede, som eiere av gr.nr.93, br.nr.115, 462 og 463, avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på hver enkelt eiendom og som ikke kan avlyses uten Oslo Vann - og Kloakkvesens samtykke.

Undertegnede, som eiere av gr.nr.93, br.nr.115, 462 og 463, gir hverandre gjensidig rett til å føre spillvannsledning fra og vannledning til sine eiendommer gr.nr.93, br.nr.115, 462 og 463, samt adgang til nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene samme sted når dette er påkrevd. For forvoldt skade og ulempe i den anledning kan der kreves erstatning etter skjønn.

Eierne er solidarisk ansvarlig for reparasjon og vedlikehold av de ledninger som er felles.

.....
Eier av gr.nr.93, br.nr.115.

.....
Eier av gr.nr.93, br.nr.462.

.....
Eier av gr.nr.93, br.nr.463.

Likelydende erklæring er idag levert til tinglysing og gebyr kr. betalt.

Oslo byskriverembete.....distrikt.....1976.

.....

Avskriftens riktighet bekreftes

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1977/2670/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-01 14:32

2670

- 7 FEB. 1977

E R K L Æ R I N G

Vedrørende gnr. 93 bnr. 463 Aker distrikt

I anledning deling i 2 parseller av 93/463, er undertegnede eier innforstått med følgende:

I henhold til bygningslovens § 66.1, har den østre parsell bruksrett til den nødvendige atkomst over den vestre parsell langs sydgrensen frem til eiendommens nåværende atkomst (erklæring dagbokført som dok. nr. 18505-1975).

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 93, bnr. 463, og kan ikke forandres eller avlyses uten etter samtykke fra Oslo byplankontor.

Oslo, den 7/2-1976

Hjemmelsinnehaver .....

Avskriftens riktighet bekreftes

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1978/18120/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-30 10:13

18120

28 AUG. 1978

ERKLÆRING

Undertegnede, som eier av g.nr. 93 br.nr. 498
" " " " " " 93 " " 115
" " " " " " 93 " " 463

avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på eiendommene og som ikke kan avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

Undertegnede, som eier av g.nr. 93 br.nr. 463
" " " " " " 93 " " 115

gir eier av g.nr. 93 br.nr. 498
rett til å tilknytte vann - og spillvannsledning fra sin eiendom til felles vann- og spillvannsledning som går langs tomtegrense for g.nr. 93 br.nr. 462 og 498, samt adgang til nødvendig reprasjon og ettersyn av ledningene samme sted, når dette er påkrevd.

g.nr. 93 br.nr. 498
eier

g.nr. 93 br.nr. 115
eier

g.nr. 93 br.nr. 463
eier

Oslo, 25. august 1978

Avskrift bekreftes

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1979/18064/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-30 10:13

16 JUL 1979 18064

ERKLÆRING

Undertegnede, som eier av g.nr. 93 br.nr. 462
" " " " " " 93 " " 498
" " " " " " 93 " " 115
" " " " " " 93 " " 463

avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på eiendommene og som ikke kan avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

Undertegnede, som eier av g.nr. 93 br.nr. 498
" " " " " " 93 " " 463
" " " " " " 93 " " 115

gir eier av g.nr. 93 br.nr. 462
rett til å tilknytte vann- og spillvannsledning fra sin eiendom til felles vann- og spillvannsledning som går langs tomtegrense for g. nr. 93 br. nr. 462 og 498 , samt adgang til nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene samme sted, når dette er påkrevet.

g.nr. 93 br.nr. 462 ..... eier

g.nr. 93 br.nr. 498 ..... eier

g.nr. 93 br.nr. 115 ..... eier

g.nr. 93 br.nr. 463 ..... eier

Oslo, 26. juni 1979.

Oslo 4 Juni 2013

Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt~~
[redacted]
org.nr./fødselsnr.

Erklæring

Vedrørende felles rett til adkomstvei for eiendommene Alundamveien 48, 48B og 48C

Adkomstvei:

Adkomstvei for eiendommene Alundamveien 48 og 48C tilhører eiendommene gnr. 93, bnr. 115 (Alundamveien 48), gnr. 93, bnr. 463 (Alundamveien 48B) og gnr. 93, bnr. 484 (Alundamveien 48C)

Disse eiendommene gir med dette gjensidig rett til bruk av felles adkomstvei.

Overnevnte eiendommer og alle fremtidige parseller av disse eiendommene skal ha bruksrett til kjørbar adkomstvei fra Alundamveien. Veitraseen er merket gult på vedlagt kart. Med rett til adkomst følger en gjensidig forpliktelse til vedlikehold av veien.

Denne erklæringen tinglyses som heftelse på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommen:

Gårdsnummer:	Bruksnummer:	Adresse:	Rettighetshavere:
93	115	Alundamveien 48	Får rett til adkomst av gnr./bnr. 93/463 og 93/484 Gir rett til adkomst til gnr./bnr. 93/463 og 93/484
93	463	Alundamveien 48B	Får rett til adkomst av gnr./bnr. 93/115 og 93/484 Gir rett til adkomst til gnr./bnr. 93/115 og 93/484
93	484	Alundamveien 48C	Får rett til adkomst av gnr./bnr. 93/463 og 93/115 Gir rett til adkomst til gnr./bnr. 93/463 og 93/115

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune, organisasjonsnummer: 958 935 420

Doknr: 466823 Tinglyst: 10.06.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Underskrifter:

Hjemmelshaver av 93/115:

OSLO 4/6 2013 [redacted]

Sted: Dato: Fødselsnummer:

Hjemmelshaver av 93/463:

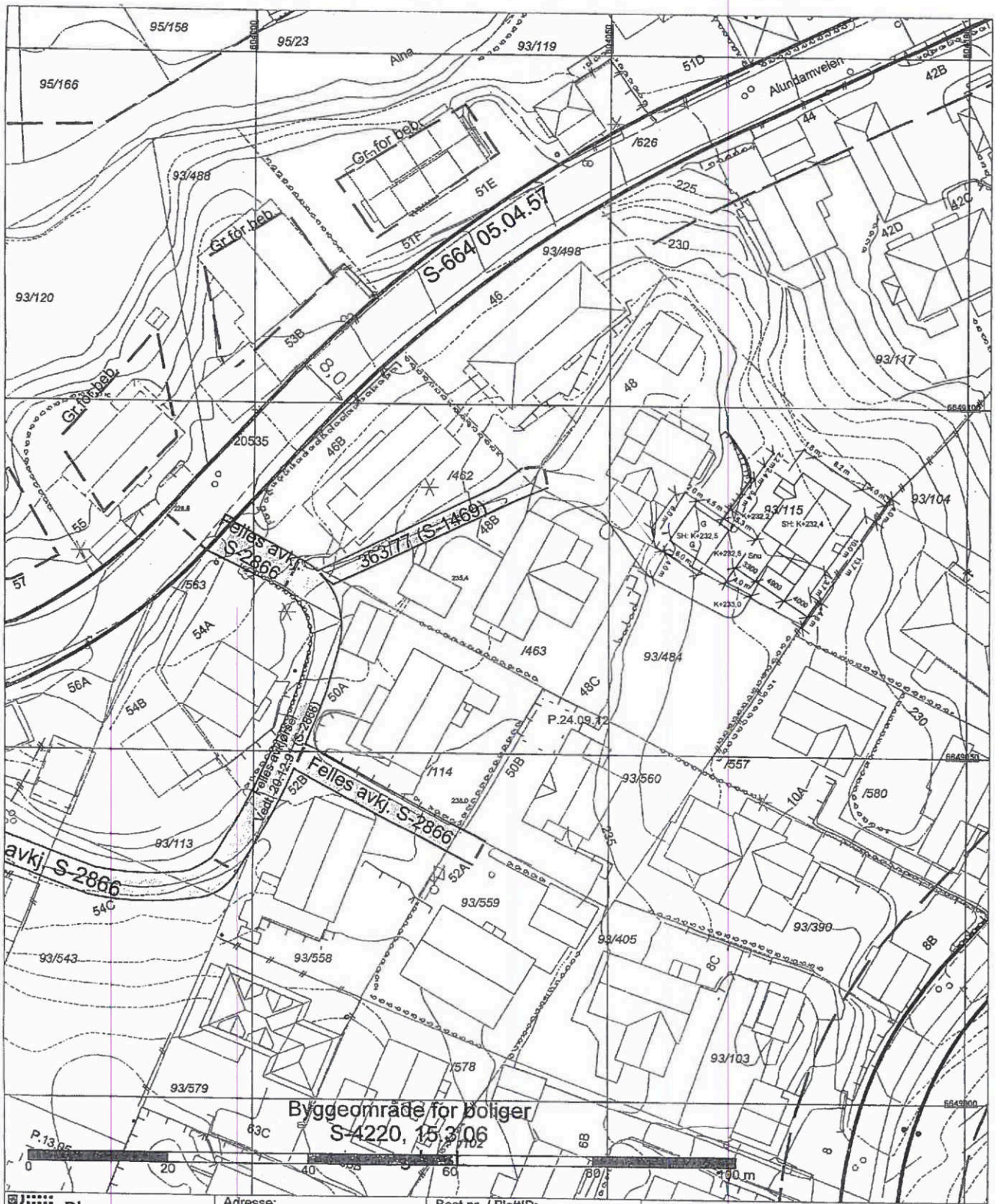
OSLO 4/6-13 [redacted]

Sted: Dato: Fødselsnummer:

Hjemmelshaver av 93/484:

OSLO 4/6-13 [redacted]

Sted: Dato: Fødselsnummer:



Plan- og bygningsetaten	Adresse: ALUNDAMVEIEN 48	Best.nr. / PlottID: 86226749 / 63513
Dato 21.01.2013	Gnr/Bnr: 93/115	Deres ref: ODD JOHANNESSEN , FRODE INDREGÅRD
Bruker: THL	Kartet er sammenstilt for: Byggesak.	Kommentar:
Målestokk 1:500	Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2. I tillegg finnes det regulering i følgende vertikalnivå: (Hvis blank: Ingen øvrige.)	Gjeldende kommunedelplaner:
		Det er registrert biologisk mangfold innenfor kartutsnittet
		Se tegnforklaring på eget ark.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Originalformat A3

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1977/4011/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-30 10:13

4011

22 FEB. 1977

E r k l æ r i n g

Undertegnede som eier av gnr.93 bnr.462,Oslo 9,gir herved eierne av gnr.93 bnr.115 og gnr.93 bnr.463 rett til fri adkomstvei over min eiendom og rett til å føre ledninger for kloakk,vann,spillvann og overvann med tilhørende kummer til sine eiendommer fra Alundamveien etter avtalt trasse over min eiendom.alt uten godtgjørelse.

Eierne av gnr.93 bnr.115 og bnr.463 skal ha rett til fremtidig reperasjon og vedlikehold av ledningene og skal ved sådant arbeid foreta utbedring av terrenget som måtte oppstå i denne forbindelse.Tilfeldige eller uberegnelige skader som måtte følge med bruken må erstattes av brukerne.

Erklæringen kan tinglyses på eiendommene.

Oslo,den 24/10 1976

Eier av gnr.93 bnr.462

en

Eier av gnr.93 bnr.115

[redacted]

Eier av gnr.93 bnr.463

[redacted]

Avskriftens riktighet bekreftes:

Alundamveien 48B

Nabolaget Ammerudskogen - vurdert av 135 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Ammerud skole (1-7 kl.) 568 elever, 27 klasser	12 min 0.9 km
Grorud skole (1-7 kl.) 318 elever, 19 klasser	26 min 1.9 km
Nordtvet skole (1-7 kl.) 424 elever, 26 klasser	6 min 2.8 km
Apalløkka skole (8-10 kl.) 442 elever, 30 klasser	18 min 1.2 km
Bjerke videregående skole 464 elever	9 min 5.4 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	10 min 5.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Alundamveien Linje 62	7 min 0.5 km
Grorud Linje 4, 5	19 min 1.5 km
Grorud stasjon Linje L1	8 min 4.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 11 km
Oslo Gardermoen	36 min

BARNEHAGER

Ammerudkollen barnehage (1-5 år) 99 barn	11 min 0.7 km
Huken naturbarnehage (3-5 år) 18 barn	11 min 0.7 km
Ammerudenga barnehage (0-5 år) 107 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Ammerud	18 min
Kiwi Ammerud	19 min

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 2024

VARER/TJENESTER

Grorud Senter	24 min
Apotek 1 Grorud	23 min
Grorud Vinmonopol	23 min

SPORT

Ammerud skole	10 min
Apalløkka idrettshall	18 min
Grorud Sportssenter	23 min
SATS Kalbakken	5 min

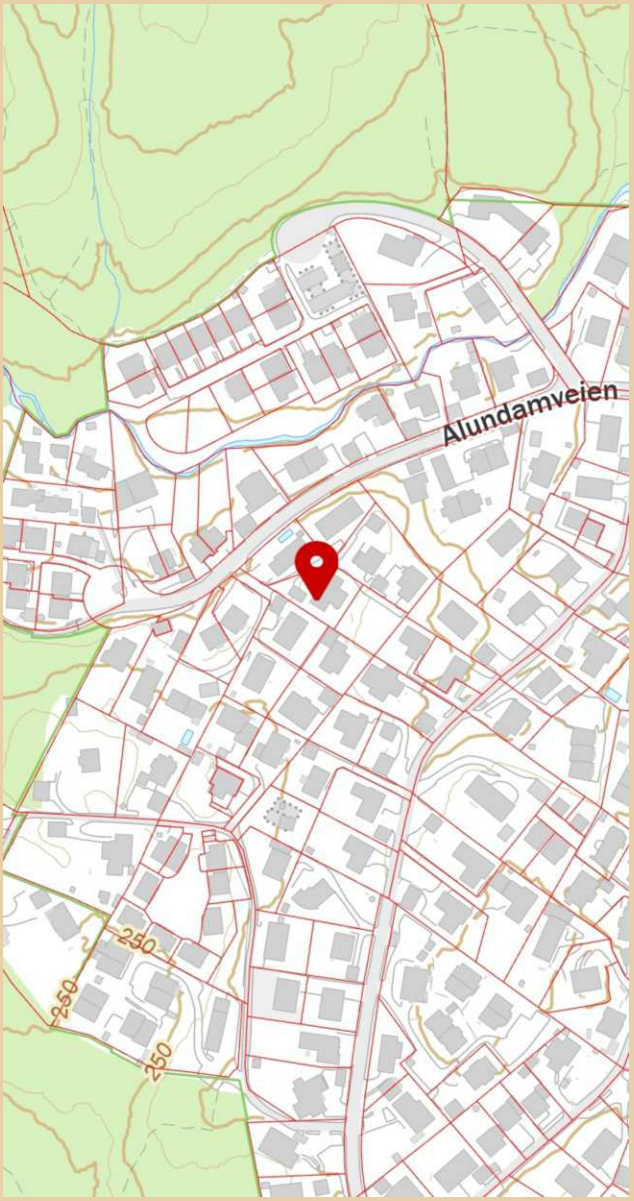
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Trafikk
Lite trafikk 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

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:
Alundamveien 48 B, 0957 Oslo
Gnr. 93, Bnr. 463 og Gnr. 93, Bnr. 484, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
125250234

Meglerforetak: PrivatMegleren Primera

Saksbehandler: Ingerid Gude

Telefon / Mobil: 22 16 20 00 / 473 11 325

E-post: ingerid.gude@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.
