PRIVATMEGLEREN
ATRIUM

OLAV HEGNAS VEI 7

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

KVADRAT TAKST AS

Olav Hegnas vei 7, 0585 OSLO

OSLO kommune

gnr. 83, bnr. 99

Sum areal alle bygg: BRA: 245 m² BRA-i: 245 m²



Befaringsdato: 08.04.2026 **Rapportdato:** 29.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20856-26140 **Eiendomsverdi ref nr:** DC2048

Foretak: Kvadrat Takst AS **Takstingeniør:** Morten Sæther

KVADRAT TAKST AS

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

Kvadrat Takst AS

Kvadrat Takst AS tilbyr tilstandsrapporter i Oslo og omegn.
Vi leverer uavhengige tilstandsrapporter av eiendom og boliger med alltid fokus på nøyaktighet, faglig kvalitet og trygghet for deg som kunde.
Med over 25 års erfaring fra byggebransjen som prosjektleder, byggeleder og tømrermester tilbyr vi en solid fagkunnskap og praktisk forståelse innenfor bygg og eiendom.

KVADRAT
TAKST AS

Rapportansvarlig



Morten Sæther
Uavhengig Takstingeniør
morten@kvadrattakst.no
924 14 270

NITO

MESTER

KVADRAT
TAKST AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

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

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Hel tomannsbolig over 3 plan, oppført i 1933 i mur/betong og trekonstruksjoner etter datidens byggeskikk.
Brukes i dag som enebolig.

Balansert ventilasjon i 2.etasje ellers naturlig ventilasjon i boligen.
Peisovner i stuene, 1 og 2.etasje.
Radiatorer via bergvarme.
Ellers elektrisk oppvarming som gulvvarme.

Kjøkken med glatte fronter og benkeplate i heltre og stein fra 2010.
Integrerte hvitevarer.

2 flislagte baderom med varmekabler i gulv.
Bad i 2.etasje med badekar fra 2021.
Bad i 1.etasje med dusjkabinett fra 2001/04.

Vaskerom, kontor og tekniskrom i kjelleretasjen og godt med bodplass.

Utgang fra stue i 2.etasje til veranda og utgang fra stue i 1.etasje til veranda med videre adkomst til hage.

Parkering evt i garasjerom eller på gårdsplass.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Hel tomannsbolig over 3 plan

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

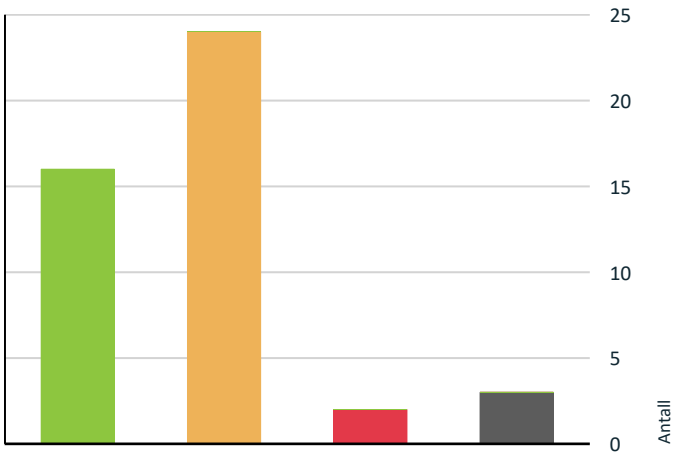
I henhold til plantegninger som ligger på saksinnsyn/ plan og bygg:
2.etasje:
Det er etablert ett kott i trapperom.
Tidligere kjøkken har blitt til omkledningsrom.
Tidligere spisestue er blitt soverom.
Baderom er utvidet mot soverom.

1.etasje:
Tidligere pikeværelse har blitt en del av kjøkkenet.

Kjeller:
Deler av tidligere tørkerom har blitt en del av garasjerom.
Tidligere bryggerrom og tørkerom er i dag kontor/stue.
Tidligere Fyrrom og brensel er i dag tekniskrom og vaskerom.

Sammendrag av boligens tilstand

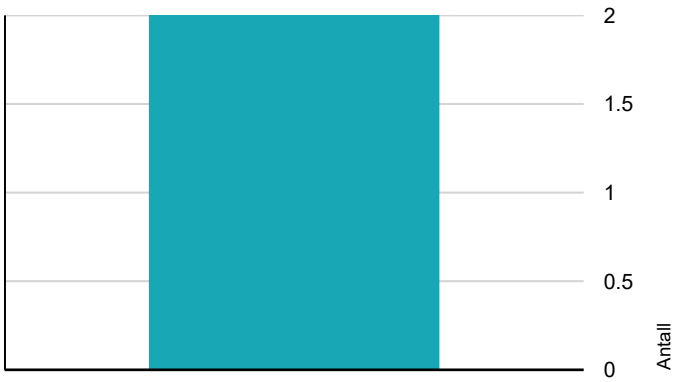
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Hel tomannsbolig over 3 plan

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Eldre vinduer	Gå til side
Utvendig > Verandadør i 2.etasje	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon i 1.etasje og kjeller	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Varmesentral**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	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
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

HEL TOMANNSBOLIG OVER 3 PLAN



Byggeår
1933

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger om når bygget er tatt i bruk.

Tilbygg / modernisering

1939	Ombygging	Utvidelse av stue i 1.etasje, Ekspedisjonsdokument foreligger
1938	Tilbygg	Tilbygg garasje, Ekspedisjonsdokument foreligger

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tak tekket med takstein.

–

Det er opplyst av selger:
2023:
•Fjerne mose / male takstein: Matteuz

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

–

Videre er det fastsatte regler om kontroll av bygningsdeler som tak, pipehatt o.l.
Skal slike komponenter kontrolleres må det være tilrettelagt med sikret adkomst samt taktrinn helt fram til skorsteinen. Der det finnes flere skorsteiner på samme tak skal det enten være taktrinn til hver skorstein eller så det være gangbro mellom skorsteinene.

Det anbefales at taket vurderes nærmere av kvalifisert fagperson med nødvendig sikringsutstyr dersom det er behov for ytterligere avklaring.

Tilstandsgrad settes til TG IU (ikke undersøkt), da taket ikke er inspisert av sikkerhetsmessige årsaker.

TG IU Nedløp og beslag

Beskrivelse

Stålrenner og nedløp i stål.
Nedløp og renner er kontrollert fra bakkenivå.

–

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

fuktbelastning på fasade og konstruksjoner.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell og ikke-inngripende, basert på det som var tilgjengelig og synlig på befaringstidspunktet. Det foretas normalt ikke demontering, åpning av konstruksjoner eller inngrep i tette-/beslagsløsninger. Skjulte forhold (bak beslag, inne i nedløp, bak kledning mv.) kan derfor ikke verifiseres.

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

—

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

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

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurderingen er derfor basert på tilgjengelige og synlige overflater samt generell bygningsmessig erfaring, og gir ikke grunnlag for å si om ytterveggene er isolert eller hvordan de er oppbygget.
Forhold som kun lar seg avdekke ved åpning av konstruksjonene, er ikke vurdert.
Tilstandsgrad settes til TG IU (ikke undersøkt) for ytterveggenes konstruksjon og isolasjon.

–

På befaring ble det påvist liggende malt kledningsbord.
Kun inspisert fra bakkenivå.
Det er kun utført stikkprøve kontroll på ytterkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Lokal utbedring må utføres.
- 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

Beskrivelse

Valmtak i trekonstruksjoner.

–

Takkonstruksjon er kun befart fra luke i trapperom i 2.etasje.
Ved hjelp av stige.

Loft/kaldtloft (uisoplert) er inspisert i den utstrekning det er forsvarlig å ferdes.
På befaring ble det påvist ødelagt bord på gulv.
Dette ble vurdert til at videre ferdsel ville medført risiko for personskade og skade på bygningsdeler.

Inspeksjonen er derfor begrenset til tilgjengelige og synlige områder fra eksisterende adkomst.
Forhold som kun lar seg avdekke ved ferdsel utenfor gangbare flater, herunder inspeksjon av utilgjengelige deler av konstruksjonen, er ikke vurdert.

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

–

Tilstandsgrad settes til TG IU (ikke undersøkt) for de delene av loftet som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad er satt ut ifra alder.
Loftsluke bør byttes med en isolert og en med bedre tilkomst til loft,
På befaring ble det påvist overlys på loft, ikke kontrollert på tilgang.
På befaring ble det påvist fuktskjolder i undertak.
På befaring ble det påvist mye el-kabler og eldre rør.
På befaring ble det påvist tidligere vepsebol

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser på loft.
Generelt bør takkonstruksjon jevnlig overvåkes/kontrolleres for kondensskader, fukt o.l.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass fra 2006 og 2010.

–

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Tilstandsrapport

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 2 Eldre vinduer

Beskrivelse

Eldre vinduer i trerammer og noen med isolerglass fra 2002 i kjeller.
Eldre vinduer med blyglass.

–

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet på sikt.

Konsekvens/tiltak

• Vinduer må justeres.

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Entrèdør med trerammer og glassfelt.
Verandadør i 1.etasje med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2010.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsrapport

TG 2 Verandadør i 2.etasje

Beskrivelse

Verandadør med trerammer og isolerglass fra 1988.

–

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

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

Døren er noe treg og subber i karm/terskel.

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at døren er over 20 år gammel og har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdeler må sees på som en varsel på at dører må beregnes byttet på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon, men utskiftning må påregnes på sikt.
Lokal utbedring, justering av dør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue i 2.etasje til veranda i trekonstruksjoner.
Det ligger balkonggress på dekke.
Det ligger trolig membran under balkonggress, ikke kontrollert pga. tilgang.
Ukjent alder på membran.
Rekkverkshøyden ble målt til ca. 86 cm.

–

Utgang fra stue i 1.etasje til veranda med malt dekke.
Verandaen er delvis overbygget.
Med videre adkomst til hage/tomt.
Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1 m.
Ukjent alder på membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

På befaring ble det påvist noe tidligere råteskader på tak over veranda ved stikkprøve kontroll.
På befaring var trevirke malt.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør foretas en bedre kontroll av evt råteskadet trevirke og evt bytte ut skadet trevirket.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig støpte trapper.
Trapp fra veranda til terreng og trapp ved inngangs parti.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist at det mangler ett beslag ved utvendig trapp inn mot yttervegg.
Dette gjelder ved inngangsdør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Montering av beslag inn mot yttervegg for å unngå vanninntrenging i konstruksjonen.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

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

Rapporten omfatter boligen slik den fremstod ved befaring.

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

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

–

Garasjerom/uteboder med tilgang fra gårdsplass.

–

Område under tilbygg veranda med tilgang fra hage er ikke kontrollert pga tilgang.
Dette bør sjekkes når det er tomt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist forhøyende fuktverdier i grunnmur, samt det ble påvist riss/sprekker i grunnmur.

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

Det er behov for vedlikehold av overflater i garasjerom/utebod.
Dette bør vurderes i henhold til bruk av arealet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Flislagt gulv entrè i 1.etasje og på kontor/stue i kjeller.
Teppe i kott i 2.etasje.
3-stavs parkett og parkett gulv.
Fiskebein mønster på parkett i stue og spisestue i 1.etasje.
Betonggulv, noe malt i kjeller.

Tilstandsrapport

–

Det er opplyst av selger at det er gulvvarme i stue(kontor og entrè 1.etasje.

Vegger:
Malte murvegger, panel, malt panel, malt strie og glatte malte flater.
Noe mdf smart panel.

Himlinger:
Himlingsplater, malt panel, panel og glatte, malte himlingsflater.
Det er montert downlights i himling ved gang 2.etasje.

Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 2,51 m.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

På befaring ble det påvist noe riss i overflater og noe slitasje på parkett.
Ellers ingen unormale slitasjer registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

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.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner, trolig isolert med stubbloftfyll.

–

Det ble utført målinger for å sjekke evt. høydeforskjell (i noen rom i alle etasjene).
Skjevheter samt gulvknirk må ansees å være vanlig i gamle boliger av denne typen.
Lokale skjevheter kan forekomme.

–

Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm.

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.

På befaring ble det påvist ca. 15-20 mm i stuene, ca. 28 mm på ett soverom i 2.etasje og 20-29 mm i kjelleretasjen.

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.
Ved evt modernisering av rom, bør dette undersøkes nærmere før evt legging av nytt gulv.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipeløp i boligen
Peis ovn med glassdør i stue i 2.etasje for vedfyring.
Åpen peis i 1.etasje for vedfyring.
Støpt gulv foran peisovnene.
Feieluke i kjeller.

–

Tilstandsrapport

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.
Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Tilstandsgrad er satt ut ifra at det ikke er opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

–

Det er forelagt dokumentasjon på:
Tilsynsrapport Brann og redning: 8/6-16 og 1/12-25.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i utforet vegg i kjeller på et typisk utsatt sted. Undersøkelsen omfattet kun tilgjengelig og lokalt kontrollpunkt, og det ble ikke registrert unormale avvik ved dette.
Undersøkelsen gir imidlertid ingen garanti for at det ikke kan foreligge skjulte avvik, fuktpåvirkning eller skader i øvrige deler av konstruksjonen som først kan avdekkes ved åpning eller inngrep i konstruksjonen.

–

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på innsiden av grunnmur og yttervegger under terreng.
Fuktsøket ble gjennomført som stikkprøver på typisk utsatte steder langs yttervegger ved bruk av fuktdetektor.
Det er stedvis observert saltutslag (både på vegger/gulv) og løs puss, hovedsakelig på yttervegger mot terreng.

–

For bygningens byggeår er det typisk at kapillærbrytende sjikt, eksempelvis plast mot byggegrunn, ikke ble etablert.
Dette kan medføre at fukt fra grunnen kan bli trukket opp i konstruksjonene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det ble stedvis observert avflassing/buler på betongvegger under terreng.

Mangel på kapillærbrytende sjikt, som f.eks. plast mot byggegrunn, er typisk for bygninger fra visse byggeår. Uten dette laget kan fuktighet fra grunnen trenge opp i konstruksjonene, noe som kan føre til problemer over tid. En av de mest synlige indikasjonene på at fuktighet trekker opp fra grunnen er avflassing og buler langs betongveggene.

Disse skadene på betongveggene indikerer at fuktighet har trengt inn i materialet og forårsaket skade over tid. Når vann absorberes av betong, kan det føre til at overflaten løsner, noe som resulterer i avflassing. Bulene kan oppstå når vannet fryser og utvider seg inne i betongen, noe som ytterligere svekker strukturen.

Disse forholdene må sees i sammenheng med mulig dårlig eller mangelfull drenering rundt bygget. Uten tilstrekkelig drenering vil vann samle seg rundt fundamentet og øke risikoen for at fukt trenger inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Konstruksjonen bør holdes under oppsikt og det bør tas jevnlige kontroll av konstruksjon.

Tilstandsrapport





Hulltaking i kjeller



Krypkjeller

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om noe krypkjeller.
Det er ett kryprom under tilbygg veranda med adkomst fra hagen, rom er ikke kontrollert pga, tilgang

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Original malt tretrapp mellom boligens etasjer.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Trefyllingsdører noe med glass, samt noen med blyglass.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.
Eldre innerdører må påregnes vedlikehold, evt byttes.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

På befaring ble det påvist at flere dører tar i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Lokal utbedring, justering av dør.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Garderobeskap i omkledningsrom.

–

Tekniskrom i kjeller.
På befaring ble det påvist sluk i gulv.
Dette sluket bør rengjøres bedre for inspeksjon.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom med varmekabler på gulv, opplyst å være fra 2021.
Arbeid er utført av Godt Bad.
Det foreligger pristilbud med beskrivelse av arbeid, samt fakturaer i henhold til pristilbud.

–

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

–

Ved vurdering av bygningsdeler på baderom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på bad er ca. 20-25 år.

–

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom:

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

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

Rengjøring og vedlikehold av sluk:

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og glatt malt himling med downlights.

–

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,41 m.

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

Tilstandsrapport

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

–

Det gjøres oppmerksom på at innerdør til baderom er i våtsonen i henhold til badekar.
Det anbefales å gjøre tiltak mot evt vannsprut på dør.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler i gulv.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 45 mm. Dette vurderes å være innenfor gjeldende krav.

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

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

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Slukrenne ved vegg i dusjsonen.
Ikke påvist sluk under badekar.

–

Det er ikke observert synlig membran i sluket.
Dette utelukker ikke at membran er benyttet, men innebærer at det ved visuell og ikke-inngripende kontroll ikke er mulig å fastslå omfang, utførelse eller type eventuell membranløsning.
I henhold til dokumentasjon fremlagt på befaring skal det være lagt membran på baderom, det er brukt smøremembran.

–

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.



2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte fronter, og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur over servant.
Veggmontert klosett. Drenering i innkassing.
Nedsenket dusjhjørne med svingdører i glass, rennesluk, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Innebygd badekar med inspeksjonsluke/ventilasjonsrist.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon i rommet.
Avtrekksventil plassert i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning. Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

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

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



1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom med varmekabler på gulv.

Opplyst av selger:
2001-2004: renovering av bad 1 etg.
•Inngikk avtale med Frodes Vedlikeholdsservice AS 19/3-01
•Tilstandsvurdering fra Byggskadefakta 16/9-02
•Endte i Forliksrådet
•Utbedringsarbeid gjennomført av Harry Martinsen AS 14/4-04.

Tilstandsrapport

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

–

Ved vurdering av bygningsdeler på baderom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på bad er ca 20-25 år.

–

Ved videre bruk slik det står i dag anbefales det at det dusjes videre i lukket kabinett med avløp ført direkte i sluk.

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom:

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

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

Rengjøring og vedlikehold av sluk:

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og himlingsplater.

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,38 m.

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

–

Vindu i våtsonen, dagens løsning hindrer vannsprut på vindu.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

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

Konsekvens/tiltak
• Fliser må skiftes.

• Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 30 mm. Dette vurderes å være innenfor gjeldende krav.

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

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

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk.
Ingen synlig klemring.

–

Det er ikke observert synlig membran i sluket.
Dette utelukker ikke at membran er benyttet, men innebærer at det ved visuell og ikke-inngripende kontroll ikke er mulig å fastslå omfang, utførelse eller type eventuell membranløsning.
I henhold til dokumentasjon fremlagt på befaring skal det være lagt membran på baderom.

–

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

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

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

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

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Tilstandsrapport

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

Det anbefales at det dusjes videre i kabinett. Dette er med på å minske direkte vannpåkjenning på gulv samt at det gir et kontrollert avløp til sluk. Dette er i henhold til alder på membran.

Total modenrisering av baderommet bør påregnes på sikt.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte fronter, og heldekkende servant.
Speil med lysarmatur over servant.
Gulvmontert klosett.
Dusjkbinett med skyvedør, dusjutstyr og termostatstyrt blandebatteri.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon.
Avtrekk skjer via ventil i vegg.
Ingen synlig tilluftsspalet ved dør..

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

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Det påpekes likevel at det kan foreligge forhold eller begynnende skader som ikke er synlige på befaringstidspunktet, og som først kan avdekkes ved

senere modernisering av baderommet eller ved inngrep i konstruksjonene.

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



KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Eldre vaskerom i kjelleretasje.
Adkomst via tekniskrom.

Behov for modernisering.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte murvegger samt noen vegger er kledd med tynne plater.
Glatt malt himling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

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

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Betonggulv.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Originalt støpejernssluk.
På befaring ble det påvist rust i sluk.

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Sluk må byttes

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utslagsvask på vegg.
Opplegg for vaskemaskin.
Tidligere vært opplegg for dusjutstyr, dette er fjernet.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Ingen synlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen/våtsonen grenser til murvegger.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning opplyst å være fra 2010, opplyst av eier.
Glatte fronter, noen vitrine fronter.
Benkeplate i heltre med underlimt kum i rustfritt stål og benkeplate i stein med platetopp.
Lys under overskap.
Glass på vegg ved stekesonen.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

–

Det anbefales å montere komfyrvakt.

–

Normal og forventet bruksslitasje.
Det anbefales å installere elektronisk varsling/ avstenging av vann i kjøkkenbenk. Dette for å hindre store skader om en lekkasje skulle oppstå. Det er vanninstallasjoner, som oppvaskmaskin i rom uten sluk.

–

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kanal til yttervegg over stekesone.

–

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

–

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

I hovedsak vannrør av kobber.
Eldre vannrør.
Stoppekran i kjeller.

–

Tilstandsrapport

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann 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 på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

–

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 vannledninger.
• Det er irr på rør.

På befaring ble det påvist noe rust på vannrør i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
• Andre tiltak:
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Bygningsdeler bør sjekkes av fagmann.

TG 1 Vannledninger til baderom i 2.etasje

Beskrivelse

Rør i rør opplegg på bad i 2.etasje.
Rørstokk lokalisert i fordelerskap i vegg mot baderom.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

–

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann 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 på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

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



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i støpejern med noe mindre avløp i plast.
Stakeluke i gulv i kjeller (trapperom).

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgrad settes grunnet alder på støpejerns/avløpsrør.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Anlegget fungerer som normalt ved dagens bruk, men bør følges opp med jevnlige visuelle kontroller.
Ved fremtidig rehabilitering av våtrom eller kjøkken anbefales utskifting av avløpsrør for å sikre varig tetthet og oppfylle dagens krav.
Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, men det må påregnes utskifting på sikt.

Tilstandsgrad: TG2 – Normal funksjon, men redusert restlevetid grunnet alder.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

2.etasje:
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med mekanisk tilluft og avtrekk.
Aggregat plassert på lagringsloft.

Anlegget forutsetter regelmessig vedlikehold, herunder filterbytte minimum én gang årlig.
Manglende filterbytte kan medføre redusert luftkvalitet og nedsatt funksjon.
Eventuelle filter i kjøkkenventilator forutsettes rengjort/skiftet jevnlig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll. Innregulering, kapasitet, ytelse, skjulte kanalføringer og komponenter er ikke kontrollert.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Endringer eller manglende vedlikehold kan medføre endret tilstandsgrad.

TG 2 Ventilasjon i 1.etasje og kjeller

Beskrivelse

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft tilføres via spalteventiler i vegger.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt.
Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Radiatorer tilknyttet fra sentralvarmeanlegg, opplyst å være bergvarme.
Ingen synlige tegn til lekkasje.
For øvrig er ikke anlegget teknisk vurdert eller effekt målt.
Eldre/originale radiatorer.

–

Opplyst av selger:
2003:
•Installasjon varmepumpe og ny varmtvannstank: Varme og Energiteknikk (VATEK),
oThermia Eco Classic varmepumpe,
Bytte av kompressor: 2012; Service: 2022

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid på anlegg for vannbåren varme er oppbrukt.

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

Overvåk tilstanden jevnlig.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann fra bereder plassert i tekniskrom.
Volum: 198 liter/120 liter.
Produksjonsår: 2003.
Type: Kombi EP 300.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering samt alder på bereder.

–

Det er sluk i rommet der berederen er plassert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

I henhold til alder kan det være fare for fuktskader på bygningsdeler ved evt lekkasjer.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er lokalisert i trappegang i 2.etasje, kjeller og på tekniskrom.
Det er tilsammen 4 sikringskap i boligen.
Anlegget er utført med automatsikringer og skrusikringer.

Det er montert selvavlesende strømmåler, 3stk.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige

Tilstandsrapport

deler av boligens elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder plassering i fellesareal, hovedfordeling, felles kabelføringer, måleranlegg, dimensjonering, vern, kapasitet og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

–

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

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

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

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

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

–

Det foreligger dokumentasjon på at det er utført el-tilsyn med dato: 26.04.2015.
Sak er avsluttet.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Flere har vært innom, men Focus Elektro hadde ansvaret i 2010 og har vært innom siden.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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?
   Nei

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?
   Ja

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?
   Ja

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?

Tilstandsrapport

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

Generell kommentar

Anlegget er opplyst at det fungerer i dag.



trapperom i 2.etasje



trapperom 2.etasje



kjeller



tekniskrom

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Dreneringen er vurdert opp mot praksis og krav som gjaldt på byggetidspunktet.
Dreneringens levetid og funksjon er avhengig av utførelse, belastning, grunnforhold og masser rundt dreneringen, og kan ikke verifiseres innenfor rammen av visuell, ikke-inngripende befaring.

–

Opplyst av selger:
Deler av drenering er utført i 2000:
•Drenering: Einar Grøtan Graveservice.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i mur konstruksjoner, trolig fundamentert til fast grunn eller komprimerte, faste masser.
Grunnmur er kun kontrollert på tilgjenglige steder.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tilstandsgrad er satt ut ifra alder og at man ikke har fått kontrollert hele grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.
• Andre tiltak:

Grunnmuren har høy alder, og noe slitasje og værpåvirkning må forventes. Dette er normalt for eldre konstruksjoner, og vedlikehold bør påberegnes som en naturlig del av eierskapet.

På generelt grunnlag anbefales det å følge med på konstruksjonen over tid, spesielt med tanke på eventuelle riss, avskallinger eller andre tegn til bevegelser og fuktpåvirkning som kan oppstå som følge av aldring og klimapåkjenninger.

Regelmessig tilsyn og nødvendig utbedring vil bidra til å forlenge levetiden og ivareta konstruksjonens funksjon.

Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer/oppbygd blomsterbedd med naturstein.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall bort fra bygget for å lede overflatevann, herunder overvann og takvann, vekk fra veggliv. Der det benyttes relativt vanntette overflatemasser, reduseres mengden vann som infiltrerer grunnen nær bygget.

Terreng bør planeres med fall utover fra byggverket, normalt minimum 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggliv. Der terrengforholdene gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak som fall langs vegg, avskjæringsgrøfter eller tilsvarende benyttes.

Opplysningene er av generell informativ karakter. Faktiske fallforhold, massetyper, drenering og utførelse er ikke kontrollmålt eller teknisk vurdert.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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.

–

Det foreligger dokumentasjon fra 2011
•Utbedring spillvannsledning: Olimb AS.

Det ble lagt epoxy strømpe i eksiterende rør.

Septiktank

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om noe septiktank.

Oljetank

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om noe oljetank.
Det har tidligere vært, men denne er fjernet

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

I henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) skal rekkverk ved balkonger, passasjer, tribuner og lignende ha en høyde på minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyden være minimum 1,2 m.

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

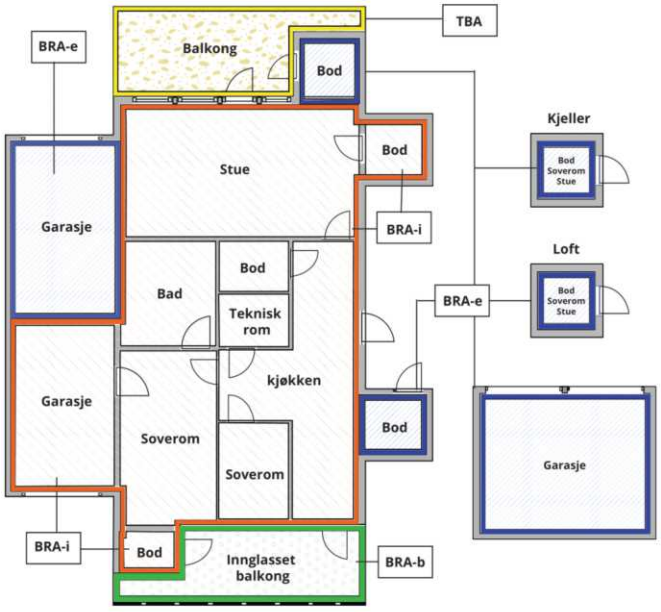
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Hel tomannsbolig over 3 plan

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	86			86	5
1. Etasje	91			91	27
Kjeller	68			68	
SUM	**245**				**32**
SUM BRA	**245**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Trapperom, kott, gang, bad, 3 soverom, omkledningsrom, stue		
1. Etasje	Entré/trapperom, gang, bad, kjøkken, soverom, spisestue, stue		
Kjeller	Trapperom/gang, 2 boder, teknisk rom, vaskerom, stue/kontor		

Kommentar

2.etasje BRA- i:
Trapperom, kott, gang, bad, omkledningsrom, 3 soverom og stue.
Utgang fra veranda med ett gulvareal på ca. 4,6 m² (TBA).

1.etasje BRA-i:
Entrè/trapperom, gang, bad, soverom, kjøkken, spisestue og stue.
Utgang fra stue til veranda med ett gulvareal på ca. 27 m² (TBA).

Kjeller BRA-i:
Trapperom, tekniskrom, vaskerom, kontor og 2 boder.

_

Lagringsloft.

Boligen disponerer garasjerom/boder delvis under veranda i 1.etasje.
Lagringsloft og garasjerom/boder er ikke måleverdig pga lav himlingshøyde.
Himling i garasjerom ble målt til ca. 1,83 - 1,88 m.

_

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

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

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

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

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

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 det er avvik fra disse.

Kommentar: I henhold til plantegninger som ligger på saksinnsyn/ plan og bygg:

2.etasje:
Det er etablert ett kott i trapperom.
Tidligere kjøkken har blitt til omkledningsrom.
Tidligere spisestue er blitt soverom.
Baderom er utvidet mot soverom.

1.etasje:
Tidligere pikeværelse har blitt en del av kjøkkenet.

Kjeller:
Deler av tidligere tørkerom har blitt en del av garasjerom.
Tidligere bryggerrom og tørkerom er i dag kontor/stue.
Tidligere Fyrrom og brensel er i dag tekniskrom og vaskerom.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Opplyst av selger/eier:
2021:
•Totalrenovering bad 2. etg: Arbeid er utført av Godt Bad.
2023:
•Fjerne mose / male takstein: Matteuz
2024:
•Male hus, vegger, vindu/listverk, mur, veranda, garasjedører: Matteuz
•Bytta takplater veranda

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: Tomannsbolig brukes i dag som enebolig, det er opplyst av selger at dette ikke er søkt om.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Morten Sæther	Takstingeniør
	Gunhild Mari Mælandsmo	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	83	99		0	1072.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Olav Hegnas vei 7

Hjemmelshaver
Mælandsmo Gunhild Mari

Kommentar

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

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hel tomannsbolig over 3 plan, beliggende i et sentralt og attraktivt boligområde i Sinsen Hageby i Oslo, bydel Grünerløkka.
Sinsen Hageby er et etablert villastrøk som fremstår allsidig og funksjonelt.
Kort vei til butikker, rekreasjonsområder, fritidstilbud, kollektivtransport eller skoler.
Nærområdet byr på mange muligheter. Sinsenparken ligger like i nærheten og byr på flotte og grønne omgivelser.
I tillegg er det kort vei til Peer Gynt-parken, en skulpturpark ved Kanonhallen med 20 skulpturer, samt Torshovdalen.
Nærmeste butikk er Rema 1000 i Sinsenveien.
Løren torg ligger rett ved og byr på flere butikker, restauranter og kaféer.
Flere shoppingmuligheter ligger bl.a. Storo storsenter og alt Oslo sentrum har å tilby innen rekkevidde fra eiendommen.
Området har gode kollektivtilbud med både buss og t-bane. Nærmeste bussholdeplass en Sinsenveien som ligger ca. 4 min fra boligen. Sinsen t -banestasjon ligger ca. 7 minutters gangavstand fra boligen, og tar deg til Jernbanetorget på ca. 9 min.
Med bil fra eiendommen tar det ca. 5 min til Storo storsenter, ca. 12 min til Oslo S og ca. 35 min til Oslo lufthavn.
Fra eiendommen er det få minutters gangavstand til Sinsen barneskole. Det er i underkant av 15 min å gå til Frydenberg ungdomsskole.
Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både kommunale og private barnehager.

Om tomten

Felles eiet tomt på 1072,5 m².

Opparbeidet tomt med gressplen, støttemurer og beplantet med busker og trær.
Gårdsplass med beleggningsstein.
Garasje/redskapsbod under veranda/boligen med en himlingshøyde på 1,88 m.
Parkering på gårdsplass og evt i garasje.
Ellers gateparkering etter gjeldende regler.

Tinglyste/andre forhold

Kommunale avgifter for 2026 utgjør kr. 34 363,-.
Eiendomsskatt for 2026 utgjør kr. 7 126,-.
Opplysninger gitt av Oslo Kommune - Kemnerkontoret.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av trehusbebyggelse.

Det foreligger ekspedisjonsdokument fra byggeårene. Ekspedisjonsdokument er forgjenger til ferdigattest og utgjør førstesiden i byggesaken, hvor relevante godkjenninger ble registrert og stemplet.
Dokumentet kan være attestert, men kan i enkelte tilfeller kun inneholde registrering av dato for byggeanmeldelse.
Slike dokumenter forekommer hovedsakelig for bygg oppført fra 1800-tallet og frem til ca. 1940–1950.

–

Opplyst av selger:
Oversikt oppussingsarbeid Olav Hegnas vei 7 1999 – 2025.
1999:
•Fasaderens: E. Nilsen, Sandefjord
•Bytte råtne bord kledning: snekkere fra DNR
•Male hus: Drygolin Oker – gjør jobben selv
•Bad 2. etg: Oslo Hus&Hytte + div
2000:
•Drenering: Einar Grøtan Graveservice
•Kontor kjeller: Abc installasjon
Termoflex gulvvarme + div. utelamper/stikk

2001-2004: renovering av bad 1 etg (egen perm med dokumentasjon)
•Inngikk avtale med Frodes Vedlikeholdsservice AS 19/3-01
•Tilstandsvurdering fra Byggskadefakta 16/9-02
•Endte i Forliksrådet
•Utbedringsarbeid gjennomført av Harry Martinsen AS 14/4-04

2002:
•Senke/lydisolere tak soverom 1. etg
•Skifer / trapp inngangsparti: Stein og Anleggsgartner Service
2003:
•Kjellervindu: Sentrum Bygg AS
•Installasjon varmepumpe og ny varmtvannstank: Varme og Energiteknikk (VATEK),
oThermia Eco Classic varmepumpe,
Bytte av kompressor: 2012; Service: 2022
oVarmtvannstank: Oso Kombi EB 300
2004:

•Div elektroarbeid – dimmere, stikk til frys, ringeklokke: Lefdal Installasjon
2007:
•Erstatning fra Statens Vegvesen pga utvidelse Ring 3:
oInstallasjon av ventilasjonsanlegg, 2. etg
oEtterisolering Rockwool, Frogner Isolering (sydvegg bekostes selv)
oBytte av 5 vindu m/listverk, resten av vinduene bekostes selv
oAnsvarlig: Bygg Team, Romerike
•Div. elektroarbeid – montere / sjekke dimmere, ringeklokke: Oslo Elektriker Service AS
2010:
•Utbedring spillvannsledning: Olimb AS
•Ombygging til enebolig
oSnekker: Wojciech Dombrowski
oElektroarbeid: Focus Elektro AS
•Kjøkken, sikringsskap, lys/stikk stue, varmematte gang, lys og kontakter ute
o Rørlegger: Rør og varme AS
•Kjøkken, demontering/montering ny radiator
oKjøkkeninnredning: HTH, Modell: Moderen valnøtt laminat vanilje dører, heltre valnøtt benkeplate
oParkett: Parlis AS, Berg&Berg-Eik Objekt/14
oFlis yttergang: Mira Colour A 165-4 sementflis levert av: Steinprosjekt AS, Røa
oInngangsdør: Konvall Røed Trevare AS
oVindu: Natre fra Råde Innredning AS, stue (3x3), kjellergang, bad, verandadør1
oTrapp: BC Collection, trappefornyer parkett
oVarmekabler gang 1. etg: Devimat DTIF 70/100/150, selvklebende varmematte

2011:
•Walk-in closet: Langlo
2012:
•Oppussing bad 1 og 2. etg: Rør og varme AS og Strømberg Elektro AS, nye baderomsmøbler, bytta hovedstoppekran
•Utbedring takutbygg/gesims: Wojciech Dombrowski
•Male hus: gjorde selv

2014:
•Brostein nedkjørsel: Norsk Hagedesign Ltd
2021:
•Totalrenovering bad 2. etg: Godt Bad.
2023:
•Fjerne mose / male takstein: Matteuz
2024:
•Male hus, vegger, vindu/listverk, mur, veranda, garasjedører: Matteuz
•Bytta takplater veranda

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	08.04.2026	Som påviste og gav opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	08.04.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

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

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.
I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

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

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.
Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

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

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

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

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

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

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Forutsetninger

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

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

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

Egenerklæring fra selger er ikke fremlagt før befaring.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Atrium

Oppdragsnr.
27250081

Selger 1 navn
Gunhild Mari Mælandsmo

Gateadresse
Olav Hegnas vei 7

Poststed	Postnr
OSLO	0585

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: 1999

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 27

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 39762250

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 27250081

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vaskerom i kjeller. Dette er en "grovkjeller" og det er ikke utført rehabilitering i denne delen av huset. Forrige eier har installert en dusj i dette rommet. Denne har ikke blitt brukt av meg som eier og jeg kjenner ikke til hvordan denne er lagd mtp lekkasje, fuktskader etc

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: 1. etg: Ca 1 år etter at Frodes vedlikeholdsservice renoverte badet oppdager vi fuktighet og at sluket renner over. Etter kommunikasjon med firma som nekter for å ha gjort noe galt får vi en tilstandsvurdering fra Byggskadefakta. Denne konkluderer med feil i sluk og fuktighet i gulv og nedre del av vegg. Saken ender i Forliksrådet der vi får medhold. Harry Martinsen reparerer skaden (river, tørker opp, nytt sluk, gipsplater (der disse var fuktige), smøremembran og fliser). Spesifisert anbud og fakturaer kan fremlegges 2. etg: Total renovering utført av Godt Bad i 2021. Spesifisert anbud og faktura kan fremlegges

Arbeid utført av: 1. etg: Frodes vedlikeholdsservice (2001)/ Harry Martinsen (2004); 2. etg: Godt Bad (2021)2. etg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se forrige punkt Begge badene er påført smøremembran etter gjeldende krav i henholdsvis 2004 og 2021.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: I 2010 ble spillvannsledningen utbedret ved at det ble lagt epoxystrømpe fra stakekum i kjeller til kommunal hovedledning

Arbeid utført av: Olimb AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I 2000 ble det lagt drenering rundt huset, dvs fra veranda på østsiden til verandatrapp på sørsiden av huset. Dette ble utført av Einar Grøtan Graveservice. Det er ikke observert fukt i kjeller etter dette, men på generelt grunnlag anmerkes at murpussen i kjeller er slitt/flasser. "Kjellerlukt" kan forekomme på kontor noe som motvirkes ved å ha på varmekabler ved lav termostat.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Pleksiplater på veranda 1. etg må byttes regelmessig

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noen sprekker i grunnmur

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tak veranda 1. etg har noen råtne bord

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 27250081

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: Oljetank er fjernet - vet ikke firma. Varme og energiteknikk AS (Vatek) installert varmepumpe (bergvarme) og varmtvannstank i 2003. Villavent ventilasjonsanlegg installert i 2007 av Bygg Team Romerike. Siste service april 2026.

Arbeid utført av: Vatek AS (varmepumpe); Bygg Team (ventilasjonsanlegg, 2. etg)

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: Kontroll av el-anlegget ble utført i 2015

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kun malerarbeid, som delvis er egeninnsats delvis utført av andre ufaglærte.

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: Snekkerarbeid utendørs og innendørs utført av Wojciech Dombrowski Malerarbeid - egeninnsats

Arbeid utført av: Snekker Wojciech Dombrowski

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Huset ble kjøpt som en tomannsbolig, men kjøkken er fjernet i 2. etg og boligen fungerer i dag som en enebolig.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ikke meldt endring fra tomannsbolig til enebolig. Heftelse ved eiendommen i form av noen kvadratmeter som er avgitt til nabo i Olav Hegnas vei 5 for nedkjøring til garasje.

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ikke meldt endring fra tomannsbolig til enebolig.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 27250081

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: 27250081

Tilleggskommentar

Overflatevann kan ved store nedbørsmengder renne ned innkjøring og samles opp foran garasje. Dette siver unna forholdsvis raskt, men vann kan forekomme i fremre del av parkeringsgarasje. Av samme grunn bør snø ryddes vekk før den smelter.

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: 27250081

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gunhild Mari Mælandsmo	ff02b073c2262686c4aad924aeeb99221440a022	28.04.2026 21:48:02 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 27250081

- 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

enova

Energiattest



Adresse **Olav Hegnas vei 7, 0585 OSLO**	
Dato for energimerking **22.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-285339**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80200544**
Gårdsnummer **83**	Bruksnummer **99**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1933**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **245,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **245,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

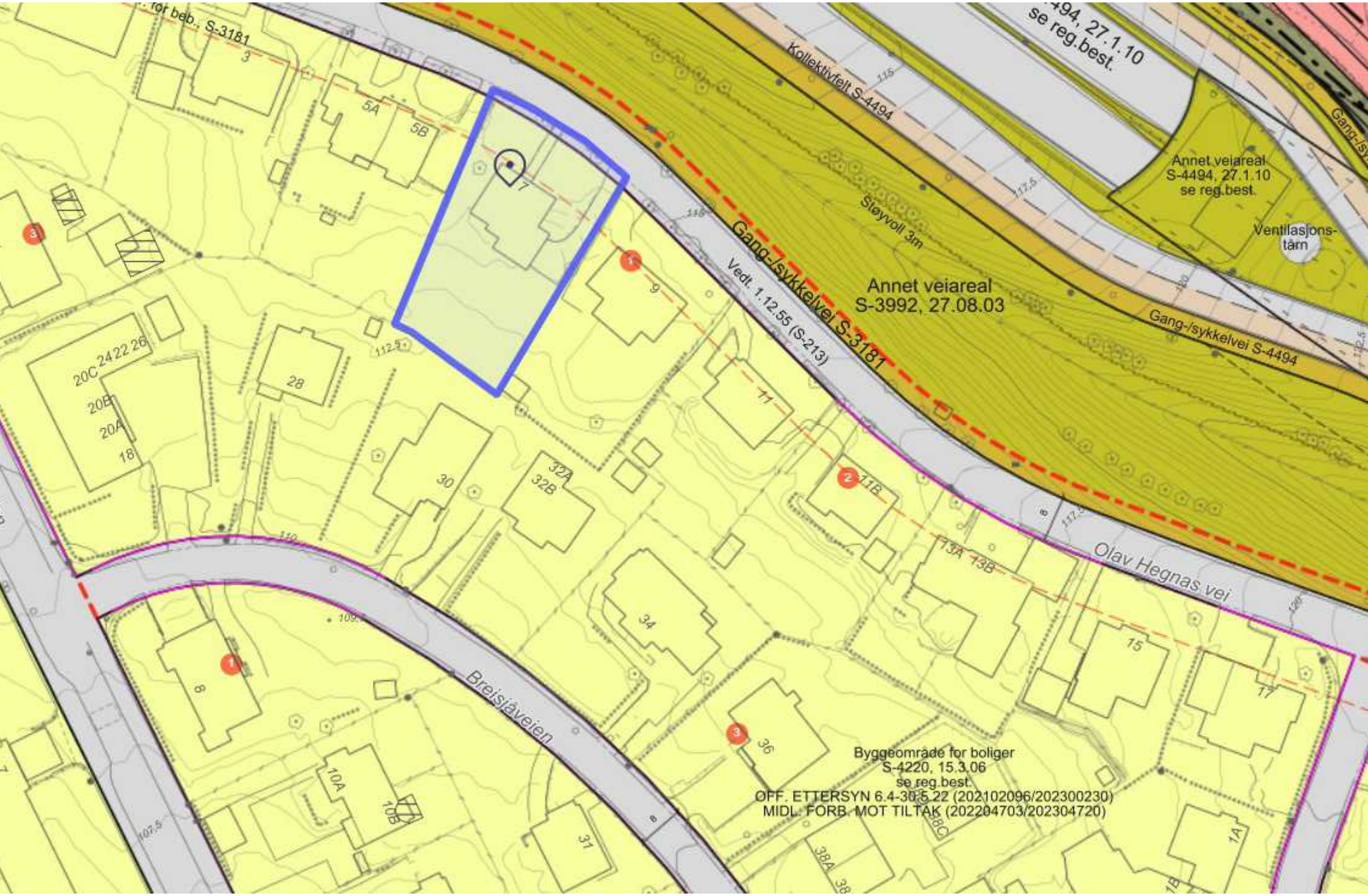
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

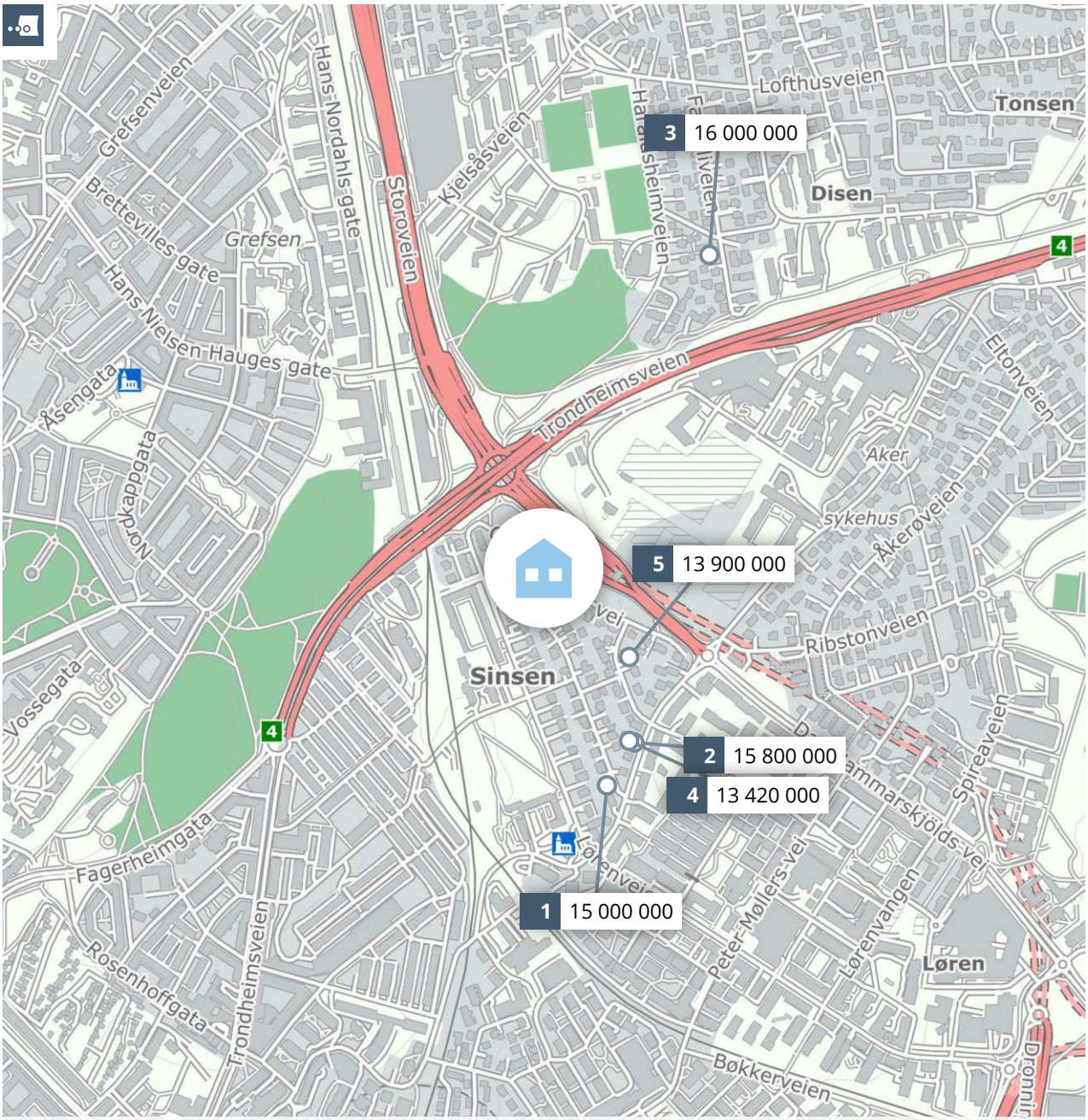
Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **214,71 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **214,71 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **82 021 kWh**


for beb., S-3181
Kollektivfelt S-4494
494, 27.1.10
se reg.best.
Annet veiareal
S-4494, 27.1.10
se reg.best.
Ventilasjons-
tårn
Støyvoll 3m
Gang-/sykkelvei S-3181
Annet veiareal
S-3992, 27.08.03
Gang-/sykkelvei S-4494
Vedt. 1.12.55 (S-213)
Olav Hegnas vei
Breisjåveien
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)



Meglers verdivurdering

OLAV HEGNAS VEI 7

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Atrium Eiendomsmegling AS den 02.05.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Olav Hegnas vei 7, 0585 OSLO

Selveier tomannsbolig på selveiertomt

GNR 83 BNR 99 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS NORDRE SINSEN

Verdivurdert til

14 500 000

-	14 500 000	59 184
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	245 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 073 m²	
Byggeår					-	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

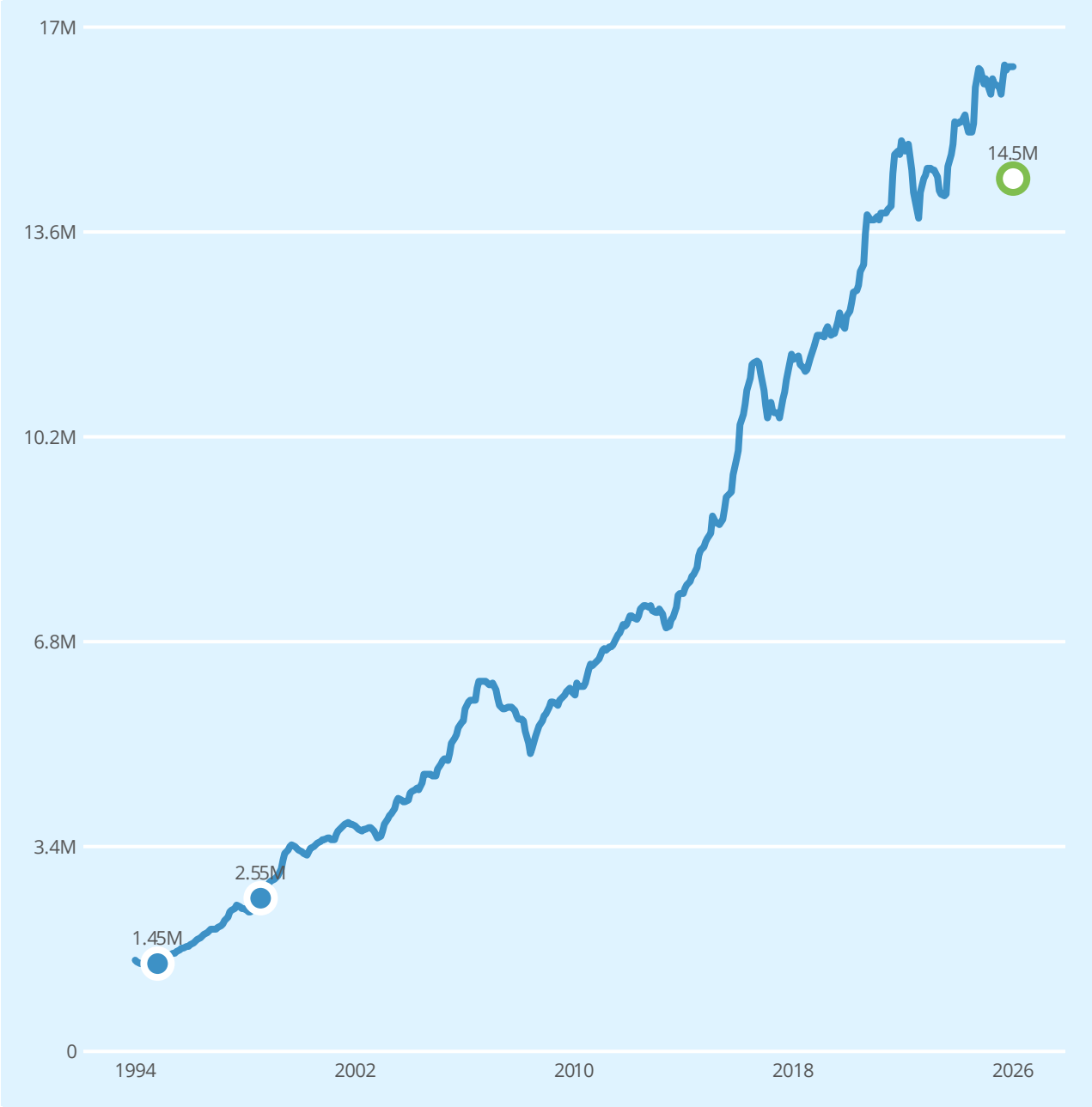
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Breisjåveien 49				10.10.2023	11 900 000	**15 000 000**	0	15 000 000	**100 000**
	150 m²	1936	1 036 m²	- sov						
2	Sinsenveien 46 A				21.04.2026	13 950 000	**15 800 000**	0	15 800 000	**91 860**
	172 m²	1929	850 m²	3 sov						
3	Fagerliveien 8				18.06.2025	16 000 000	**16 000 000**	0	16 000 000	**68 670**
	233 m²	1905	893 m²	3 sov						
4	Sinsenveien 46 B				09.04.2024	13 250 000	**13 420 000**	0	13 420 000	**78 480**
	171 m²	1929	850 m²	- sov						
5	Vidsynveien 2 B				28.05.2025	13 600 000	**13 900 000**	0	13 900 000	**78 090**
	178 m²	1931	1 052 m²	2 sov						

Sjarmerende, hel tomannsbolig med vakker, stor hage og tomt i Sinsen Hageby. Flott beliggenhet. Sjelden anledning!

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
31.03.1999		31.03.1999	-	2 550 000	-	2 550 000	1
19.07.1995		19.07.1995	-	1 450 000	-	1 450 000	

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Ut i fra tilsvarende salg i samme boligområde.

Tomannsboliger til salgs i OSLO kommune nå

124
tomannsboliger til salgs

16.9M
16.5M
16.1M
15 721 000 Prisantydning i snitt
15.3M
14.9M
14.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
87
dager

Tomannsboliger solgt i OSLO kommune siste 3 mnd

152
tomannsboliger solgt

12.6M
12.4M
12 321 000 Salgspris i snitt
12 187 000 Prisantydning i snitt
12.0M
11.8M

Solgt i snitt i løpet av
45
dager

for 1.5% over prisantydning

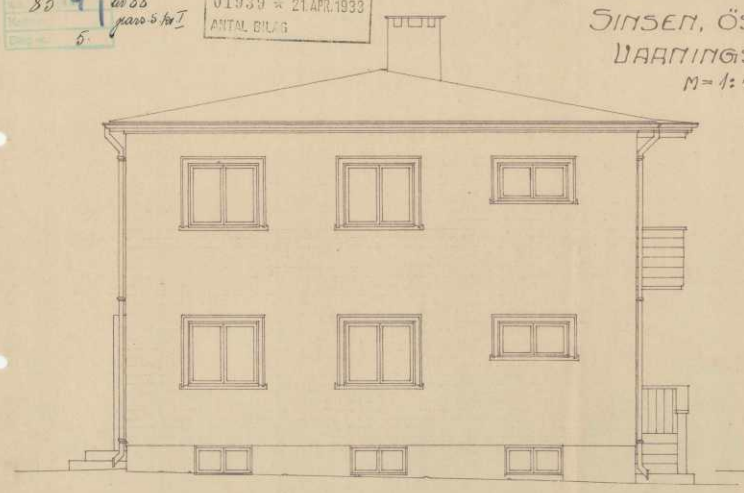
Analyse m²-priser

59 184 Olav Hegnas vei 7 Totalpris 14 500 000

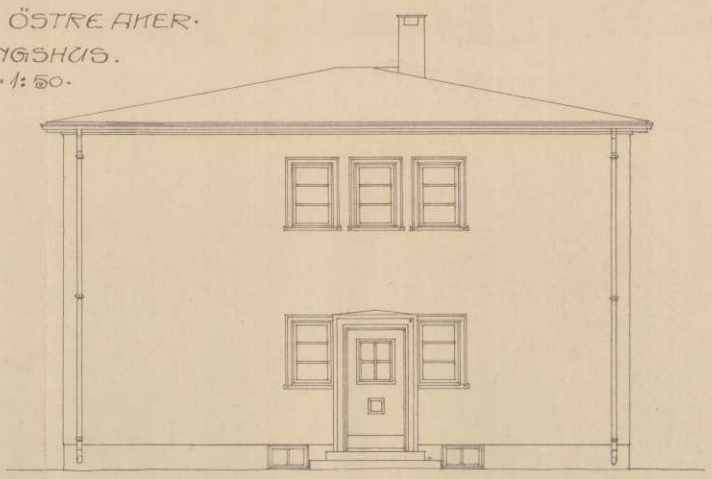
83 99 a/88 gnr. 5 bnr. I
5.

AKERS BYGNINGSKONTROLL
01939 * 21 APR. 1933
ANTAL BILAG

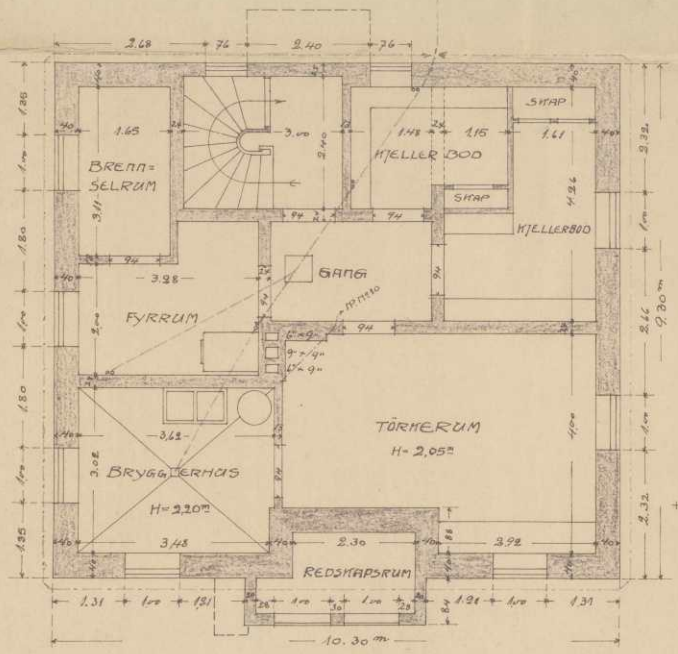
GNR. 83, PARSELL 5 I KVARTAL I AV BNR. 88.
SINSEN, ØSTRE AKER.
VARMINGSHUS.
M = 1:50.



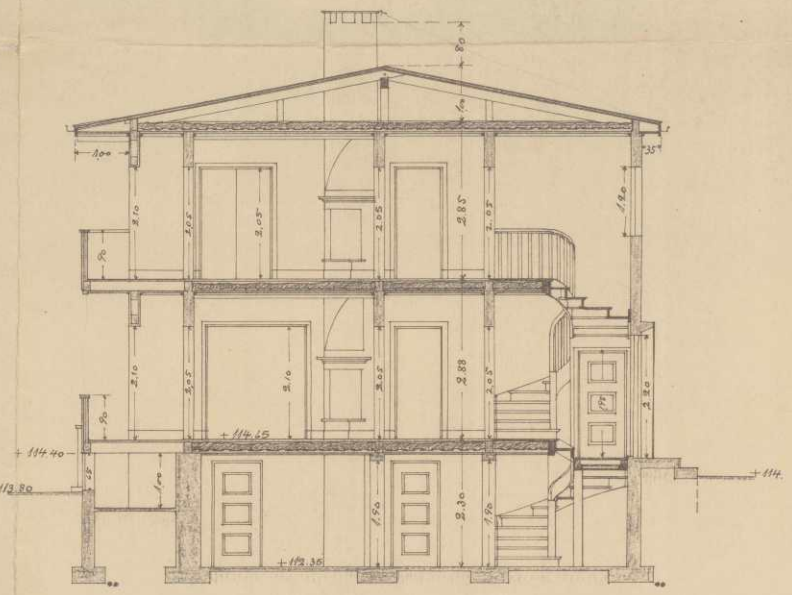
FASADE MOT VEST.



FASADE MOT NORD.



KJELLERPLAN



SNITT A-B.

OSLO 12-4-33.
O. Stein

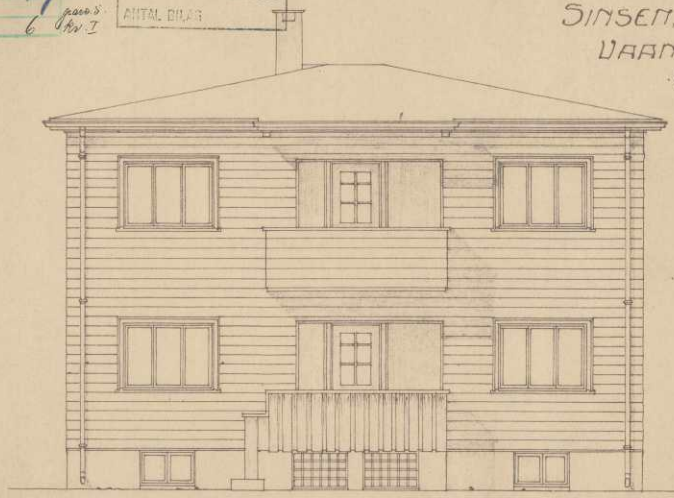
AKERS BYGNINGSKONTROLL
01939 * 21 APR. 1933
ANTAL BILAG

GNR. 83, PARSELL 5 I KVARTAL I AV BNR. 88.

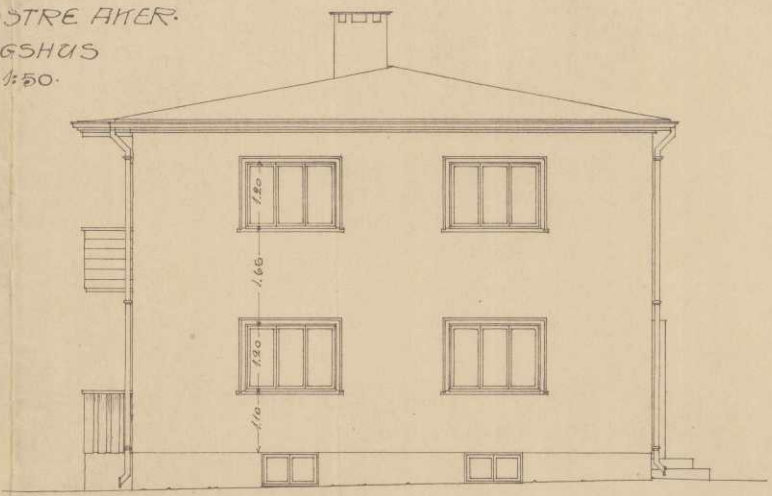
SINSEM, ÖSTRE AKER.

VAANINGSHUS

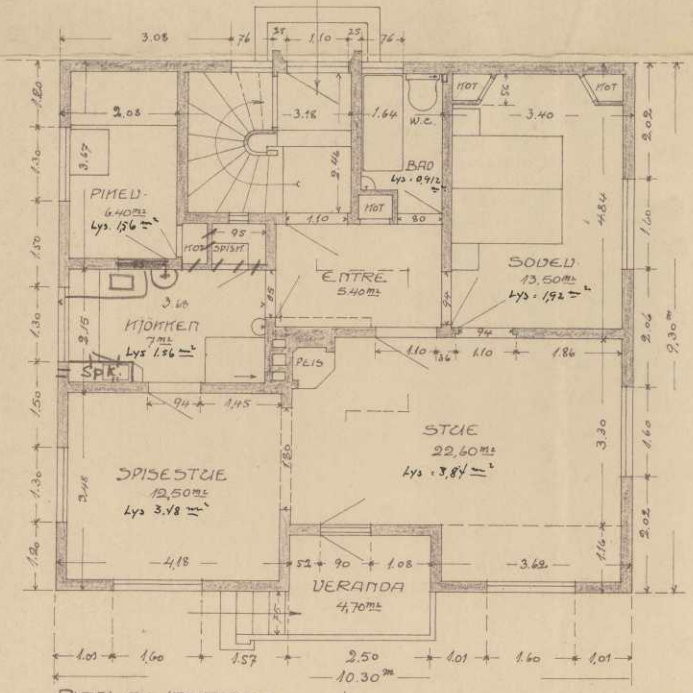
M = 1:50.



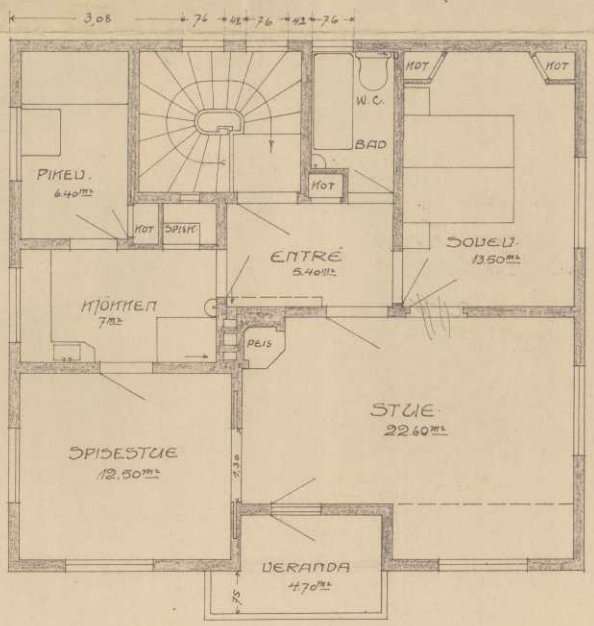
FASADE MOT SYD



FASADE MOT ÖST.



PLAN AV 1STE ETASJE.



PLAN AV 2DEN ETASJE.

OSLO 12-4-33.
O. Stein

Grn. 83. Brn. 99. Sinsen

Østre Aker.

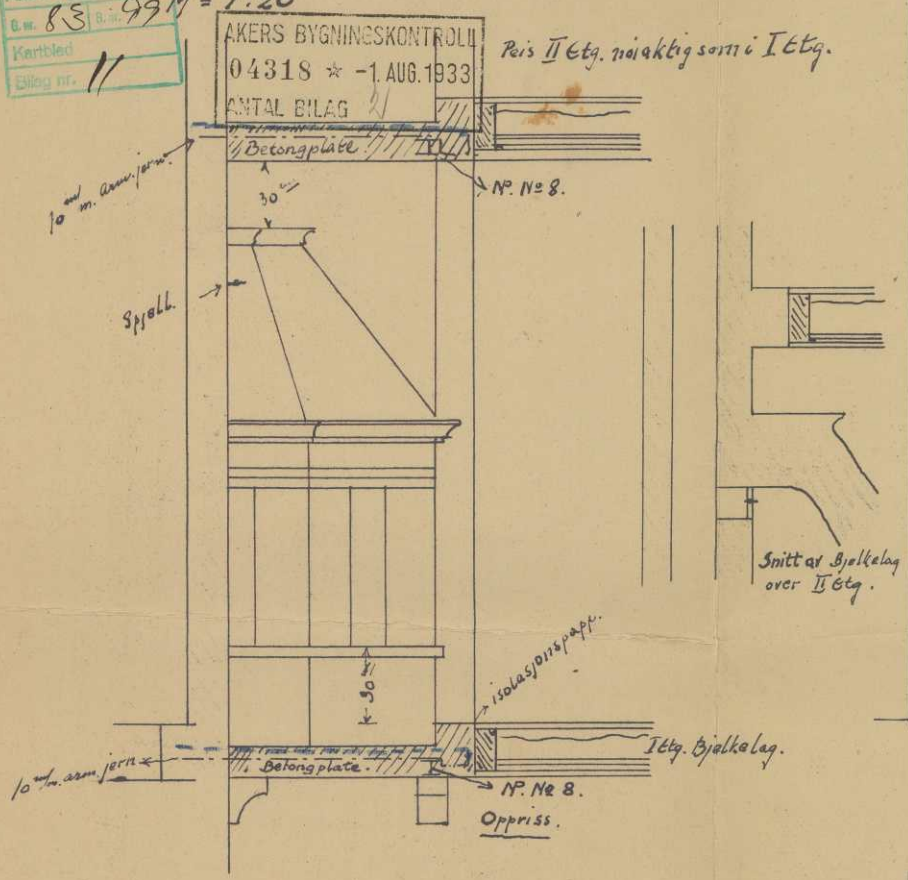
Skemategning til Peiser.

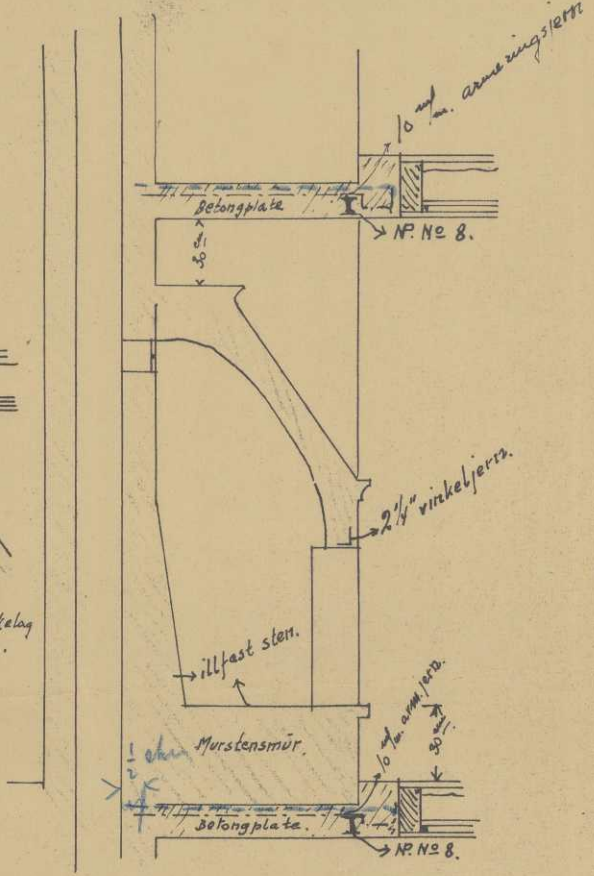
M = 1:20

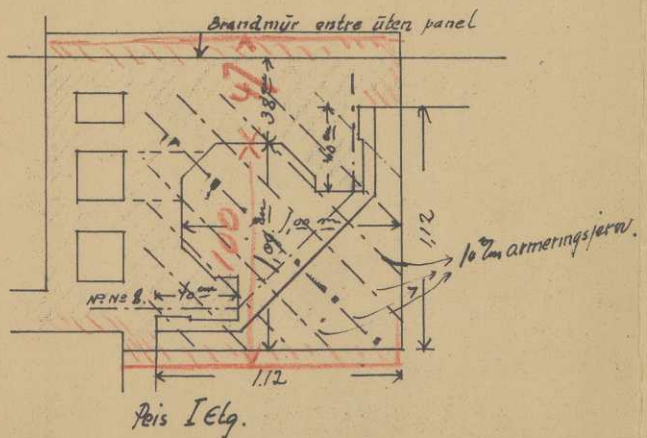
Akers Byggningsvesen
B.nr. 83 | B.nr. 99
Kartblad
Bilag nr. 11

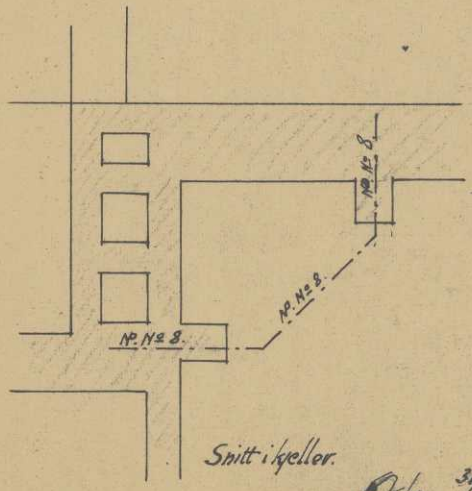
AKERS BYGNINGSKONTROLL
04318 ☆ -1. AUG. 1933
ANTAL BILAG 2

Peis II Etg. nøiaktig som i I Etg.









Oslo 31/7-33

Lej. Andreasen

Gr. nr 88. Br. nr 99. Sinsen Østre Aker.

Verandagulv av Jernbeton. 1ste Etg.

1:20.

Till. Leif Andresen

AKERS BYGNINGSKONTROLL
04522 * 11. AUG. 1933
ANTAL BILAG 7

Akers Bygningsvesen
S.nr. 83 B.nr. 99
Kartblad
Bilag nr. A 5

l = 1,70 m.

Nyttelast		400 kg/m²
Gulvbelegg		50 "
Egenv.	8 × 24	192 "
		642 kg/m²

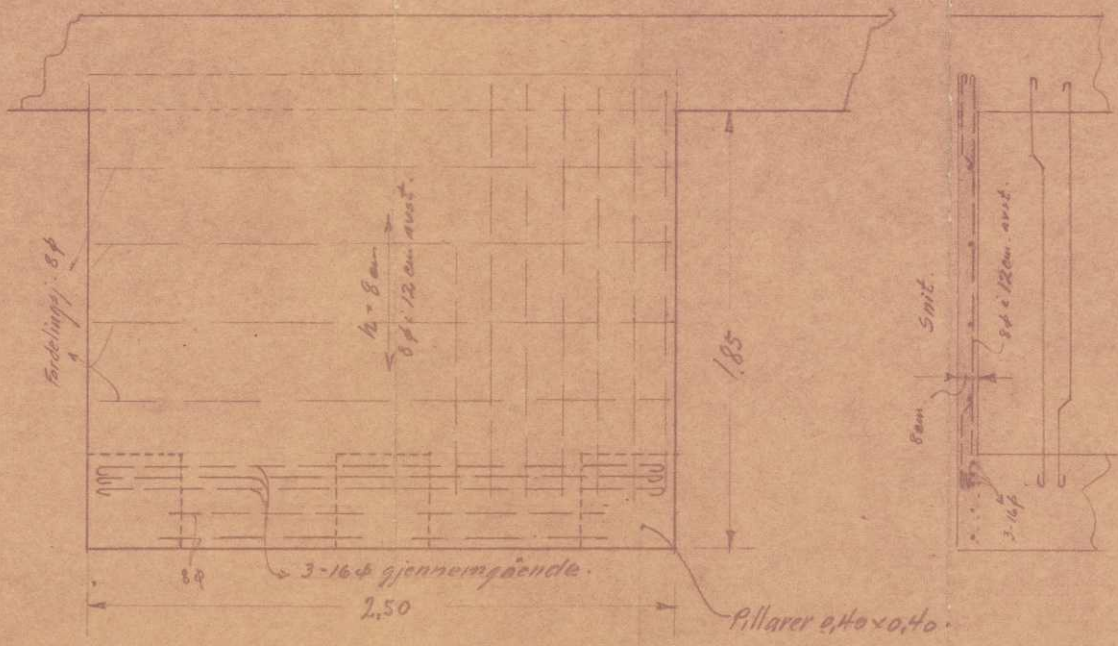
$M = \frac{170^2}{8} \cdot 642 = 232$ mkg. ✓

$\frac{G_b}{G_L} = \frac{36}{1000}$

h - a = 6,5 cm. h = 8 cm ✓

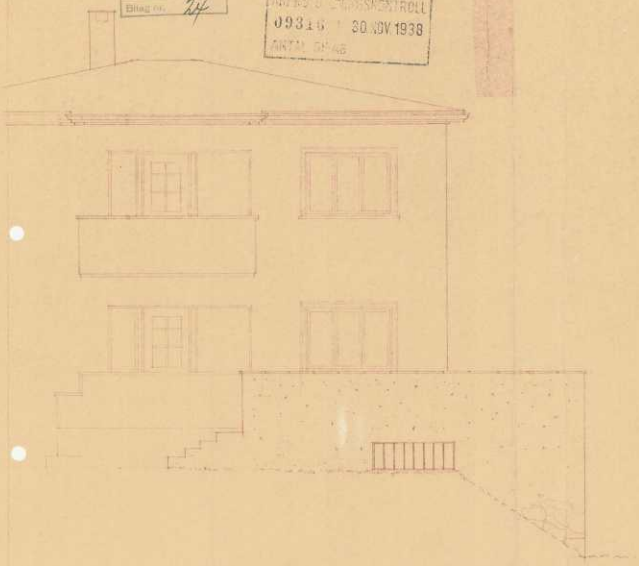
$f_j = 0{,}267\sqrt{M} = 4{,}07$ cm ✓

8 ϕ i 12 cm avst. ✓



Aker Byggesaksvesen
nr. 83 99
Bilag nr. 24

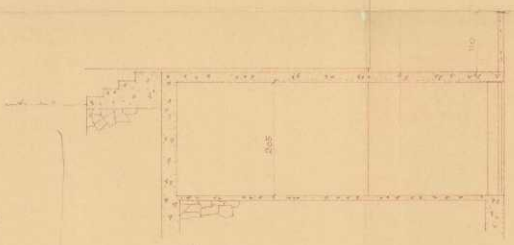
ARKIVS. CHRISTIANIA KONTROLL
09316 30. NOV 1938
ANTALL ARK



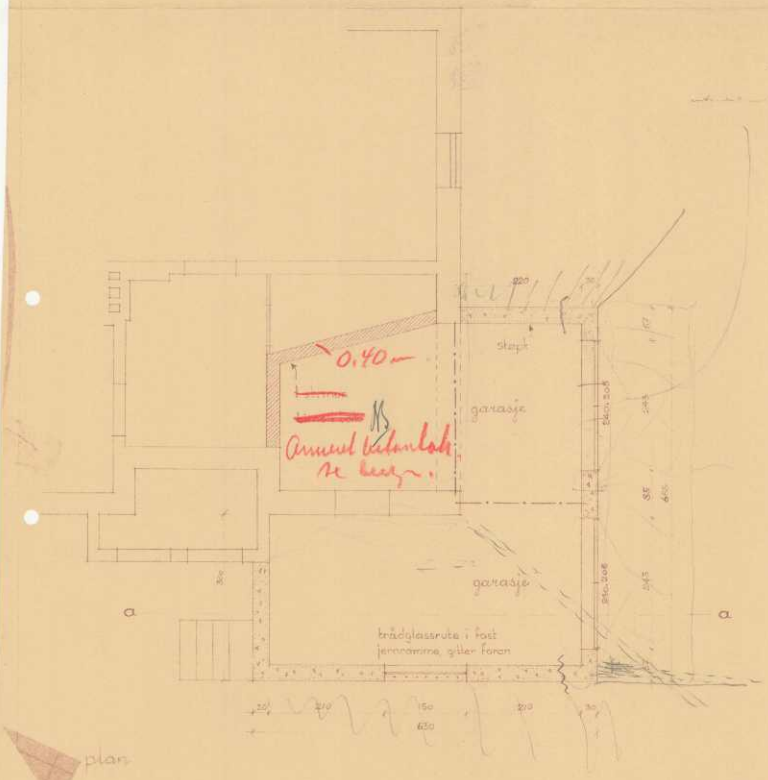
syd



øst



snitt a-a



plan



situasjonsplan

leif andresen
83/28, pors. 5 kv. I
sinsen.

garasje

nr. 1/50, 1/500 7.11.38

126-001

knut knutsen
arkitekt m.n.a.l.

Aker Byggesaken
Sak 83-99
Bilag nr. 27

AKERS BYGGSKONTROLL
09755 · 15.DEC.1938
ANTAL BILAG 0

HER LEIF ANDRESEN - SINTSEN
JERNBETONG TAK I GARASJE
MÅL 1:50
MÅL SF HAK TEGNING
BLANDINGSFORHOLD: 1:3:5
FORDELING: JERN: Ø8 25cm c/c

OSLO 13-12-38

Ø10 c15

SNITT A-B

SNITT C-D

SNITT E-F

PL.1
PL.2
PL.3
Drager a.
Drager b.

PLAN AV GARASJE

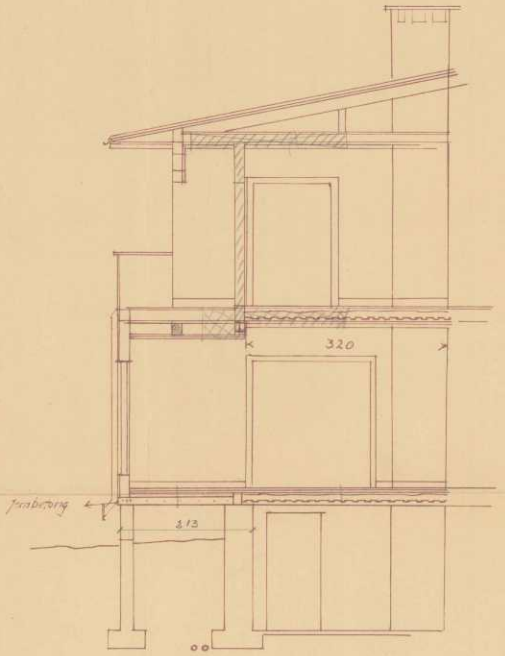
GRN. 83 BRN. 99. ULVENV. 7. SIMSEM.
LEIF ANDRESEN
INNBYGGING AV VERANDA 1STE ETG.

Aker Byggesak
Kn. 83 | Nr. 99
Eiend. 34

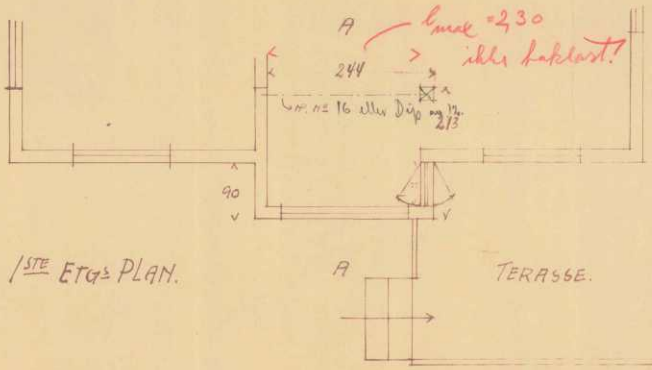
AKERS BYGNINGSKONTROLL
J1752 A - 7. MAI 1939



FASADE MOT SYD.

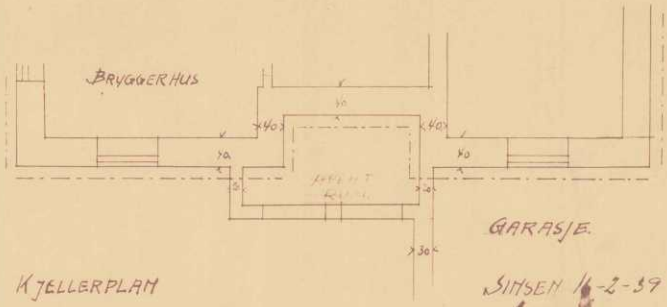


SNITT A - A



1STE ETG.s PLAN.

A TERRASSE.



KJELLERPLAN

GARASJE.

SIMSEN 16-2-39
Leif Andresen



Akers Byggningskontor
G. nr. 83 B. nr. 88
Kartblad
Bilag nr. 2.

Byggeanmeldelse.

jnr. 5. kv. I

AKERS BYGNINGSKONTROLL
01939 ★ 21. APR. 1933
ANTAL BILAG

Til Akers bygningschef!

Herved anmeldes, at der på gårds=nr. 83 bruks=nr. 88
parsell = 5 i kvartal I ved Ulvenveien
skal utføres byggearbeider overensstemmende med vedlagte tegninger.

Vedlagte tegninger to blade tegninger, planer, snitt og fasader i m = 1:50 samt situasjonskart i 1:500, alt i to eksemplarer

Bygningens flatinnhold Hovedbygning 95,79 m² Uthus 0.00 m² tilsammen 95.79 m²

Bygningens bestemmelse vaaningshus.

Bygningens høide til overkant takrenne = 6.40 m, til møne = 7,40 m.

Etasjenes antall og høide to etasjer å 2.88 m og 2,85 m.

Grunnens beskaffenhet er fast lere.

Kloakk og drenering vil bli anmeldt av autorisert rørlegger.

Fundamentering og kjeldermure utføres av betong for yttermurene og murstens mure for de indre vegger bedkommende
Isolasjon av dobbelt lag asfaltpap.

Bygningsmateriale bindingsverksvegge med dobbelt lag panel med papi mellem paa begge sider av bindingsverket.

Bl. nr. 525. Rich. Andvord.

Innredning i kjelderen *efr. kjellerplanen.*

Innredning på loft *ingen*

Trappeantall *1.*

Taktekning *icopalpap.*

Antall piper *1 røkpipe og 2 luftpiper.*

Antall tilhørende ildsteder, *bygningen skal oppvarmes fra en sen-*
tralvarmeanlegg, som senere vil bli anmeldt.

Trukne røkrør *ingen.*

Særegne konstruksjoner *ingen*

Lokum, *der skal innlegges vannklosetter i begge etasjer.*
Dette vil bli anmeldt av vedkommende utførende firma.

Stald, fjøs, grisehus, hønsehus etc. *ingen*

Selgeren erklærer at Tomten er belastet med
byggeerklæring.

Aker den *21de april 1933.*

Leif Andresen — *O. Stein, Ullevoldsveien 5*

Eierens navn: — Anmelderens navn og adresse: *Oslo.*

Forretningsfører for Tomten Oslo

Ansvarshavende:

Andragende om ansvarsrett
vil bli innsendt, naar byggmester er antatt.

Akers Bygningsvæsen
G.nr. 83 99
Kartblad
Bileg nr. 4

a 88
P 5

Akers Bygningsvæsen
Jnr.
Dat.
Antal Bilag:

SKAL MEDFØLGE ANMELDELSEN (In duplo)

Bilag til situasjonskart på
gnr. 83, parsell . . . . i kvartall . . . . av bnr. 3.

VEDTEKTER

til bebyggelsesplanen for den nordenfor jernbanelinjen liggende del av eiendommen gnr. 83, bnr. 3 i Aker,

SÖNDRE SINSEN.

1. Bebyggelsen skal være åpen villamessig med våningshuser ikke over 2 fulle etasjer og uthuser ikke over 1 etasje.

2. På hver tomt kan kun opföres ett våningshus og ett uthus.

3. Våningshusene - som på bebyggelsesplanen er angitt i forskjellige typer - må ikke være over 85 m2 for den mindre type og ikke over 150 m2 for den större type. Gesimshöiden må ikke være over 7,5 meter og mönehöiden ikke over 9,5 meter.

4. Våningshusene legges i sådant forhold til de regulerte veier som bebyggelsesplanen viser og må forövrig ha en avstand av minst 4 meter fra nabogrensen. Mindre utbygg kan tillates foran byggelinjen hvis de ikke gis större fremspring enn 2,5 meter og ikke opföres i mere enn 1 etasje. Fremspring foran gatelinjen tillates ikke

5. Uthusene må legges således i forhold til våningshusene at der dannes en arkitektonisk enhet.

6. På de til handelssteder reserverte tomter kan der opföres våningshuser med butikker med tilhörende uthus. Denne bebyggelse må med hensyn til etasjeantall og höide være overensstemmende med den övrige bebyggelse i ströket.

7. Innhegning mot regulert vei opföres som bordstakitt; i nabogrense kan anvendes jerntrådgjerde. Mot vei (gate) må sammenhengende gjerder utföres av ensartet konstruksjon og farve; undtagelse herfra kan tillates, hvis gjerdet utföres på sådan måte at det efter reguleringsrådets skjön harmonerer med nabogjerdene.

8. Husfarven skal godkjendes av bygningsvesenet.

9. Heromhandlede eiendom ligger i villaströk hvor der ikke tillates opfört eller drevet fabrikk, industrielle anlegg, bakerier, större hönserier, forlystelses- eller bevertningslokaler o.l. Anlegg av virksomheter eller foretagender som efter reguleringsrådets skjönn vil medföre ulemper for de omboende er også forbudt. Gjenopförelse av avbrendt anlegg av ovennevnte slags behandles som nytt anlegg, når det er vesentlig större enn det avbrendte eller når gjenopförelsen ikke er anmeldt innen ett år efter branden.

Disse bestemmelser gjelder ikke anlegg som efter reguleringsrådets skjönn vil være til gavn for vedkommende villaströk.

Undtagelse fra bestemmelserne i denne paragraff kan tillates av formannskapet efter innhentet uttalelse fra reguleringsrådet.

10. Inneholder kjöpekontrakt eller hjemmelsdokumenter spesielle bestemmelser vedrörende nogen av forannevnte punkter må eieren selv ordne forholdet til selger (eventuelt nabo) idet private servituter og bestemmelser er reguleringsrådets uvedkommende.

11. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitut å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

12. Undtagelser fra bestemmelserne i punkterne 1, 2, 3, 4,5, 6 og 7 kan innvilges av reguleringsrådet.

G.nr. 83	B.nr. 99 av 88
Kartblad	gnr 5, bl. I
Bilag nr. 1.	

AKERS KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L.nr.	1429-1933
Dat.	21/6
Antall bilag	6

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående Murmgehm i 2 etager - Innlingsmurr.

Eier:
Reidar Andresen,
adr. pr. adr. Telmvegate 12.

Anmelder:
Arkitekt O. Glein,
adr. Nannestadveien 5.

Sted:
Grorud, O. Aker.
Parsell nr.
av
Tomt nr.:
til Andresen

Forespørsel angående ferdig attest sendt:
Tekn. dir. (ang. vei) 22/6.33
Brandchef: 15/5.33
Kloakkvesenet:

Ansvarshavende:
Tømm. Harald Jørgensborg. Kongensgt. 5.
Adr.
Veierklæring innkommet: 2/5.33
Naboerklæring –
Gebyr: 16/5.33 449/1933
+ Situasjonskart
Ferdigattest:
Kr. 20,- betalt forskrift av Arkitekt.

Tekn. dir. rei 22/6 33.

Frosdesid
20/7 33
H

83- av 88, parsell 5. A.
Bilag 3,4,5,6.

Hr. arkitekt O. S t e i n ,

Ullevoldsveien 5.

Ad. våningshus på gnr. 83, parsell 5 av bnr. 88, Sinsen, Østre Aker, tilhørende Leif Andresen.

Direktøren for den tekniske avdeling har meddelt :

"Byggetilladelse kan for adkomstveiens vedkommende meddeles".

Angående beliggenheten henvises til situasjonskartet - bilag 3 og vedtekter - bilag 4.

Høiden for overkant sokkel vil bli avgjort på stedet når høidemerker er utsatt.

I henhold hertil approberes anmeldelsen på betingelse av at vedlagte approbasjonsbetingelser befølges samt at arbeidet forøvrig utføres efter bygningslov av 22. februar 1924 med forskrifter og vedtekter.

Taket må tekkes med skifer.

Der må innsendes :

1) Skjemategning av peiser med beregning av understøttelsen.

Det forutsettes at der utarbeides skjema- og detaljtegninger.

Byggetilladelseskort er d.d. sendt hr. tømmerm. Harald Jørgensborg.

Forskrifter for veioparbeidelsen vedlegges.

Bygningschefen i Aker den 9. mai 1933.

83, 99. A. 12. juli 1933.

Hr. arkitekt O. S t e i n ,

Ullevoldsveien 5.

Ad. våningshus på gnr. 83, bnr. 99, Sinsen, Østre Aker, tilhørende Leif Andresen.

Da den innsendte skjemategning ikke er i overensstemmelse med gjeldende regler for peiser må nytt forslag innsendes.

De for peiser gjeldende bestemmelser er sålydende :

Peis må fundamenteres fra grunnen av; under peis må ikke anbringes treverk. Foran peis regnet fra peisens innerkant må der være en avstand av minst 1,24 m. til treverk hvis peisens bund ligger i gulvets plan. Er peisens bund hevet 24 cm. over gulvet kan ovennevnte avstand innskrenkes til 1 m. Fra peisens innerkant må der være 47 cm. til treverk på peisens øvrige sider.

Snitt av peiskappens avstand fra loftgulv må innsendes.

83, 99. U. 15. august 1933.
11.

Hr. L e i f A n d r e s e n,

Joh. Selmersgt.12.

Ad. våningshus på gnr. 83, bnr. 99, Sinsen, Östre Aker, tilhörende Leif Andresen.

Til forslag angående peiser, bilag 11, bemerkes :

Armeringsjern må ligge i en avstand av 15. cm. ctc. i platens overkant og ikke komme rökkanal nærmere enn ½ sten. Fra peise innerkant må der til treverk være en avstand av 100 cm. foran peis og 47 cm. til siden og bak peisen.

Forövrig efter approbasjon av 9. mai 1933.

83, 99. A. 1. septbr. 1933.
13.

Hr. L e i f A n d r e s e n ,

Johan Selmers gt. 12.

Ad. våningshus på gnr. 83, bnr. 99, Sinsen, Østre Aker,
tilhørende Leif Andresen.

Beregning - bilag 13 - av verandagulv kan godkjennes. Verandagulv må ikke støpes høiere enn grunnmur.

Forøvrig efter approbasjon av 9. mai 1933.

83-99. U.

Hr. rörlegger A. K. E v e n s e n,

Kr.Augustsgt.21.

Ad. centralopvarmningsanlegg i våningshus på gnr.83,bnr.99,Sinsen, Östre Aker, tilhörende Leif Andresen.

Anmeldelsen approberes på betingelse av at anlegget utföres i overensstemmelse med bestemmelserne i de av departementet under 6.oktober 1928 utarbeidede forskrifter, kap. XIV.

Vegger i kjelerummet må utföres av ildfast materiale og taket pusses.

Rörledninger fra garasje må ikke föres direkte op i lste etasje.

Forövrig efter bygningslov av 22. februar 1924.

Bygningsvesenet må varsles til besigtigelse av arbeidet.

Man skal gjöre opmerksom på at anmeldelse skal være innsendt og approbasjon være meddelt innen arbeidet kan påbegyndes.

Bygningschefen i Aker, den 24. november 1933.

G.nr. 83	B.nr. 99
Tomt nr.	
Parsell nr.	
Bilag nr.	21

AKER KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L. nr.	9316 - 1938
Dat.	30/11.
Antall bilag	2

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående garasje

Eier:
Leif Andresen
Gbrdr. Tobakksfabrikk
adr. Torvgt. 16, Oslo

Anmelder:
Arch. Finn Knutsen
adr. Fr. Nansensgt. 5
1/12 38.

Sted:
Linsen.
Parsell nr.
av
Tomt nr.:
til Ulvenveien
Forespørsel angående ferdigattest sendt:
Veichef (ang. vei)
Brandchef:
Kloakkvesenet:

Ansvarshavende:
Ing. S. W. Stephensen
Norsk Cementforening,
Kirkegt. 14/18.
Adr.
Veierklæring innkommet:
Naboerklæring –
Gebyr: 10/1.39.
Ferdigattest:

Fasaderåd
1/12 38

Oversendes Aker fasaderåd under henvisning til bilag nr. 21 - 24
Aker Kommune, bygningskontrollen den 2/12 1938

BEHANDLET OG GODKJENT I MØTE DEN 2/12 1938
AKERS FASADERÅD 2/12 1938
SEKRETÆR

83-99. RW.
Bilag nr. 23-24,26-27.

Hr. arkitekt K n u t K n u t s e n ,

Fr.Nansenspl.5.

Garasje på gnr.83,bnr.99, Sinsen, Ø.Aker,
tilhörende Leif Andresen.

Angående beliggenheten henvises til situasjonskartet,bil.23 med tillegspåtegning av 26/11.1938.

Opmålingsvesenets påvisning av beliggenheten er unödvendig.

Den innsendte beregning med tegning vedrörende armert tak over garasje,bilag 26-27, kan godkjennes når der anbringes "gripere Ø 10 c 15 i overkant plate ved drager 1.

Det forutsettes at plate 2 ikke får gulvlast og at drager 1 kun belastes fra tak, 1ste etasjes gulv samt yttervegg.

Til anmeldelsen bemerkes :

Mur mellem garasje og kjeller må enten utföres med 40 cm. betongmur eller isoleres. Forslag hertil må i tilfelle innsendes.

Forövrig approberes anmeldelsen på betingelse av at vedlagte approbasjonsbetingelser befölges samt at arbeidet utföres efter bygningslov av 22. februar 1924 med vedtekter og forskrifter.

Erklæring fra godkjent ansvarshavende må innsendes.

Bygningschefen i Aker,den 10. januar 1939.

Regning for gebyr er d.d. oversendt eieren og skal man gjöre opmerksom på at beløpet må være innbetalt til herredskassereren innen byggetilladelse kan meddeles.

83, 99. G. 4. februar 1939.

Hr. ingeniør S . W . S t e p h e n s e n ,

Kirkegaten 14/18,

Oslo.

Garasje på gnr. 83, bnr. 99, Sinsen,
tilhørende Leif Andresen.

Til Deres meddelelse av 23/1.1939 med revidert beregning, bilag 30, hvorefter armert drager D_1 erstattes med dip.16, has intet å bemerke.

Der henvises forøvrig til approbasjon av 10. januar 1939.

G.nr. 83 B.nr. 99
Tomt nr.
Parsell nr.
Bilag nr. 32

AKER KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L. nr. 138 - 1939
Dat. 7/3
Antall bilag 4

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående Utbedre av stue.

Eier:
Leif Andresen,
Hegnerveien 7,
adr. Sinsen.

Anmelder:
– Dto. –
adr.
10/3 39.

Sted:
Sinsen, P. Aker.
Parsell nr.
av
Tomt nr.: 7.
til Hegnerveien.
Forespørsel angående ferdigattest sendt:
Veichef (ang. vei)
Brandchef:
Kloakkvesenet:

Ansvarshavende:
22/8-1939.
Tömmerm. Ole Masterud,
Chr. Schousvei 2, Grefsen.
adr.
Veierklæring innkommet:
Naboerklæring –
Gebyr: 31/5-39.
Ferdigattest:

Oversendes Aker fasaderåd under henvisning til bilag nr. 32 - 34
Aker Kommune, bygningskontrollen den 15/3 - 1939

Fasadetegning
Norske-bureau
17/3-39 K

AKERS FASADERÅD, 15/3 1939

83, 99. L. 31. mai 1939.
34-35.

Herr ingeniör S. W. Stephensen,
Norsk Cementforening, O s l o.

Utvidelse av stue i gnr. 83, bnr. 99, Sinsen, Ø. Aker,
tilhörende Leif Andresen.

Til den innsendte beregning, bilag 35 bemerkes at foreslåtte dimensjoner for dragér i 2. bjelkelag kan godkjennes under forutsetning av en lysvidde på 2,30 samt at taket ikke belaster bjelken.

Gulvet må isoleres efter bygningskontrollens bestemmelser på stedet.

Forövrig approberes anmeldelsen på betingelse av at byggearbeidet utföres efter bygningslov av 22/2-24 med vedtekter og forskrifter.

Erklæring fra godkjent ansvarshavende må innsendes.

Regning for gebyr er d.d. oversendt eieren og skal man gjøre opmerksom på at beløpet må være innbetalt til herredskassereren innen byggetilladelse kan meddeles.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

Meldinger:

- ☐ Brukstillatelse
- ☐ Eiendoms- og skattetakstkontoret
- ☐ Vannavgiftskontoret
- ☐ Oppmålingsvesenet, kartverket
- ☐
- ☐ Gateattest
- ☐ Attest for rørleggerarbeid
- ☐ Hageattest
- ☐ Heisattest
- ☐
- ☐ Film innkommet
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

Ferdigbesiktigelse

Kan ferdigattesteres

Oslo, den.....

Ferdigattestert 15/12-64. SR. ✓

Arbeidets art Enebolig

Ansvarshavende Myhre Bid A/S
Lars Haider

Byggetillatelse	Gravetillatelse

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.
83	99 ~~88~~		

Matr.nr.

Adresse Olav Hegnas vei 7 ~~Ellingsrudlia~~

Byggherre Thorleif Andersen

05530 ... 7.64

4000. 2504/63. R. A. —

Olav Hegnas vei 7

Nabolaget Sinsen - vurdert av 269 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	6 min 0.5 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	12 min 1.1 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10... 160 elever, 12 klasser	13 min 1.1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	13 min 1.2 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	16 min 1.5 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	7 min 2.7 km
Valle Hovin videregående skole	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Sinsenkrysset Totalt 9 ulike linjer	3 min 0.3 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	4 min 0.4 km
Sinsen Linje 4, 5	9 min 0.8 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	9 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4.2 km

BARNEHAGER

Sinsen barnehage (1-5 år) 133 barn	6 min 0.5 km
Lørensvingen barnehage (1-5 år) 59 barn	7 min 0.7 km
Sinsen Kirkes barnehage (1-5 år) 27 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sinsenveien	5 min
Bunnpris Sinsen	7 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Løren Torg	11 min
Vitusapotek Sinsen	8 min
Vinmonopolet Carl Berner	16 min

SPORT

Sinsen skole	4 min
Kruttverksveien balløkke	5 min
EVO Løren	9 min
STERK treningssenter	11 min

«Det er rolig, fint, grønt og hyggelige folk. Det er sentralt og rolig på samme tid.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

—

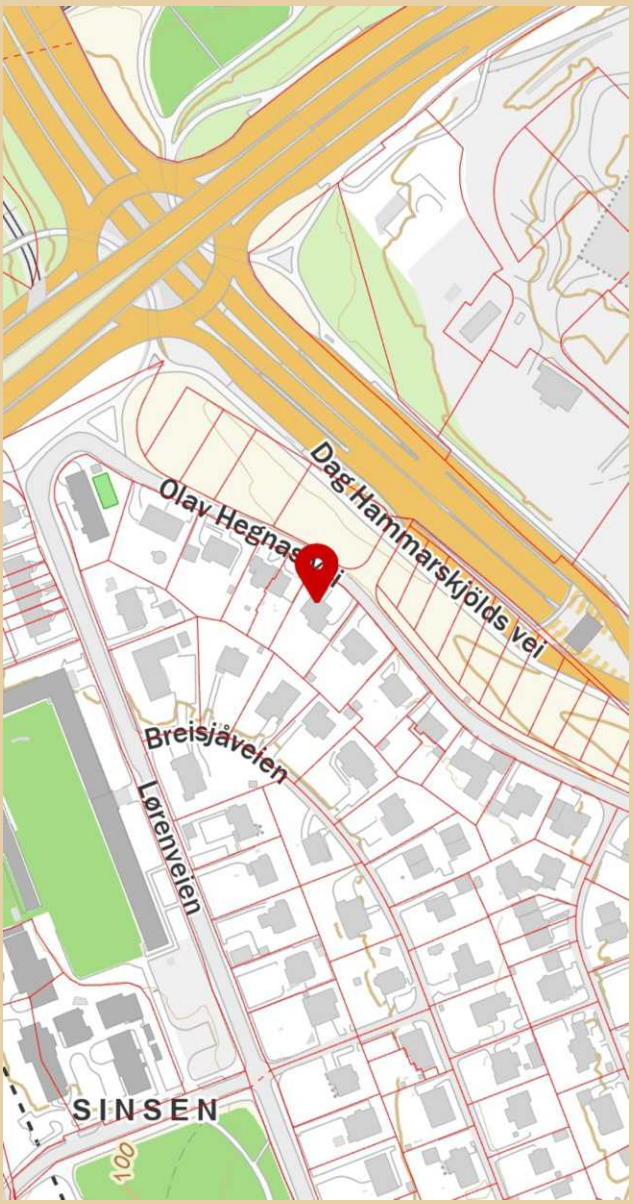
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil
- Buss



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 2025

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:
Olav Hegnas vei 7, 0585 Oslo
Gnr. 83, Bnr. 99, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
27250081

Meglerforetak: Privatmegleren Atrium

Saksbehandler: Joachim Corneliussen Nilsen

Telefon / Mobil: 22 71 17 00 / 995 90 706

E-post: jcn@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.
