

AMMERUD | AMMERUDKOLLEN

Lilloseterveien 55



Velkommen til  
din nye bolig





Velkommen til Lilloseterveien 55! Foto:  
Henrik Fjørtoft Sporsheim.



# Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 8 500 000,-

ANTALL SOVEROM

6

OMKOSTNING KJØPER

213 590,-

BYGGEÅR

1974

TOTALPRIS

8 713 590,-

ENERGIKLASSE

F

BRA-I/BRA TOTAL

204/272 kvm

TOMTEAREAL

571.5 m<sup>2</sup> (eiet)

BOLIGTYPE

Tomannsbolig

EIEFORM

Eiet

# Din megler



**Francis Johansson-Merrick**

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

[francis.johansson-merrick@emera.no](mailto:francis.johansson-merrick@emera.no)

+47 951 97 652



# Innholdsrik familiebolig med stort potensial | Stor og frodig hage | God beliggenhet | Oppussingsobjekt | Dobbelgarasje

Velkommen til Lilloseterveien 55!

Dette er en innholdsrik halvpart av vertikaldelt tomannsbolig over tre plan med eksepsjonelt god planløsning og stort potensiale for å skape drømmeboligen! Boligen har en stor og frodig hage med gode solforhold og en fantastisk beliggenhet helt inntil et hyggelig og grønt skogholt. I tillegg til dobbelgarasje har man to biloppstillingsplasser med god plass til gjester. Her bor du i et veletablert og attraktivt boligområde med kort vei til skoler, barnehager og marka!

- Stor, vertikaldelt tomannsbolig
- Eksepsjonelt god planløsning med stort potensiale
- Idyllisk hage
- Flere solrike uteplasser
- 6 soverom
- Dobbelgarasje på 48 kvm
- To ekstra biloppstillingsplasser
- Tre store uteboder og kryploft
- Attraktivt, veletablert nabolag
- Lillomarka like ved



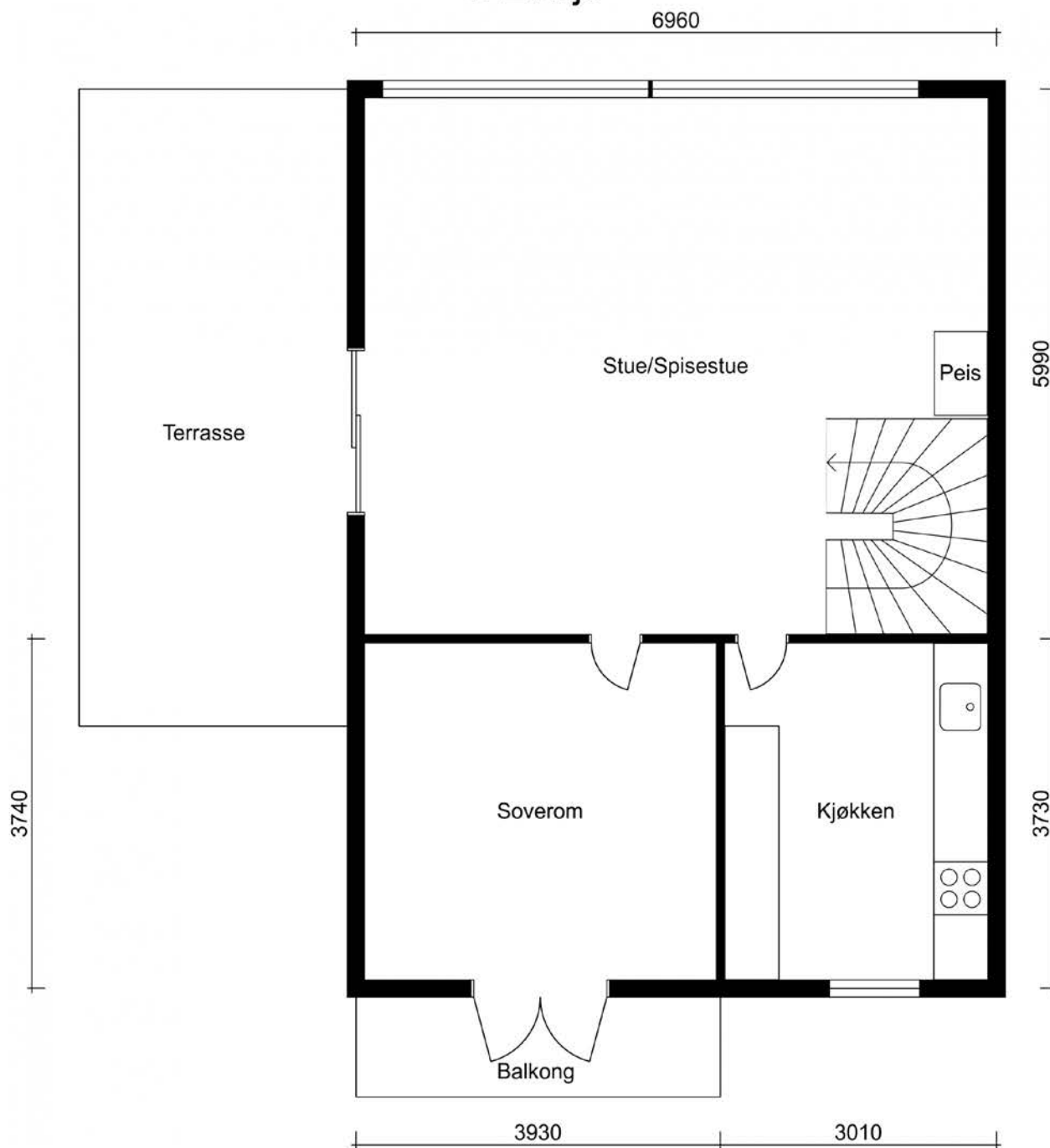


# 1. ETASJE



# Lilloseterveien 55

## 1. Etasje

































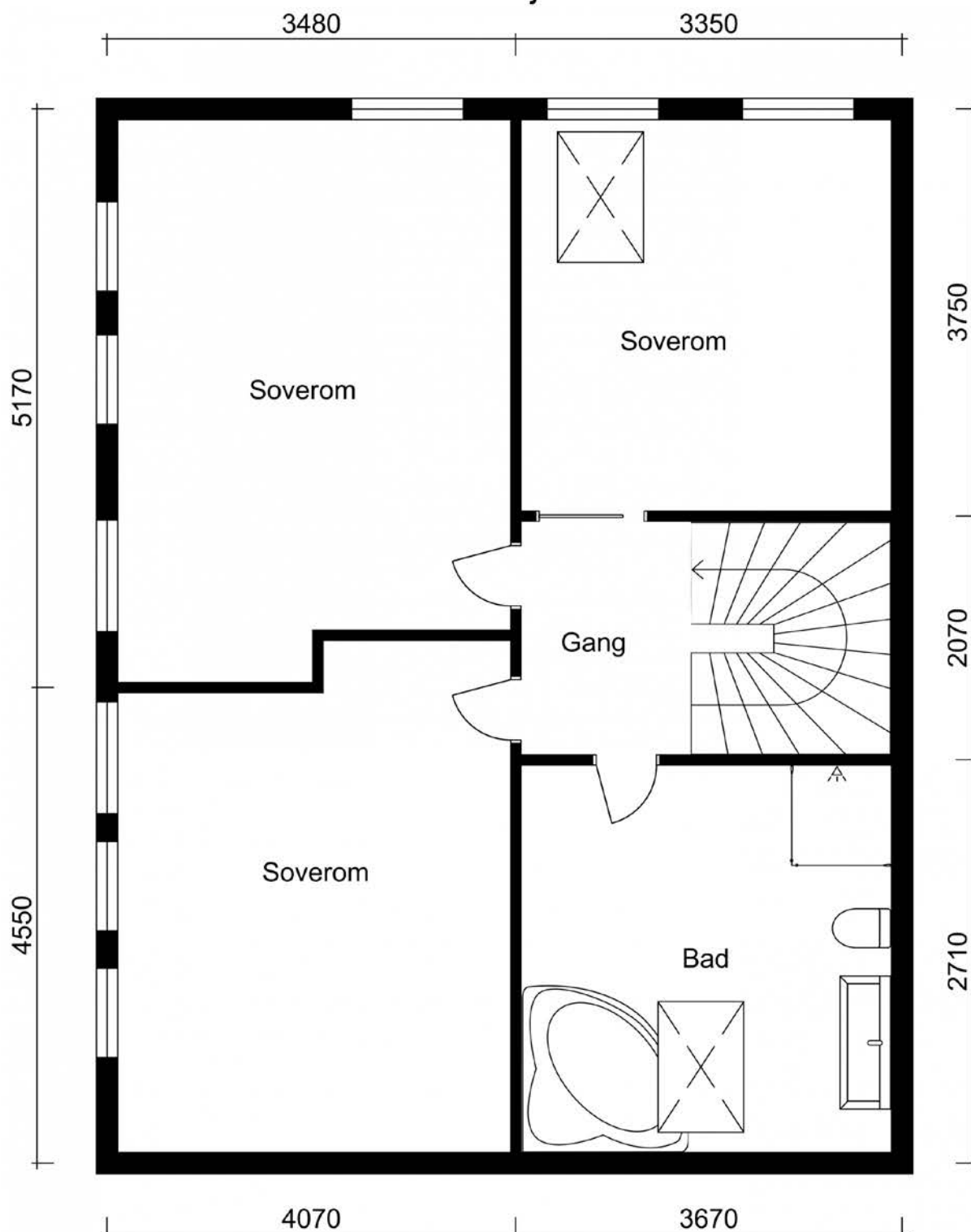


## 2. ETASJE



# Lilloseterveien 55

## 2. Etasje



Planskissen er ikke målbart, kun ment som illustrasjon.  
Mål er innvendige og noe avvik kan forekomme. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er plassert for å illustrere og kan avvike fra den faktiske innredningen.

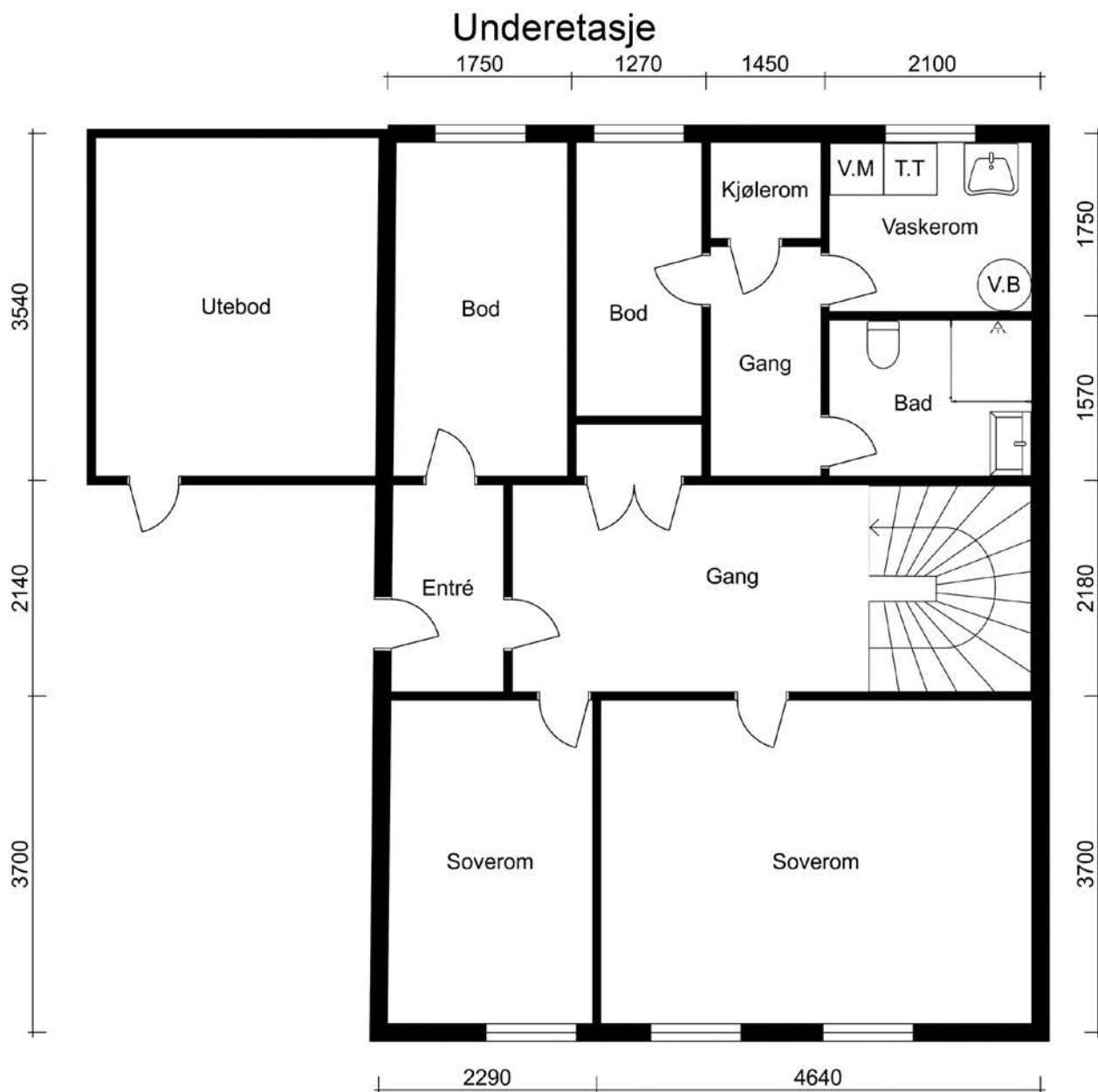




# UNDERETASJE



# Lilloseterveien 55



Planskissen er ikke målbart, kun ment som illustrasjon.

Mål er innvendige og noe avvik kan forekomme. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er plassert for å illustrere og kan avvike fra den faktiske innredningen.







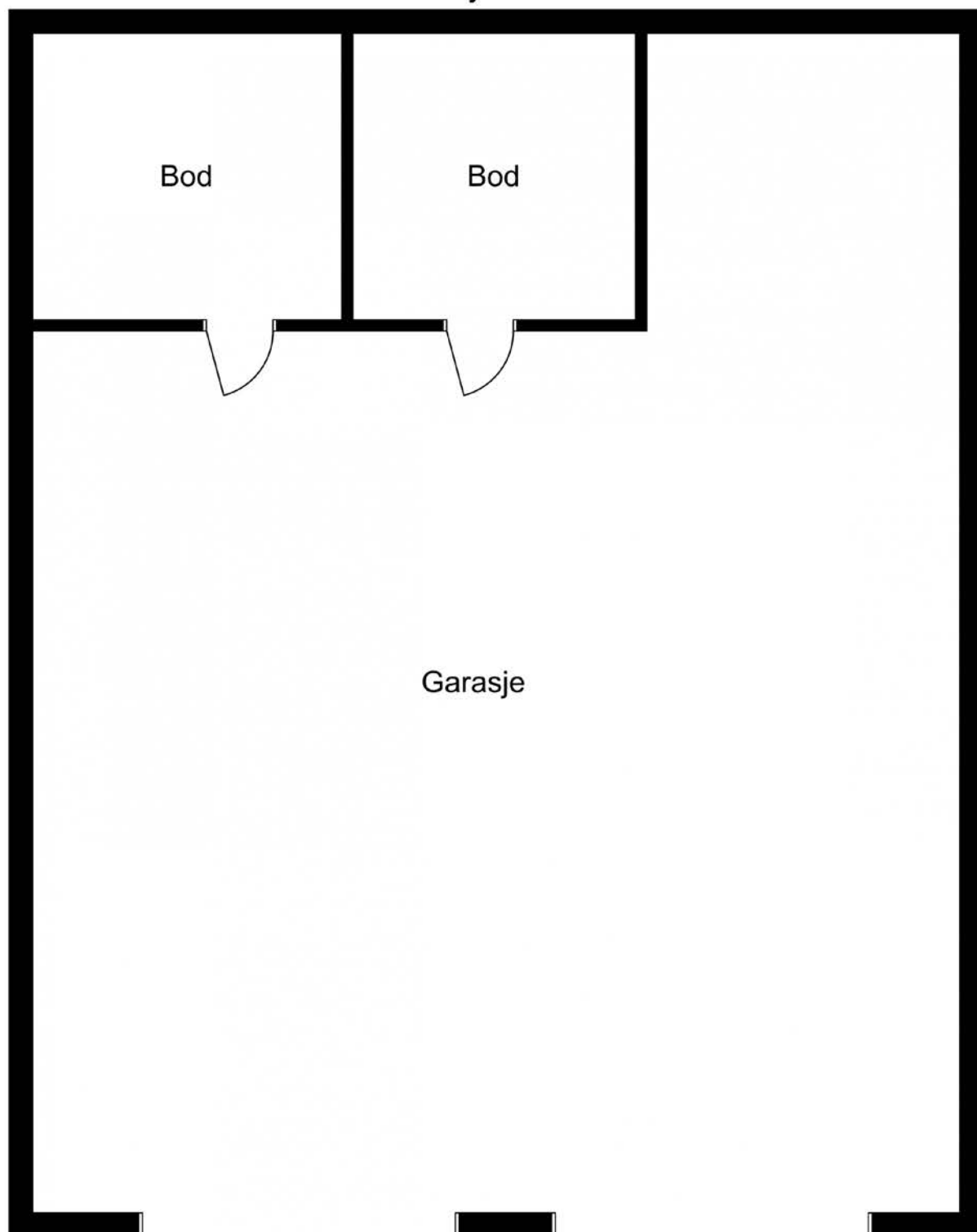


# KJELLER



# Lilloseterveien 55

## Kjeller





Lagring ellers: Dobbeltgarasje i kjeller på ca. 48 m<sup>2</sup> med elbillader (Proxil ladeboks). Garasjen har to boder på til



# UTEOMRÅDE



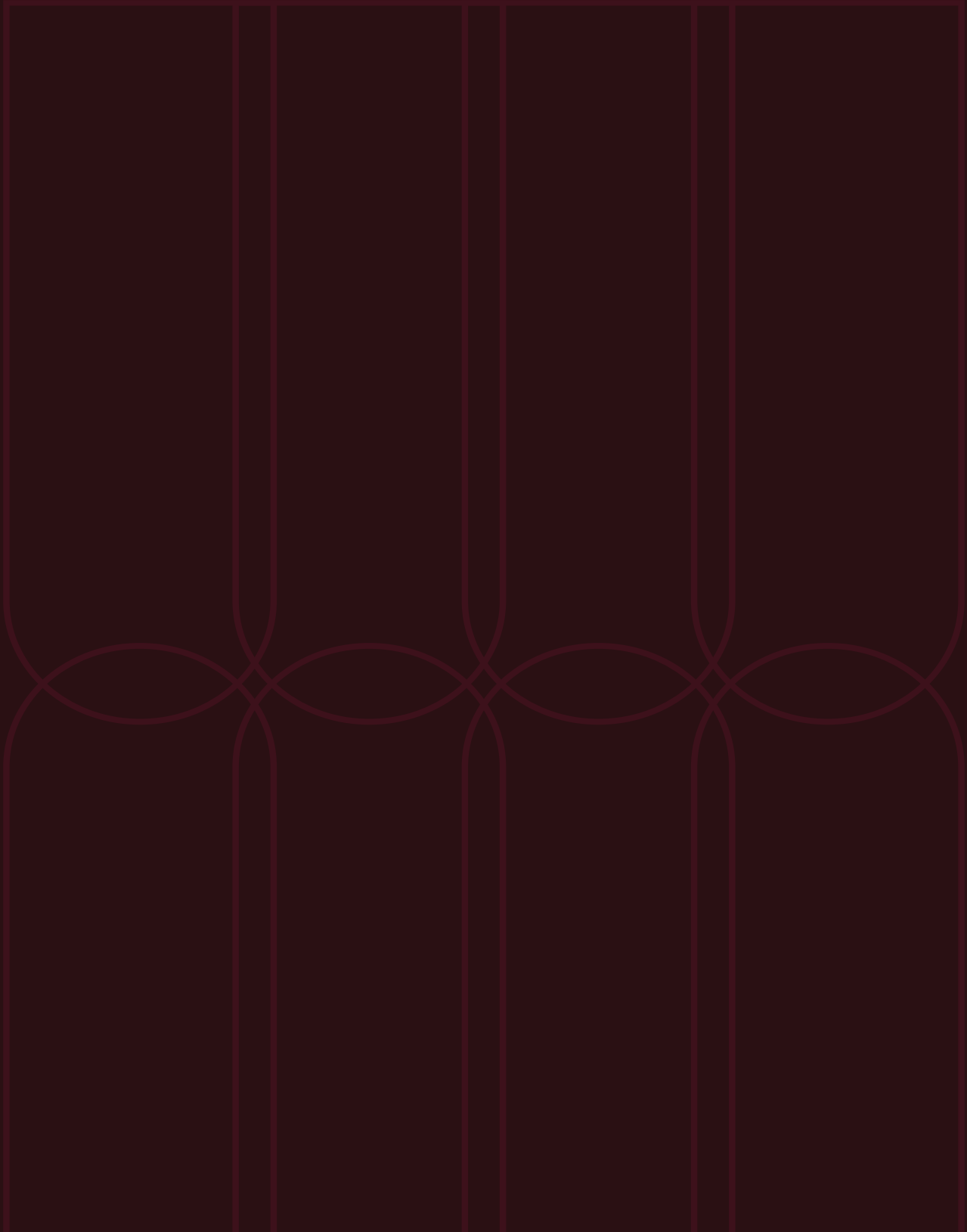






LILLOSETERVEIEN 55

# OM EIENDOMMEN



# Økonomi

## Prisantydning

Kr 8 500 000

## Omkostning kjøper

8 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger ved salg til prisantydning:

212 500 (Dokumentavgift 2,5 %)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
213 590 (Omkostninger totalt)

-----  
8 713 590 (Totalpris inkl. omkostninger)

Valgfrie tilleggstjenester som kan bestilles:

18 900 (Boligkjøperforsikring)

## Estimert totalpris inkl. omk

Kr 8 713 590

## Eiendomsskatt

Kr 2 333,- (2026)

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistedene.

<http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

## Kommunale avgifter

Kr 29 479 (2026)

Informasjon: Dette inkluderer eiendomsskatt, feiing/tilsyn, renovasjon, vann og avløp.

Årsprognose for 2026 er kr 29 479,49. Beløpet er et estimat fra kommunen og fordeler seg slik:

- Eiendomsskatt: kr 2 333,-

- Feie- og tilsynsgebyr: kr 237,-

- Renovasjonsgebyr: kr 10 499,61

- Vann- og avløpsgebyr: kr 16 409,88

## Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

## Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 2 353 173 (2025)

Formuesverdi sekundær: Kr 10 064 895 (2025)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet på Ammerud, i et etablert og familievennlig boligområde preget av rolige omgivelser og et godt naboskap. Området gir barn gode muligheter til å leke trygt utendørs og vokse opp i et inkluderende nærmiljø. Samtidig er det kort vei til både natur og byliv, noe som gjør beliggenheten særlig attraktiv for familier i alle livsfaser.

Rett i nærheten ligger flere flotte rekreasjonsområder. Vesletjern, som nås på få minutter til fots, er et populært samlingssted i sommerhalvåret med bade- og friluftsmuligheter for både barn og voksne. I tillegg finnes flere nærliggende badevann som Steinbruvann, Badedammen på Grorud og Alunsjøen. Fra Ammerudskogen strekker et omfattende nettverk av stier og skiløyper seg innover i Lillomarka, med kjente utfartsmål som Lilloseter, Linderudkollen og Sinober. På vinterstid kan skientusiaster ofte starte turen rett utenfor døren, mens Lillomarka Arena byr på preparerte kunstsneløyper, skiskytteranlegg og rulleskianlegg når forholdene krever det. Området har også et aktivt idrettsmiljø gjennom blant annet Lillomarka Skiklubb og Lillomarka Orienteringslag. For sykkelinteresserte byr marka på et stort utvalg av stier og traseer.

Hverdagslige gjøremål er lett tilgjengelige med både KIWI og Rema 1000 i nærområdet. Ønsker du et bredere vareutvalg, finner du MENY-butikker på Grorud og Kalbakken. Veitvet Senter og Grorud Senter tilbyr i tillegg et variert servicetilbud med butikker, spisesteder og andre nødvendige tjenester.

For barnefamilier er området svært praktisk, med kort og trygg vei til både skoler og barnehager. Ammerud barneskole, Apalløka ungdomsskole samt flere barnehager, blant annet Tjernveien barnehage, Ammerudkollen barnehage og Huken naturbarnehage, ligger innen komfortabel gangavstand. I tillegg finnes gode aktivitetstilbud gjennom hele året ved Apalløka

idrettshall og Grorud Sportssenter.

Kollektivforbindelsene er gode. Både Ammerud T-banestasjon og lokale bussforbindelser er lett tilgjengelige, og fra Trondheimsveien går det flere bussruter, inkludert direkte forbindelse til Gardermoen med Flybussen. Dette gir enkel tilgang til Oslo sentrum og resten av regionen, samtidig som du kan nyte fordelene ved å bo i grønne og rolige omgivelser.

## Parkering

Eiendommen har gode parkeringsmuligheter med en privat dobbelgarasje utstyrt med ladeboks, samt ytterligere parkeringsplass ved veien.

Parkeringsplassene ved veien strekker seg inn på kommunal grunn. Kommunen kan ved en senere anledning kreve at plassene ikke tas i bruk og fjernes dersom kommunen skal disponere området.

## Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

## Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 571.5 m<sup>2</sup>

Eiet tomt på 571,5 m<sup>2</sup>. Tomten er pent opparbeidet med plen, diverse prydbusker og trær. Terrenget rundt boligen er i hovedsak flatt. Eiendommen har en gruset gårdsplass.

## Beskrivelse av

# eiendommen

## Type eiendom

Eieform: Eiet

Objektstype: Tomannsbolig

## Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for del av tomannsbolig med garasje datert 22.01.1975. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger i tillegg en ferdigattest for påbygg datert 25.04.1986.

Det er avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens planløsning. I underetasjen er et opprinnelig WC omgjort til kjølerom, og i 2. etasje er et kott innlemmet for å utvide badet. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel (kott til bad) og fra hoveddel til tilleggsdel (WC til kjølerom) er søknadspliktig. Det er i tillegg fjernet en lettvegg mellom to opprinnelige soverom i underetasjen for å etablere ett større soverom.

Uteboden er ikke en del av de byggemeldte tegningene. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for oppføring av uteboden.

Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder krav fra kommunen om tilbakeføring til opprinnelig stand.

# Innhold

Vertikaldelt tomannsbolig over fire plan som består av følgende rom:

Kjeller: Garasje og boder

Underetasje: entré, bad, vaskerom, to soverom, kjølerom og boder

1. etasje: kjøkken, stue med spisestue og soverom
2. etasje: tre soverom og bad

Terrasse på ca. 21 m<sup>2</sup> og balkong på ca. 3,6 m<sup>2</sup> med adkomst fra spisestuen.

Boligen har en utebod på ca. 6 m<sup>2</sup> ved inngangspartiet, samt dobbelgarasje på ca. 48 m<sup>2</sup> med eldre elbillader og to boder på til sammen ca. 14 m<sup>2</sup> i kjelleren.

## Areal

BRA - i: 204 m<sup>2</sup>

BRA - e: 68 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 272 m<sup>2</sup>

TBA: 25 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 68 m<sup>2</sup> Entré, boder, gang, to soverom, bad, vaskerom

BRA-e: 6 m<sup>2</sup> Utebod

Kjeller

BRA-e: 62 m<sup>2</sup> Garasje, boder

1. etasje

BRA-i: 69 m<sup>2</sup> Soverom, kjøkken, stue/spisestue

2. etasje

BRA-i: 67 m<sup>2</sup> Gang, bad, tre soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

25 m<sup>2</sup> Terrasse, balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

## Bygningssakkyndigs

### kommentar til arealoppmåling

Dobbelgarasje i kjeller med eldre elbillader. Garasjen er målt til ca. 48 kvm

Lysåpning på dører: 2,31 meter

Høyde under port: 1,95 meter

Garasjen har to boder med et areal på tilsammen ca 14 kvm.

Utebod ved inngangspartiet er målt til ca 6 kvm

## Standard

Velkommen til Lilloseterveien 55! Dette er en sjeldent stor vertikaldelt tomannsbolig med god planløsning og rominndeling. Her har du stort potensiale for å skape ditt drømmehjem! Boligen ligger inntil et skogholt hvor du ikke har noe innsyn på den ene siden og har en idyllisk og frodig hage på den andre siden, så her bor du fint til på Ammerudkollen. Innvendig er boligen fordelt på tre plan, underetasje, 1. etasje og 2. etasje. Boligen har svært mye oppbevaringsplass fordelt på boder, loft og garasje. Standarden er eldre og ny eier må legge til grunn at boligen har oppussingsbehov.

Boligens underetasje

Her har du flere boder, baderom, vaskerom og to soverom.

Boligen har et romslig inngangsparti med eget vindfang og direkte adkomst til innvendig bod som f.eks kan benyttes som walk-in-closet, perfekt for oppbevaring av yttertøy. Det er også en bod på utsiden av entreen som er perfekt for hageredskapene eller kanskje smørebod? Boligen ligger nemlig like ved noen av Oslos flotteste skiløyper og Lillomarka skistadion!

Bad underetasje:

Det perfekte badet for gjestene så man ikke føler seg "for tett på" hverandre i juleferien. Her kan både gjestene og nabobarna løpe rett inn fra hagen for et raskt dobesøk uten å skitne til hele stuen med sko. Badet har også montert dusj så flere i husstanden kan dusje samtidig.

Vaskerom underetasje:

Ved siden av badet ligger et vaskerom med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel samt utslagsvask.

Varmtvannsberederen er plassert i dette rommet, et rom de fleste familier drømmer om, men som ofte er glemt i nyere boliger.

Soverom underetasje:

Det er to soverom i underetasjen

**Soverom 1:**

Det største rommet har opprinnelig vært to soverom, men gjort om til et stort hovedsoverom med god plass til enten lekestuen og/eller gjesterom med mer.

**Soverom 2:**

Det andre soverommet passer bra som hjemmekontor og/eller gjesterom.

**Boligens 1. etasje**

Her har du stue med spisestue, lesestue med peis, kjøkken og et soverom.

**Stue:**

Boligen har en stor stue med eksepsjonelt godt lysinnslipp fra store vindusflater på to veggflater. Stuen har en god utforming med flere naturlige soner for innredning. Her har du plass til en stor sofa/lounge. Det er også god plass til langbord hvor man kan invitere til hyggelige middagsselskaper med utsikt mot hagen. Stuen har også peis i eget hjørne som passer perfekt for lesestuen. Om sommeren kan du "åpne" stuen opp med stor skyvedør som leder direkte ut til den solrike terrassen og hagen. Her kan barna løpe rett ut for å leke i trygge og idylliske omgivelser.

**Terrasse/Hage:**

Boligen har en stor terrasse på ca. 21 m<sup>2</sup> med direkte adkomst fra stuen. Her har du god plass til familieselskapet om sommeren. Terrassen har trapp rett ut i hagen og de to uteplassene har gode solforhold gjennom mesteparten av dagen. En idyllisk hage med god plass til hagelekene om sommeren. Hagen er i dag beplantet med trær, blomster og flotte busker som blant annet rhododendron. Her kan du skape din egen grønne oase!

**Kjøkken:**

Et romslig separat kjøkken med plassbygget og retro skapinnredning. Kjøkkenet er separat og rett ved stuen/spisestuen og har vindu med hyggelig utsikt ut mot

skogholtet. Her kan du skape ditt eget drømmekjøkken!

**Soverom 1 (1. etasje):**

Fra stuen er det også direkte tilgang til et romslig soverom som i dag benyttes som tv-stue. Her har du enda mer stueplass eller mulighet for et stort soverom etter behov og ønske. Dette soverommet har egen balkong mot skogholtet hvor du kan nyte morgenstundene om sommeren til lyden av fuglekvisper.

**Boligens 2. etasje**

Her har du tre store soverom og et stort hovedbad. Her trenger ingen i familien å krangle om det "største rommet".

**Soverom 1 og 2:**

Disse to rommene er relativt like i størrelse og utforming bare speilvendt. Begge to er store med god plass til dobbeltseng og en stor garderobeløsning etter ønske og behov.

**Soverom 3:**

Dette rommet er også av god størrelse med god plass til både dobbeltseng og skap. Rommet har i tillegg takvindu som gir ekstra med dagslys.

**Hovedbaderom:**

Et stort baderom med badekar i det ene hjørnet og dusj i det andre. Masse skap plass rundt servanten. Her har du god plass til å skape drømmebadet.

**Lagring ellers:**

- Dobbelgarasje i kjeller på ca. 48 m<sup>2</sup> med elbillader (ProxII ladeboks). Garasjen har to boder på til sammen ca. 14 m<sup>2</sup>
- Utebod ved inngangspartiet på ca. 6 m<sup>2</sup>
- Kryploft med lagringsplass med stige opp fra et av soverommene i 2. etasje

For fullstendig teknisk informasjon om boligen, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Dersom det er registrert avvik med tilstandsgrad (TG) 2 eller 3 i tilstandsrapporten, oppfordres interessenter spesielt til å undersøke disse forholdene nærmere, da gitte tilstandsgrader er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklærings skjema.

Hvitevarer: Følgende hvitevarer medfølger i kjøpet: integrert kjøleskap, stekeovn, mikro og oppvaskmaskin. Vaskemaskin og tørketrommel medfølger ikke. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Innbo og løsøre: Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

\* lamper i stua (lampetter og taklampe over spisebord)

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

## Eiendommens tilstand

Takstmann: Jonas Haugane

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklærings skjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

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

Ja.

Lekkasje i takvindu i badrom øverste etasje. Vindu skiftet 2025.

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

Ja.

Ufaglært arbeid:

Se skifte av vindu. Badrom nede totaloppusset. Ukjent årstall. Har krysset av "ufaglært" grunnet manglende dokumentasjon. Har av samme grunn valgt "nei" på spørsmål om tettesjikt og byggemelding.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei.

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

Ja.

Ufaglært arbeid:

Reparasjon av lekkasje fra egen stikkledning. Ukjent årstall.

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

Ja.

Se pkt om arbeid på vann og avløp. Denne lekkasjen ga noe vann i kjeller. Utendørs lekkasje i kommunal vannledning i 2019. Førte til vann i kjeller.

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

Ja.

Se punkter om våtrom (takvindu) og vann og avløp  
(skader på vannledning). Ytterligere et vindu av samme  
type bærer også preg av fuktskade, men er ikke skiftet.

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

Ja.

Betydelig svikt i parkett i gang nær trapp.

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

Ja.

En mus observert på kjøkken. Ukjent årstall. Anslås til ca  
1985.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja.

Proxll ladeboks i garasje.

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

Ja.

Ufaglært arbeid:

Skifte av terrassebord og trapp til veranda.

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

Ja.

En etasje påbygd i 1985.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos  
bygningmyndighetene?

Ja.

Ferdigattest fra Oslo kommune.

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)?

Ja.

Naboer i Lillosesterveien 55b har tinglyst rett til adkomst  
til sin eiendom.

Nåværende eier sitter i uskiftet bo etter sin mann som  
gikk bort i 2025. Tidspunkt for hennes eierskap er  
ovenfor angitt som tidspkt for overføring til henne i 2026.  
Hennes ektemann var formell eier fra boligen var ny til  
sin bortgang, og begge har bodd i boligen siden 1974. Har  
generelt valgt "ufaglært" ovenfor grunnet manglende  
dokumentasjon, uavhengig av hvorvidt arbeidet faktisk er  
utført av faglært/ufaglært.

Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er  
fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

## Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport,  
datert 26.05.2026.

Bygning:

Tomannsbolig oppført i 1974. Byggemåten er etasjeskiller  
i betong og trebjelkelag, og bærende konstruksjoner i  
betong og tre. Yttervegger er av tre, kledd utvendig med  
panel. Grunnmuren er av betong, mens fundamentering  
og byggegrunn er ukjent. Boligen har underetasje, 1.  
etasje, 2. etasje og kjeller. Det er ikke utforede vegger  
under terrenget, og rommene har ventiler i yttervegg.

Tak:

Taket er en saltakskonstruksjon i tre fra byggeåret, teknet  
med takstein fra 1986. Undertaket er av sutakplater.  
Loftet er et kryploft med adkomst via loftsluke og har  
gangbart gulv. Nedløp og beslag har passert halvparten  
av forventet brukstid, og det er ikke montert snøfangere.

Pipe/Ildsted:

Boligen har en åpen peis. Kun pipens overflater i boligen  
er besikket.

Vinduer:

Vinduer med isolerglass, produsert i 1983, 1984, 1995, 2011 og 2023.

Dører:

Entrédør i tre uten datomerking. Balkongdører med isolerglass er produsert i 1996 og 2011.

Balkong/terrasse:

En terrasse på ca. 21 m<sup>2</sup> med adkomst fra spisestue har en konstruksjon av bjelkelag i tre, kledd med terrassebord. En annen terrasse på ca. 3,6 m<sup>2</sup> med adkomst fra spisestue har også en konstruksjon av bjelkelag i tre, kledd med terrassebord.

VVS-installasjoner:

Innvendige vannledninger er av kobber av ukjent alder. Avløpsrørene er av plast. Varmtvannsberederen er fra 1974 og har en kapasitet på ca. 200 liter. Den har sluk som lekkasjesikring.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon. Avtrekk skjer fra våtrom og tilluft via friskluftsventiler og ventiler i vinduene.

Tekniske detaljer:

Oppvarming består av peis, panelovner og varmekabler på bad og i entré.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med skrusikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse. Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget. Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

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 forenklete 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.

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
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
- Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
- Ja Eksisterer det samsvarserklæring? Ukjent
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
7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
- Nei

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

- Nei

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

- Nei

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

- Ja

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

- Ja Det elektriske anlegget fremstår med en alder og utførelse som tilsier at deler av installasjonen kan være av eldre dato. Basert på en visuell vurdering og tilgjengelige opplysninger kan det ikke utelukkes at anlegget har komponenter eller løsninger som ikke oppfyller dagens sikkerhetsnivå. Det er heller ikke foretatt funksjonskontroll eller tekniske målinger av anlegget som en del av denne gjennomgangen. På bakgrunn av anleggets antatte alder og den begrensede kontrollformen som ligger til grunn for vurderingen, anbefales det at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av autorisert elektroinstallatør. En slik kontroll vil kunne avdekke eventuelle skjulte feil, slitasje eller sikkerhetsmessige avvik, og bidra til å redusere risiko for brann eller personskaide.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Konstruksjonene har omfattende skjevheter. Membran/tettesjikt på balkong/terrasse har passert halvparten av forventet levetid. Med økende alder øker risikoen for svekket tetthet, slitasje og redusert funksjon i membranen, noe som kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og følgeskader i underliggende konstruksjoner over tid. Det er derfor påregnelig med økt behov for vedlikehold, oppfølging og eventuelle tiltak på sikt. Forholdet er vurdert til TG2 ut fra alder og forventet

restlevetid. Det er registrert betydelige skjevheter i terrasse-/balkongkonstruksjonen. Forholdet kan indikere setninger, deformasjoner eller svekkelser i underliggende konstruksjoner og medfører risiko for redusert funksjon, vannansamlinger og videre skadeutvikling over tid. Skjevhetene vurderes å være større enn det som kan forventes ut fra alder og normal bruk, og forholdet bør undersøkes nærmere av fagkyndig for å avklare årsak og behov for utbedring. På bakgrunn av registrerte avvik og potensiell risiko for konstruksjonssvikt er forholdet vurdert til TG3. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avklare utbedringsmetode. Terrassen har vært jekket opp tidligere og det kan være behov for å rive og bygge konstruksjonen opp igjen

- Balkong | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter. Membran/tettesjikt på balkong/terrasse har passert halvparten av forventet levetid og det er påvist åpninger i tettesjiktet. Med økende alder øker risikoen for svekket tetthet, slitasje og redusert funksjon i membranen, noe som kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og følgeskader i underliggende konstruksjoner over tid. Det er derfor påregnelig med økt behov for vedlikehold, oppfølging og eventuelle tiltak på sikt. Forholdet er vurdert til TG3 ut fra alder, forventet restlevetid og at blikket har løftet seg. Balkongen er og av eldre alder og det anbefales å kontrollere konstruksjonen ytterligere for å se om det er behov for utbedring/utskifting av bygningsdeler. Tekkingen må skiftes/utbedres.

- Etasjeskille/gulv mot grunn | Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er avvik: Målinger viser høydeforskjeller i etasjeskilleen på mellom 15-30 mm. Slike avvik oppstår ofte som følge av naturlige bevegelser, setninger eller svikt i materialer over tid, og er normalt for bygninger av eldre dato. Det oppleves også noe svikt. Forholdet er gitt TG2. Ved trapp i underetasjen er det betydelig svikt i undergulvet. For å avdekke

årsaken må gulvet rives. Forholdet gis TG3. Det må gjøres ytterligere undersøkelser av undergulvet for å avdekke utbedringsmetode.

- Bad 2. etasje: Sluk, membran og tettesjikt | Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet. Det er ikke registrert membran på gulvets overflater i henhold til dagens krav til våtrom. Manglende membransjikt innebærer at konstruksjonen ikke har tilstrekkelig beskyttelse mot fukt og vannpåvirkning. Badet kan være oppført i samsvar med tidligere byggeskikk og forskriftsnivå på oppføringstidspunktet. Etter dagens krav skal imidlertid våtrom ha et sammenhengende og tett membransjikt som hindrer fukt i å trenge ned i underliggende eller tilstøtende konstruksjoner. Når membran mangler eller er brutt, øker risikoen for skjulte fuktskader, råte og andre følgeskader i tilstøtende bygningsdeler. Forholdet vurderes til TG3 da løsningen ikke oppfyller dagens krav til fuktsikring og representerer en vesentlig risiko for vannskader. Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Takteking | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekingen har passert halvparten av forventet brukstid. Når materialer eldes, øker risikoen for svekket funksjon, eksempelvis i form av slitasje, lekkasjer eller redusert tetthet. Selv om det ikke er registrert konkrete skader ved befaringsmåling, må videre aldring og gradvis svekkelse påregnes.

- Nedløp og beslag | Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Bygningen har ikke montert snøfangere. Etter dagens byggeskikk og forskriftskrav stilles det krav om snøfangere der det kan være fare for skade på personer, biler eller andre installasjoner ved snøras fra tak. Bygget er oppført med eldre byggeskikker, en tid da slike krav i

mange tilfeller ikke var gjeldende. Fravær av snøfangere innebærer likevel økt risiko for skade som følge av snø- og isras i vinterhalvåret. Nedløp og beslag har passert halvparten av forventet brukstid. Aldrings- og slitasjetegn kan føre til redusert funksjon, særlig ved store nedbørsmengder eller isdannelse. Over tid øker risikoen for lekkasjer langs overganger, gjennomføringer og tilslutninger mot takteking og vegg.

- Veggkonstruksjon | Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Ved stikkprøvekontroll er det registrert manglende luftespalte i nedkant av kledningen. Lufting bak kledningen er viktig for å sikre ventilasjon og drenering mellom kledning og yttervegg. Manglende luftespalte tyder på at luftingen ikke er tilfredsstillende, noe som kan øke risikoen for fuktskader dersom kondens eller inntrengt vann ikke får luftes eller dreneres ut. Slike forhold gir ofte ingen synlige tegn fra utsiden, og vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige deler. For å avklare om det foreligger fuktproblemer i konstruksjonen og om tiltak er nødvendig, må det gjøres mer inngående undersøkelser – noe som ligger utenfor denne rapportens omfang. Det er registrert spredte råteskader i deler av kledningen, samt værslitt kledning. Råteskader oppstår som følge av fuktbelastning over tid og medfører redusert motstandsdyktighet i treverket. Forholdet indikerer at enkelte deler av kledningen har oppnådd høy alder og/eller vært utsatt for værpåkjenninger og slitasje. Det må påregnes vedlikehold og utskifting av skadede bord for å hindre videre skadeutvikling og redusere risikoen for følgeskader i konstruksjonen. Forholdet er vurdert til TG2. Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak. Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

- Takkonstruksjon/Loft | Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er registrert symptom på fuktskader i konstruksjonen. Undertak er av sutakplater. Ved befaring ble det registrert synlige fuktskjolder på platene, noe som indikerer at konstruksjonen har vært utsatt for fuktbelastning. Fuktskjolder kan være et resultat av tidligere lekkasjer, kondensproblematikk eller utilstrekkelig lufting. Selv om det ikke nødvendigvis foreligger aktiv lekkasje på befaringstidspunktet, representerer dette en økt risiko for følgeskader. Det kan tyde på at ventilasjonsrørene som ikke er ført over tak er årsaken til skadene. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsaken til fuktskjoldene. Takkonstruksjonen er fra byggeåret og har oppnådd en høy alder. Konstruksjonen fremstår med normal slitasje og elde sett i forhold til alder og brukstid. Det ble ikke registrert tegn til aktive lekkasjer eller vesentlige skader på befaringsdagen. Det må imidlertid tas høyde for at deler av konstruksjonen er skjult, slik at full kontroll ikke er mulig uten inngrep. Med bakgrunn i konstruksjonens alder vurderes det å være økt risiko for skjulte avvik eller svekkelser i materialer som følge av naturlig aldring. Det anbefales jevnlig kontroll av takkonstruksjonen og oppfølging ved fremtidige vedlikeholdsarbeider på taket. Eventuelle oppgraderinger må påregnes over tid som følge av alder og normal slitasje

- Vinduer | Det er tegn etter tidligere fuktskader på et takvindu i 2. etasje. Det er opplyst at dette skyldes at vinduet har stått åpent under regnvær. Det er ikke målt fukt i vinduet på befaringsdagen, men det kan ikke utelukkes at det er utettheter. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avdekke om det er eventuelle utettheter rundt vinduet. Vinduene har oppnådd en høy alder i forhold til forventet brukstid. Eldre vinduer har normalt redusert isolasjonsevne og er mer utsatt for slitasje, trekk og behov for vedlikehold. Det kan ikke utelukkes at isolerglass kan få punktering over tid, noe som kan føre til kondens eller dugg mellom glasslagene. Slike forhold kan være vanskelig å avdekke ved en visuell befaring. På grunn av alder og forventet behov for vedlikehold eller utskifting på sikt er forholdet vurdert til

TG2.

- Dører | Inngangsdør og balkondør fra 1996 er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder øker risikoen for slitasje på tetningslister, hengsler, låsemekanismer og overflater, samt nedsatt isolasjonsevne og tetthet. Eldre dører kan også få behov for justeringer eller utskifting av enkelte komponenter over tid. På bakgrunn av alder og forventet vedlikeholds- eller utskiftingsbehov er forholdet vurdert til TG2.

- Overflater | Det er registrert fuktskader i parketten med tegn til svelling, misfarging og/eller deformasjoner i overflaten. Skadene indikerer at gulvet har vært utsatt for fuktbelastning, noe som kan redusere materialets funksjon og levetid. Årsaken til fuktpåvirkningen bør avklares og forholdet følges opp for å hindre videre skadeutvikling. Det må påregnes lokale reparasjoner eller utskifting av skadede gulvflater. Det er registrert fuktskjolder i strien på en sjakt/kasse bak trappen i underetasjen. Forholdet kan indikere tidligere fukt- eller vannpåvirkning, men årsaken til skadene er ikke kjent på befaringsdagen. Det kan ikke utelukkes at forholdet har sammenheng med vann- og avløpsføringer til kjøkken i 1. etasje og bad i 2. etasje, dersom slike installasjoner er ført i konstruksjonen. Fuktskjoldene kan være et resultat av tidligere lekkasje eller kondensproblematikk. Det anbefales å åpne konstruksjonen for nærmere undersøkelser og kontroll av eventuelle rørføringer for å avdekke skadeomfang, årsak og behov for tiltak. Forholdene er vurdert til TG2.

- Rom Under Terreng | Rom under terreng, herunder kjellere/underetasjer, regnes som en bygningsmessig risikokonstruksjon med tanke på fuktproblematikk. Dette skyldes at konstruksjonene står i direkte kontakt med grunn og omkringliggende masser som naturlig inneholder fukt. Selv ved korrekt utførelse vil det over tid være en risiko for fuktinntrengning gjennom grunnmur, gulv og overganger. Eldre konstruksjoner er ofte oppført etter tidligere byggeskikker, med begrenset eller

mangelfull fuktsikring sammenlignet med dagens krav. Drenering, fuktsperrer og kapillærbrytende sjikt har en begrenset levetid, og effekten kan reduseres med alder. I tillegg kan terrengforhold, nedbør og lokale grunnforhold påvirke fuktbelastningen. Innvendige utforede vegger og organiske materialer mot yttervegger i kjeller/underetasjer øker risikoen ytterligere, da eventuell fukt kan bli innestengt i konstruksjonen og gi grobunn for mugg- og råteskader uten at dette nødvendigvis er synlig ved en visuell befarings. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen av slike konstruksjoner i hovedsak er basert på visuelle observasjoner og tilgjengelige målinger på befaringsstidspunktet. Skjulte forhold kan ikke utelukkes. Det anbefales å være oppmerksom på lukt, misfarging, saltutslag eller avflassing, samt å sørge for god ventilasjon og jevnlig oppfølging.

- Vannledninger | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Vannrørene i boligen er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Rørene fungerer som forutsatt på befaringsstidspunktet, men levetiden er redusert og det er usikkerhet knyttet til skjulte deler av anlegget som ikke kan inspiseres visuelt. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Avløpsrør | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Avløpsrørene i boligen er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Rørenes funksjon fremstår som tilfredsstillende på befaringsstidspunktet, men levetiden må anses redusert i et normalperspektiv. Skjulte deler av rørsystemet kan ikke kontrolleres visuelt, og det er derfor usikkerhet knyttet til den faktiske tilstanden. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Ventilasjon | Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Boligen har naturlig ventilasjon,

hvor luftutskifting skjer gjennom ventiler, utettheter i konstruksjonen og ved åpning av vinduer. Denne løsningen gir mindre kontroll over luftutskiftingen enn mekaniske ventilasjonssystemer. Ventilasjonen er i stor grad avhengig av temperaturskjeller og vind. I perioder med lite trekk kan luftutskiftingen derfor bli begrenset. Dette kan føre til høyere luftfuktighet, dårligere innelima og opphopning av lukt. For å sikre tilstrekkelig luftutskifting kan det være nødvendig med jevnlig lufting gjennom vinduer eller etablering av mekanisk avtrekk. Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

- Varmtvannstank | Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Varmtvannsberederen er over 20 år gammel og har passert forventet teknisk levetid. Med økende alder øker risikoen for slitasje, korrosjon, lekkasjer og funksjonssvikt. Eldre varmtvannsberedere har generelt høyere sannsynlighet for uforutsette feil og vannskader sammenlignet med nyere installasjoner. På bakgrunn av alder og forventet restlevetid vurderes forholdet til TG2. Det anbefales jevnlig kontroll og å påregne utskifting på sikt. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

- Fuktsikring og drenering | Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Dreneringen vurderes å ha passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Eldre dreneringsløsninger har erfaringsmessig redusert funksjon over tid som følge av tilslamming, setninger og svekket filterduk. Dette kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng. Det foreligger ingen dokumentasjon på senere utskifting eller vesentlig oppgradering. Selv om det ikke er registrert klare tegn til svikt på befaringsdagen, innebærer alder en forhøyet risiko for redusert funksjon. Det må påregnes behov for tiltak eller utskifting på sikt.

- Grunnmur og fundamenter | Grunnmurer og fundamenter er av eldre dato og har passert store deler av forventet levetid. Eldre grunnmurskonstruksjoner er generelt mer utsatt for fuktinntrenging, rissdannelser, setningsskader og slitasje som følge av alder og langvarig belastning. Det må påregnes at konstruksjonene ikke tilfredsstillers dagens krav til fuktsikring og isolering. Alder og konstruksjonstype medfører økt risiko for skjulte avvik og fremtidige vedlikeholdsbehov. Forholdet vurderes derfor til TG2.

- Terrengforhold | Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det er registrert lite eller tilnærmet flatt fall enkelte steder rundt boligen. Terrengforholdene gjør at overflatevann kan ledes inn mot grunnmur og konstruksjon, noe som over tid kan medføre forhøyet fuktbelastning mot kjeller/underetasjen og underliggende konstruksjoner. Dette øker risikoen for fuktinntrenging, råteskader og dårligere innneklima.

- Bad underetasje: Overflater vegger og himling | TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

- Bad underetasje: Overflater Gulv | TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

- Bad underetasje: Sluk, membran og tettesjikt | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på

membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. 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. TG2 gis på bakgrunn av manglende dokumentasjon og alder på membran. Uten dokumentasjon kan ikke arbeidene verifiseres og det foreligger derfor en usikkerhet rundt oppbyggingen.

- Bad underetasje: Ventilasjon | Rommet har kun naturlig ventilasjon. Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon. Ytelsen avhenger av vær, vind og temperatur og kan periodevis bli svak. Dette kan føre til opphopning av fuktig luft. Fuktig luft øker generelt muligheten for skader i rommet og tilstøtende vegger/himlinger. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men klassifiseres som tilstandsgrad 2 (TG 2) i NS 3600.

- Vaskerom underetasje: Overflater Gulv | TG2 er satt da vinylen har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

- Vaskerom underetasje: Sluk, membran og tettesjikt | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. 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. TG2 gis på bakgrunn av manglende dokumentasjon og alder på membran.

- Vaskerom underetasje: Ventilasjon | Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon. Ytelsen avhenger av vær, vind og temperatur og kan periodevis bli svak. Dette kan føre til opphopning av fuktig luft. Fuktig luft øker generelt muligheten for skader i rommet og tilstøtende vegger/himlinger. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men klassifiseres som tilstandsgrad 2 (TG 2) i NS 3600. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

- Kjøkken 1. etasje: Avtrekk | Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til kjøkken, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

- Bad 2. etasje: Overflater vegger og himling | TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

- Bad 2. etasje: Overflater Gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er ikke påvist at gulvet har tilstrekkelig fall mot sluk, da dusjkabinettet ikke er flyttet på. Når fallet er for svakt, vil vann kunne bli stående igjen på gulvoverflaten. Det er målt fall mot sluk ved badekaret, men dette sluket er underdimensjonert ihht dagens krav. TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader. Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til

sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

- Bad 2. etasje: Ventilasjon | Rommet har kun naturlig ventilasjon. Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon. Ytelsen avhenger av vær, vind og temperatur og kan periodevis bli svak. Dette kan føre til opphopning av fuktig luft. Fuktig luft øker generelt muligheten for skader i rommet og tilstøtende vegger/himlinger. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men klassifiseres som tilstandsgrad 2 (TG 2) i NS 3600.

- Bad 2. etasje: Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Rommet er uten membran og må pusses opp for å tilfredsstillende dagens krav til membran.

Oppstillingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygnings sakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til el-anlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden el-anlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes

at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

## Øvrig informasjon

### Adresse

Lilloseterveien 55, 0957 OSLO

Gnr. 93, bnr. 80  
i Oslo kommune.

### Selger

Dagrun Husum

### Energiklasse

F

### Info energiklasse

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd F (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

### Oppvarming

Boligen varmes opp med elektrisitet, via panelovner og elektriske varmekabler på bad og i entré. Det er også åpen peis for vedfyring.

Selgers forbruk var 28 314 kwh i 2025. Forbruk vil variere fra husstand til husstand. Forbruket inkluderer lading av bil.

Nåværende eier har tegnet avtale om Norgespris på strøm, og avtalen har bindingstid til 31.12.2026. Avtalen følger boligen, og må derfor overtas av kjøper.

Norgespris er en ny, statlig ordning, som gir en forutsigbar og fast strømpris på 50 øre per kWh med mva (40 øre uten mva) gjennom året. Norgespris har et forbrukstak på 5 000 kWh per måned for husholdninger og 1 000 kWh for hytter. Når det er tegnet avtale om Norgespris bortfaller eventuell strømstøtte.

Som boligeier må du fortsatt ha en strømvtale med en strømleverandør.

Du kan lese mer om Norgespris blant annet her: <https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris>

## Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

## Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

0301/93/80:

07.07.1922 - Dokumentnr: 992628 - Bestemmelse om veg  
Bestemmelse om kloakkledning  
Bestemmelse om benyttelse  
Med flere bestemmelser

04.07.1946 - Dokumentnr: 5924 - Bestemmelse om gjerde

07.07.1954 - Dokumentnr: 8978 - Bestemmelse om veg  
Bestemmelse om kloakkledning  
Bestemmelse om gjerde

Eiendommen er midlertidig fritatt for opparbeidelse av vei i 8 meters bredde. Eieren forplikter seg ved tinglest erklæring til å opparbeide veiene med kloakk langs tomta i inntil 8 meters bredde, inkludert fortau og kloakk av inntil 305 mm diameter, når Oslo kommune måtte forlange det. Inntil veier med kloakk er opparbeidet og veigrunnen tilskjøttet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold. Eventuell grunnerhvervelse må skje uten utgift for kommunen, og gjerder settes opp etter reguleringsvesenets bestemmelser. Disse betingelsene gjelder for nåværende og senere eiere som en heftelse på eiendommen.

16.08.1957 - Dokumentnr: 9375 - Bestemmelse om veg  
Bestemmelse om kloakkledning  
Bestemmelse om gjerde  
Med flere bestemmelser  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Eiere og hjemmelsinnehavere av eiendommer i Ammerudskogen vedtar som bindende for nåværende og senere eiere betingelser for overtakelse av veier. Gjerder som ikke står i riktig avstand fra veikant må flyttes av grunneieren, og veigrunn med nødvendige grøfter og gjerdeavstand overdras til kommunen uten utgift for denne. Private avkjørsler som ikke er i orden må av grunneierne settes i stand og forsynes med stikkrenner godkjent av veivesenet. Hvor overvannet ikke bortledes gjennom offentlig kloakk, må stikkrennene gis fritt avløp fra veiens område. Disse betingelser tinglyses som stedsevarende heftelse på eiendommene.

05.12.1968 - Dokumentnr: 18909 - Erklæring/avtale  
BRUKSRETT OG / ELLER DISPOSISJONSRETT

22.05.1974 - Dokumentnr: 10090 - Best. om adkomstrett  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 93 BNR: 430  
Med flere bestemmelser  
Eieren av gnr. 93 bnr. 430 har stedsvarig rett til adkomstvei fra Lilloseterveien over gnr. 93 bnr. 80. Andelsmessig vedlikeholdsplikt vedrørende adkomstveien påhviler eierne av de to eiendommene. Det samme gjelder asfaltering av adkomstvei og

fellesareal, samt gjerder.

09.06.1974 - Dokumentnr: 575 - Erklæring/avtale  
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom  
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet  
I anledning deling av eiendommen gnr. 93, bnr. 80, som skal bebygges med tomannsbolig, erklærer eier at eierne etter delingen har de samme rettigheter som de tidligere hadde for at eiendommen skal funksjonere som én selvstendig eiendom, herunder rett til atkomst, fellesanlegg, fellesareal, reparasjon og vedlikehold. Eierne etter delingen er solidarisk forpliktet overfor de krav og pålegg bygningsmyndighetene kan stille etter bygningslov, bygningsvedtekt og forskrifter med hensyn til fellesanlegg og fellesareal. Erklæringen gjelder også for senere eiere og kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Dokumenter kan fås ved henvendelse til megler.

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er et pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran for eksempel tinglyste banklån på eiendommen.

## Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen. Privat vei som vedlikeholdes av brukerne.

## Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan fritt leies ut.

## Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

## Diverse

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn. Ta kontakt med eiendomsmegler dersom det er spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort tilstand.

# Kontraks- grunnlag

## Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

## Forsikring

**Boligselgerforsikring:** Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

**Boligkjøperforsikring:** Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://>

[www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/](http://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/)

## Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis.

Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær

gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

#### Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

#### Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

#### Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

#### Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke

oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

#### Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

## Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud

og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaklinformasjon, 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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmeidler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmeidler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

## Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

## Hvitvasking

Eiendomsmeidlere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmeidler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera

eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

## Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se [www.emera.no](http://www.emera.no) for vår personvernerklæring.

## Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 72 000,00

Grunnpakke bolig info\*\* kr 14 300,00

Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm. kr 24 850,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 12 900,00

Tilretteleggingshonorar kr 15 000,00

Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. kr 3 500,00

### Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 30 500,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 173 050,00

Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

### Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

## Oppdragsansvarlig

Francis Johansson-Merrick

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

[francis.johansson-merrick@emera.no](mailto:francis.johansson-merrick@emera.no)

Tlf: 951 97 652

Michelle Lehn Jensen

Eiendomsmegler MNEF | Partner

[michelle.lehn@emera.no](mailto:michelle.lehn@emera.no)

Tlf: 458 84 505

## Ansvarlig megler

Francis Johansson-Merrick

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

[francis.johansson-merrick@emera.no](mailto:francis.johansson-merrick@emera.no)

Tlf: 951 97 652

## Meglerforetaket

Emera No1 AS

Organisasjonsnummer 934963385

Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO

Tlf: 222 52 222

## Salgsoppgavedato

03.06.2026

## Samarbeidspartnere og

### tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

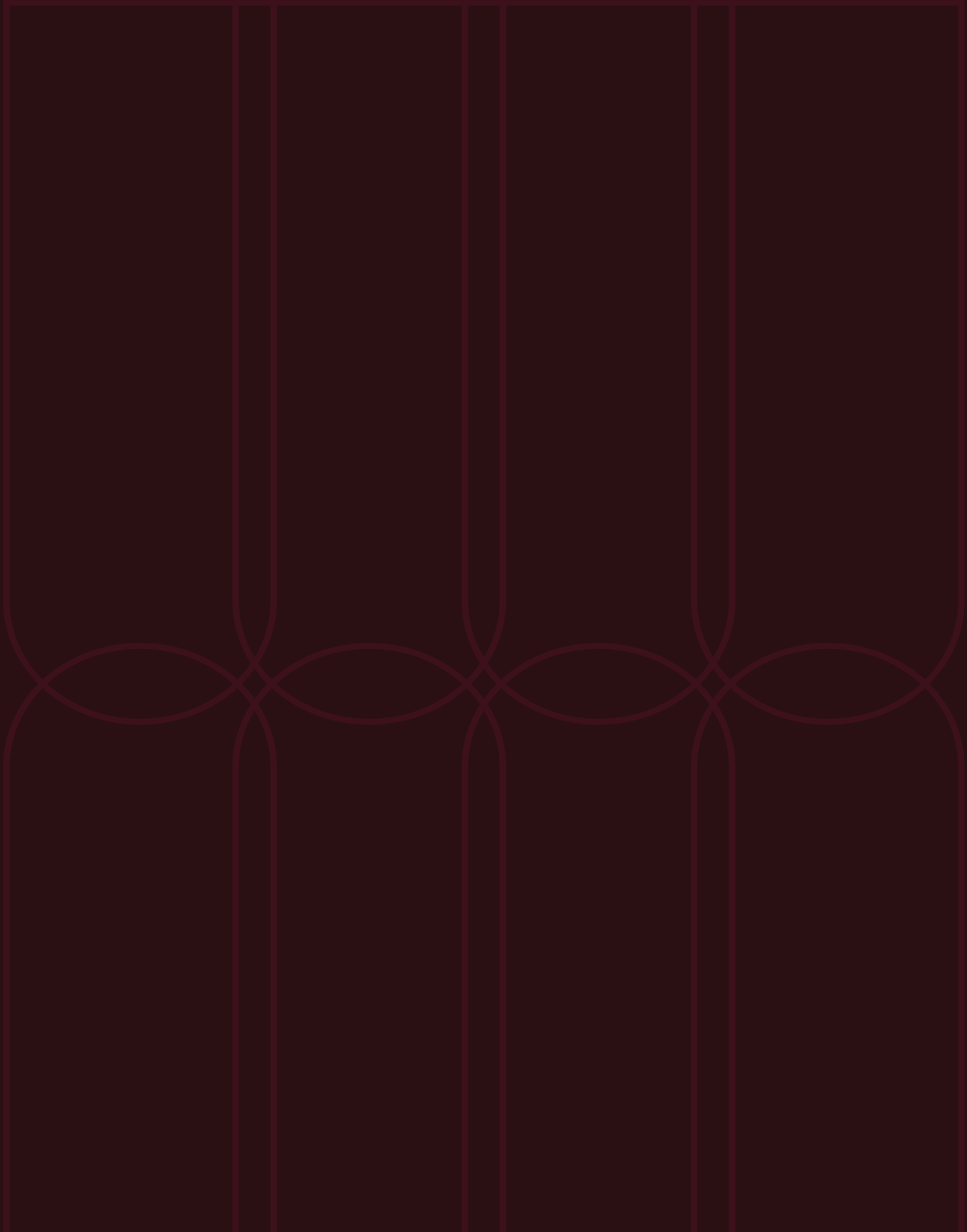
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Kolibri Forsikring AS - tilbyr bolig-/innbo og andre tingskadeforsikringer

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

LILLOSETERVEIEN 55

# VEDLEGG



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Vest	
Oppdragsnr.	
01260114	
Selger 1 navn	
Dagrun Husum	
Gateadresse	
Lilloseterveien 55	
Poststed	Postnr
OSLO	0957
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2026
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If
Polise/avtalnr.	5471598

Document reference: 01260114

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Lekkasje i takvindu i badetrom øverste etasje. Vindu skiftet 2025.

Initialer selger: DH

1

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

Svar  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse  Se skifte av vindu. Badetrom nede totaloppusset. Ukjent årstall. Har krysset av "ufaglært" grunnet manglende dokumentasjon. Har av samme grunn valgt "nei" på spm om tettesjikt og byggemelding.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse  Reparasjon av lekkasje fra egen stikkledning. Ukjent årstall.

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

Nei  Ja

Beskrivelse  Se pkt om arbeid på vann og avløp. Denne lekkasjen ga noe vann i kjeller. Utendørs lekkasje i kommunal vannledning i 2019. Førte til vann i kjeller.

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

Nei  Ja

Beskrivelse  Se punkter om våtrom (takvindu) og vann og avløp (skader på vannledning). Ytterligere et vindu av samme type bærer også preg av fuktskade, men er ikke skiftet.

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  Betydelig svikt i parkett i gang nær trapp.

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

Nei  Ja

Beskrivelse  En mus observert på kjøkken. Ukjent årstall. Anslås til ca 1985.

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

Nei  Ja

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

Svar  Nei

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse  Proxll ladeboks i garasje.

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

Initialer selger: DH

2

Document reference: 01260114

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Skifte av terrassebord og trapp til veranda.

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

En etasje påbygd i 1985.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Beskrivelse

Ferdigattest fra Oslo kommune

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Naboer i Lilloseterveien 55b har tinglyst rett til adkomst til sin eiendom. Nåværende eier sitter i uskiftet bo etter sin mann som gikk bort i 2025. Tidspunkt for hennes eierskap er ovenfor angitt som tidspkt for overføring til henne i 2026. Hennes ektemann var formell eier fra boligen var ny til sin bortgang, og begge har bodd i boligen siden 1974. Har generelt valgt "ufaglært" ovenfor grunnet manglende dokumentasjon, uavhengig av hvorvidt arbeidet faktisk er utført av faglært/ufaglært.

## Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet 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 næringsseiendom
- 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, 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.

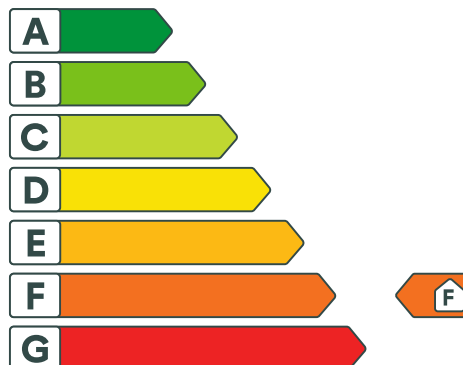
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Dagrun Husum	bc57c03e865fb66afd8fd cf0f35738fe6f934379	07.05.2026 15:45:51 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01260114

- 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>



Adresse <b>Lilloseterveien 55, 0957 OSLO</b>	
Dato for energimerking <b>26.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-302206</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>80707398</b>
Gårdsnummer <b>93</b>	Bruksnummer <b>80</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## 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 <b>1974</b>	Bygningstype <b>Tomannsbolig vertikal delt</b>
Bruksareal <b>272,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>204,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>3</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet</b>	
Ventilasjon <b>Naturlig ventilasjon</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**281,57 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**281,57 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**57 441 kWh**



## Lilloseterveien 55, 0957 OSLO



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Lilloseterveien 55, 0957 OSLO



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

##### Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

### **Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen**

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

### **Tiltak 9: Luft kort og effektivt**

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### **Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

### **Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

### **Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner**

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## **Bygningsmessige tiltak**

### Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

### Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 21: Montering tetningslister

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

## Tiltak på sanitæranlegg

### Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



### Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

# Nabolagsprofil

Lilloseterveien 55 - Nabolaget Ammerudkollen - vurdert av 123 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

Ammerud skole Linje 62	5 min	0.4 km
Grorud Linje 4, 5	12 min	1 km
Grorud T T-bane, buss	15 min	1.2 km
Grorud stasjon Linje L1	9 min	3.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min	10.5 km

## Skoler

Ammerud skole (1-7 kl.) 584 elever, 27 klasser	7 min	0.5 km
Grorud skole (1-7 kl.) 315 elever, 17 klasser	18 min	1.5 km
Rødvet skole (1-7 kl.) 440 elever, 33 klasser	20 min	1.6 km
Nordtvet skole (1-7 kl.) 419 elever, 26 klasser	22 min	1.9 km
Apalløkka skole (8-10 kl.) 438 elever, 30 klasser	10 min	0.8 km
Bjerke videregående skole 464 elever	7 min	4.6 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	10 min	5.1 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



## Kvalitet på skolene

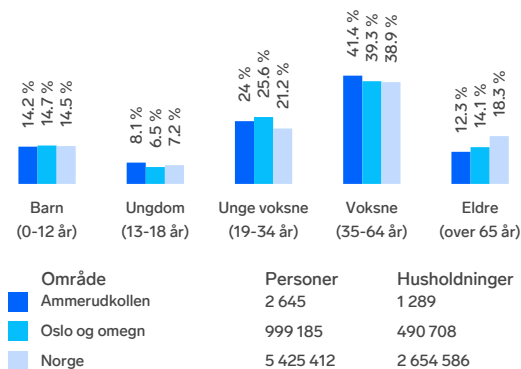
Veldig bra 77/100



## Naboskapet

Høflige 66/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Ammerudkollen barnehage (0-5 år) 99 barn	2 min	0.1 km
Huken naturbarnehage (3-5 år) 17 barn	2 min	0.1 km
Ammerudenga barnehage (0-5 år) 107 barn	7 min	0.6 km



## Dagligvare

Kiwi Ammerud	12 min	
Rema 1000 Ammerud PostNord	12 min	1 km




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

## Primære transportmidler









-  1. Tog/t-bane
-  2. Egen bil

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 97/100

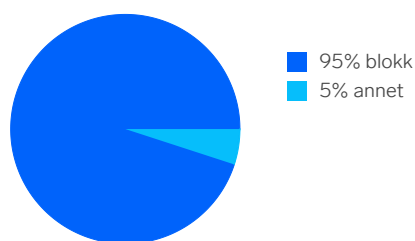
 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 86/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 83/100

## Sport

-  Ammerud skole 4 min   
Aktivitetshall, ballspill, friidrett 0.4 km
-  Apalløkka idrettshall 10 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.8 km
-  Grorud Sportssenter 13 min 
-  SATS Kalbakken 19 min 

## Boligmasse







«Relativt rolig nabolag. Et internasjonalt miljø. God tilgang til marka og bademuligheter for familier og barn»

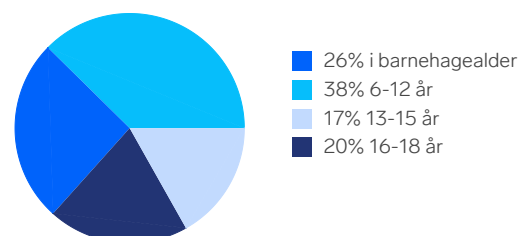
Sitat fra en lokalkjent



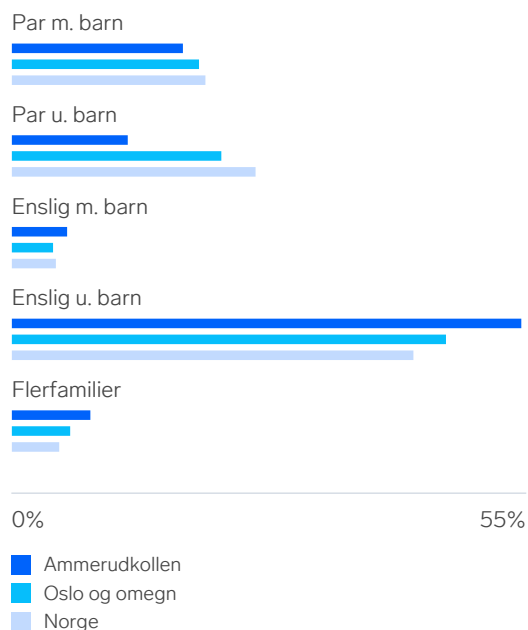
## Varer/Tjenester

-  Grorud Senter 15 min 
-  Boots apotek Grorud 15 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

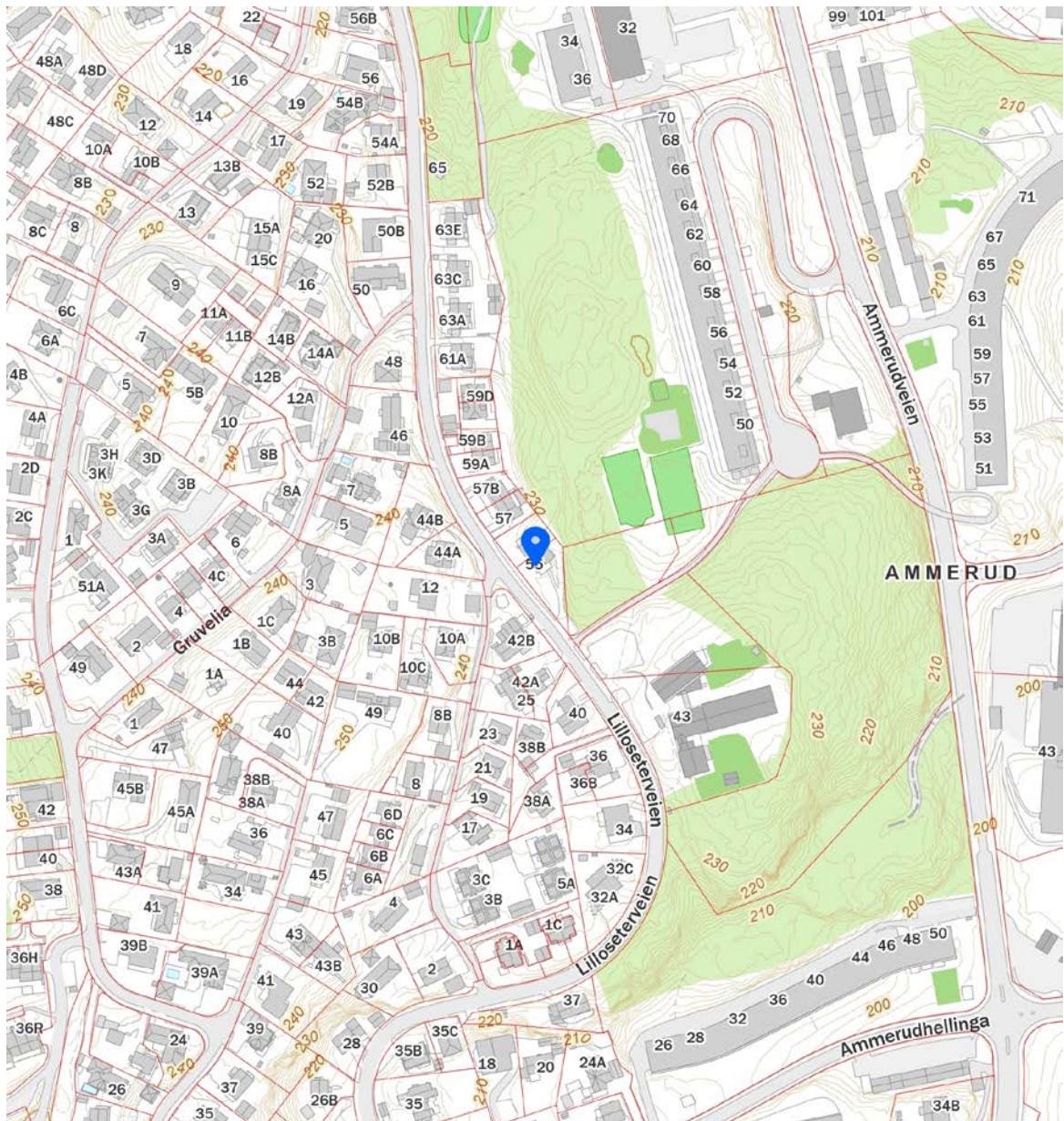
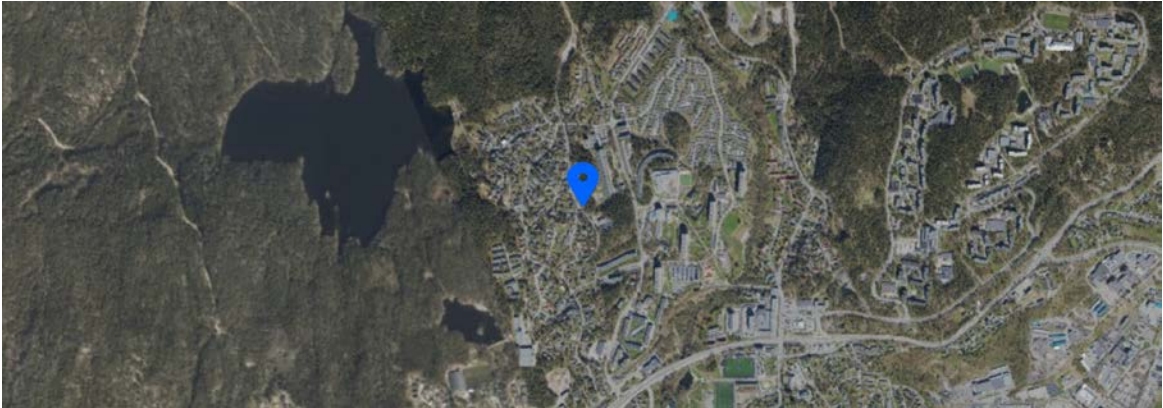


## Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%




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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026




 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 naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

# Tilstandsrapport



 Tomannsbolig

 Lilloseterveien 55, 0957 OSLO

 OSLO kommune

# gnr. 93, bnr. 80

Sum areal alle bygg: BRA: 272 m<sup>2</sup> BRA-i: 204 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 11.05.2026

Rapportdato: 02.06.2026

Oppdragsnr.: 22387-1296

Referansenummer: HJ1060

Foretak: HAUGANE TAKST AS

Takstingenør: Jonas Haugane



Haugane  
Takst  
AS

**NØYTRAL** 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.

# Haugane Takst AS

Haugane Takst har som mål å sikre alle kunder en trygg bolighandel. Min omfattende erfaring fra byggebransjen danner grunnlaget for å bistå selgere og kjøpere i boligsalgs- og kjøpsprosessen.



## Rapportansvarlig

*Jonas Haugane*

Jonas Haugane  
Uavhengig Takstingeniør  
post@hauganetakst.no  
970 23 636

**NITO**



# 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 og så videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunn
- 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 eksemplarframstilling 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### 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.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



### 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.



### 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.



### 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

## Byggemåte:

- Etasjeskiller i betong og trebjelkelag
- Bærende konstruksjoner i betong og tre
- Fasade av liggende kledning
- Saltak teknet med takstein

Boligen fremstår som en eldre tomannsbolig med normal aldersslitasje, men det er registrert flere forhold som må påregnes vedlikeholdt, undersøkt nærmere eller utbedret over tid. Det er særlig registrert avvik knyttet til terrasse-/balkongkonstruksjoner, våtrom, eldre bygningsdeler og enkelte konstruksjonsmessige forhold.

Utvendig er taktekkning, undertak, beslag, nedløp, vinduer og dører av eldre dato og har i stor grad passert halvparten av forventet levetid. Kledningen har værslitasje og spredte råteskader, samt begrenset lufting mot grunnmur, noe som øker risikoen for fukt- og råteskader i konstruksjonen. Det er også registrert fuktskjolder og symptomer på tidligere fuktbelastning i takkonstruksjonen.

Terrasse og balkong har de mest alvorlige registrerte avvikene. Det er registrert betydelige skjevheter i terrassekonstruksjonen, og det anbefales ytterligere undersøkelser for å avklare behov for omfattende utbedringer. I tillegg er det registrert utettheter og aldrig i membran/tettesjikt på balkongene, med økt risiko for fuktinntrenging og følgeskader.

Innvendig er det registrert fuktskader i parkett samt skjevheter og svikt i etasjeskiller. Ved trapp i underetasjen er det registrert betydelig svikt i undergulvet, hvor videre undersøkelser anbefales for å avdekke årsak og nødvendig utbedring.

Våtrommene er i hovedsak av eldre dato og har oppnådd høy alder i forhold til forventet levetid. Badet i 2. etasje har de mest alvorlige avvikene, da det ikke er registrert membran/tettesjikt etter dagens krav. Dette medfører økt risiko for skjulte fuktskader og følgeskader, og badet må påregnes oppgradert for å tilfredsstille dagens krav til våtrom. Øvrige våtrom har eldre membran- og slukløsninger, naturlig ventilasjon og mangelfull tilluftsventilering, noe som gir økt risiko for fuktbelastning over tid.

Tekniske installasjoner som vannledninger, avløpsrør og varmtvannsbereder er av eldre dato og har passert store deler av forventet levetid. Boligen har naturlig ventilasjon, og det er registrert mangelfull ventilasjon i enkelte rom. Drenering, grunnmur og terrengforhold vurderes også å ha økt risiko for fuktproblematikk som følge av alder og begrenset fall bort fra grunnmuren.

Det foreligger også avvik fra byggemeldte tegninger. Det er blant annet revet en lettvegg mellom to soverom til fordel for ett større soverom, samt at opprinnelig WC er omgjort til

kjølerom. Sistnevnte er vurdert som søknadspliktig bruksendring til kommunen.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Tomannsbolig

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

Det foreligger avvik fra byggemeldte tegninger.

## Underetasje:

- Det er revet en lettvegg mellom to soverom til fordel for etablering av ett større soverom

Planløsningen avviker dermed fra godkjente tegninger. Innvendige omdisponeringer og fjerning av ikke-bærende lettvegger er i utgangspunktet ikke søknadspliktige tiltak, forutsatt at tiltaket ikke berører bærende konstruksjoner, brannskiller, lydkrav eller tekniske installasjoner, og at krav til rom for varig opphold (lysforhold, rømningsvei, ventilasjon mv.) er oppfylt.

Det er ikke kontrollert om de tekniske kravene er fullt ut oppfylt, og forholdet bør eventuelt avklares med kommunen dersom dokumentasjon ønskes

## Underetasje:

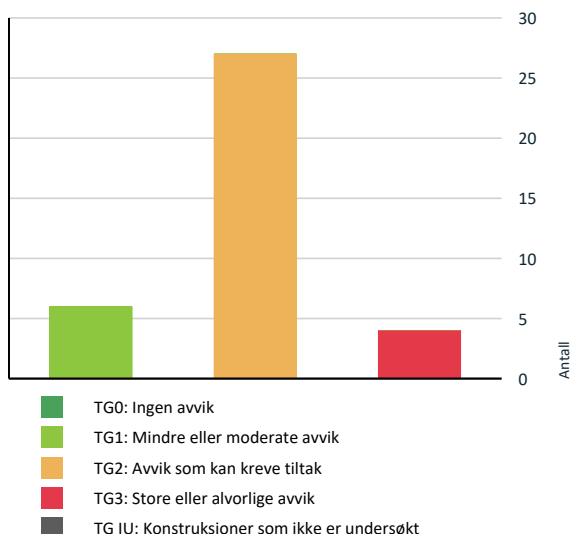
- Opprinnelig WC er omgjort til kjølerom. Endringen innebærer bruksendring fra hoveddel til tilleggsdel og er søknadspliktig tiltak til kommunen.

## 2. etasje:

Kottet er revet til fordel for et større bad. Endringen innebærer bruksendring fra hoveddel til tilleggsdel og er søknadspliktig tiltak til kommunen.

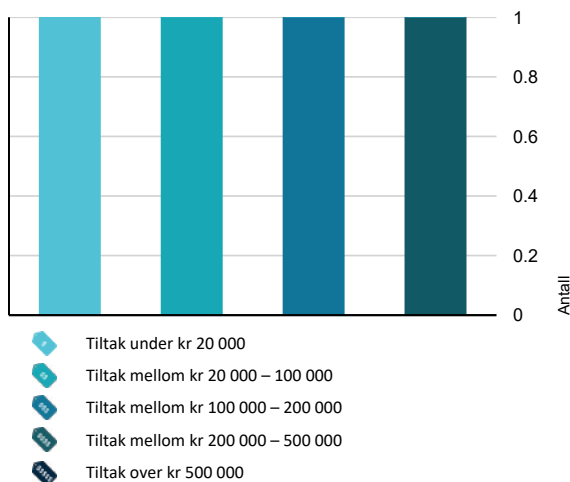
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Utendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

- Membran/tettesjikt på balkong/terrasse har passert halvparten av forventet levetid. Med økende alder øker risikoen for svekket tetthet, slitasje og redusert funksjon i membranen, noe som kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og følgeskader i underliggende konstruksjoner over tid. Det er derfor påregnelig med økt behov for vedlikehold, oppfølging og eventuelle tiltak på sikt. Forholdet er vurdert til TG2 ut fra alder og forventet restlevetid.

- Det er registrert betydelige skjevheter i terrasse-/balkongkonstruksjonen. Forholdet kan indikere setninger, deformasjoner eller svekkelser i underliggende konstruksjoner og medfører risiko for redusert funksjon, vannansamlinger og videre skadeutvikling over tid. Skjevhetene vurderes å være større enn det som kan forventes ut fra alder og normal bruk, og forholdet bør undersøkes nærmere av fagkyndig for å avklare årsak og behov for utbedring. På bakgrunn av registrerte avvik og potensiell risiko for konstruksjonssvikt er forholdet vurdert til TG3.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



##### Utendig > Balkong

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

- Membran/tettesjikt på balkong/terrasse har passert halvparten av forventet levetid og det er påvist åpninger i tettesjiktet. Med økende alder øker risikoen for svekket tetthet, slitasje og redusert funksjon i membranen, noe som kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og følgeskader i underliggende konstruksjoner over tid. Det er derfor påregnelig med økt behov for vedlikehold, oppfølging og eventuelle tiltak på sikt. Forholdet er vurdert til TG3 ut fra alder, forventet restlevetid og at blikket har løftet seg.

- Balkongen er og av eldre alder og det anbefales å kontrollere konstruksjonen ytterligere for å se om det er behov for utbedring/utskifting av bygningsdeler

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



##### Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

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

- Målinger viser høydeforskjeller i etasjeskilleren på mellom 15–30 mm. Slike avvik oppstår ofte som følge av naturlige bevegelser, setninger eller svikt i materialer over tid, og er normalt for bygninger av eldre dato. Det oppleves også noe svikt. Forholdet er gitt TG2

- Ved trapp i underetasjen er det betydelig svikt i undergulvet. For å avdekke årsaken må gulvet rives. Forholdet gis TG3.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

### ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke registrert membran på gulvets overflater i henhold til dagens krav til våtrom. Manglende membransjikt innebærer at konstruksjonen ikke har tilstrekkelig beskyttelse mot fukt og vannpåvirkning.

Badet kan være oppført i samsvar med tidligere byggeskikk og forskriftsnivå på oppføringstidspunktet. Etter dagens krav skal imidlertid våtrom ha et sammenhengende og tett membransjikt som hindrer fukt i å trenge ned i underliggende eller tilstøtende konstruksjoner. Når membran mangler eller er brutt, øker risikoen for skjulte fuktskader, råte og andre følgeskader i tilstøtende bygningsdeler.

Forholdet vurderes til TG3 da løsningen ikke oppfyller dagens krav til fuktsikring og representerer en vesentlig risiko for vannskader.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

#### ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekkingen har passert halvparten av forventet brukstid. Når materialer eldes, øker risikoen for svekket funksjon, eksempelvis i form av slitasje, lekkasjer eller redusert tetthet. Selv om det ikke er registrert konkrete skader ved befaring, må videre aldring og gradvis svekkelse påregnes.

#### ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

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

- Bygningen har ikke montert snøfangere. Etter dagens byggeskikk og forskriftskrav stilles det krav om snøfangere der det kan være fare for skade på personer, biler eller andre installasjoner ved snøras fra tak. Bygget er oppført med eldre byggeskikker, en tid da slike krav i mange tilfeller ikke var gjeldende. Fravær av snøfangere innebærer likevel økt risiko for skade som følge av snø- og isras i vinterhalvåret.

- Nedløp og beslag har passert halvparten av forventet brukstid. Aldrings- og slitasjetegn kan føre til redusert funksjon, særlig ved store nedbørmengder eller isdannelse. Over tid øker risikoen for lekkasjer langs overganger, gjennomføringer og tilslutninger mot taktekkning og vegg.

#### ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er værsliitt/oppsprukket trevirke/trepåner.

- Ved stikkprøvekontroll er det registrert manglende luftespalte i nedkant av kledningen.

Lufting bak kledningen er viktig for å sikre ventilasjon og drenering mellom kledning og yttervegg.

Manglende luftespalte tyder på at luftingen ikke er tilfredstillende, noe som kan øke risikoen for fuktskader dersom kondens eller inntrengt vann ikke får luftes eller dreneres ut.

Slike forhold gir ofte ingen synlige tegn fra utsiden, og vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige deler. For å avklare om det foreligger fuktproblemer i konstruksjonen og om tiltak er nødvendig, må det gjøres mer inngående undersøkelser – noe som ligger utenfor denne rapportens omfang.

- Det er registrert spredte råteskader i deler av kledningen, samt værsliitt kledning. Råteskader oppstår som følge av fuktbelastning over tid og medfører redusert motstandsdyktighet i treverket. Forholdet indikerer at enkelte deler av kledningen har oppnådd høy alder og/eller vært utsatt for værpåkjenninger og slitasje. Det må påregnes vedlikehold og utskifting av skadede bord for å hindre videre skadeutvikling og redusere risikoen for følgeskader i konstruksjonen. Forholdet er vurdert til TG2.

#### ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er registrert symptom på fuktskader i konstruksjonen.

## Sammendrag av boligens tilstand

- Undertak er av sutakplater. Ved befaringsdag ble det registrert synlige fuktstjolder på platene, noe som indikerer at konstruksjonen har vært utsatt for fuktbelastning. Fuktstjolder kan være et resultat av tidligere lekkasjer, kondensproblematikk eller utilstrekkelig lufting. Selv om det ikke nødvendigvis foreligger aktiv lekkasje på befaringsdagspunktet, representerer dette en økt risiko for følgeskader. Det kan tyde på at ventilasjonsrørene som ikke er ført over tak er årsaken til skadene. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsaken til fuktstjoldene.

- Takkonstruksjonen er fra byggeåret og har oppnådd en høy alder. Konstruksjonen fremstår med normal slitasje og elde sett i forhold til alder og brukstid.

Det ble ikke registrert tegn til aktive lekkasjer eller vesentlige skader på befaringsdagen. Det må imidlertid tas høyde for at deler av konstruksjonen er skjult, slik at full kontroll ikke er mulig uten inngrep.

Med bakgrunn i konstruksjonens alder vurderes det å være økt risiko for skjulte avvik eller svekkelser i materialer som følge av naturlig aldring.

Konsekvens / tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av takkonstruksjonen og oppfølging ved fremtidige vedlikeholdsarbeider på taket. Eventuelle oppgraderinger må påregnes over tid som følge av alder og normal slitasje

### ! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er tegn etter tidligere fuktstjolder på et takvindu i 2. etasje. Det er opplyst at dette skyldes at vinduet har stått åpent under regnvær. Det er ikke målt fukt i vinduet på befaringsdagen, men det kan ikke utelukkes at det er utettheter. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avdekke om det er eventuelle utettheter rundt vinduet.

- Vinduene fra 1995 og tidligere har oppnådd en høy alder i forhold til forventet brukstid. Eldre vinduer har normalt redusert isolasjonsevne og er mer utsatt for slitasje, trekk og behov for vedlikehold.

Det kan ikke utelukkes at isolerglass kan få punktering over tid, noe som kan føre til kondens eller dugg mellom glasslagene. Slike forhold kan være vanskelig å avdekke ved en visuell befaringsdag.

På grunn av alder og forventet behov for vedlikehold eller utskifting på sikt er forholdet vurdert til TG2.

### ! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Inngangsdør og balkondør fra 1996 er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder øker risikoen for slitasje på tetningslister, hengsler, låsemekanismer og overflater, samt nedsatt isolasjonsevne og tetthet.

Eldre dører kan også få behov for justeringer eller utskifting av enkelte komponenter over tid. På bakgrunn av alder og forventet vedlikeholds- eller utskiftingsbehov er forholdet vurdert til TG2.

### ! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktstjolder på overflater.

- Det er registrert fuktstjolder i parketten med tegn til svelling, misfarging og/eller deformasjoner i overflaten. Skadene indikerer at gulvet har vært utsatt for fuktbelastning, noe som kan redusere materialets funksjon og levetid. Årsaken til fuktpåvirkningen bør avklares og forholdet følges opp for å hindre videre skadeutvikling. Det må påregnes lokale reparasjoner eller utskifting av skadede gulvflater.

- Det er registrert fuktstjolder i strien på en sjakt/kasse bak trappen i underetasjen. Forholdet kan indikere tidligere fukt- eller vannpåvirkning, men årsaken til skadene er ikke kjent på befaringsdagen. Det kan ikke utelukkes at forholdet har sammenheng med vann- og avløpsføringer til kjøkken i 1. etasje og bad i 2. etasje, dersom slike installasjoner er ført i konstruksjonen. Fuktstjoldene kan være et resultat av tidligere lekkasje eller kondensproblematikk. Det anbefales å åpne konstruksjonen for nærmere undersøkelser og kontroll av eventuelle rørføringer for å avdekke skadeomfang, årsak og behov for tiltak. Forholdene er vurdert til TG2.

### ! Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

## Sammendrag av boligens tilstand

### Generell opplysning:

Rom under terreng, herunder kjellere/underetasjer, regnes som en bygningsmessig risikokonstruksjon med tanke på fuktproblematikk. Dette skyldes at konstruksjonene står i direkte kontakt med grunn og omkringliggende masser som naturlig inneholder fukt. Selv ved korrekt utførelse vil det over tid være en risiko for fuktinntrengning gjennom grunnmur, gulv og overganger.

Eldre konstruksjoner er ofte oppført etter tidligere byggeskikker, med begrenset eller mangelfull fuktisikring sammenlignet med dagens krav. Drenering, fuktsperre og kapillærbrytende sjikt har en begrenset levetid, og effekten kan reduseres med alder. I tillegg kan terrengforhold, nedbør og lokale grunnforhold påvirke fuktbelastningen.

Innvendige utforede vegger og organiske materialer mot yttervegger i kjeller/underetasjer øker risikoen ytterligere, da eventuell fukt kan bli innestengt i konstruksjonen og gi grobunn for mugg- og råteskader uten at dette nødvendigvis er synlig ved en visuell befaring.

Det gjøres oppmerksom på at vurderingen av slike konstruksjoner i hovedsak er basert på visuelle observasjoner og tilgjengelige målinger på befaringsstidspunktet. Skjulte forhold kan ikke utelukkes. Det anbefales å være oppmerksom på lukt, misfarging, saltutslag eller avflassing, samt å sørge for god ventilasjon og jevnlig oppfølging.

### ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

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

Vannrørene i boligen er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Rørene fungerer som forutsatt på befaringsstidspunktet, men levetiden er redusert og det er usikkerhet knyttet til skjulte deler av anlegget som ikke kan inspiseres visuelt.

### ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

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

Avløpsrørene i boligen er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Rørenes funksjon fremstår som tilfredsstillende på befaringsstidspunktet, men levetiden må anses redusert i et normalperspektiv. Skjulte deler av rørsystemet kan ikke kontrolleres visuelt, og det er derfor usikkerhet knyttet til den faktiske tilstanden.

### ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

Boligen har naturlig ventilasjon, hvor luftutskifting skjer gjennom ventiler, utettheter i konstruksjonen og ved åpning av vinduer. Denne løsningen gir mindre kontroll over luftutskiftingen enn mekaniske ventilasjonssystemer.

Ventilasjonen er i stor grad avhengig av temperaturforskjeller og vind. I perioder med lite trekk kan luftutskiftingen derfor bli begrenset. Dette kan føre til høyere luftfuktighet, dårligere innelima og opphopning av lukt.

For å sikre tilstrekkelig luftutskifting kan det være nødvendig med jevnlig lufting gjennom vinduer eller etablering av mekanisk avtrekk.

### ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsberederen er over 20 år gammel og har passert forventet teknisk levetid. Med økende alder øker risikoen for slitasje, korrosjon, lekkasjer og funksjonssvikt. Eldre varmtvannsbereidere har generelt høyere sannsynlighet for uforutsette feil og vannskader sammenlignet med nyere installasjoner.

På bakgrunn av alder og forventet restlevetid vurderes forholdet til TG2. Det anbefales jevnlig kontroll og å påregne utskifting på sikt.

### ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Dreneringen vurderes å ha passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Eldre dreneringsløsninger har erfaringsmessig redusert funksjon over tid som følge av tilslamming, setninger og svekket filterduk. Dette kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng.

Det foreligger ingen dokumentasjon på senere utskifting eller vesentlig oppgradering. Selv om det ikke er registrert klare tegn til svikt på befaringsdagen, innebærer alder en forhøyet risiko for redusert funksjon. Det må påregnes behov for tiltak eller utskifting på sikt.

### ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

## Sammendrag av boligens tilstand

Grunnmurer og fundamenter er av eldre dato og har passert store deler av forventet levetid. Eldre grunnmurskonstruksjoner er generelt mer utsatt for fuktinntrenging, rissdannelse, setningskader og slitasje som følge av alder og langvarig belastning. Det må påregnes at konstruksjonene ikke tilfredsstillers dagens krav til fuktsikring og isolering.

Alder og konstruksjonstype medfører økt risiko for skjulte avvik og fremtidige vedlikeholdsbehov. Forholdet vurderes derfor til TG2.

- 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.

TG2 gis på bakgrunn av manglende dokumentasjon og alder på membran. Uten dokumentasjon kan ikke arbeidene verifiseres og det foreligger derfor en usikkerhet rundt oppbyggingen.

### ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

Det er registrert lite eller tilnærmet flatt fall enkelte steder rundt boligen. Terrengforholdene gjør at overflatevann kan ledes inn mot grunnmur og konstruksjon, noe som over tid kan medføre forhøyet fuktbelastning mot kjeller/underetasjen og underliggende konstruksjoner. Dette øker risikoen for fuktinntrenging, råteskader og dårligere innneklima.

### ! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

### ! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

### ! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

### ! Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon. Ytelsen avhenger av vær, vind og temperatur og kan periodevis bli svak. Dette kan føre til opphopning av fuktig luft. Fuktig luft øker generelt muligheten for skader i rommet og tilstøtende vegger/himlinger. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men klassifiseres som tilstandsgrad 2 (TG 2) i NS 3600.

### ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

TG2 er satt da vinylen har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

### ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

- 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.

TG2 gis på bakgrunn av manglende dokumentasjon og alder på membran.

### ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

## Sammendrag av boligens tilstand

- Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon. Ytelsen avhenger av vær, vind og temperatur og kan periodevis bli svak. Dette kan føre til opphopning av fuktig luft. Fuktig luft øker generelt muligheten for skader i rommet og tilstøtende vegger/himlinger. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men klassifiseres som tilstandsgrad 2 (TG 2) i NS 3600.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Rommet er uten membran og må pusses opp for å tilfredsstille dagens krav til membran.

---

**!** **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)  
Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

---

**!** **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)  
Det er avvik:

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

---

**!** **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)  
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke påvist at gulvet har tilstrekkelig fall mot sluk, da dusjkabinettet ikke er flyttet på. Når fallet er for svakt, vil vann kunne bli stående igjen på gulvoverflaten. Det er målt fall mot sluk ved badekaret, men dette sluket er underdimensjonert iht dagens krav.

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

---

**!** **Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)  
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon. Ytelsen avhenger av vær, vind og temperatur og kan periodevis bli svak. Dette kan føre til opphopning av fuktig luft. Fuktig luft øker generelt muligheten for skader i rommet og tilstøtende vegger/himlinger. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men klassifiseres som tilstandsgrad 2 (TG 2) i NS 3600.

---

**!** **Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG

**Byggeår**  
1974

**Kommentar**

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

## UTVENDIG

### 1 TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Type tekking: Takstein.  
Alder: Ifølge ferdigattest fra 1986.

Undersøkt fra: Utvendig bakkenivå. Inspeksjon fra bakkenivå gir begrenset mulighet for å vurdere detaljer på taket. Siden taket (takkonstruksjon, takteking 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.

Takstein er ikke flyttet for å inspisere undertaket eller konstruksjonsoppbygningen fra utsiden, da en slik undersøkelse ikke ble vurdert som sikkerhetsmessig forsvarlig ved befaringsstidspunktet. Vurderingen er basert på alder og enkle, synlige observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av drone, stige eller andre hjelpemidler.

**Vurdering av avvik:**

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

Taktekingen har passert halvparten av forventet brukstid. Når materialer eldes, øker risikoen for svekket funksjon, eksempelvis i form av slitasje, lekkasjer eller redusert tetthet. Selv om det ikke er registrert konkrete skader ved befarig, må videre aldring og gradvis svekkelse påregnes.

### 1 TG 2 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Snøfanger:

Det gjøres oppmerksom på at det savnes snøfangere på takflaten. Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg. Dette omfatter alt areal som ligger inntil byggverket, slik som vei, fortau og utearealer. Det gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avsperrert. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er fysisk avsperrert.

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Bygningen har ikke montert snøfangere. Etter dagens byggeskikk og forskriftskrav stilles det krav om snøfangere der det kan være fare for skade på personer, biler eller andre installasjoner ved snøras fra tak. Bygget er oppført med eldre byggeskikker, en tid da slike krav i mange tilfeller ikke var gjeldende. Fravær av snøfangere innebærer likevel økt risiko for skade som følge av snø- og isras i vinterhalvåret.

- Nedløp og beslag har passert halvparten av forventet brukstid. Aldrings- og slitasjetegn kan føre til redusert funksjon, særlig ved store nedbørsmengder eller isdannelse. Over tid øker risikoen for lekkasjer langs overganger, gjennomføringer og tilslutninger mot takteking og vegg.

### 1 TG 2 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Hovedkonstruksjon: Yttervegger av tre  
Fasade/kledning: Yttervegger er kledd utvendig med panel

Undersøkt fra: Utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Vurderingen er basert på synlige forhold, uten bruk av stige, drone, inngrep eller demontering. Det er utført stikkprøvekontroll med et skarpt redskap på enkelte utvalgte steder for å undersøke etter skader, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme. Veggkonstruksjonens fulle oppbygging kan ikke vurderes visuelt, da den er skjult bak fasaden. Full vurdering av hele konstruksjonen, inkludert skjulte forhold, krever destruktive

# Tilstandsrapport

undersøkelser, som ikke inngår i denne kontrollen.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

## Vurdering av avvik:

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

- Ved stikkprøvekontroll er det registrert manglende luftespalte i nedkant av kledningen.

Lufting bak kledningen er viktig for å sikre ventilasjon og drenering mellom kledning og yttervegg. Manglende luftespalte tyder på at luftingen ikke er tilfredstillende, noe som kan øke risikoen for fuktskader dersom kondens eller inntrengt vann ikke får luftes eller dreneres ut.

Slike forhold gir ofte ingen synlige tegn fra utsiden, og vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige deler. For å avklare om det foreligger fuktproblemer i konstruksjonen og om tiltak er nødvendig, må det gjøres mer inngående undersøkelser – noe som ligger utenfor denne rapportens omfang.

- Det er registrert spredte råteskader i deler av kledningen, samt værslitt kledning. Råteskader oppstår som følge av fuktbelastning over tid og medfører redusert motstandsdyktighet i treverket. Forholdet indikerer at enkelte deler av kledningen har oppnådd høy alder og/eller vært utsatt for værpåkjenninger og slitasje. Det må påregnes vedlikehold og utskifting av skadede bord for å hindre videre skadeutvikling og redusere risikoen for følgeskader i konstruksjonen. Forholdet er vurdert til TG2.

## Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tiliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- 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.



## TG2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Taktype: Saltak, i trekonstruksjon.

Loft: Kryploft med adkomst via loftsluke.

Gangbart gulv på loftet.

Alder: Loftskonstruksjonen er i følge eier fra byggeåret.

Lufting: Om konstruksjonen har tilstrekkelig lufting, kan ikke påvises uten å demontere tekking, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Undersøkt fra:

Loft og utvendig bakkenivå.

Inspeksjonen fra bakkenivået gir begrenset mulighet for inspeksjon av detaljer på taket.

Vurderingen er basert på synlige forhold, uten bruk av stige, drone eller inngrep. Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige deler fra nevnte områder. Merk at mindre lokale skader og tegn på skadedyr kan være vanskelige eller umulige å oppdage ved slik inspeksjon. Tegn på fukt kan variere med klima og vil ikke nødvendigvis være synlig på et tilfeldig befaringstidspunkt. Konstruksjonens bæreevne (dimensjonering) er ikke vurdert. Takkonstruksjonen bør følges opp med jevnlig tilsyn for å fange opp endringer og eventuelle symptomer på skade over tid.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på fuktskader i konstruksjonen.

# Tilstandsrapport

- Undertak er av sutakplater. Ved befaring ble det registrert synlige fuktskjolder på platene, noe som indikerer at konstruksjonen har vært utsatt for fuktbelastning. Fuktskjolder kan være et resultat av tidligere lekkasjer, kondensproblematikk eller utilstrekkelig lufting. Selv om det ikke nødvendigvis foreligger aktiv lekkasje på befaringstidspunktet, representerer dette en økt risiko for følgeskader. Det kan tyde på at ventilasjonsrørene som ikke er ført over tak er årsaken til skadene. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsaken til fuktskjoldene.

- Takkonstruksjonen er fra byggeåret og har oppnådd en høy alder. Konstruksjonen fremstår med normal slitasje og elde sett i forhold til alder og brukstid.

Det ble ikke registrert tegn til aktive lekkasjer eller vesentlige skader på befaringsdagen. Det må imidlertid tas høyde for at deler av konstruksjonen er skjult, slik at full kontroll ikke er mulig uten inngrep.

Med bakgrunn i konstruksjonens alder vurderes det å være økt risiko for skjulte avvik eller svekkelser i materialer som følge av naturlig aldring.

#### Konsekvens / tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av takkonstruksjonen og oppfølging ved fremtidige vedlikeholdsarbeider på taket. Eventuelle oppgraderinger må påregnes over tid som følge av alder og normal slitasje



## IG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Type: Vinduer med isolerglass.

Alder: Produsert i 1983, 1984, 1995, 2011 og 2023

Et utvalg av vinduene er kontrollert ved visuell befaring basert på stikkprøver. Det gjøres oppmerksom på at punkterte eller gassfylte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon alene.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er tegn etter tidligere fuktskader på et takvindu i 2. etasje. Det er opplyst at dette skyldes at vinduet har stått åpent under regnvær. Det er ikke målt fukt i vinduet på befaringsdagen, men det kan ikke utelukkes at det er utettheter. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avdekke om det er eventuelle utettheter rundt vinduet.

- Vinduene fra 1995 og tidligere har oppnådd en høy alder i forhold til forventet brukstid. Eldre vinduer har normalt redusert isolasjonsevne og er mer utsatt for slitasje, trekk og behov for vedlikehold.

Det kan ikke utelukkes at isolerglass kan få punktering over tid, noe som kan føre til kondens eller dugg mellom glasslagene. Slike forhold kan være vanskelig å avdekke ved en visuell befaring.

På grunn av alder og forventet behov for vedlikehold eller utskifting på sikt er forholdet vurdert til TG2.



## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Type: Entrédør i tre. Balkongdør med isolerglass.

Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 1996 og 2011

Det gjøres oppmerksom på at punkterte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering av dører som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen.

### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Inngangsdør og balkongdør fra 1996 er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder øker risikoen for slitasje på tetningslister, hengsler, låsemekanismer og overflater, samt nedsatt isolasjonsevne og tetthet.

Eldre dører kan også få behov for justeringer eller utskifting av enkelte komponenter over tid. På bakgrunn av alder og forventet vedlikeholds- eller utskiftingsbehov er forholdet vurdert til TG2.

## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Type: Terrasse

Adkomst fra: Spisestue

Konstruksjon: Bjelkelag i tre, kledd med terrassebord.

Størrelse: ca. 21 m<sup>2</sup>

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.

Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

Det bemerkes at terrasser har et generelt behov for vedlikehold og utskifting av bord og beising må påregnes.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

# Tilstandsrapport

- Membran/tettesjikt på balkong/terrasse har passert halvparten av forventet levetid. Med økende alder øker risikoen for svekket tetthet, slitasje og redusert funksjon i membranen, noe som kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og følgeskader i underliggende konstruksjoner over tid. Det er derfor påregnelig med økt behov for vedlikehold, oppfølging og eventuelle tiltak på sikt. Forholdet er vurdert til TG2 ut fra alder og forventet restlevetid.

- Det er registrert betydelige skjevheter i terrasse-/balkongkonstruksjonen. Forholdet kan indikere setninger, deformasjoner eller svekkelser i underliggende konstruksjoner og medfører risiko for redusert funksjon, vannansamlinger og videre skadeutvikling over tid. Skjevhetene vurderes å være større enn det som kan forventes ut fra alder og normal bruk, og forholdet bør undersøkes nærmere av fagkyndig for å avklare årsak og behov for utbedring. På bakgrunn av registrerte avvik og potensiell risiko for konstruksjonssvikt er forholdet vurdert til TG3.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avklare utbedringsmetode. Terrassen har vært jekket opp tidligere og det kan være behov for å rive og bygge konstruksjonen opp igjen

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

## Balkong

### Beskrivelse

Type: Balkong

Adkomst fra: Soverom

Konstruksjon: Bjelkelag i tre, kledd med terrassebord.

Størrelse: ca. 3,6 m<sup>2</sup>

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.

Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

Det bemerkes at terrassebord har et generelt behov for vedlikehold og utskifting av bord og beising må påregnes.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

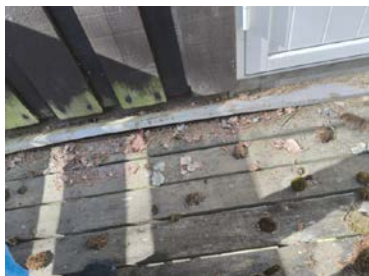
- Membran/tettesjikt på balkong/terrasse har passert halvparten av forventet levetid og det er påvist åpninger i tettesjiktet. Med økende alder øker risikoen for svekket tetthet, slitasje og redusert funksjon i membranen, noe som kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og følgeskader i underliggende konstruksjoner over tid. Det er derfor påregnelig med økt behov for vedlikehold, oppfølging og eventuelle tiltak på sikt. Forholdet er vurdert til TG3 ut fra alder, forventet restlevetid og at blikket har løftet seg.

- Balkongen er og av eldre alder og det anbefales å kontrollere konstruksjonen ytterligere for å se om det er behov for utbedring/utskifting av bygningsdeler

## Konsekvens/tiltak

- Tekkingen må skiftes/utbedres.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## INNSENDIG

## Overflater

### Beskrivelse

Gulv: Parkett og teglstein

# Tilstandsrapport

Vegger: tapét og strie

Himling: Slette, malte overflater, takess og panel.

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er i utgangspunktet ikke tillagt betydning i tilstandsvurderingen, da vurdering av overflater i stor grad er skjønnsmessig. Interessenter oppfordres derfor til selv å undersøke overflater ved visning og gjøre egne vurderinger.

Det er registrert bruksslitasje på overflater, herunder bruksmerker, noe som normalt må påregnes i brukte boliger. Vurdering av overflaters estetiske tilstand er i hovedsak subjektiv, og interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger.

Det kan foreligge forhold som ikke er særskilt omtalt i rapporten, men som etter kjøpers egen vurdering kan medføre behov for utbedring.

Overflater i våtrom er omtalt i eget avsnitt i rapporten.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader på overflater.

- Det er registrert fuktskader i parketten med tegn til svelling, misfarging og/eller deformasjoner i overflaten. Skadene indikerer at gulvet har vært utsatt for fuktbelastning, noe som kan redusere materialets funksjon og levetid. Årsaken til fuktpåvirkningen bør avklares og forholdet følges opp for å hindre videre skadeutvikling. Det må påregnes lokale reparasjoner eller utskifting av skadede gulvflater.

- Det er registrert fuktskjolder i strien på en sjakt/kasse bak trappen i underetasjen. Forholdet kan indikere tidligere fukt- eller vannpåvirkning, men årsaken til skadene er ikke kjent på befaringsdagen. Det kan ikke utelukkes at forholdet har sammenheng med vann- og avløpsforinger til kjøkken i 1. etasje og bad i 2. etasje, dersom slike installasjoner er ført i konstruksjonen. Fuktskjoldene kan være et resultat av tidligere lekkasje eller kondensproblematikk. Det anbefales å åpne konstruksjonen for nærmere undersøkelser og kontroll av eventuelle rørføringer for å avdekke skadeomfang, årsak og behov for tiltak. Forholdene er vurdert til TG2.



## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Type etasjeskiller: Etasjeskiller i trebjelkelag og betong

Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Det er utført en enkel horisontalmåling på to måter:

1. Lokalt avvik: Måling av fem punkter innenfor et område på 2 meter på tilfeldig valgt sted.
2. Totalt avvik: Måling ved ett punkt langs hver vegg samt ett punkt omtrent midt på gulvet.

Målingene ble gjennomført med linjelaser som stikkprøver på tilgjengelige flater, uten å flytte møbler. Den avdekker ikke nødvendigvis alle skjevheter, og nye målinger kan gi andre resultater som kan påvirke vurderingen. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Etasjeskilleren kontrolleres ved visuell observasjon av synlige overflater, samt enkel horisontal måling for å registrere eventuelle høydeforskjeller. Det gjøres en enkel belastningstest for å avdekke merkbare svikt eller vibrasjoner. Det foretas ingen åpning av konstruksjonen, og skjulte deler som bjelkelag, isolasjon eller undergulv blir ikke inspisert. Det kan være skjulte feil og mangler i konstruksjonen som ikke kan avdekkes under en slik befaring. Målinger eller beregninger av styrke og stivhet utføres ikke.

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

- Målinger viser høydeforskjeller i etasjeskilleren på mellom 15–30 mm. Slike avvik oppstår ofte som følge av naturlige bevegelser, setninger eller svikt i materialer over tid, og er normalt for bygninger av eldre dato. Det oppleves også noe svikt. Forholdet er gitt TG2

- Ved trapp i underetasjen er det betydelig svikt i undergulvet. For å avdekke årsaken må gulvet rives. Forholdet gis TG3.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Det må gjøres ytterligere undersøkelser av undergulvet for å avdekke utbedringsmetode.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Ildsted: Åpen peis

Pipeløp og ildsted er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Kun pipens overflater i boligen er besiktiget/vurdert.



## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Fuktmåling/søk og observasjoner:

Hulltaking med fuktmåling er ikke aktuelt, da det ikke er noen utforede vegger under terrenget. Det ble i stedet målt etter fukt utenpå grunnmur uten at det måles forhøyede fuktverdier.

Ventilasjon: Ventilert i yttervegg

Den visuelle inspeksjonen av rom under terreng, er begrenset til det som var tilgjengelig og synlig ved befaringsdato. Symptomer på fukt eller andre skader er ofte ikke synlige fra innsiden.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

## Generell opplysning:

Rom under terreng, herunder kjellere/underetasjer, regnes som en bygningsmessig risikokonstruksjon med tanke på fuktproblematikk. Dette skyldes at konstruksjonene står i direkte kontakt med grunn og omkringliggende masser som naturlig inneholder fukt. Selv ved korrekt utførelse vil det over tid være en risiko for fuktinntrengning gjennom grunnmur, gulv og overganger.

Eldre konstruksjoner er ofte oppført etter tidligere byggeskikker, med begrenset eller mangelfull fuktsikring sammenlignet med dagens krav. Drenering, fuktsperre og kapillærbrytende sjikt har en begrenset levetid, og effekten kan reduseres med alder. I tillegg kan terrengforhold, nedbør og lokale grunnforhold påvirke fuktbelastningen.

Innvendige utforede vegger og organiske materialer mot yttervegger i kjeller/underetasjer øker risikoen ytterligere, da eventuell fukt kan bli innestengt i konstruksjonen og gi grobunn for mugg- og råteskader uten at dette nødvendigvis er synlig ved en visuell befaring. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen av slike konstruksjoner i hovedsak er basert på visuelle observasjoner og tilgjengelige målinger på befaringsstidspunktet. Skjulte forhold kan ikke utelukkes. Det anbefales å være oppmerksom på lukt, misfarging, saltutslag eller avflassing, samt å sørge for god ventilasjon og jevnlig oppfølging.

## Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Oppvarming og romhøyde:

Oppvarming:

Peis

Panelovner

Varmekabler på bad og i entré

Romhøyde:

Det er målt 2,42 meter i stuen i 1. etasje

## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Badet er av ukjent alder og uten dokumentasjon. Undersøkelsen er derfor begrenset til hva som er synlig.

Badet har nådd en alder der konstruksjonene kan være svekket som følge av normal slitasje og bruk, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales jevnlig tilsyn for å oppdage tidlige tegn på skadeutvikling. På sikt må det påregnes totaloppussing med etablering av nytt vannnett sjikt. Nøyaktig tidspunkt for dette er vanskelig å fastslå, da det avhenger av videre bruk, vedlikehold og eventuelle tegn til svekkelse

Generell opplysning – vedlikehold og bruk av våtrom

Våtrom er konstruksjoner med høy fuktbelastning og er særlig utsatt for slitasje og skader dersom vedlikehold ikke utføres jevnlig. Kontroll og vedlikehold av fuger, sluk, rørgjennomføringer og ventilasjon er viktig for å redusere risiko for fuktskader.

Endret eller økt bruk, som for eksempel hyppigere dusjing, flere beboere eller overgang fra dusjkabinett til åpen dusjløsning, kan medføre økt belastning og redusert levetid på overflater og underliggende konstruksjoner.

Våtrom har en begrenset teknisk levetid, og riktig bruk samt løpende vedlikehold er avgjørende for å opprettholde funksjon og forebygge følgeskader.

### UNDERETASJE > BAD

#### 1 TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Vegger: Fliser.

Himling: Takess

Banketest:

# Tilstandsrapport

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:

1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

#### Banketest:

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Sluktype: Plastsluk.

Membran: Synlig membran klemt i klemringen.

Alder: Ukjent

Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- 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 vannettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

TG2 gis på bakgrunn av manglende dokumentasjon og alder på membran. Uten dokumentasjon kan ikke arbeidene verifiseres og det foreligger derfor en usikkerhet rundt oppbyggingen.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Badet er utstyrt med:  
Dusjhjørne med togreps blandebatteri  
Profilert innredning med heldekkende servant og etgreps blandebatteri med avløpsrør i plast  
Toalett

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Avtrekk: Naturlig  
Tilluft: Via spalte under dørbildet

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra våtrommet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon.

Ytelsen avhenger av vær, vind og temperatur og kan periodevis bli svak. Dette kan føre til opphopning av fuktig luft. Fuktig luft øker generelt muligheten for skader i rommet og tilstøtende vegger/himlinger. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men klassifiseres som tilstandsgrad 2 (TG 2) i NS 3600.

## UNDERETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjennomført, da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Under befaringen ble det søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i disse områdene.

Hulltaking er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måledybde, konstruksjonens oppbygning og tilfældigheter kan påvirke resultatet.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Vaskerommet er av ukjent alder og uten dokumentasjon

Vaskerommet har nådd en alder der konstruksjonene kan være svekket som følge av normal slitasje og bruk, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales jevnlig tilsyn for å oppdage tidlige tegn på skadeutvikling. På sikt må det påregnes totaloppussing med etablering av nytt vannnett sjikt. Nøyaktig tidspunkt for dette er vanskelig å fastslå, da det avhenger av videre bruk, vedlikehold og eventuelle tegn til svekkelse

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Vegger: Malt mur  
Himling: Slette, malte overflater

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Gulv: Vinyl på betong

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:

1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

### Banketest:

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 er satt da vinylen har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Sluktype: Plastsluk.

Membran: Synlig membran klemt i klemringen.

Alder: Ukjent

Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- 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 vannettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

TG2 gis på bakgrunn av manglende dokumentasjon og alder på membran.



## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Vaskerommet er innredet med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel og utslagsvask.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE > VASKEROM

### **TG 2** Ventilasjon

#### Beskrivelse

Avtrekk: Natulig  
Tilluft: Ingen

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra våtrommet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon.

Ytelsen avhenger av vær, vind og temperatur og kan periodevis bli svak. Dette kan føre til opphopning av fuktig luft. Fuktig luft øker generelt muligheten for skader i rommet og tilstøtende vegger/himlinger. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men klassifiseres som tilstandsgrad 2 (TG 2) i NS 3600.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjennomført, da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Under befaringen ble det søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i disse områdene.

Hulltaking er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måledybde, konstruksjonens oppbygning og tilfældigheter kan påvirke resultatet.

## 2. ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Badet er fra ca 1985 og uten dokumentasjon. Undersøkelsen er derfor begrenset til det som er synlig.

Badet har nådd en alder der konstruksjonene kan være svekket som følge av normal slitasje og bruk, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales jevnlig tilsyn for å oppdage tidlige tegn på skadeutvikling. På sikt må det påregnes totaloppussing med etablering av nytt vannnett sjikt. Nøyaktig tidspunkt for dette er vanskelig å fastslå, da det avhenger av videre bruk, vedlikehold og eventuelle tegn til svekkelse

Generell opplysning – vedlikehold og bruk av våtrom

Våtrom er konstruksjoner med høy fuktbelastning og er særlig utsatt for slitasje og skader dersom vedlikehold ikke utføres jevnlig. Kontroll og vedlikehold av fuger, sluk, rørgjennomføringer og ventilasjon er viktig for å redusere risiko for fuktskader.

Endret eller økt bruk, som for eksempel hyppigere dusjing, flere beboere eller overgang fra dusjkabinett til åpen dusjløsning, kan medføre økt belastning og redusert levetid på overflater og underliggende konstruksjoner.

Våtrom har en begrenset teknisk levetid, og riktig bruk samt løpende vedlikehold er avgjørende for å opprettholde funksjon og forebygge følgeskader.

## 2. ETASJE > BAD

### **TG 2** Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Vegger: Fliser.  
Himling: Takess

# Tilstandsrapport

## Banketest:

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:

1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

## Banketest:

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke påvist at gulvet har tilstrekkelig fall mot sluk, da dusjkabinettet ikke er flyttet på. Når fallet er for svakt, vil vann kunne bli stående igjen på gulvoverflaten. Det er målt fall mot sluk ved badekaret, men dette sluket er underdimensjonert ihht dagens krav.

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

## Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Sluktype: Eldre sluk av stål

Membran: Ingen

Alder: Ifølge eier fra ca 1985

Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

# Tilstandsrapport

Det er ikke registrert membran på gulvets overflater i henhold til dagens krav til våtrom. Manglende membransjikt innebærer at konstruksjonen ikke har tilstrekkelig beskyttelse mot fukt og vannpåvirkning.

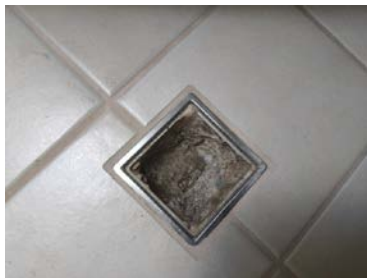
Badet kan være oppført i samsvar med tidligere byggeskikk og forskriftsnivå på oppføringstidspunktet. Etter dagens krav skal imidlertid våtrom ha et sammenhengende og tett membransjikt som hindrer fukt i å trenge ned i underliggende eller tilstøtende konstruksjoner. Når membran mangler eller er brutt, øker risikoen for skjulte fuktskader, råte og andre følgeskader i tilstøtende bygningsdeler.

Forholdet vurderes til TG3 da løsningen ikke oppfyller dagens krav til fuktsikring og representerer en vesentlig risiko for vannskader.

## Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Badet er utstyrt med:  
Badekar med togreps blandebatteri og avløpsrør i plast  
Dusjkabinett med togreps blandebatteri  
Profilert innredning med heldekkende servant og etgreps blandebatteri med avløpsrør i plast  
Frittstående toalett

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Avtrekk: Natulig  
Tilluft: Via spalte under dørbildet

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra våtrommet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon.

Ytelsen avhenger av vær, vind og temperatur og kan periodevis bli svak. Dette kan føre til opphopning av fuktig luft. Fuktig luft øker generelt muligheten for skader i rommet og tilstøtende vegger/himlinger. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men klassifiseres som tilstandsgrad 2 (TG 2) i NS 3600.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Rommet er uten membran og må pusses opp for å tilfredsstille dagens krav til membran.

# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i tre  
Oppvaskum av stål med grepsblandebatteri  
Alder på innredning: Ifølge eier fra 80-tallet  
Produsent innredning: Poggen pohl  
Hvitevarer: Platetopp, stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet og i innredning. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demonere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Kjøkkenet har noe bruksmerker, men er etter en helhetsvurdering gitt TG1.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

##### Beskrivelse

Avtrekk: Til friluft  
Tilluft: Via åpningbart vindu

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

##### Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til kjøkken, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Type rør: Innvendige vannledninger er av kobber  
Alder: Ukjent  
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

##### Vurdering av avvik:

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

Vannrørene i boligen er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Rørene fungerer som forutsatt på befaringstidspunktet, men levetiden er redusert og det er usikkerhet knyttet til skjulte deler av anlegget som ikke kan inspiseres visuelt.

##### Konsekvens/tiltak

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

#### TG 2 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Type rør: Plast

# Tilstandsrapport

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er enkelt vurdert ved tapping fra to tappesteder. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

#### Vurdering av avvik:

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

Avløpsrørene i boligen er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Rørenes funksjon fremstår som tilfredsstillende på befaringsstidspunktet, men levetiden må anses redusert i et normalperspektiv. Skjulte deler av rørsystemet kan ikke kontrolleres visuelt, og det er derfor usikkerhet knyttet til den faktiske tilstanden.

#### Konsekvens/tiltak

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

## IG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Type ventilasjon: Naturlig  
Avtrekk: Fra våtrom  
Tilluft: Via friskluftsventiler og ventiler i vinduene.

Vurdering av luftutveksling:  
Ikke tilfredsstillende

Om vurderingen:  
Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

#### Vurdering av avvik:

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

Boligen har naturlig ventilasjon, hvor luftutskifting skjer gjennom ventiler, utettheter i konstruksjonen og ved åpning av vinduer. Denne løsningen gir mindre kontroll over luftutskiftingen enn mekaniske ventilasjonssystemer.

Ventilasjonen er i stor grad avhengig av temperaturforskjeller og vind. I perioder med lite trekk kan luftutskiftingen derfor bli begrenset. Dette kan føre til høyere luftfuktighet, dårligere inneklima og opphopning av lukt.

For å sikre tilstrekkelig luftutskifting kan det være nødvendig med jevnlig lufting gjennom vinduer eller etablering av mekanisk avtrekk.

#### Konsekvens/tiltak

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

## IG 2 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Type: Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 200 liter.  
Produksjonsdato: 1974  
Strømtilførsel: Stikkontakt.  
Lekkasjesikring: Sluk  
Plassering: Vaskerom  
Understøttelse: Betonggulv.

Vurderingen er basert på enkle visuelle observasjoner, uten funksjonstesting eller demontering. Skjulte forhold, tilkoblinger og tekniske løsninger er ikke kontrollert. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området, og det kan derfor være forhold som ikke oppdages. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

# Tilstandsrapport

Varmtvannsbereideren er over 20 år gammel og har passert forventet teknisk levetid. Med økende alder øker risikoen for slitasje, korrosjon, lekkasjer og funksjonssvikt. Eldre varmtvannsbereidere har generelt høyere sannsynlighet for uforutsette feil og vannskader sammenlignet med nyere installasjoner.

På bakgrunn av alder og forventet restlevetid vurderes forholdet til TG2. Det anbefales jevnlig kontroll og å påregne utskifting på sikt.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

## 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 bygnings sakkyndig 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

Sikringskap med skrusikringer. Sikringskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede taksmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

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

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringskap

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

# Tilstandsrapport

## Nei

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

Ja

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

Ja Det elektriske anlegget fremstår med en alder og utførelse som tilsier at deler av installasjonen kan være av eldre dato. Basert på en visuell vurdering og tilgjengelige opplysninger kan det ikke utelukkes at anlegget har komponenter eller løsninger som ikke oppfyller dagens sikkerhetsnivå. Det er heller ikke foretatt funksjonskontroll eller tekniske målinger av anlegget som en del av denne gjennomgangen.

På bakgrunn av anleggets antatte alder og den begrensede kontrollformen som ligger til grunn for vurderingen, anbefales det at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av autorisert elektroinstallatør. En slik kontroll vil kunne avdekke eventuelle skjulte feil, slitasje eller sikkerhetsmessige avvik, og bidra til å redusere risiko for brann eller personskade.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### TO 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Alder: Ukjent

Synlig fuktsikring: Det er registrert grunnmursplast, men det mangler topplist

Fuktsøk: Det er utført fuktsøk med overflateindikator (Protimeter MMS3) som stikkprøvekontroll på utvalgte punkter på innsiden av grunnmuren. Målingene viste ingen indikasjoner på unormal fukt.

Metoden har begrensninger, da den kun registrerer fukt nær overflaten på de undersøkte områdene, og ikke gir informasjon om dypere lag eller faktisk fuktinnhold i materialet.

Drenering rundt en bygning skal lede bort vann fra grunnen og grunnmuren for å beskytte konstruksjoner mot fukt. Hvordan dreneringen er utført varierer med bygningens alder og konstruksjon.

Drenssystemer ligger normalt skjult under bakken, og det er derfor ikke mulig å se hva som finnes, eller vurdere fullstendig tilstand og funksjon uten å gjøre inngrep, som graving. Slike undersøkelser inngår ikke i denne typen vurdering. Vurderingen er basert på synlige forhold ved befaringen og det som er opplyst om alder. Tegn på fukt eller andre avvik kan variere med årstid, vær og klima, og vil ikke nødvendigvis være synlige på befaringstidspunktet.

Punktet må sees i sammenheng med, terrengforhold og bortledning av takvann.

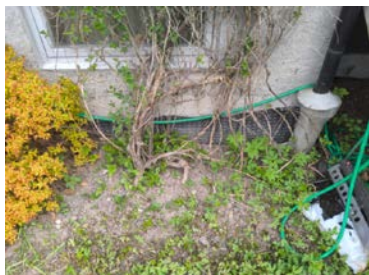
#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Dreneringen vurderes å ha passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Eldre dreneringsløsninger har erfaringsmessig redusert funksjon over tid som følge av tilslamming, setninger og svekket filterduk. Dette kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng.

Det foreligger ingen dokumentasjon på senere utskifting eller vesentlig oppgradering. Selv om det ikke er registrert klare tegn til svikt på befaringsdagen, innebærer alder en forhøyet risiko for redusert funksjon. Det må påregnes behov for tiltak eller utskifting på sikt.



## TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Type fundament: Ukjent, da disse er skjult under terrenget. Fundamenter er ikke vurdert.

Type grunnmur: Betong. Store deler av grunnmuren er skjult og kan ikke fullt ut undersøkes.

Innsisert fra: Innsiden av kjelleren/underetasjen, og utvendig.

Store deler av grunnmuren er skjult og kan ikke fullt ut undersøkes. Vurderingen baserer seg på hva som er synlig under befaringen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Grunnmurer og fundamenter er av eldre dato og har passert store deler av forventet levetid. Eldre grunnmurskonstruksjoner er generelt mer utsatt for fuktinntrenging, rissdannelser, setningsskader og slitasje som følge av alder og langvarig belastning. Det må påregnes at konstruksjonene ikke tilfredsstiller dagens krav til fuktsikring og isolering.

Alder og konstruksjonstype medfører økt risiko for skjulte avvik og fremtidige vedlikeholdsbehov. Forholdet vurderes derfor til TG2.

## TG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

Terrenget rundt boligen er i hovedsak flatt. For å redusere risiko for fuktbelastning på mur og drenering bør terrenget ha tydelig helning ut fra grunnmuren slik at overflatevann ledes bort. Ideelt anbefales det en jevn helning utover de første 3 meterne fra grunnmuren. Opplysningen gis som generell anbefaling og til orientering.

### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert lite eller tilnærmet flatt fall enkelte steder rundt boligen. Terrengforholdene gjør at overflatevann kan ledes inn mot grunnmur og konstruksjon, noe som over tid kan medføre forhøyet fuktbelastning mot kjeller/underetasjen og underliggende konstruksjoner. Dette øker risikoen for fuktinntrenging, råteskader og dårligere inneklima.

# 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

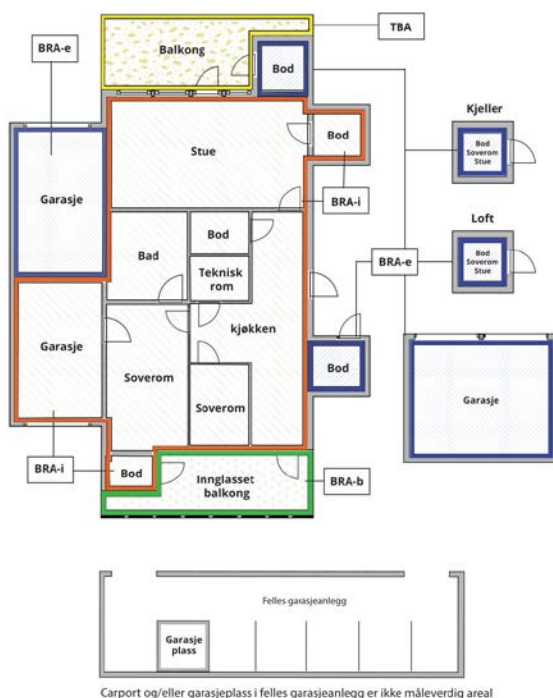
## Hva er måleverdig areal?

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 garasje plass 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 boden
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.

## Areal 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		62		62	
Underetasje	68	6		74	
1. etasje	69			69	25
2. etasje	67			67	
<b>SUM</b>	<b>204</b>	<b>68</b>			<b>25</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>272</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Garasje, boder	
Underetasje	Entré, boder, gang, soverom, bad, vaskerom	Utebod	
1. etasje	Gang, soverom, kjøkken, stue, spisestue		
2. etasje	Gang, bad, tre soverom		

### Kommentar

Dobbelgarasje i kjeller med elbillader.  
Garasjen er målt til ca 48 kvm  
Lysåpning på dører: 2,31 meter  
Høyde under port: 1,95 meter

Garasjen har to boder med et areal på tilsammen ca 14 kvm.

Utebod ved inngangspartiet er målt til ca 6 kvm

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*



Det foreligger avvik fra byggemeldte tegninger.

Underetasje:

- Det er revet en lettvegg mellom to soverom til fordel for etablering av ett større soverom

Planløsningen avviker dermed fra godkjente tegninger. Innvendige omdisponeringer og fjerning av ikke-bærende lettvegger er i utgangspunktet ikke søknadspliktige tiltak, forutsatt at tiltaket ikke berører bærende konstruksjoner, brannskiller, lydkrav eller tekniske installasjoner, og at krav til rom for varig opphold (lysforhold, rømningsvei, ventilasjon mv.) er oppfylt.

Det er ikke kontrollert om de tekniske kravene er fullt ut oppfylt, og forholdet bør eventuelt avklares med kommunen dersom dokumentasjon ønskes

Underetasje:

- Opprinnelig WC er omgjort til kjølerom. Endringen innebærer bruksendring fra hoveddel til tilleggsdel og er søknadspliktig tiltak til kommunen.

2. etasje:

Kottet er revet til fordel for et større bad. Endringen innebærer bruksendring fra hoveddel til tilleggsdel og er søknadspliktig tiltak til kommunen.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.5.2026	Jonas Haugane	Takstingeniør
	Dagrun Husum	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	93	80		0	571.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Lilloseterveien 55

#### Hjemmelshaver

Husum Dagrun

### Eiendomsopplysninger

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Det foreligger og en tinglyst veirett for naboeiendommen over denne veien, hvilket innebærer at naboen har rett til adkomst til sin eiendom i henhold til tinglyst rett

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei



# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.05.2026	
2	26.05.2026	Omformulert adkomstvei
3	02.06.2026	

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 bygningssakkyndige 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 dampsperrer 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 branntekniske 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.

### TILLEGGSENDERSØKELSER

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 insiden 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 hammerелеktrode 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 slitasje: 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 omsluttete 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 godkjenning 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.

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](#)

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimater kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

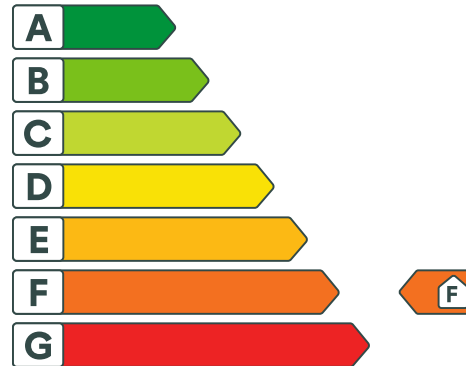
Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp. Oppgitte utbedringskostnader er kun estimater og avvik kan oppstå. Priser på håndverkere og materialer varierer kraftig og estimatene er begrenset til kun utbedring av de enkelte punkter. Tilleggskostnader og avvik fra estimatene kan forekomme Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden. Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

## PERSONVERN



Adresse <b>Lilloseterveien 55, 0957 OSLO</b>	
Dato for energimerking <b>26.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-302206</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>80707398</b>
Gårdsnummer <b>93</b>	Bruksnummer <b>80</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## 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 <b>1974</b>	Bygningstype <b>Tomannsbolig vertikal delt</b>
Bruksareal <b>272,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>204,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>3</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet</b>	
Ventilasjon <b>Naturlig ventilasjon</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**281,57 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**281,57 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**57 441 kWh**



## Lilloseterveien 55, 0957 OSLO



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Lilloseterveien 55, 0957 OSLO



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

##### Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

### **Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen**

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

### **Tiltak 9: Luft kort og effektivt**

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### **Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg**

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

### **Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

### **Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

### **Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner**

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## **Bygningsmessige tiltak**

#### Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

#### Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

#### Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

#### Tiltak 21: Montering tetningslister

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

### Tiltak på sanitæranlegg

#### Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



### Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



## S-4220

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

**Vedtaksdato:** 15.03.2006

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [200913489](#)

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

**Merknader:** Se sak 200913489, endret reg.best.

**Knytning(er) mot andre planer:** 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten**  
**Oslo kommune**

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](http://oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom)

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

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

OSLO KOMMUNE

**S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.**

*Se endret reg.best., vedt. 17.11.2008 (V171108).*

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

*Se endret reg.best., vedt.04.07.2011(V040711)*

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

*Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)*

*Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.*

*Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)*

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

*Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)*

*Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.*

*Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.*

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

### *Paragraf 1 – 20*

#### **§ 1 Avgrensning**

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

#### **§ 2 Reguleringsformål**

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

#### **§ 3 Hensikten med reguleringsplanen**

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

#### **§ 4 Bebyggelsesplan**

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

#### **§ 5 Utomhusplan**

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

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

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

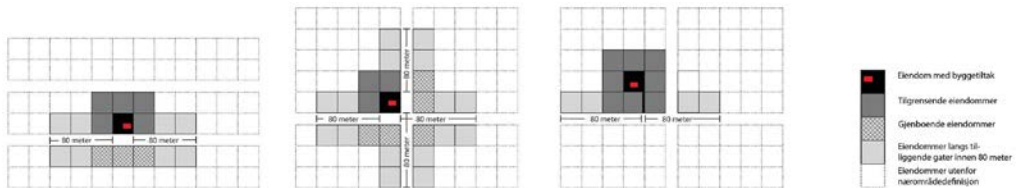
#### **§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning**

##### **6.1**

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



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

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

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

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

## 6.2

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

## 6.3

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

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

## 6.4

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

## 6.5

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

## 6.6

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

## 6.7

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

## § 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

## § 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).

Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.

”Moderhusets” (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og ”moderhuset” et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

## § 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 ”Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny” vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m<sup>2</sup> pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

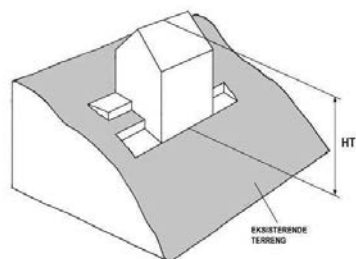
## § 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

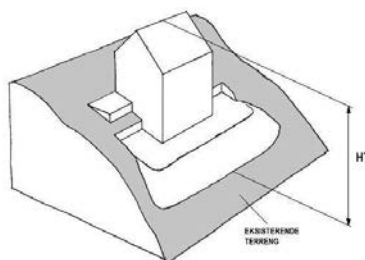
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

### § 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m<sup>2</sup>.

Tomter på under 600 m<sup>2</sup> kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m<sup>2</sup>, kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

### § 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

- a. Minimum 200 m<sup>2</sup> for eneboliger og 300 m<sup>2</sup> for tomannsboliger.
- b. Minimum 100 m<sup>2</sup> per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m<sup>2</sup> i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
- c. Minimum 50 m<sup>2</sup> per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m<sup>2</sup> i annen boligbebyggelse/ boligtype.

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

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

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

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

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

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

### **§ 13 Parkering**

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

### **§ 14 Veier**

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

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

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

## **§ 15 Støy**

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

## **§ 16 Luftforurensing**

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

## **§ 17 Jordforurensning**

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

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

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

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

## **§ 19 Strøktjenlig virksomhet**

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

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

## **§ 20 Dokumentasjon**

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

#### **Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved**

**bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,**

**revidert ved**

**bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,**

**byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.**

**Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem



OSLO KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN  
TRONDHEIMSVÆIEN 5<sup>III</sup> \* OSLO 1

KA/GK.

**KOPI**

Oslo, den 22.1.75.

**FERDIGATTEST**

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 93. bnr. 80. Lilloseterveien 55.

Arbeidsart

**Nybygg.**

Bygningens art

Del av tomannsbolig med garasje.

Byggherre

Håvard Husum, Lilloseterveien 55, Oslo 9.

Byggemelder

Felberg-Bygg A/S, Ole Moes vei 19, Oslo 11.

Ansvarshavende

Tømmerm. Baltzer Felberg, Ole Moes vei 19, Oslo 11.

Journalnr.

73/454.

Avsluttende synsforretning

14.11.74.

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

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

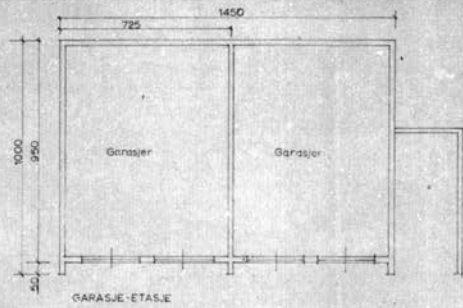
For bygningsjefen.

Distriktingenieur

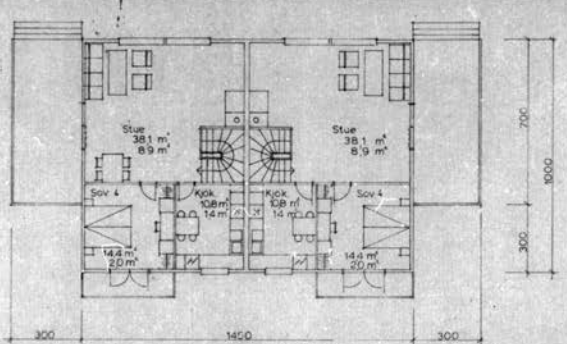
**Kr. Andersen.**

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

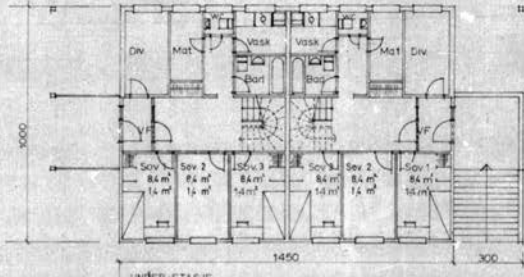




GARASJE-ETASJE



OVER-ETASJE

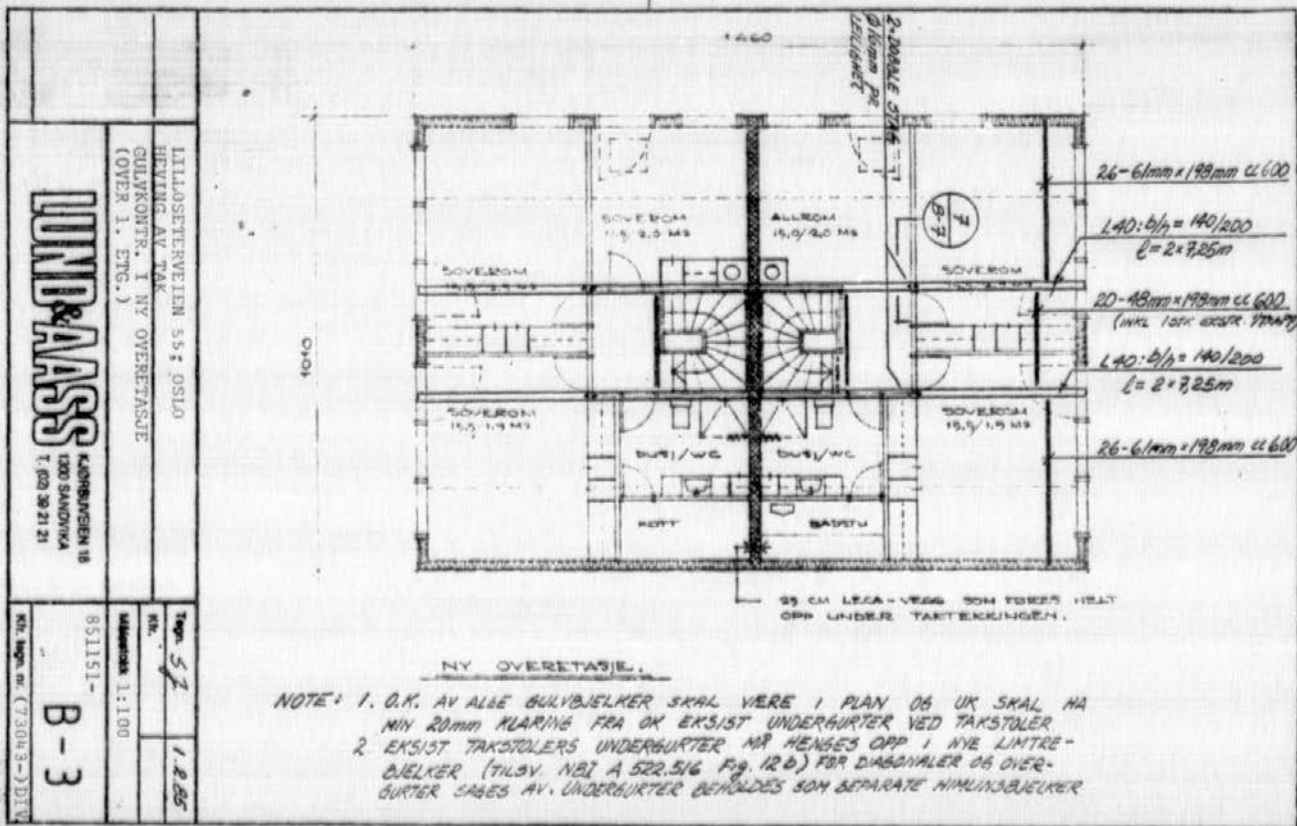


UNDER-ETASJE

BYGGSTYREKONTROLL  
MOTTATT  
10 JUN 1971

3

Felberg Bygg AS	3		
Tomteplan: Lilloseier v. 55	2		
Gar. 93, ber. 80, gr. 55 ber 125	1	28-1-73 Rev	
Plan		Rev	
		Ing. F. Pet	Oslo: 7-2-73 103
		Sorgerliat 24	mbl
			1:100 A 1



LILLOSTETTERVEIEN 55; OSLO  
HEVING AV TAK  
GULVKNTR. I NY OVERETASJE  
(OVER 1. ETG.)

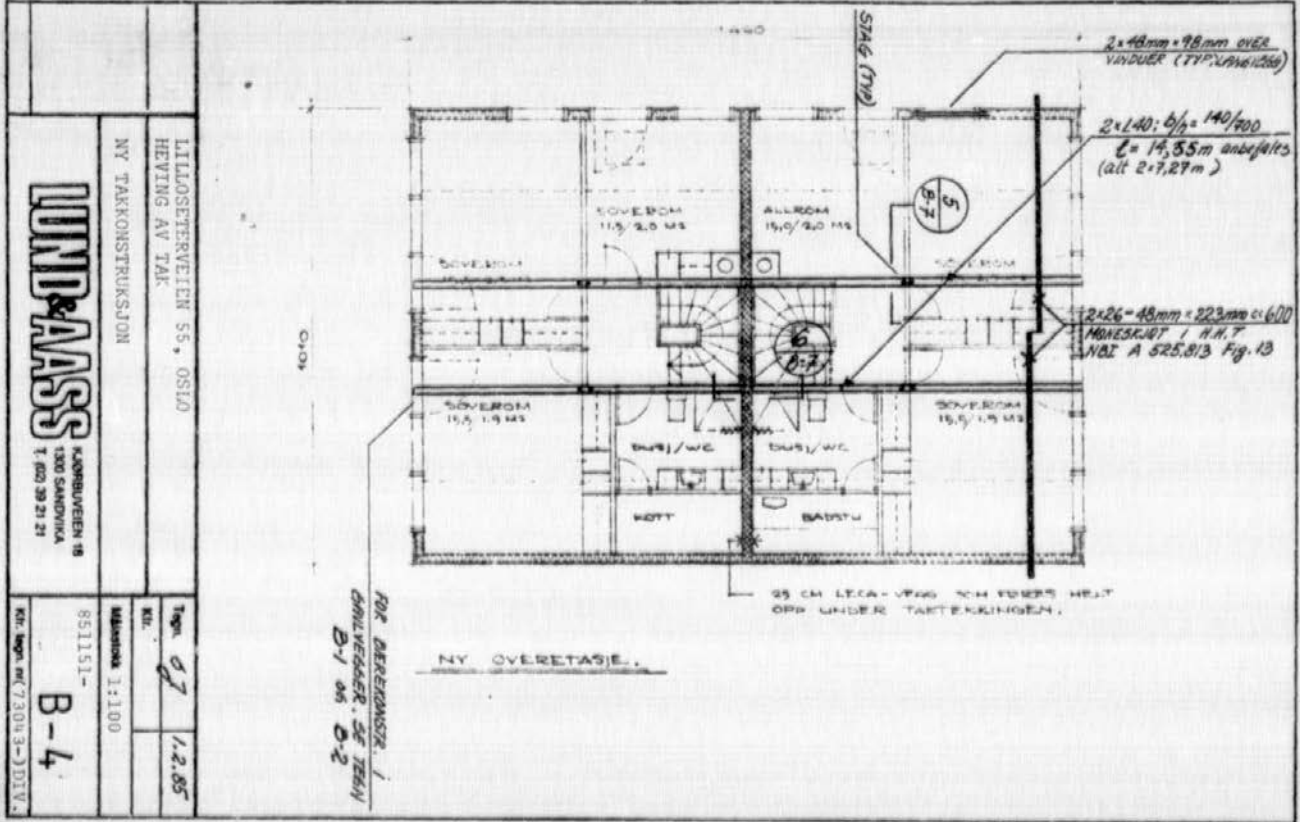
**LUND & ASS** KONSULTEBUREAU  
1300 SANDVIKA  
T. (02) 26 21 21

851151-  
**B-3**

Tab. 57  
1.285

Målestokk 1:100

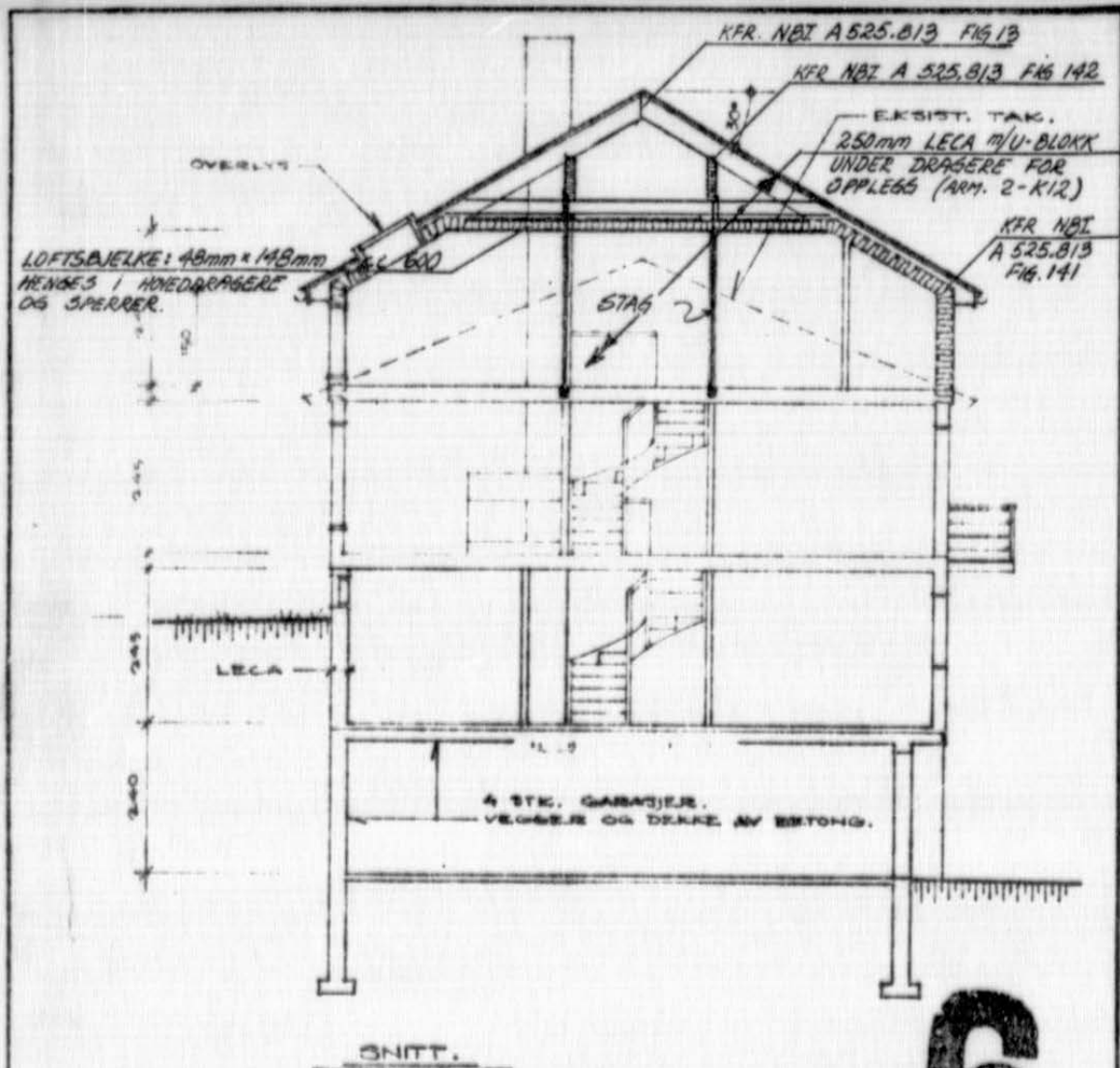
Klt. tegn. nr. (73043-)D10



LILLOSETTERVEIEN 55, OSLO  
 HEVING AV TAK  
 NY TAKKONSTRUKSJON

**LUND & MASS**  
 KONTORVEIEN 18  
 1300 SANDVIKA  
 T. 022 39 21 21

Prosjekt nr.	851151-
Oppdragsnr.	B-4
Oppdragsnavn	NY TAKKONSTRUKSJON
Oppdragsleder	1:100
Oppdragsdato	1.2.85
Oppdragsstatus	97



6

16-12-1985

LILLOSETERVEIEN 55; OSLO HEVING AV TAK		Tegn. 57	1.2.85
TVERRSNITT		Kfr.	
<b>LUND &amp; AASS</b> KJØRBUVEIEN 18 1300 SANDVIKA T. (02) 39 21 21		Målestokk 1:100	
		851151-	B-5
		Kfr. tegn. nr. (73043-) DIV.	

## Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

### Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/>

### Eiendomsskatt

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

### Ufakturerte terminer

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

### Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

**Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026**

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

<b>0301-93/80</b>	<b>DelNr. 1</b>	<b>Kommunale avgifter</b>	<b>NOK 27 146,49</b>
Eiendomsadresse:	Lilloseterveien 55 0957 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 2 333,00
Fakturamottaker:	Husum Dagrøn Lilloseterveien 55 0957 OSLO		
Eiernavn:	Husum Dagrøn	<b>Totalt</b>	<b>NOK 29 479,49</b>

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	2	<b>7 362,68</b>	<b>0,00</b>	26040000028104047	12086970	23.04.2026	26.05.2026
<b>Totalt å betale</b>			<b>7 362,68</b>					

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

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt\*:

<b>Avgift</b>	<b>Beløp</b>
Eiendomsskatt	2 333,00
Feie- og tilsynsgebyr	237,00
Renovasjonsgebyr	10 499,61
Vann- og avløpsgebyr	16 409,88
<b>Totale avgifter</b>	<b>29 479,49</b>

\* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.





## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 93, Bruksnr 80	<b>Kommune:</b>	0301 Oslo
		<b>Bydel:</b>	10 Grorud
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	4016 Ammerudkollen
<b>Veiadresse:</b>	Lilloseterveien 55, gatenr 14323 0957 Oslo	<b>Valgkrets:</b>	1003 Ammerud skole
		<b>Kirkesogn:</b>	1030403 Grorud
		<b>Tettsted:</b>	801 Oslo

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>		<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	07.06.1912	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	571,5 kvm	<b>Skyld:</b>			
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

#### Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

<b>Type</b>	<b>Dato</b>		<b>Rolle</b>	<b>Matrikkel</b>	<b>Arealendring</b>
Kart- og delingsforretning	Forretning:	22.03.1974	Avgiver	0301/93/80	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0301/93/430	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	06.07.1954	Avgiver	0301/93/80	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0301/93/262	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	01.12.1951	Avgiver	0301/93/80	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0301/93/218	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	07.06.1912	Avgiver	0301/93/4	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0301/93/80	0,0
Sammenslåing	Forretning:		Avgiver	0301/93/256	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0301/93/80	0,0
Sammenslåing	Forretning:		Avgiver	0301/95/125	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0301/93/80	0,0

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Tomannsbolig, vertikaldelt****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Lilloseterveien 55	H0101	Bolig	197,0	Kjøkken	6	2	2

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	01.03.1973
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	197,0	Igangset.till.:	16.05.1973
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:	65,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	262,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	21.06.1974
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	80707398			Antall etasjer:	4

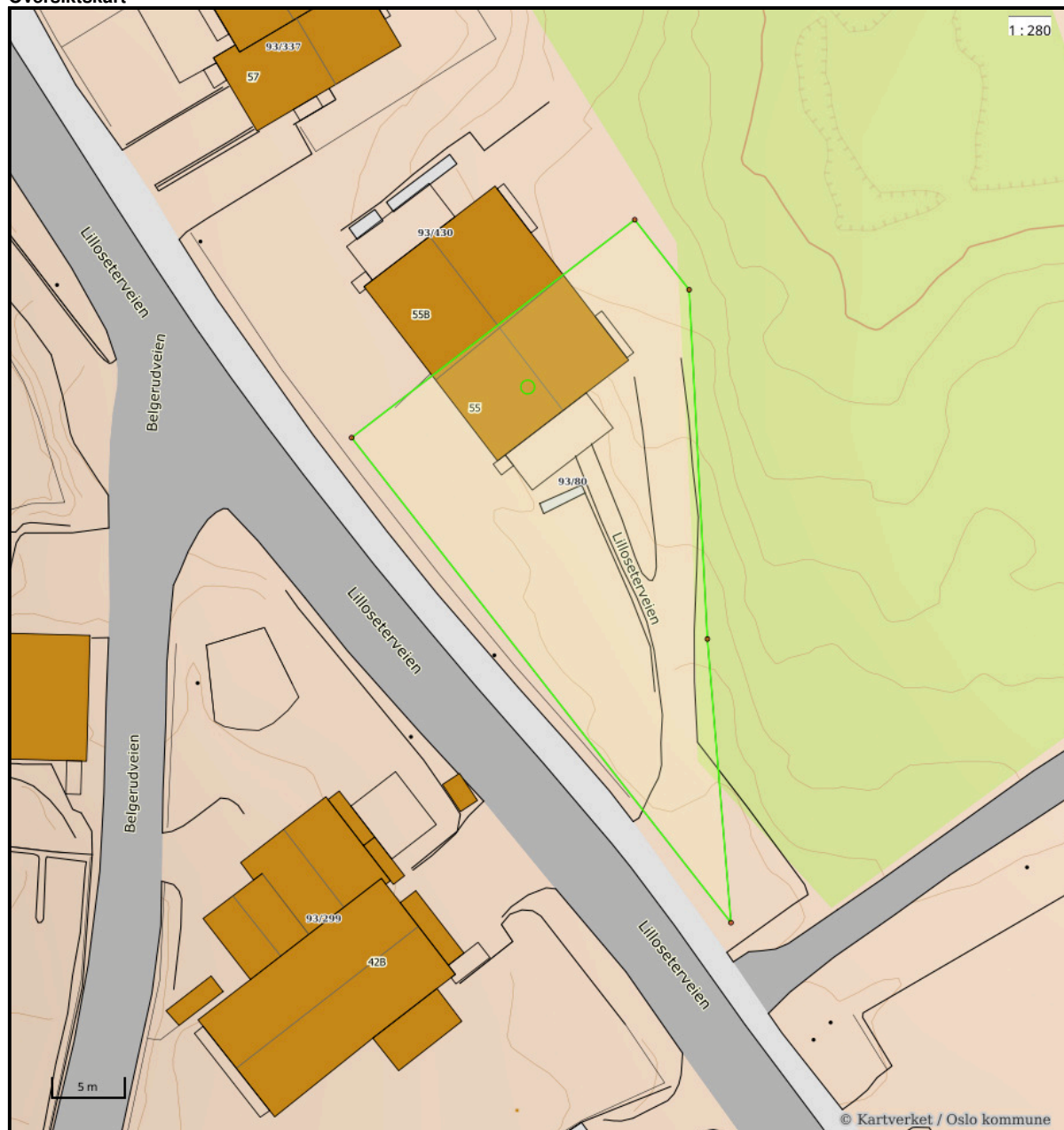
**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			67,0		67,0				
U02				65,0	65,0				
H01	1		67,0		67,0				
H02			63,0		63,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

### Oversiktskart



#### Nøyaktighet (standardavvik)

- |   |   |
|---|---|
| <span style="color: green;">—</span> 10 cm eller mindre | <span style="color: magenta;">—</span> 201 – 500 cm |
| <span style="color: green;">—</span> 11 - 30 cm.        | <span style="color: orange;">—</span> Over 500 cm   |
| <span style="color: purple;">—</span> 31 - 200 cm       | <span style="color: red;">—</span> Ikke angitt      |

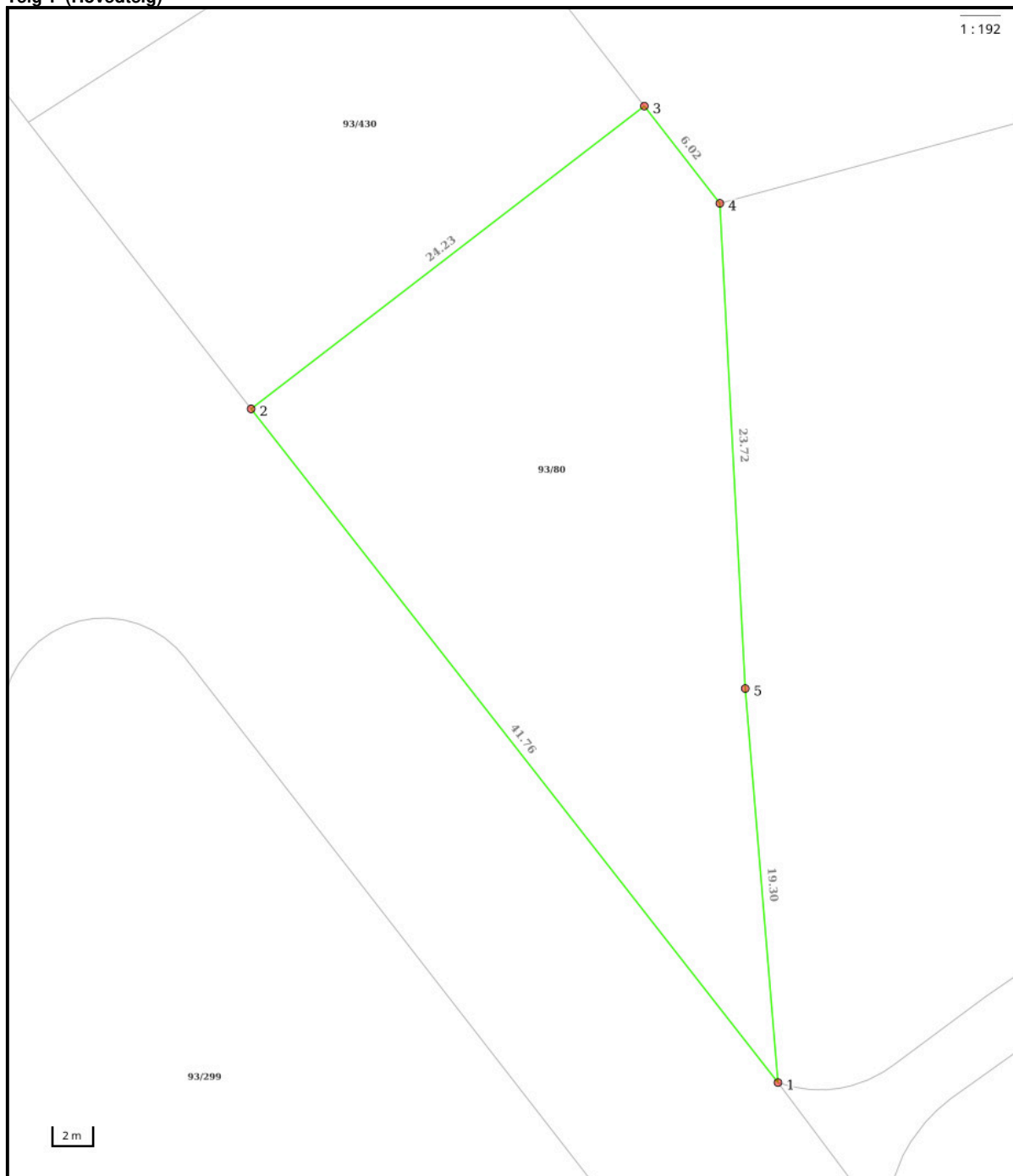
#### Hjelpelinjer

- |  |  |
|--|--|
| <span style="color: blue;">- - -</span> Vannkant | <span style="color: grey;">- - -</span> Fiktiv / Teigdeler |
| <span style="color: grey;">- - -</span> Veikant  | <span style="color: grey;">- - -</span> Punktfeste         |

#### Symboler

- |  |
|--|
| <span style="color: green;">○</span> Bygningspunkt   |
| <span style="color: green;">△</span> Sefrak kulturminne  |
| <small>se <a href="http://ambita.com/sefrak">ambita.com/sefrak</a> for fargeforklaring</small> |

**Teig 1 (Hovedteig)**



**Nøyaktighet (standardavvik)**

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

**Hjelpelinjer**

- - Vannkant
- - Veikant
- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

**Symboler**

- Bygningspunkt
  - △ Sefrak kulturminne
- se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Areal og koordinater**

**Areal:** 571,50m<sup>2</sup>      **Arealmerknad:**  
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 648 833,07	604 333,01	41,76m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
2	6 648 863,50	604 304,41	24,23m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
3	6 648 879,96	604 322,19	6,02m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
4	6 648 875,56	604 326,30	23,72m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
5	6 648 852,08	604 329,68	19,30m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

(<sup>1</sup>) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

575

9 JAN. 1974

Delingserklæring.

I anledning deling av eiendommen .gnr., 93. bnr., 80,.....  
Lilbseterveien 55.....som ~~er bygget~~ skal bebygges  
med..tomannsboli.....erklærer undertegnede  
eier/fester at eierne/festerne etter delingen like overfor  
hverandre har de samme rettigheter som de tidligere hadde  
for at eiendommen skal funksjonere som én selvstendig  
eiendom, herunder rett til atkomst, fellesanlegg, felles-  
areal, reparasjon og vedlikehold.

Videre erklærer undertegnede eier/fester at eierne/festerne  
etter delingen er solidarisk forpliktet overfor de krav og  
pålegg bygningsmyndighetene kan stille etter bygningslov,  
byggningsvedtekt og forskrifter m.v. med hensyn til felles-  
anlegg og fellesareal.

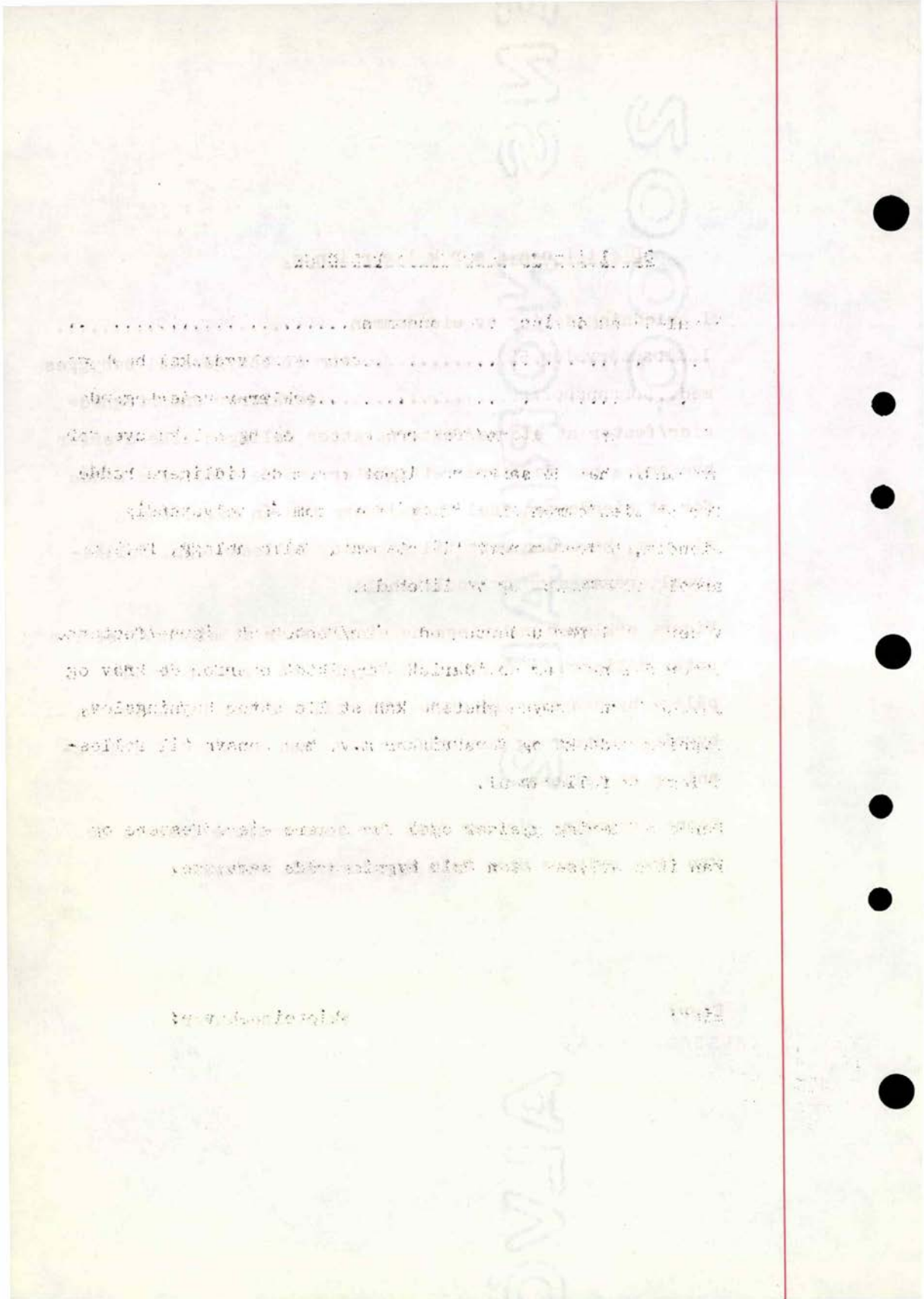
Denne erklæring gjelder også for senere eiere/festere og  
kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Eier:

**FELBERG-BYGG A/s***Baldur Felberg*

Skjøteinnhaver:

**FELBERG-BYGG A/s***Baldur Felberg*Avskriftens riktighet bekrettes: *A.F.*



Dagbokført  
6 JUL 1954 8918

OSLO OPPMÅLINGSVESEN

Kart: Prt.koll side

Tekst: »Ø 31 » 56

J.-nr. 661.

## MALEBREV

År 195 4, den 20. mai ble i medhold av § 57 i «Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924» med endringer av 28. februar 1947, holdt kart- og oppmålingsforretning over parsell av

matr.nr.: gårdsnr. 93, bruksnr. 80.

Forretningen er rekvirert av Marie Lorentzen som er hjemmelsinnehaver.

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen og utførtes av oppmålingsfullmektig R. Goffeng.

Kartvitne var O. Løken.

Ved forretningen møtte hjemmelsinnehaveren, og for byplankontoret L. Elvenes. Ingen naboer var varslet da hovedbølets grenser er fastlagt ved tidligere holdt kart - og oppmålingsforretning som respektertes.

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

Koordinatene refererer seg til Oslo koordinatsystem med nullpunkt i observatoriet.

82

Grensebeskrivelse:

Parsellen ble satt ut i marka og målt etter  
byplankontorets godkjente plan og grensene måler i meter:

Mot nord til gnr. 93, bnr. 82: 11,71 - 13,44,  
mot øst til gnr. 95, bnr. 1: 1,31 - 21,27, mot sør til  
gnr. 93, bnr. 80: 18,16 og mot vest til kant regulert  
Ammerudskogen: 3,46 - videre etter en sirkelbue med  
radius 125 m og kordelengde: 35,50.

Arealet utgjør: 615.0 kvadratmeter som trekkes fra  
gnr. 93, bnr. 80 og gis nytt

matr.nr.: gårdsnr. 93, bruksnr. 262.

Forretningen sluttet den 25. juni 1954.

Eugen Lund.

~~R. Goffeng~~-----  
O. Løken.

-----  
Chr. Christensen.

Det attesteres at kart og teksten er  
i samsvar med oppmålingsprotokollen



22 MAI 1974

10090

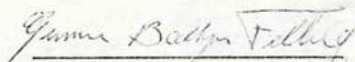
ERKLÆRING

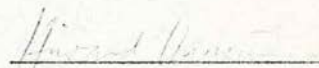
I forbindelse med kjøpekontrakt mellom Felberg-Bygg A/S, v/disp. Gunnar Baltzer Felberg (som selger) og Håvard Husum (som kjøper), vedrørende Lilloseterveien 55, gnr. 93 - bnr. 80, har Felberg-Bygg A/S (som eier av naboeiendommen, gnr. 93 - bnr. 430) og Håvard Husum inngått avtale om følgende:

1. Eieren av gnr. 93 - bnr. 430, har stedsvarig rett til adkomstvei fra Lilloseterveien over gnr. 93 - bnr. 80.
2. Andelsmessig vedlikeholdsplikt vedr. adkomstvei fra Lilloseterveien påhviler eierne av de 2 eiendommer.

Det samme gjelder asfaltering av adkomstvei og fellesareal, samt gjerder.

Oslo, 21. mai 1974

  
Felberg-Bygg A/S  
v/Gunnar Baltzer Felberg

  
Håvard Husum

Avskriftens riktighet bekreftes  
Cyt

*Helle c/o.*

16 AUG 1957 9375

Vardi 100,-

## Felleserklæring.

Undertegnede eiere og hjemmelsinnehavere av etternevnte eiendommer i Aker Oslo vedtar herved som bindende for nuværende og senere eiere av nevnte eiendommer Aker Oslo <sup>veivvalgs</sup> <sup>formannskaps</sup> betingelser i henhold til beslutning i møte 9. jan. 1957 for overtagelse av

Ammerudskogen

mellom

Ammerudfaret og Skudamveien

Betingelsene er:

1. Gjerder som ikke står i riktig avstand fra veikant flyttes av grunneieren.
2. Veigrunn med nødvendige grøfter og gjerdeavstand overdras til kommunen uten utgift for denne.
3. De private avkjørsler som ikke er i orden må av grunneierne settes i stand og forsynes med stikkrenner på en av veivesenet godkjent måte.
4. Hvor overvannet ikke bortledes gjennom offentlig kloakk, må der gis stikkrennene fritt avløp fra veiens område.

Disse betingelser tinglese for vår regning som stedsevarende heftelse på nevnte eiendommer.

Oslo Aker, den 29 juni 1957

Gr. nr.:	Br. nr.:	Eier:	Hjemmelsinnehaver:
93	HH	Asbjørn Hamodt(s)	
93	50	Anton Fjellheim(s)	
<del>93</del>	<del>156</del>		
95	1	Sigurd Søby(s)	
93	80	H. Grindheim(s)	
93	262	Kåre Kvenås (s)	
93	82	Arne Kristiansen(s)	
<del>93</del>	<del>83</del>		
93	84	A. Raamaas (s)	
93	85	H. Arne berg(s)	
<del>93</del>	<del>100</del>		
<del>93</del>	<del>99</del>	<del>Margith Haglund(s)</del>	
93	94		Theodor Astvik (s)
93	81	Kaspar Eliesen(s)	
93	79	Johs. Norum(s)	
93	77	Marthe Larsen(s)	
95	43	Toralf Eliassen(s)	

Gr. nr.:	Br. nr.:	Eier:	Hjemmelsinnehaver:
95	42	Jossie Holvik (s)	
<del>93</del>	<del>58</del>	<del>Elida Brunstadest</del>	
93	57	Johand. Larssons)	
93	56	Aagot Knudsen(s)	
<del>93</del>	<del>49</del>	<del>For Borgild Lönngvist Björn Lönngvist (s)</del>	
<del>93</del>	<del>43</del>	<del>For Borgild Lönngvist Björn Lönngvist (s)</del>	
<del>93</del>	<del>240</del>		



M. Lorentzen, Hauchs gt. 4, Oslo.

Dagbokført

7 JUL 1954 8978

## Erklæring.

Undertegnede som søker om å bli midlertidig fritatt for opparbeidelse av vei i 8 m. bredde, erkjenner herved å være underrettet om følgende beslutning av

28. mai 1954.

«G.-nr. 93 br.-nr. 80

Amnerudskogen.

tillates bebygget i henhold til bygningsloven av 22/2 1924 og de av Arbeidsdepartementet under 27/10 1928 stadfestede bygningsvedtekter for Aker, idet det bestemmes:

1. Amnerudskogen godkjennes i sin nåværende bredde  
8 meter breide.-

2. Eieren må ved tinglest erklæring forplikte seg til, når Oslo kommune måtte forlange det, å opparbeide veiene med kloakk langs tomte i inntil 8 m. bredde, heri innbefattet fortau og kloakk av inntil 305 mm. diameter. Inntil veier med kloakk er således opparbeidet og veigrunnen tilskjøtet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.
3. Eventuell grunnerhvervelse må skje uten utgift for kommunen.
4. Gjerde settes opp etter reguleringsvesenets bestemmelser.»

Denne beslutning gjelder kun den etter bygningsloven pliktige veiopparbeidelse og ikke selve bebyggelsen, som må approberes av Oslo bygningsvesen.

Foranstående betingelser vedtas på egne og senere eieres vegne som heftelse på omhandlede eiendom.

Tinglysningsgebyr kr. 5.— vedlegges.

Oslo, den 3/6 1954.

Marie Lorentzen (s)

Som skjøtteinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglest på eiendommen.

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

Eksempelark. kr. 260.-  
Attestert den 5/12-68 her.

18909  
5 DES 1968

S K J Ø T E.

Undertegnede Harald Grindheim, Lillosetervn. 18, Oslo, f. 8/9-1903,  
skjøter og overdrar med dette til Oslo Bolig og Sparelag (OBOS)  
sin eiendom

gnr. 93, bnr. 80 i Oslo

for kr. 25.000,- kronerfemogtyvetusen oo/loo.

Prisen er avgjort på omforenet måte:

Kjøper stiller til selgers disposisjon en leilighet på vanlige  
vilkår som gjelder for leie av boliger i OBOS-bygg.

Oslo, den 2/12-1968.

Harald Grindheim (s)

Jeg bekrefter med dette at Harald Grindheim har undertegnet  
skjøtet i mitt nærvær og at han er over 21 år.

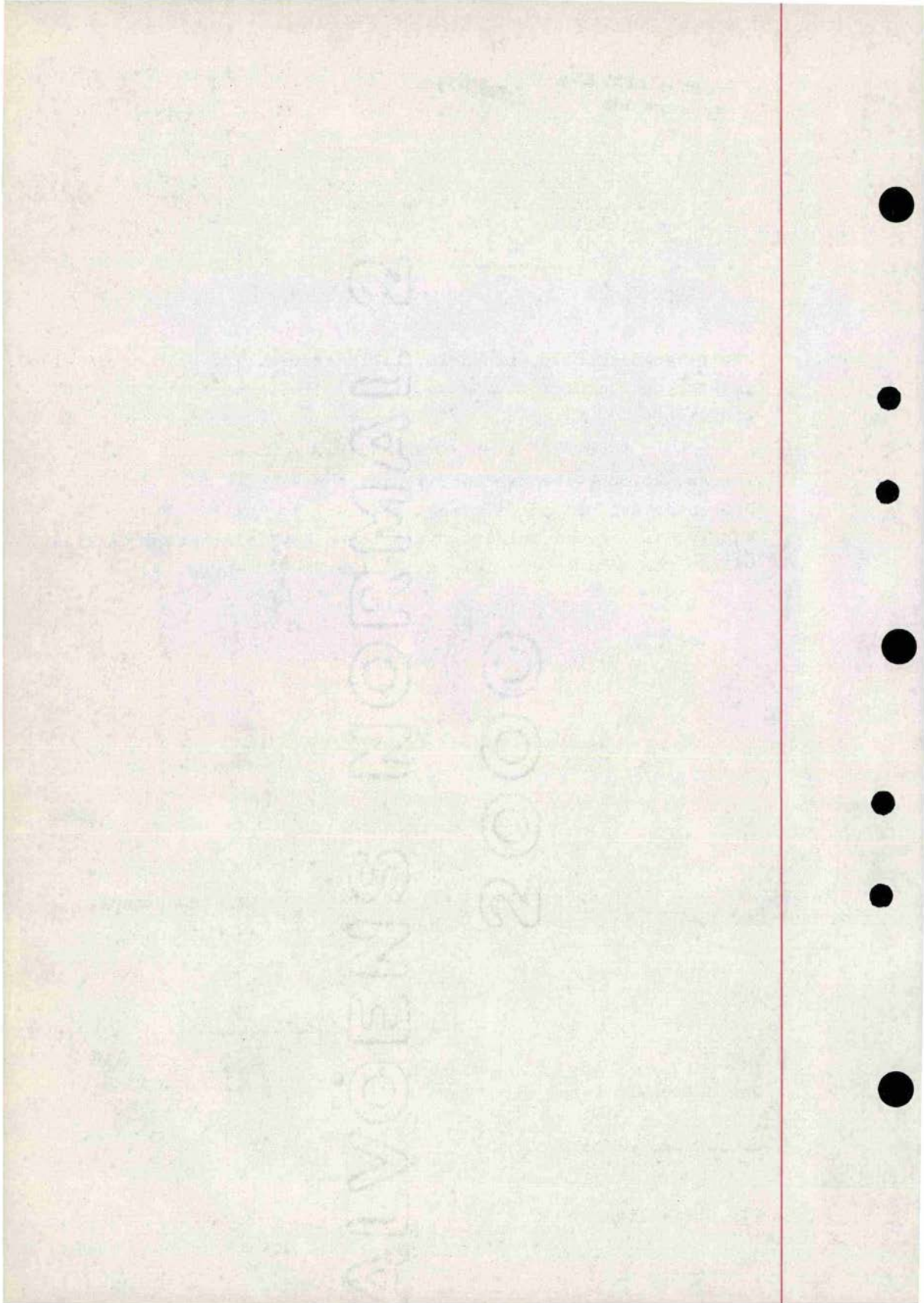
Bjørn Kolbøe (s)  
adv.

Jeg samtykker i salget.

Ruth Grindheim (s)

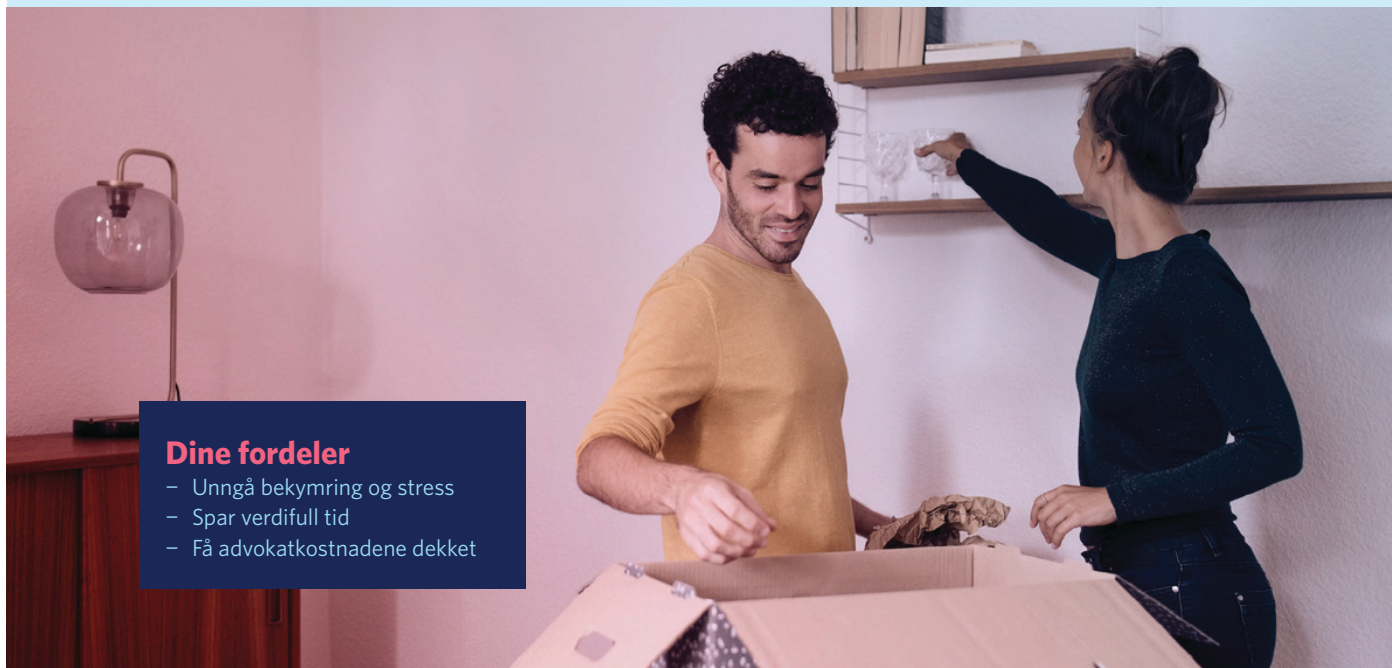
Til vitnerlighet: Bjørn Kolbøe (s)

Avskriftens riktighet bekreftes:  
W.G.



# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



# Nøklene i lomma.

Som kjøper av bolig i Emera eiendoms-  
megling får du en ekstra trygg start  
med 1 måned gratis bolig- eller innbo-  
forsikring helt uten forpliktelser.

Etter prøveperioden står man fritt til  
å fortsette forsikringen hos Kolibri  
eller velge et annet forsikrings-selskap.  
Tilbudet gjelder kun privatkunder.

Kolibri Forsikring AS tar kontakt for  
praktisk informasjon og muligheter.

# Forsikring fikser vi.

**K** Kolibri

Les mer om oss på  
→ [kolibriforsikring.no](https://kolibriforsikring.no)



## 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 eigeendom (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 TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER** 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

# Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

## En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

## En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

## Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

## Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](https://www.emera.no)



Emera Oslo  
— Der lokal kjennskap  
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Francis Johansson-Merrick  
Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no  
+47 951 97 652

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

# Budskjema



Francis Johansson-Merrick  
francis.johansson-merrick@emera.no  
951 97 652

Emera kontor:  
Emera eiendomsmegling Oslo  
222 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDEND E FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

# Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





# Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.









EMERA

EIENDOMSMEGLING