



Tilstandsrapport



 Firemannsbolig

 Oberst Rodes vei 35C, 1152 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 158, bnr. 251, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 01.06.2026

Rapportdato: 05.06.2026

Oppdragsnr.: 22746-1013

Referansenummer: IL7926

Foretak: TAKST&TØMRERPARTNER AS

Takstingeniør: Tommy Olsen



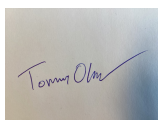
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takst&Tømmerpartner AS

Sertifisert takstingeniør med høy faglig kompetanse og lang erfaring innen bolig- og skadetaksering. Leverer grundige, objektive og beslutningsstøttende rapporter tilpasset både privatmarkedet og profesjonelle aktører. Kvalitet, presisjon og tillit står i sentrum i alle oppdrag.



Rapportansvarlig



Tommy Olsen

tommy@ttpas.no

417 62 119



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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 strakstiltak 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

Boligen fremstår som gjennomgående oppgradert og godt vedlikeholdt med omfattende moderniseringsarbeider utført i perioden 2017–2018. Bad, kjøkken, overflater, deler av de tekniske installasjonene samt loftsetasjen er opplyst oppgradert i denne perioden. Innvendig fremstår boligen med en god og tidsmessig standard sett opp mot byggeår.

Det er registrert enkelte forhold som må forventes på en bygning av denne alderen, herunder aldersrelaterte forhold ved tak, vinduer, dører og enkelte konstruksjoner. Det er videre registrert avvik knyttet til ventilering av takkonstruksjon, feieradkomst, mindre skjevheter i etasjeskiller samt manglende håndløper på én side av innvendig trapp.

Det foreligger også avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens bruk av loftsetasjen. Selger opplyser at det er igangsatt prosess for å få forholdet godkjent, men endelig godkjenning var ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Samlet sett vurderes boligen å holde en god standard med normalt vedlikeholdsbehov og enkelte påregnelige oppgraderinger som følge av alder og bruk.

Firemannsbolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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.

Taket er utstyrt med utvendige takrenner, nedløpsrør og beslag i lakkert metall. Beslag er etablert rundt gjennomføringer og tilslutninger for å lede vann bort fra konstruksjonen. Takrenner og nedløp fremsto funksjonelle ved befaringstidspunktet. Normal aldring og slitasje må forventes ut fra alder.

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret og utvendig kledd med liggende bordkledning. Fasadene fremstår generelt i normal stand ut fra alder og konstruksjonstype. Veggkonstruksjonen er i hovedsak vurdert fra visuelle observasjoner da bygningsdelen i liten grad er tilgjengelig for kontroll uten destruktive inngrep. Det må påregnes løpende vedlikehold av utvendig kledning og overflatebehandling som følge av normal aldring og værpåvirkning.

Takkonstruksjonen er utført som trekonstruksjon fra byggeåret. Loftsetasjen ble innredet og modernisert i 2018 med blant annet nye overflater, ny trapp, takvinduer og etterisolering av deler av takkonstruksjonen. Konstruksjonen er vurdert ut fra tilgjengelige og synlige flater på befaringstidspunktet. Skjulte konstruksjoner er ikke tilgjengelige for kontroll uten destruktive inngrep.

Boligen har i hovedsak malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1980/1981. I forbindelse med innredning og modernisering av loftsetasjen i 2018 ble det montert nyere takvinduer. Vinduene er kontrollert ved visuell besiktigelse og stikkprøvekontroll av

funksjon. Vindu i soverom til høyre for entré fremstod vanskelig å åpne på befaringstidspunktet. For øvrig ble det ikke registrert vesentlige funksjonsavvik utover normal alder- og bruksslitasje. På grunn av vinduenes alder må vedlikehold og utskifting påregnes på sikt.

Boligen har entrédør mot felles adkomst og skyvbar balkongdør med glassfelt fra stue. Entrédøren er utført som brann- og lyddør i henhold til byggets opprinnelige forutsetninger. Dørene ble kontrollert ved visuell besiktigelse og funksjonsprøving på befaringstidspunktet. Dørene fremstod funksjonelle med normal alder- og bruksslitasje. Balkongdøren gir adkomst til balkong og bidrar til gode lysforhold i oppholdsrommet.

Boligen har balkong med adkomst fra stue. Balkongen er utført med tredekke og rekkverk i trekonstruksjon. Eier opplyser at balkongen ble oppgradert i 2018. Konstruksjonen er vurdert ved visuell besiktigelse, og det ble ikke registrert vesentlige skader eller forhold som tilsier unormal slitasje på befaringstidspunktet.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av parkett og laminat på gulv, malte plateflater på vegger og malte platehimlinger. Boligen ble i hovedsak modernisert i 2017–2018 og fremstår med normal bruksslitasje sett opp mot alder og utførte oppgraderinger. Etasjeskillet er utført som tradisjonelt trebjelkelag mellom etasjene. Konstruksjonen er ikke tilgjengelig for full kontroll uten destruktive inngrep.

Boligen har frittstående vedovn montert i 2017, tilknyttet murt teglpipe. Ildstedet er plassert i stuen og fungerer som supplement til boligens øvrige oppvarmingskilder. Pipe og ildsted er vurdert ved visuell besiktigelse av tilgjengelige flater. Det er ikke utført funksjonstest eller innvendig kontroll av pipe.

Innvendig trapp mellom hovedetasjen og loftsetasjen utført i treverk med åpne trinn og glassrekkverk. Trappen ble etablert i forbindelse med innredning av loftsetasjen i 2018 og fremstår med moderne utførelse og normal bruksslitasje ut fra alder. Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige deler.

Innvendige dører består hovedsakelig av malte profilerte dører i trekarm med malt listverk. Dørene fremstår med normal funksjon og aldersmessig bruksslitasje. Flere dører er skiftet i forbindelse med tidligere modernisering av boligen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er opplyst totalrenovert i 2017. Det foreligger fremlagt dokumentasjon i form av FDV-dokumentasjon og samsvarserklæringer for deler av arbeidene.

Flislagte vegger og malt himling.

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Plastsluk med klemring. Smøremembran på vegger og banemembran på gulv iht. fremlagt dokumentasjon.

Servantinnredning, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassdører.

Mekanisk avtrekk via ventil og tilluft via spalte under dør.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig som følge av tilliggende konstruksjoner. Det er utført fuktøk med fuktindikator på tilgjengelige og utsatte flater i tilknytning til våtrommet. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier på befaringstidspunktet.

Vurderingen er begrenset til tilgjengelige flater uten destruktive



Beskrivelse av eiendommen

inngrep.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra Kvik med slette fronter, heltre benkeplater, kjøkkenøy med nedfelt induksjonstopp samt nedfelt oppvaskkum. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer og høyskap med integrert stekeovn og mikrobølgeovn. Innredningen fremstår med normal bruksslitasje sett opp mot alder. Kjøkkenventilator integrert i himling med avtrekk ført ut av boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannledninger utført som rør-i-rør-system med fordelerskap. Deler av anlegget er opplyst etablert i forbindelse med ombyggings- og moderniseringsarbeider utført i 2017. Synlige avløpsrør er hovedsakelig utført i plast. Deler av avløpsanlegget er opplyst fornyet i forbindelse med ombyggings- og moderniseringsarbeider utført i 2017. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige installasjoner. Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler og vinduer, samt mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom. Ventilasjonsløsningen er vurdert ut fra synlige og tilgjengelige installasjoner på befaringstidspunktet. Boligen har egen varmtvannsbereder plassert i bod/vaskerom. Berederen var ikke tilgjengelig for nærmere kontroll på befaringstidspunktet da installasjonen var skjult bak lagrede gjenstander og innredning. Vurderingen er derfor begrenset til tilgjengelige observasjoner uten nærmere kontroll av berederens utførelse, alder og tilstand. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entré. Det elektriske anlegget består hovedsakelig av skjult kabling. Eier opplyser at anlegget ble oppgradert i forbindelse med rehabilitering av boligen i 2017. Det foreligger fremlagt samsvarserklæring for utførte elektriske arbeider.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ifølge tidligere salgsdokumentasjon skal dreneringsarbeider være utført av sameiet i 2017. Opplysningen er ikke nærmere kontrollert i forbindelse med denne rapporten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

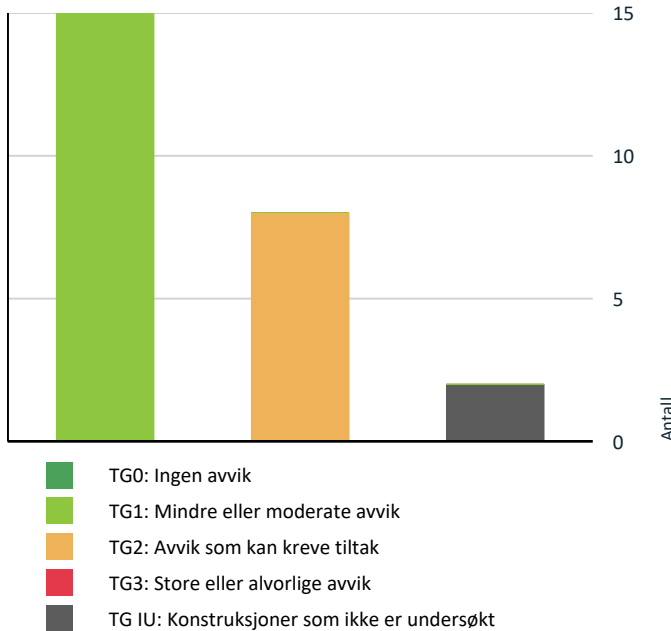
Firemannsbolig

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



Det er registrert avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens bruk av boligen. Loftsetasjen er innredet og benyttes til oppholdsrom/soverom, og tidligere dokumentasjon opplyser at loftet ikke var byggemeldt eller godkjent for varig opphold. Selger opplyser at det er igangsatt en prosess for å få loftsetasjen godkjent. Det er imidlertid ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter endelig godkjenning fra bygningsmyndighetene på befaringstidspunktet. Kjøper anbefales å undersøke forholdet nærmere.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

-  **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
-  **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Oppsummering av avvik

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

Firemannsbolig

-  **TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**
 -  **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
 -  **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
-  **TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
 -  **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
 -  **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
 -  **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
 -  **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
 -  **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
 -  **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)



Tilstandsrapport

FIREMANNSBOLIG

Byggeår

1954

Kommentar

Bygningen er opprinnelig oppført i 1954. Boligen er senere modernisert og oppgradert med blant annet bad, kjøkken, elektrisk anlegg og innredet loftsetasje. Det foreligger opplysninger om omfattende oppgraderinger utført i perioden 2017–2019.

Anvendelse

Boligformål

Standard

Boligen holder gjennomgående god standard med flere oppgraderinger av nyere dato. Innvendige overflater fremstår moderne med parkett-/tregulv, oppgradert kjøkkeninnredning, modernisert bad og oppgradert elektrisk anlegg. Loftsetasjen er innredet og gir boligen utvidet bruksareal.

Vedlikehold

Boligen fremstår generelt godt vedlikeholdt på befaringstidspunktet. Det er utført løpende vedlikehold og modernisering de senere årene. Normal alders- og bruksslitasje må påregnes. Bygningen er likevel av eldre dato, og fremtidig vedlikehold må forventes som følge av alder og normal levetidsbetraktning.

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Loftsetasjen ble innredet og modernisert. Arbeidene omfattet etablering av ny trapp mellom etasjene, innredning av oppholdsrom og soverom, nye gulv, nye overflater på vegger og himlinger, montering av nye takvinduer samt etterisolering av deler av takkonstruksjonen. Det ble også utført oppgraderinger av balkong/uteplass med tilhørende bygningsmessige arbeider.
2017	Modernisering	Boligen gjennomgikk en omfattende modernisering. Arbeidene omfattet etablering av nytt bad med nye vann- og avløpsinstallasjoner, nytt kjøkken med flytting av kjøkkenløsning, oppgradering av elektrisk anlegg, nye gulv, vegg- og himlingsoverflater, utskifting av innvendige dører samt endringer i planløsningen. Det ble videre fjernet bærevegg mellom kjøkken og stue og etablert ny bærebjelke/ståldrager. Dokumentasjon og samsvarserklæringer er opplyst å foreligge for deler av arbeidene.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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.

Vurdering av avvik:

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

Takteking og undertak er av en alder hvor forventet levetid i stor grad er oppbrukt. Selv om det ikke ble registrert tegn til pågående lekkasjer ved befaringen, medfører alder alene økt sannsynlighet for skjulte svekkelser og fremtidige fuktinntrengninger. Påregnelige vedlikeholds- og utskiftningskostnader må forventes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere en plan for løpende kontroll og vedlikehold av takteking og undertak. Ved tegn til svekkelser, skader eller lekkasjer bør nødvendige reparasjoner utføres uten ugrunnet opphold. På grunn av alder bør det også påregnes fremtidig utskifting av takteking og eventuelt undertak.

Konsekvens ved manglende tiltak:

Dersom svekkelser eller lekkasjer ikke oppdages og utbedres i tide, kan dette medføre fuktinntrengning i takkonstruksjonen med risiko for råteskader, redusert isolasjonsevne og skader på innvendige overflater. Slike følgeskader kan medføre omfattende og kostbare reparasjoner.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Taket er utstyrt med utvendige takrenner, nedløpsrør og beslag i lakkert metall. Beslag er etablert rundt gjennomføringer og tilslutninger for å lede vann bort fra konstruksjonen. Takrenner og nedløp fremsto funksjonelle ved befaringstidspunktet. Normal aldring og slitasje må forventes ut fra alder.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er registrert manglende tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Taket mangler nødvendige sikkerhetsanordninger i form av stigetrinn og/eller annen godkjent adkomstløsning frem til pipe. Videre er renner, nedløp og beslag av en alder hvor mer enn halvparten av forventet brukstid vurderes å være passert. Økt alder medfører økt risiko for slitasje, korrosjon og redusert funksjon over tid. Det ble ikke registrert tegn til aktive lekkasjer eller vesentlige skader på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:



Tilstandsrapport

Det anbefales å etablere forskriftsmessig adkomst til pipe for feier ved montering av nødvendige sikkerhetsanordninger. Renner, nedløp og beslag bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig, og utskifting må påregnes på sikt som følge av alder og normal slitasje. Manglende feieradkomst kan medføre at pipe og ildsted ikke kan kontrolleres og feies på en sikker måte. Svekkelser i renner, nedløp og beslag kan over tid føre til lekkasjer og fuktskader på fasader, takkonstruksjon og tilstøtende bygningsdeler dersom forholdene ikke utbedres.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret og utvendig kledd med liggende bordkledning. Fasadene fremstår generelt i normal stand ut fra alder og konstruksjonstype. Veggkonstruksjonen er i hovedsak vurdert fra visuelle observasjoner da bygningsdelen i liten grad er tilgjengelig for kontroll uten destruktive inngrep. Det må påregnes løpende vedlikehold av utvendig kledning og overflatebehandling som følge av normal aldring og værpåvirkning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er registrert ingen eller begrenset luftespalte mellom nedre kant av kledningen og terreng/grunnmur. Mangelfull lufting reduserer konstruksjonens evne til uttørring og kan medføre økt fuktbelastning på kledning og underliggende konstruksjoner. Forholdet sees ofte på eldre bygninger hvor dagens anbefalte avstand mellom kledning og terreng ikke er ivaretatt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere bedre lufting og tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng der dette er praktisk gjennomførbart. Manglende lufting kan over tid føre til forhøyet fuktbelastning, redusert levetid på kledningen samt risiko for råte- og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som trekonstruksjon fra byggeåret. Loftsetasjen ble innredet og modernisert i 2018 med blant annet nye overflater, ny trapp, takvinduer og etterisolering av deler av takkonstruksjonen. Konstruksjonen er vurdert ut fra tilgjengelige og synlige flater på befaringstidspunktet. Skjulte konstruksjoner er ikke tilgjengelige for kontroll uten destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er registrert begrenset ventilering av takkonstruksjonen. Eldre takkonstruksjoner er ofte utført med mindre ventilasjon enn dagens anbefalte løsninger. Begrenset luftutskifting kan medføre redusert uttørringsevne og økt risiko for oppfukning av konstruksjonen over tid. Det ble ikke registrert tegn til aktive lekkasjer eller fuktskader på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å kontrollere ventilasjonsforholdene nærmere ved fremtidige arbeider på tak eller loft. Ved oppgradering av takkonstruksjonen bør ventileringen forbedres i henhold til dagens anbefalinger. Mangelfull ventilering kan over tid bidra til oppfukning av konstruksjonen, redusert levetid på bygningsdeler og økt risiko for fukt- og råteskader.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har i hovedsak malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1980/1981. I forbindelse med innredning og modernisering av loftsetasjen i 2018 ble det montert nyere takvinduer. Vinduene er kontrollert ved visuell besiktigelse og stikkprøvekontroll av funksjon. Vindu i soverom til høyre for entré fremstod vanskelig å åpne på befaringstidspunktet. For øvrig ble det ikke registrert vesentlige funksjonsavvik utover normal alder- og bruksslitasje. På grunn av vinduene alder må vedlikehold og utskifting påregnes på sikt.

Årstill: 1980 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er avvik:

Vinduene er i hovedsak fra 1980/1981, og mer enn halvparten av forventet levetid er passert. Eldre vinduer har normalt redusert isolasjonsevne sammenlignet med moderne vinduer og kan ha slitasje på overflatebehandling, pakninger og beslag. Vindu i soverom til høyre for entré fremstod vanskelig å åpne ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales vedlikehold og justering av vinduet i soverom til høyre for entré for å sikre tilfredsstillende funksjon. Eldre vinduer bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig. Som følge av alder må utskifting påregnes på sikt. Manglende vedlikehold kan føre til redusert funksjon, trekk, varmetap og økt risiko for fuktpåvirkning rundt vinduskonstruksjonene.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har entrédør mot felles adkomst og skyvbar balkongdør med glassfelt fra stue. Entrédøren er utført som brann- og lyddør i henhold til byggets opprinnelige forutsetninger. Dørene ble kontrollert ved visuell besiktigelse og funksjonsprøving på befaringstidspunktet. Dørene fremstod funksjonelle med normal alder- og bruksslitasje. Balkongdøren gir adkomst til balkong og bidrar til gode lysforhold i oppholdsrommet.

Årstill: 1980 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skyvbar balkongdør er av eldre dato, og mer enn halvparten av forventet levetid vurderes å være passert. Som følge av alder må det påregnes økt vedlikeholdsbehov samt at utskifting kan bli aktuelt på sikt. Døren fremstod funksjonell på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av pakninger, beslag og overflatebehandling. Som følge av alder må utskifting påregnes på sikt. Eldre dører har normalt redusert isolasjonsevne sammenlignet med dagens standard, og videre aldring kan medføre økt slitasje og redusert funksjon over tid.



Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har balkong med adkomst fra stue. Balkongen er utført med tredekke og rekkverk i trekonstruksjon. Eier opplyser at balkongen ble oppgradert i 2018. Konstruksjonen er vurdert ved visuell besiktigelse, og det ble ikke registrert vesentlige skader eller forhold som tilsier unormal slitasje på befaringstidspunktet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater består av parkett og laminat på gulv, malte plateflater på vegger og malte platehimlinger. Boligen ble i hovedsak modernisert i 2017–2018 og fremstår med normal bruksslitasje sett opp mot alder og utførte oppgraderinger.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som tradisjonelt trebjelkelag mellom etasjene. Konstruksjonen er ikke tilgjengelig for full kontroll uten destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert høydeforskjeller i gulvkonstruksjonen på mellom 10 og 20 mm over en målelengde på 2 meter. Målingene overstiger standardens grenseverdier for TG1, og tilstandsgrad er derfor satt i henhold til kravene i NS 3600. Avvikene vurderes å være relatert til byggets alder, konstruksjonstype og naturlige setninger og bevegelser som kan oppstå over tid i eldre trebjelkelagskonstruksjoner. Det ble ikke registrert forhold som indikerer pågående konstruksjonssvikt på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales ingen umiddelbare tiltak utover normal observasjon og vedlikehold. Høydeforskjellene kan medføre mindre skjevheter i gulv og innredning, men vurderes ikke å ha vesentlig betydning for normal bruk av boligen på befaringstidspunktet.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har frittstående vedovn montert i 2017, tilknyttet murt teglpipe. Ildstedet er plassert i stuen og fungerer som supplement til boligens øvrige oppvarmingskilder. Pipe og ildsted er vurdert ved visuell besiktigelse av tilgjengelige flater. Det er ikke utført funksjonstest eller innvendig kontroll av pipe.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp mellom hovedetasjen og loftsetasjen utført i treverk med åpne trinn og glassrekkverk. Trappen ble etablert i forbindelse med innredning av loftsetasjen i 2018 og fremstår med moderne utførelse og normal bruksslitasje ut fra alder. Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige deler.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler håndløper på veggside av trappen. Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av dagens sikkerhetskrav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montering av håndløper på veggside anbefales for å bedre sikkerheten ved bruk av trappen. Manglende håndløper kan gi redusert sikkerhet og økt risiko for fallulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består hovedsakelig av malte profilerte dører i trekarm med malt listverk. Dørene fremstår med normal funksjon og aldersmessig bruksslitasje. Flere dører er skiftet i forbindelse med tidligere modernisering av boligen.

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er opplyst totalrenovert i 2017. Det foreligger fremlagt dokumentasjon i form av FDV-dokumentasjon og samsvarserklæringer for deler av arbeidene.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt himling.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring. Smøremembran på vegger og banemembran på gulv iht. fremlagt dokumentasjon.

Årstill: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantinnredning, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassdører.

Årstill: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via ventil og tilluft via spalte under dør.

Årstill: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig som følge av tilliggende konstruksjoner. Det er utført fuktøk med fuktindikator på tilgjengelige og utsatte flater i tilknytning til våtrommet. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier på befaringstidspunktet. Vurderingen er begrenset til tilgjengelige flater uten destruktive inngrep.

KJØKKEN

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Kvik med slette fronter, heltre benkeplater, kjøkkenøy med nedfelt induksjonstopp samt nedfelt oppvaskum. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer og høyskap med integrert stekeovn og mikrobølgeovn. Innredningen fremstår med normal bruksslitasje sett opp mot alder.

Årstill: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator integrert i himling med avtrekk ført ut av boligen.

Årstill: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vannledninger utført som rør-i-rør-system med fordelerskap. Deler av anlegget er opplyst etablert i forbindelse med ombyggings- og moderniseringsarbeider utført i 2017.

Årstill: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er hovedsakelig utført i plast. Deler av avløpsanlegget er opplyst fornyet i forbindelse med ombyggings- og moderniseringsarbeider utført i 2017. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige installasjoner.

Årstill: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler og vinduer, samt mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom. Ventilasjonsløsningen er vurdert ut fra synlige og tilgjengelige installasjoner på befaringstidspunktet.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har egen varmtvannsbereider plassert i bod/vaskerom. Bereideren var ikke tilgjengelig for nærmere kontroll på befaringstidspunktet da installasjonen var skjult bak lagrede gjenstander og innredning. Vurderingen er derfor begrenset til tilgjengelige observasjoner uten nærmere kontroll av bereiderens utførelse, alder og tilstand.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringssskap med automatsikringer er plassert i entré. Det elektriske anlegget består hovedsakelig av skjult kabling. Eier opplyser at anlegget ble oppgradert i forbindelse med rehabilitering av boligen i 2017. Det foreligger fremlagt samsvarserklæring for utførte elektriske arbeider.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2017
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringssskap

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

Nei

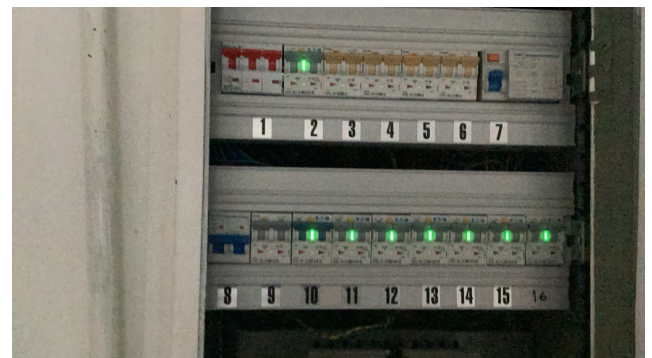
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

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

Nei

Generell kommentar

Takstmannen er ikke autorisert til å kontrollere elektriske anlegg. Vurderingen er derfor begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige installasjoner og opplysninger gitt av eier. Det elektriske anlegget er ikke funksjonstestet utover det som følger av forskrift til avhendingslova. Det opplyses at deler av anlegget ble oppgradert i forbindelse med moderniseringsarbeider utført i 2017, og det foreligger fremlagt dokumentasjon for deler av arbeidene.



TOMTEFORHOLD

! TG IU Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Ifølge tidligere salgsdokumentasjon skal dreneringsarbeider være utført av sameiet i 2017. Opplysningen er ikke nærmere kontrollert i forbindelse med denne rapporten.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

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



Tilstandsrapport

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

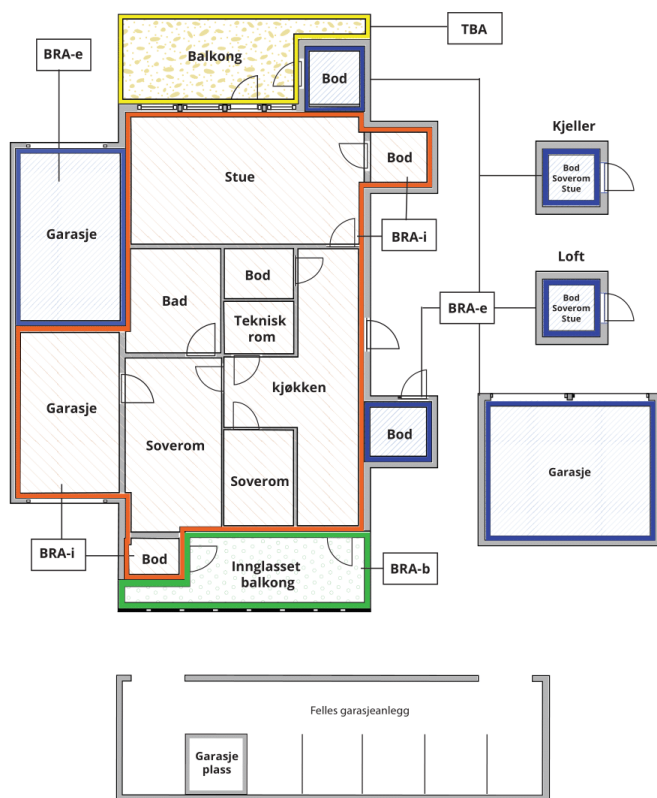
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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

Firemannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 2	61			61	6
Etasje 3	17			17	
Kjeller		14		14	
SUM	78	14			6
SUM BRA	92				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 2	Entré, soverom, soverom 2, bad, stue/kjøkken		
Etasje 3	Stue, soverom		
Kjeller			

Kommentar

Arealene er oppmålt på befaringstidspunktet i henhold til gjeldende måleregler. Det gjøres oppmerksom på at innredet loftsetasje ikke samsvarer med fremlagte godkjente byggetegninger. Selger opplyser at det er igangsatt prosess for å få forholdet godkjent. Boligen disponerer i tillegg to boder i kjeller, bestående av én bod på ca. 8 m² samt én bod/vaskerom på ca. 6 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er registrert avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens bruk av boligen. Loftsetasjen er innredet og benyttes til oppholdsrom/soverom, og tidligere dokumentasjon opplyser at loftet ikke var byggemeldt eller godkjent for varig opphold. Selger opplyser at det er igangsatt en prosess for å få loftsetasjen godkjent. Det er imidlertid ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter endelig godkjenning fra bygningsmyndighetene på befaringstidspunktet. Kjøper anbefales å undersøke forholdet nærmere.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Det er registrert avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens bruk av boligen. Loftsetasjen er innredet og benyttes til oppholdsrom, men det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er omsøkt og endelig godkjent av bygningsmyndighetene. Selger opplyser at det er igangsatt en prosess for å få forholdet godkjent. Dagens bruk avviker derfor fra fremlagte godkjente byggetegninger på befaringstidspunktet.



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.6.2026	Tommy Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	158	251		4		IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Oberst Rodes vei 35C

Hjemmelshaver

,

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Manglerud i Oslo kommune. Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse og rekkehus med nærhet til offentlig kommunikasjon, skoler, barnehager, dagligvareforretninger og øvrige servicetilbud. Det er kort vei til rekreasjonsområder og turmuligheter.

Adkomstvei

Adkomst via offentlig vei frem til eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med gjeldende reguleringsbestemmelser og eventuelle planer for området.

Om tomten

Tomten er felles eiet og opparbeidet med interne gangveier, grøntarealer og beplantning. Tomten fremstår som normalt vedlikeholdt på befaringsdagen.

Tinglyste/andre forhold

Det kan foreligge tinglyste erklæringer, servitutter og rettigheter som følger eiendommen. Det henvises til grunnboksutskrift og øvrige salgsdokumenter.



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.06.2026	
2	05.06.2026	

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 rekkverkhøyder/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 dampsperran 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 sokkeetasje) 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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



Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

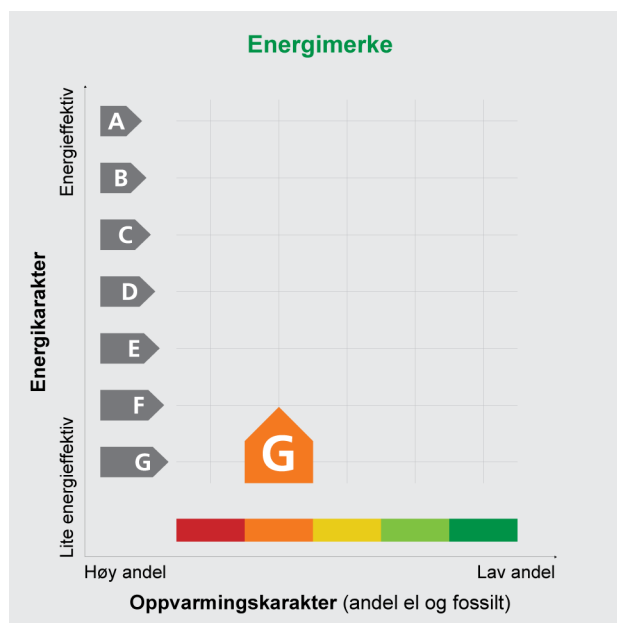
AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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](#)

ENERGIATTEST

Adresse	Oberst Rodes vei 35 C
Postnr	1152
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/ H0201
Gnr.	158
Bnr.	251
Seksjonsnr.	4
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2019-1017480
Dato	07.06.2019



Innmeldt av	Caroline Ephraim
-------------	------------------

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttertak / loft
- Etterisolering av yttervegg
- Utskifting av vindu
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pellets-kamin

- Tetting av luftlekkasjer
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Isolere loftsluke
- Termografering og tetthetsprøving
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Installere luft/luft-varmepumpe

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggs-kader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Firemannsbolig
Byggeår: 1954
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 80
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet
Ved
Ventilasjon: Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler
Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Oberst Rodes vei 35 C
Postnr/Sted: 1152 Oslo
Leilighetsnummer: H0201
Bolignr: H0201
Dato: 07.06.2019 11:29:55
Energimerkenummer: A2019-1017480
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Caroline Ephraim

Gnr: 158
Bnr: 251
Seksjonsnr: 4
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 1: Montere 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 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisolerers med isolasjonsmatter eller løsbåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 7: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 8: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 9: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 10: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 på varmeanlegg

Tiltak 12: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Tiltak 13: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO	
D. J. nr. 2761	
Kontrollert	+ 5. 11. 52
Gnr.	Bnr. TR
Bl. nr.	

F

TILSYNSRAPPORTER

Byggherre A/S Oberst Andersen 35

Ansvarshavende Johs. Solberg
Dro muregering 21

Approbert

Påbegynt 16/5-53.

Ferdigattestert 21/12. 59 E.A. } Eiend-
vann
oppm. } 10/59
gale
redigget }

Kan ferdigattesteres.
4/12. 1959. D.V.

Arbeidets art Einmannsbolig med garasje i byllen

G.nr. 158 b.nr. 251 pars. Matr. nr. 35, Oberst Andersen

Ark 2103

Seneca Co. purchased m. v. for Kent.
price 15. mar. 1959.

16/10. 59. O.V.

18/12-54

Jungen kilstede

4.55

Jungen kilstede hos Engbr.

Oslo

Oslo Bygningkontroll

Oslo Bygningkontroll

Oslo By

Bygningskontroll

Bygningskontroll

Oslo

guld i stue strig og + Skjold ^{hvid} gulde, ^{hvid} sølv
Kamre appretter lobre

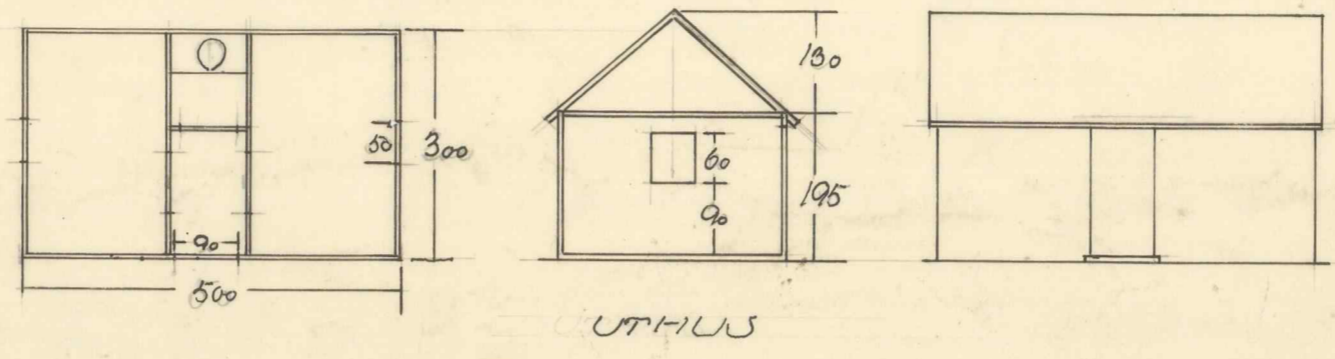
1. Matrone med bryllupsparne

2. Smørgøstet ^{Milke}
^{for} ^{Waldemar} ^{Carlsen}

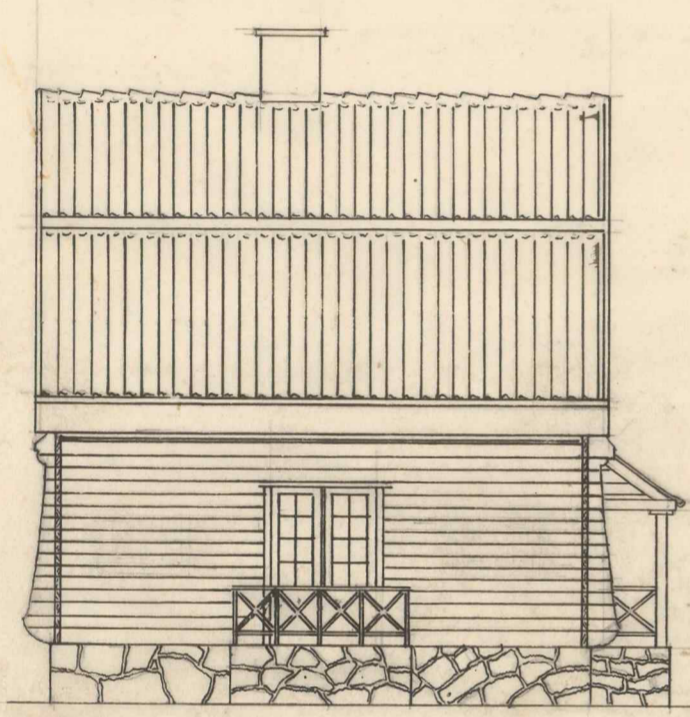
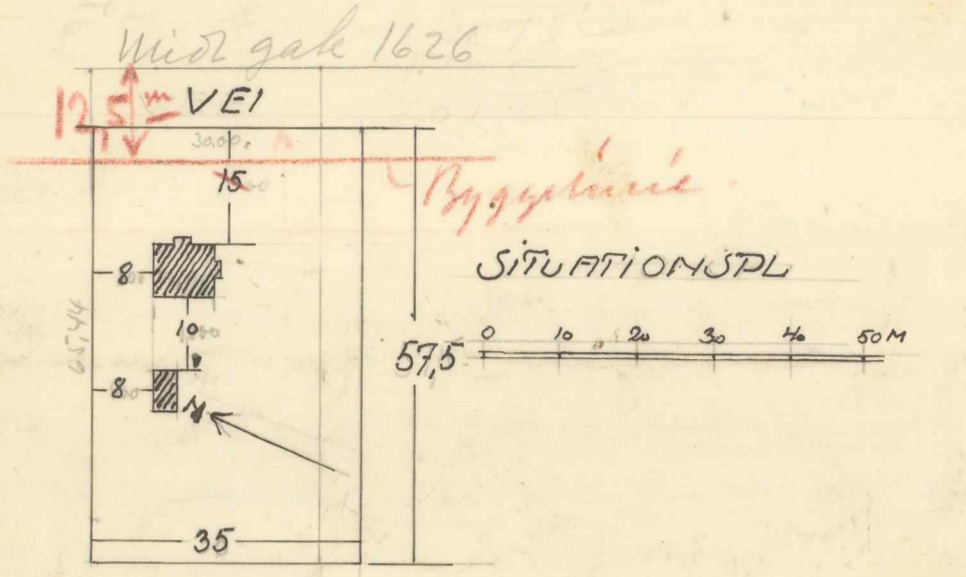
mykt: sprødt i stue lobe ma i lobe

BYGNINGSKONTORET
 942-1922
 3

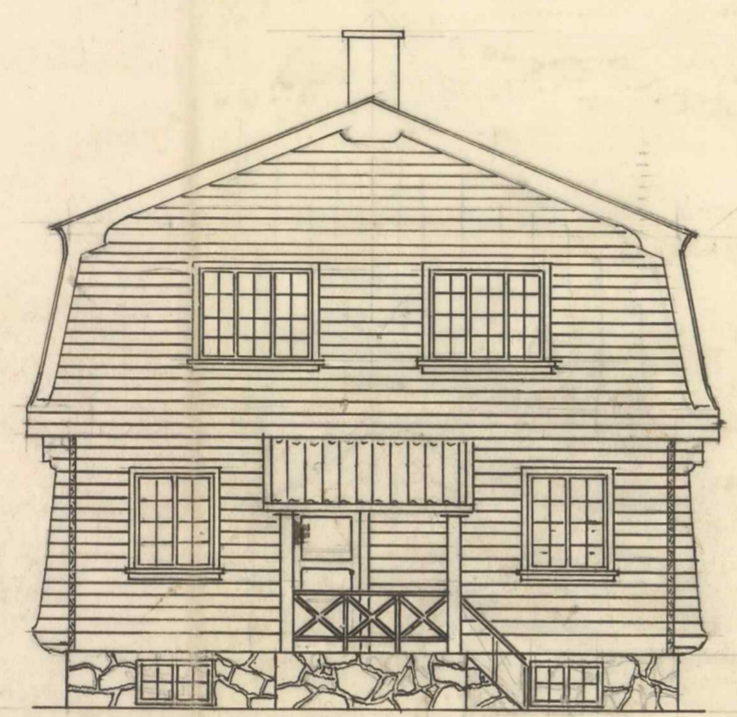
HR O A BAKKES HUS
 Gr 200 158 Br 200. Ø AKER
 -PARCELAF-SDR-HELLERUD-



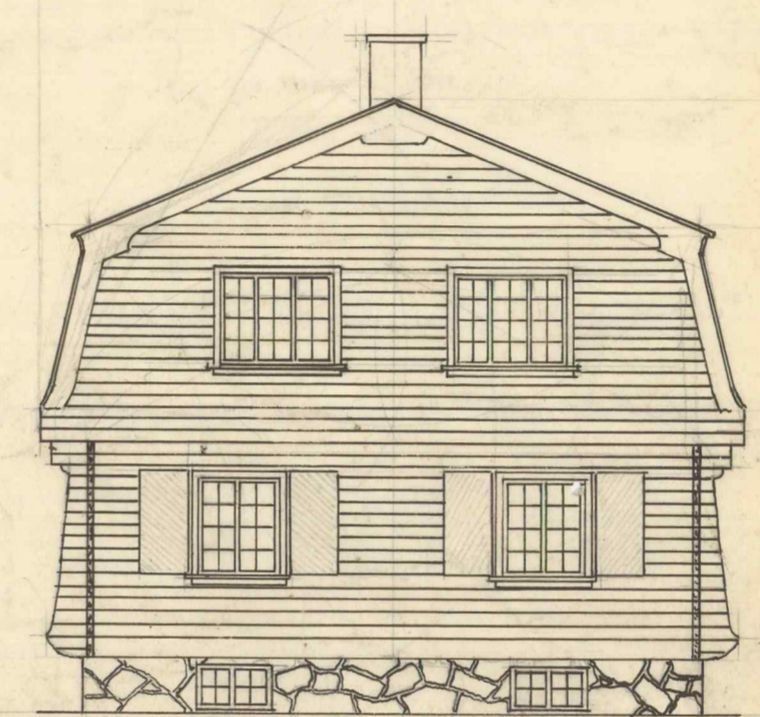
UTHUS



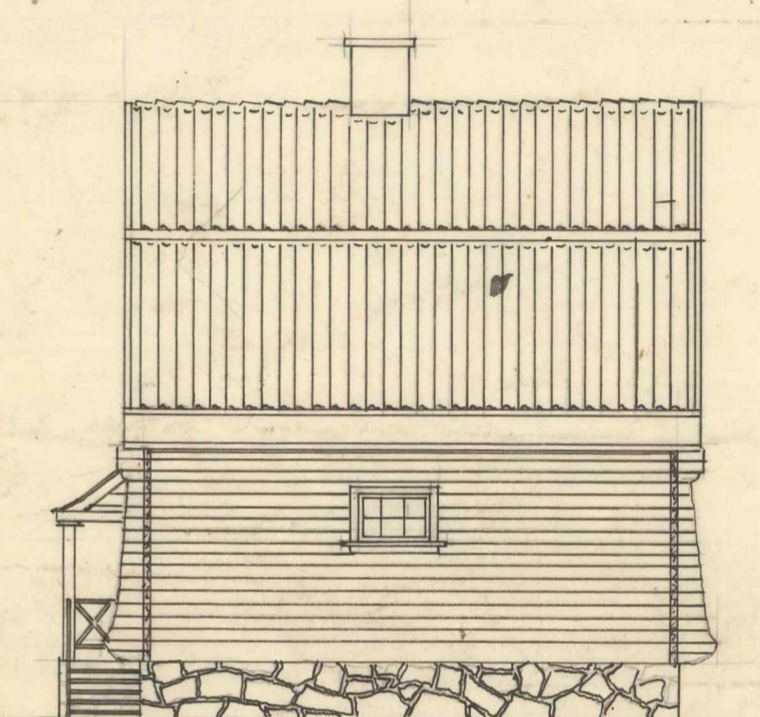
SIDE MOD SYD



SIDE MOD ØST (VEI)

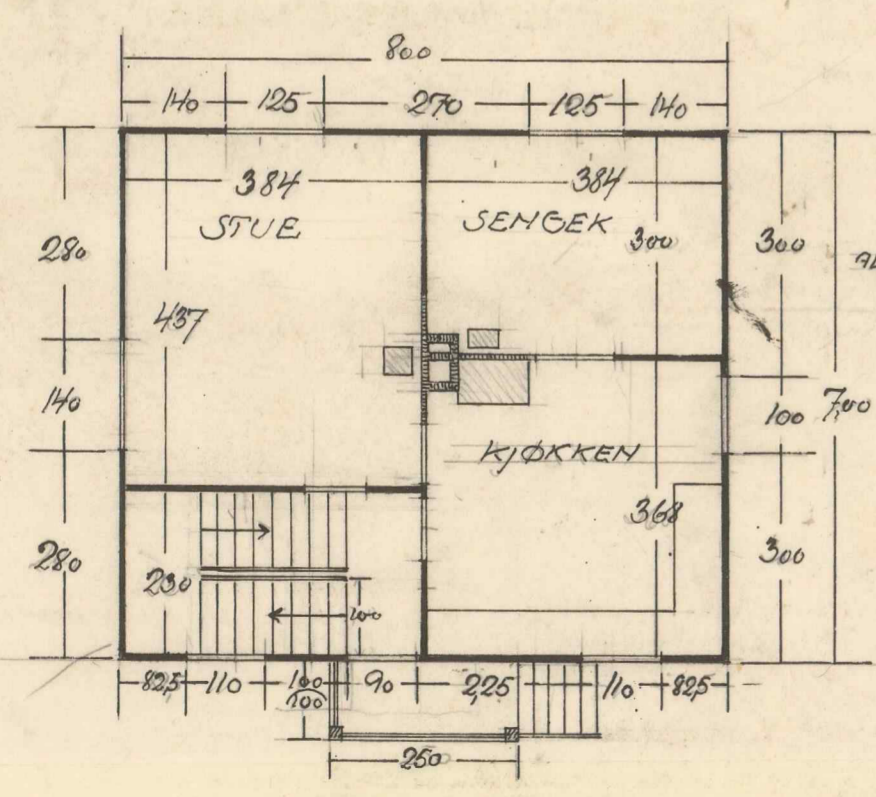


SIDE MOD VEST (Sjøfrem)

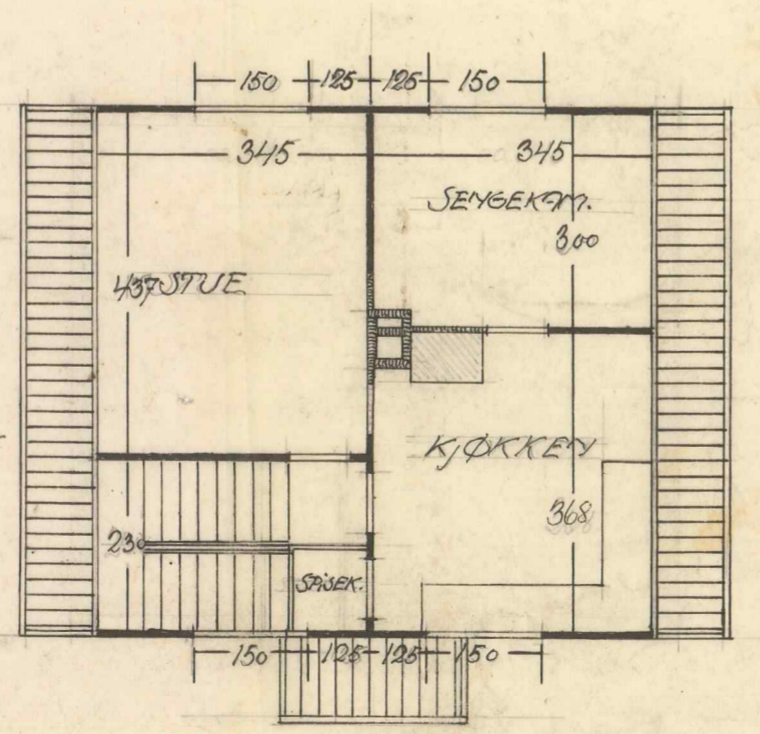


SIDE MOD NORD

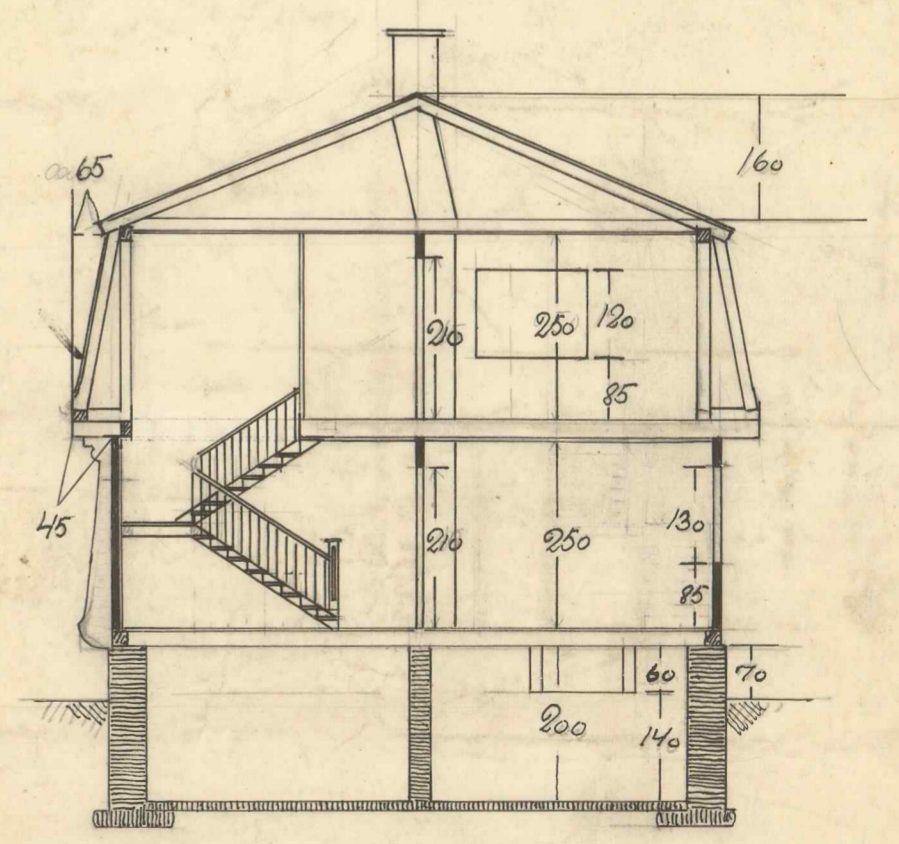
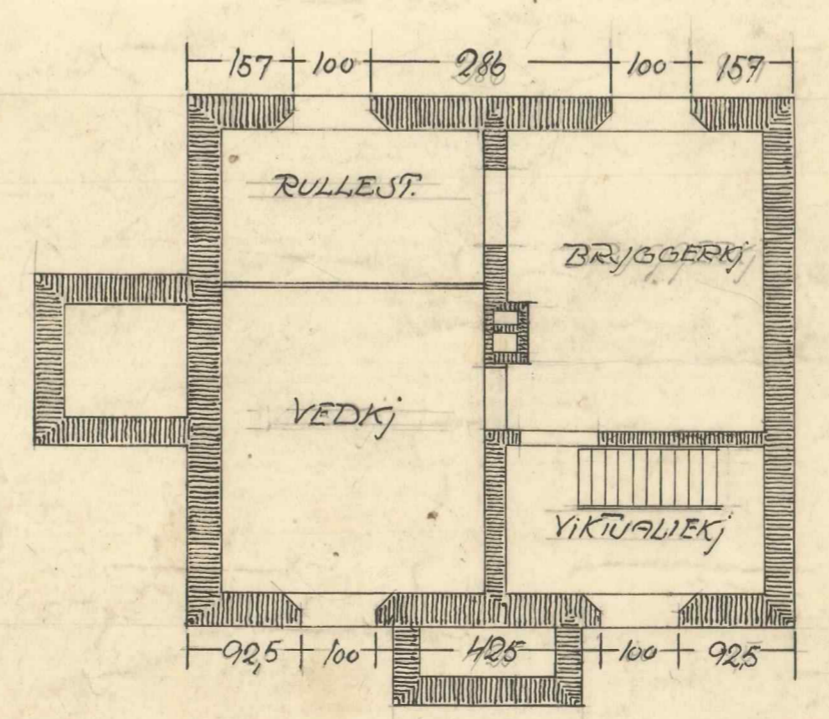
1STE ETAGE



2DEN ETAGE

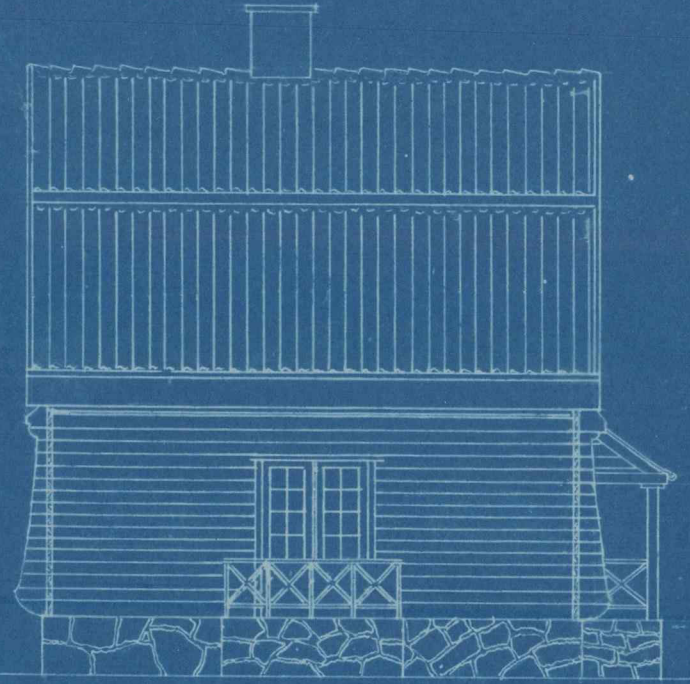
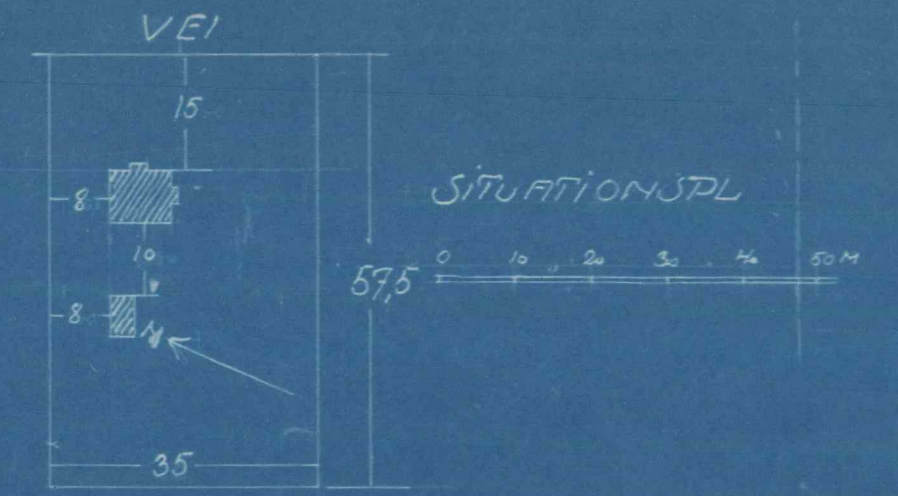
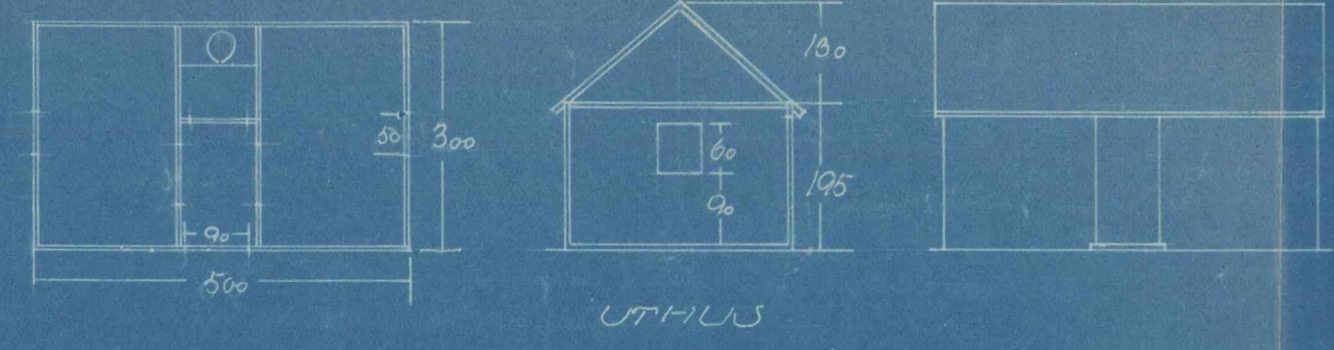


KJELDERETAGE



HR O A BAKKES HUS
 Gnr 220 158 bnr 2601. Ø AKER
 -PARCELAF-SDR-HELLERUD-

942. 1922
 3



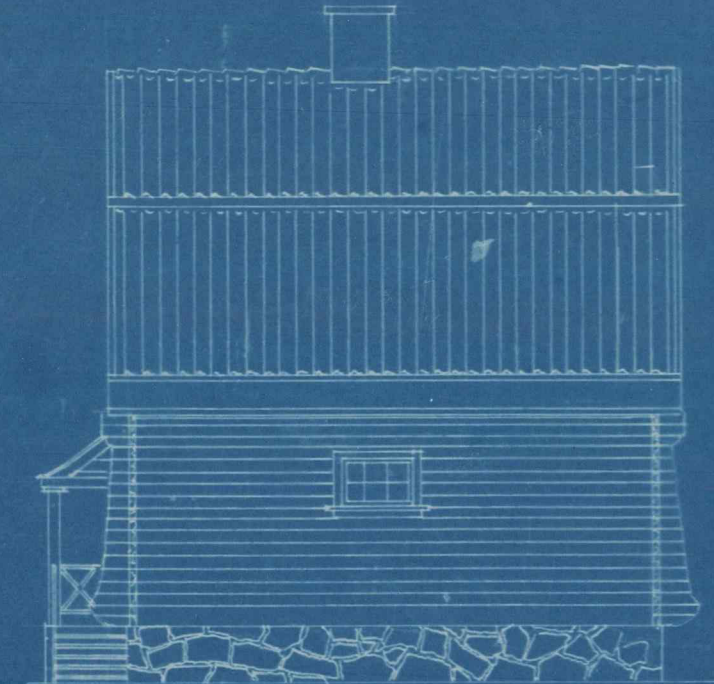
SIDE MOD SJD



SIDE MOD ØST (VEJ)



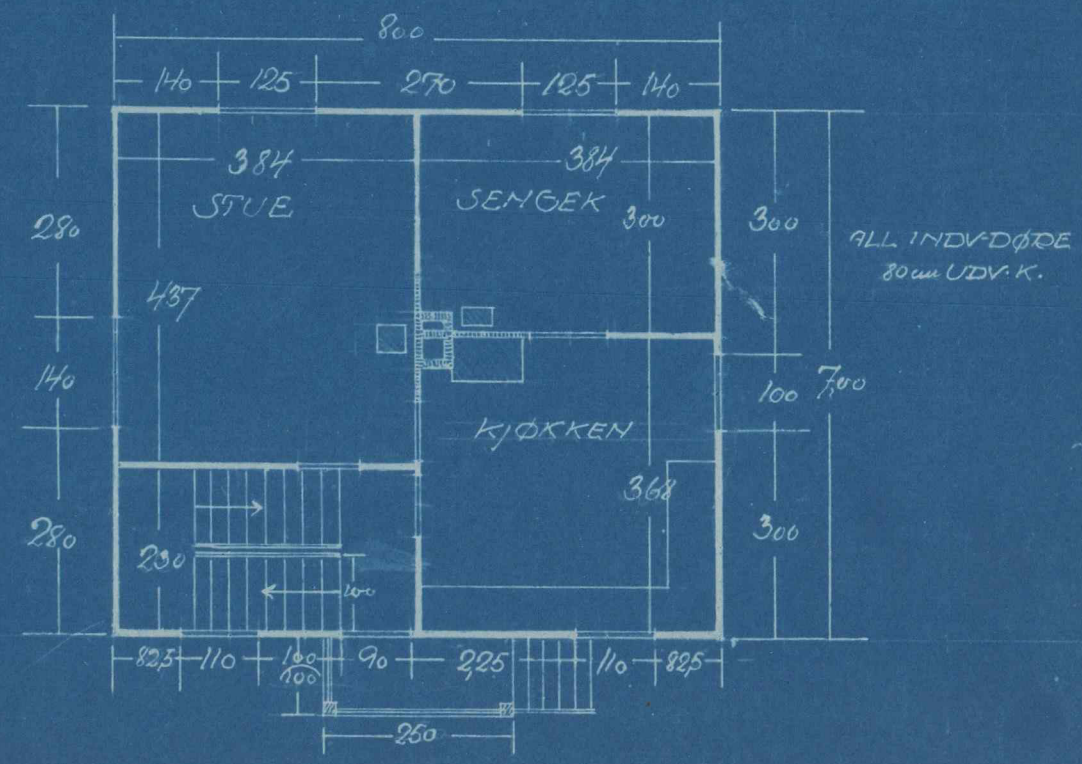
SIDE MOD VEST (Sjødern)



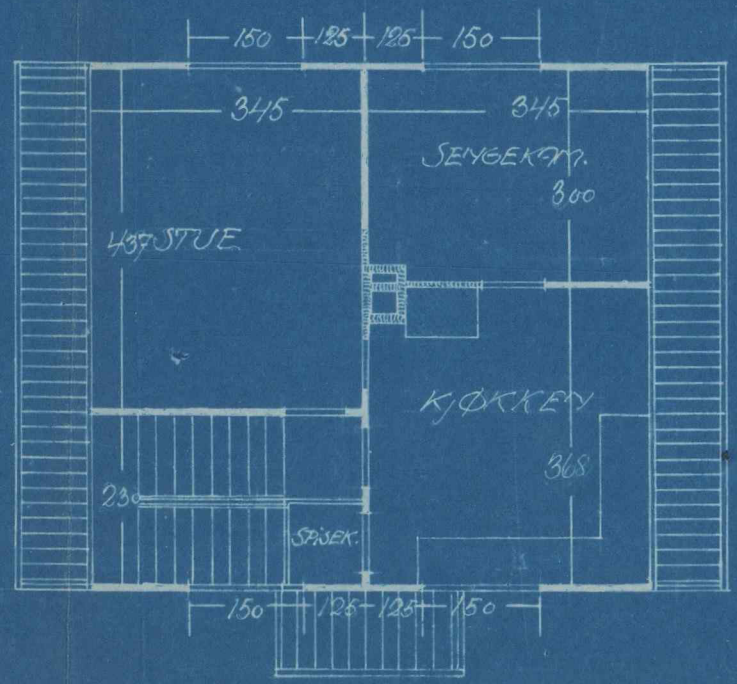
SIDE MOD NORD



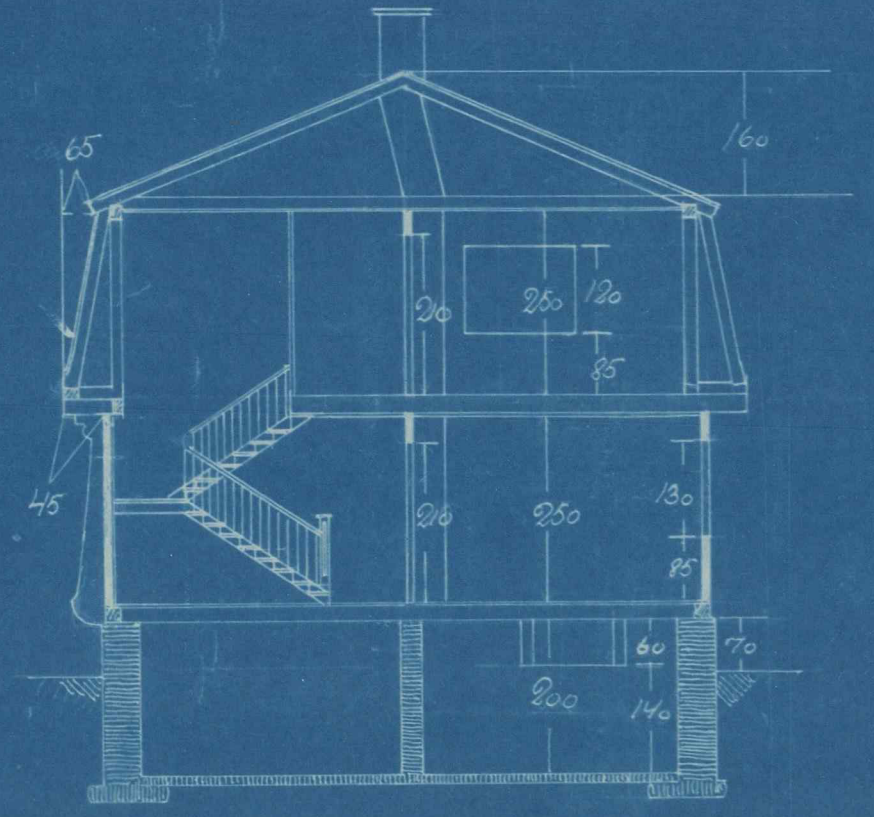
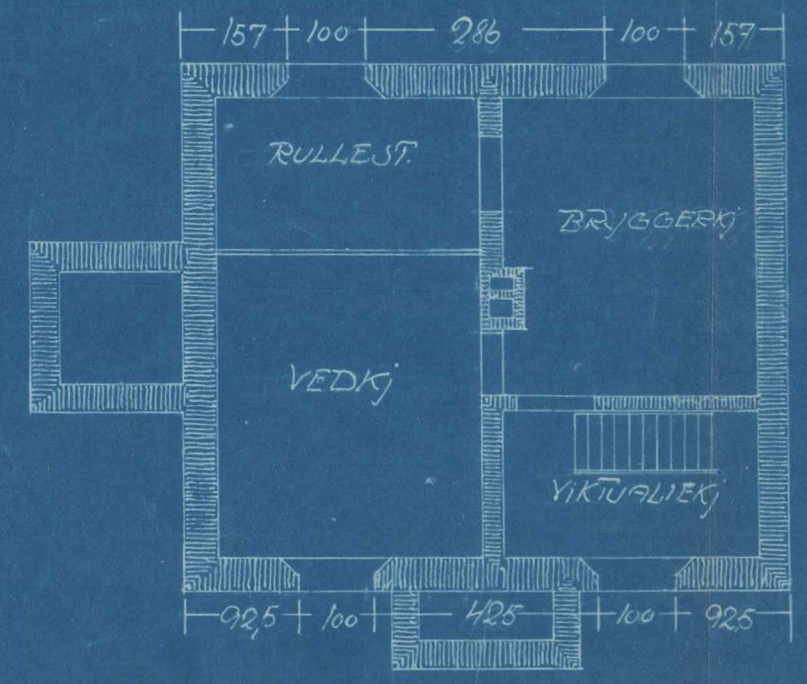
1STE ETAGE



2DEN ETAGE



KJELDERETAGE



Kristiania i August 1922
 Laakon Overvold

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.



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.

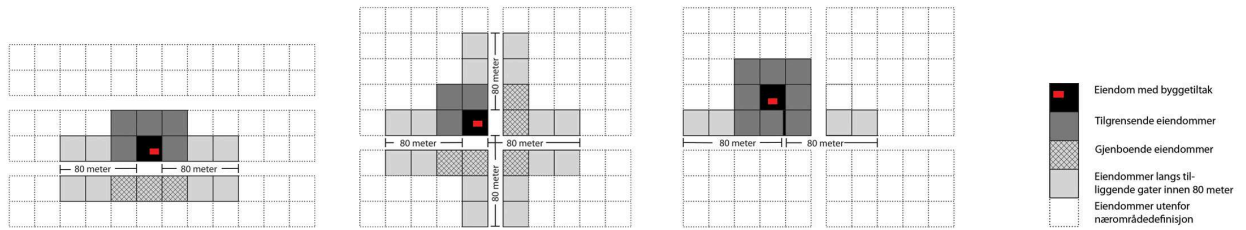
§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

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 terreng høyde 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 byggeproper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

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

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

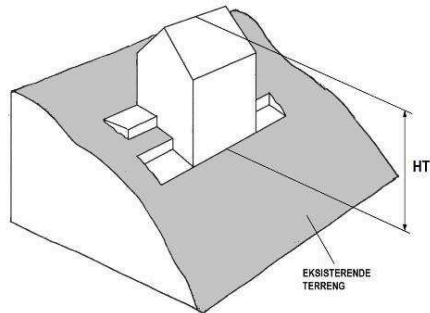
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

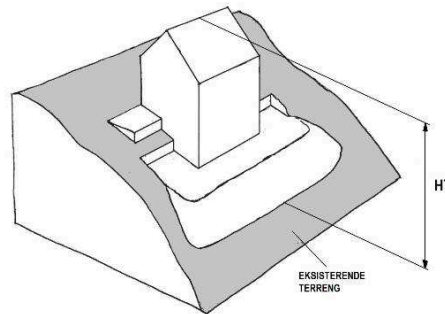
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m².

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 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

Vedtekter

For Sameiet Oberst Rodes vei 35 C g.nr 158 b.nr 251

1. Navn og formål

Sameiet Oberst Rodes vei 35 C (org. Nr. 912 499 200). Heretter kalt Sameiet. Formålet er å ivareta og bestyre felles interesser for eierne av de fire seksjonene.

Felles eiendom er utvendige arealer, bygningskropp, fellesanlegg og fellesrom i kjeller og på loft.

2. Deltagere

Deltagere i Sameiet er eierne av boligseksjon 1-4.

Til hver boligseksjon hører 1 stemme i Sameiet.

De enkelte boligseksjonen har alle følgende brøk:

25/100

Til hver seksjon hører eksklusiv eierett til leilighet samt boder og loft i henhold til følgende :

Snr. 1: 1 etg. Tilhørende kjeller.

Snr2: 1 etg. Tilhørende kjeller

Snr 3: 2 etg. Tilhørende loft over 2 etg.

Snr 4: 2 etg. Tilhørende loft, kjellerbod 1 og 2.

Forsiden av huset mot Oberst Rodes vei, disponeres og brukes i fellesskap. I bakhagen har den enkelte seksjon eksklusiv bruksrett til areal angitt på vedlagte kart, vedlegg 2.

Parkering for de ulike seksjonene fremgår av samme kart. Øvrig eller ytterligere plassering av parkeringsplasser på grunn, bestemmes av sameierne.

3. Organisasjon og ledelse

Årsmøte er sameiets øverste organ.

Til å forestå den daglige ledelse og drift velges et styre som består av styreleder og 2 styremedlemmer, som representerer hver sin seksjon. Styret forplikter Sameiet utad ved underskrift av styreleder og 1 av 2 styremedlemmer.

4. Valg

Styreleder velges av årsmøte. Funksjonstid er 2 år. Styrets medlemmer må være sameiere eller tilhøre deres husstander.

5. Årsmøte

Årsmøte innkalles hvert år ved utgangen av mars. Følgende saker skal behandles:

- a. Årsberetning fra styret
- b. Årsregnskap
- c. Budsjett for kommende år
- d. Valg
- e. Saker som årsmøte for øvrig skal behandle, må være innkommet senest to uker før årsmøte avholdes.

Alle beslutninger som ikke gjelder endringer av vedtektene er gyldige ved 2/3 flertall.

Beslutninger som treffes på årsmøte protokolleres. Protokollen undertegnes av møtedeltagerne.

Styrets formann sørger for innkallelse til årsmøte minst 14 dager i forveien. I innkallingen skal det redegjøres for de saker som skal behandles.

6. Fordeling av kostnader

Kostnader som påløper i forbindelse med sameiet belastes sameierne etter følgende fordelingsnøkkel : 25% pr seksjon.

7. Spesielle kostnader

I den utstrekning spesielle kostnader inntreffer er den enkelte sameier forpliktet til å skaffe tilveie og innbetale til sameiet sin andel.

8. Løpende finansiering

Styret setter opp forslag til driftsbudsjett for hvert regnskapsår. Utgiftene i det vedtatte budsjett fordeles på sameierne i henhold til fordelingsnøkkelen under pkt. 6. Sameierne betaler hver måned 1/12 av sin andel inn på sameiets bankkonto. Betalingen er forskuddsvis.

9. Forsikringer

Huset er fellesforsikret som flerfamiliehus.

Den enkelte sameier sørger selv for ønsket forsikring som dekker den enkeltes boligseksjon, innredning, inventar etc. Utbetalte forsikringssummer skal prinsipielt benyttes til å utbedre skader som er forvoldt.

10. Vedlikehold

Sameierne besørger og bekoster selv innvendig vedlikehold av sine boligseksjoner. Den enkelte sameier er selv ansvarlig for skader som oppstår i egen eller andres boligseksjon som følge av manglende eller dårlig vedlikehold.

11. Bruk av fellesrom og felles eiendom

I forbindelse med bruk av fellesrom og felleseiendom skal styret til enhver tid oppstille regler, derunder også husorden.

12. Overdragelse og fremleie

Overdragelse eller fremleie av boligseksjoner må meddeles styret. Ved overdragelse av boligseksjon må den enkelte sameier være forpliktet til å sørge for at den nye eier undertegner 1 eksemplar av sameiets vedtekter.

13. Endring av vedtekter

Beslutning om vedtektsendring må fattes med 2/3 flertall av samtlige sameiere.

14. Oppløsning av sameiet

Sameiet kan ikke oppløses så lenge Oberst Rodes vei 35 C er oppdelt i individuell eiendom og felles eiendom.

Opprettet av advokat Thore Fjelstad, Oslo den 1. juli 1979

Korrigert på årsmøte den 4. juni 1981

Korrigert på årsmøte den 25. Mars 1993

Korrigert på årsmøte den 21. April 1994

Korrigert på ekstraordinært årsmøte den 20. Oktober 2010

Korrigert på ekstraordinært årsmøte den 7. desember 2020

Vedlegg 1: seksjonstegninger

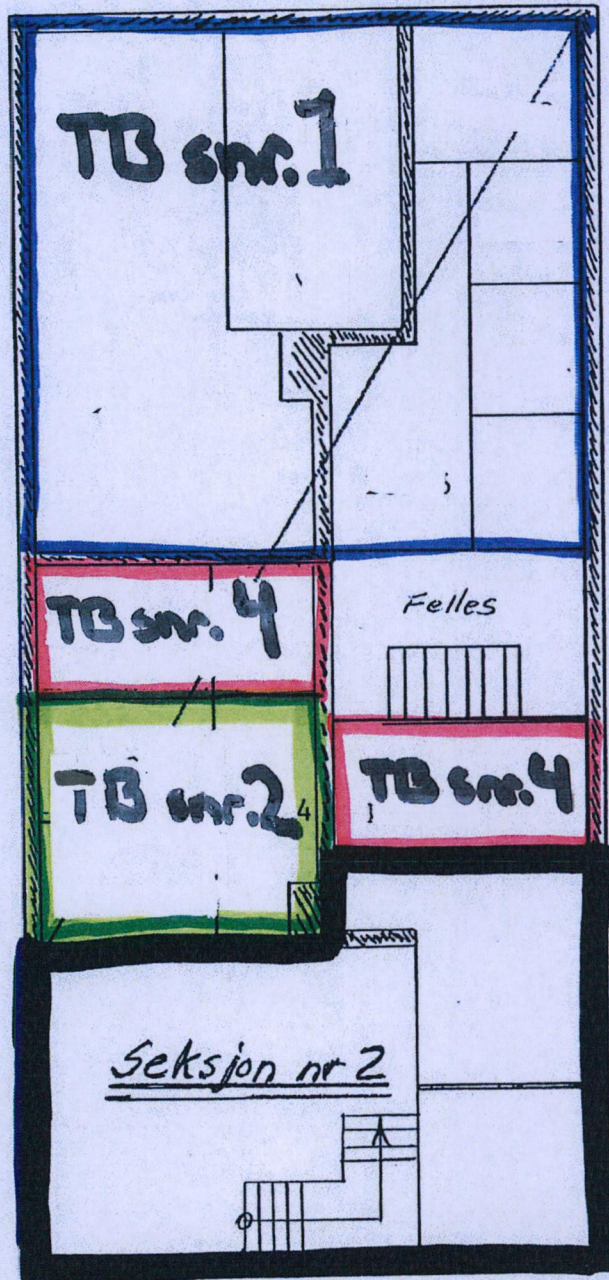
Vedlegg 2: utvendig areal

Fordeling bruksrett utearal



RESEKSJONERING

Plan av kjeller.
Oberst Rodes vei 35.



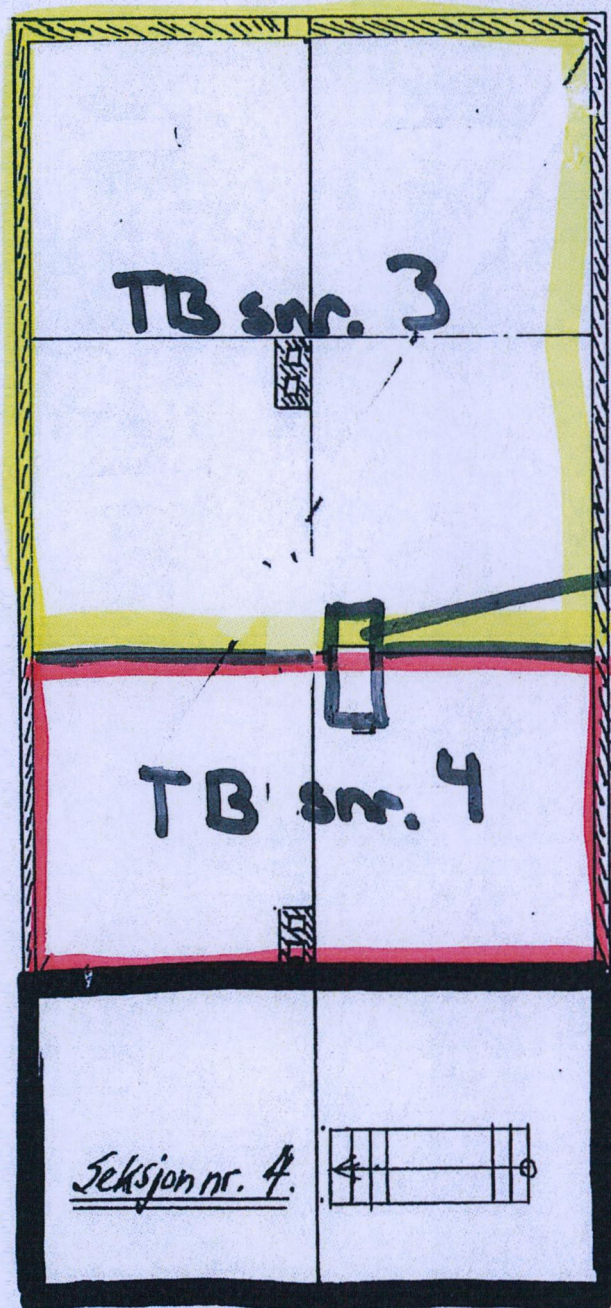
□ = Seksjon 1

□ = Seksjon 4

□ = Seksjon 2

RESEKSJONERING

Plan av loft.
Oberst Rodes vei 35.

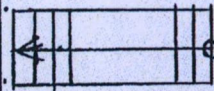


□ = seksjon 3

LOFTSTRAPP

□ = seksjon 4

Seksjon nr. 4.



Returneres til:

 Bjørn Engesland
 Oberst Rodes vei 35, 1152 Oslo 11
 tel. 22-29-21-52

**Begjæring¹⁾ om tinglysing av
 oppdeling i eierseksjoner**
TILLEGGSOPPDELING

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)				
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	Oslo	158	251	

2. Hjemmelshaver(e)			
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ²⁾	Navn		Ideell andel ³⁾
290744	Henrik Weisæth	Snr. 1 og 3	
280654	May Britt Hansen	Snr. 4	
160260	Bjørn Engesland	Snr. 2	

3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste																			
S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾		
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3		
1	B	76	11			21			31			41			51				
2	B	84	12			22			32			42			52				
3	B	76	13			23			33			43			53				
4	B	70	14			24			34			44			54				
5			15			25			35										
6			16			26			36										
7			17			27			37										
8			18			28			38										
9			19			29			39										
10			20			30			40										
Sum tellere:						306	= nevner:						306						


 Doknr: 35503 Tinglyst: 05.07.1995 Emb. 105
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4. Supplerende tekst ⁶⁾
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses Begjæringen gjelder reseksjonering. Korrigerte plantegninger vedlegges.



Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasje-seksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Pante-rett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obliga-sjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

- a) seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppføring hvor byggetillatelse er gitt.
eller
 seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
 seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.
- b) eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).
- c) hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
 ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).
- d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
 bruksenheterens areal.
eller
 bruksenheterens innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

- e) ⁷⁾ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
 kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
 kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.
- f) ⁸⁾ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).
- g) ⁸⁾ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).
- h) ⁸⁾ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).**6. Tegninger m.v.**

Vedlegg:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenheterne og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

Sted, dato

Oslo 30/3-95

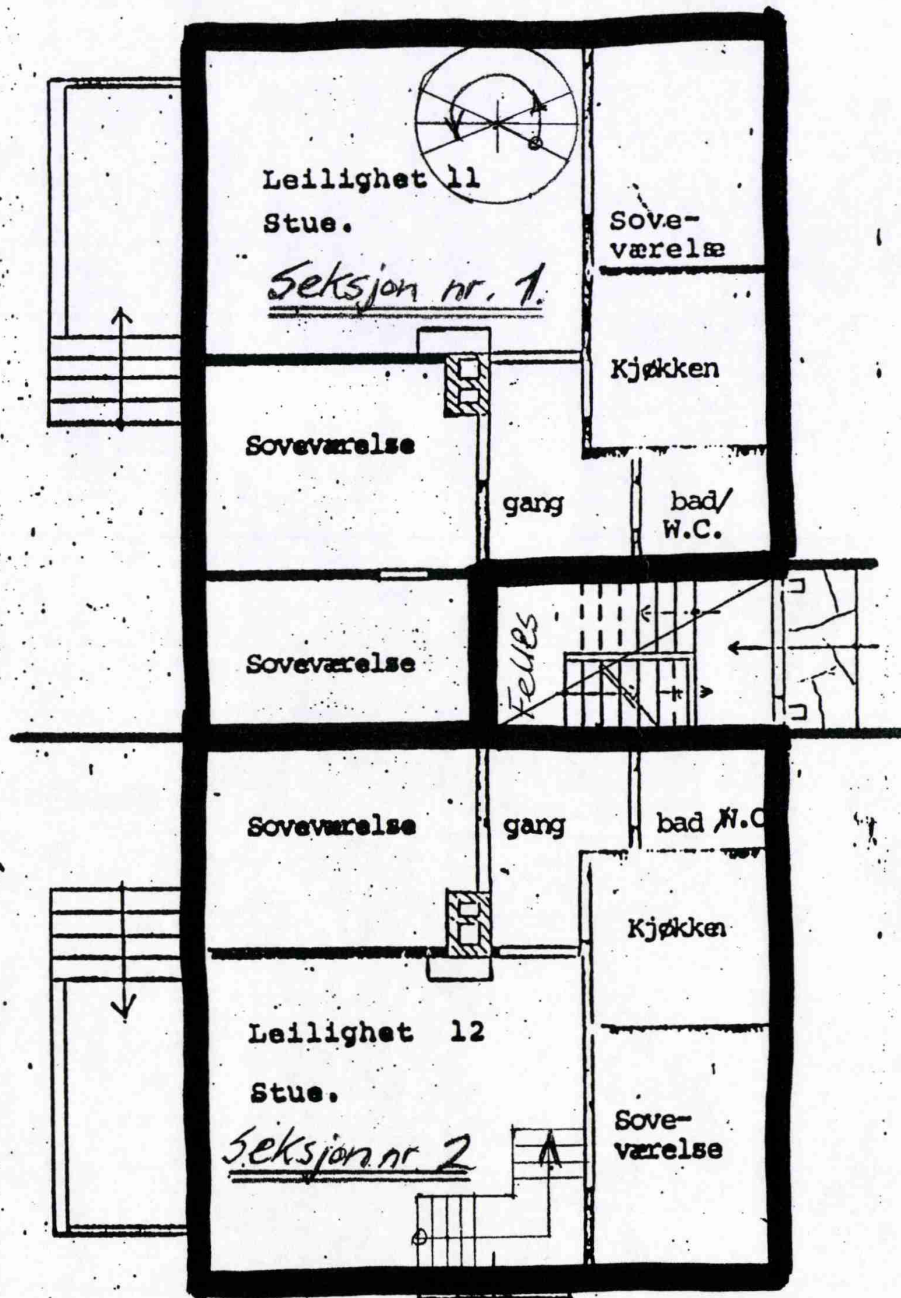
Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)

Bjørn Engstrand
May Britt Hansen
Mona for H. Wenzel

Noter:

- 7) Kopi av varsel sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

RESEKSJONERING

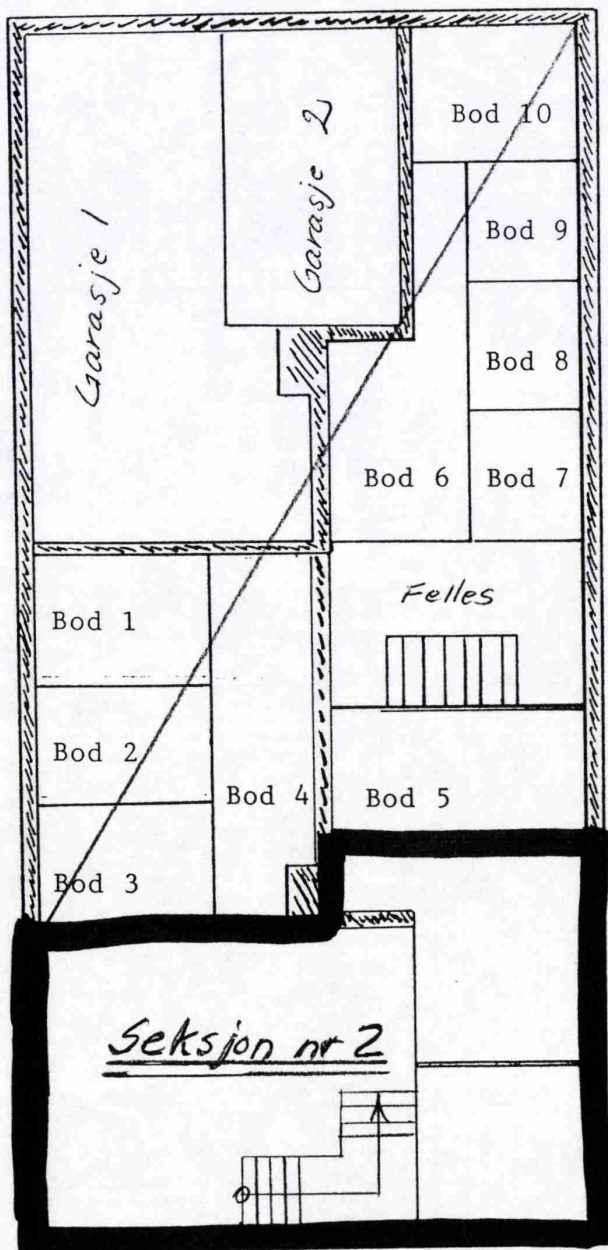


Plan av 1.etg.

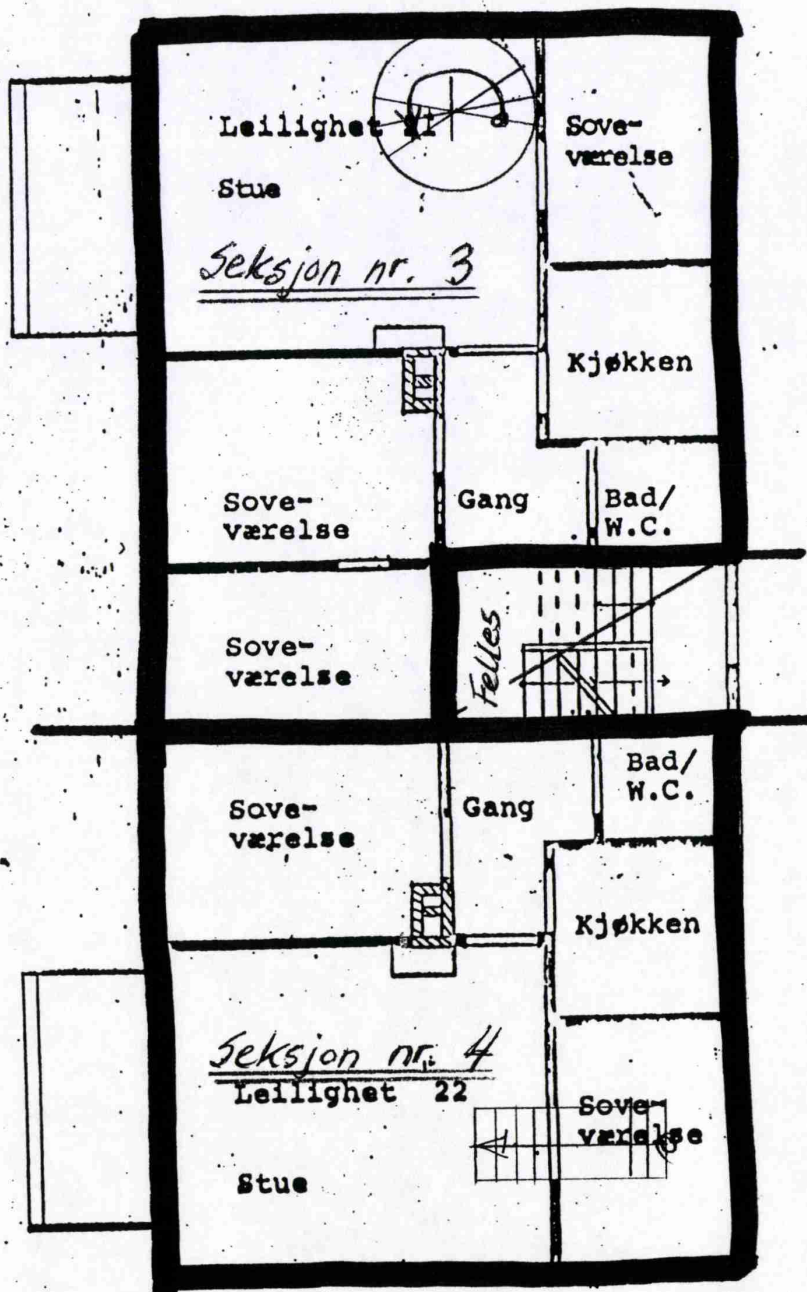
Oberst Rodes vei 35.

RESEKSJONERING

Plan av kjeller.
Oberst Rodes vei 35.



RESEKSJONERING

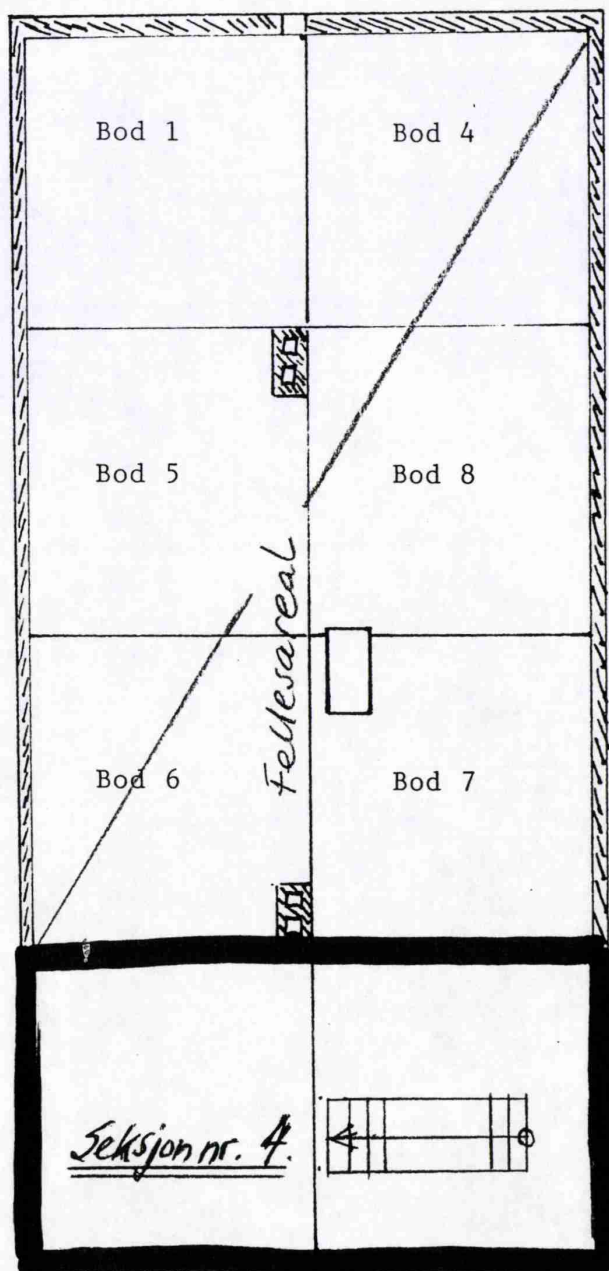


Plan av 2. etg.

Oberst Rodes vei 35.

RESEKSJONERING

Plan av loft.
Oberst Rodes vei 35.



23 NOV. 1979

29534

BEGJÆRING
TIL
OSLO BYSKRIVEREMBETE

om oppdeling av eiendommen gnr. 158, bnr. 251,
Oberst Rodes vei 35, i Oslo i eierseksjoner.

Eiendommen gnr. 158, bnr. 251, Oberst Rodes vei 35 i Oslo, som er bebygget i 1953 med en boligeiendom bestående av 2 etasjer samt kjeller og loft, begjæres herved oppdelt i 4 eierseksjoner i samsvar med nedenstående fordelingsliste.

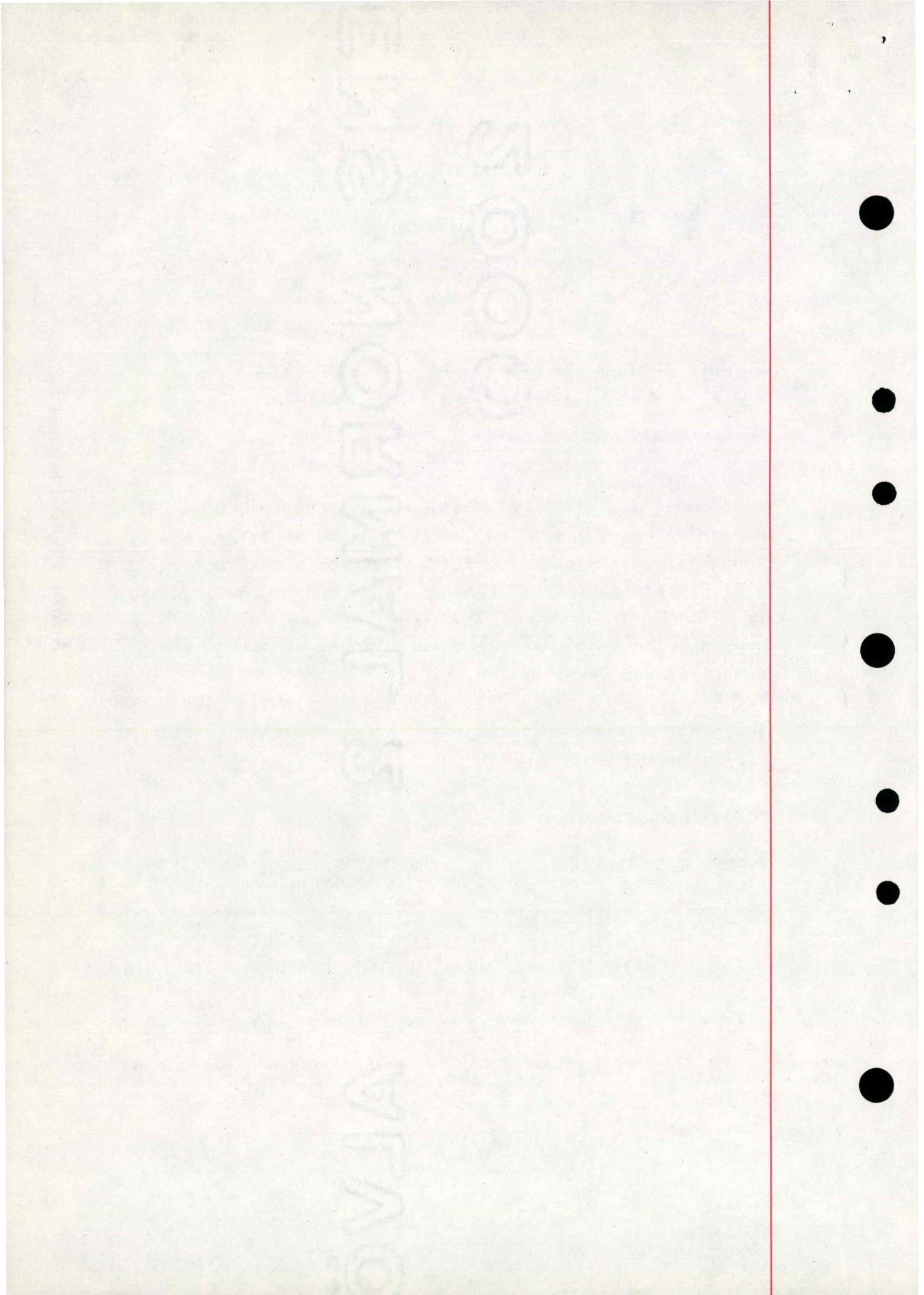
Hver seksjon består av den ideelle andel av eiendommen, som tilsvarende sameiebrøken.

Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over den leilighet m/boder og garasje som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen.

Fordelingsliste:

Seksjon nr.	Leilighet nr.	Etg. nr.	Brutto areal m ²	Antall beboelsesrom	Kjeller bod nr.	Lofts- bod nr.	Garasje nr.	Sameieandel %
1	11	1.	79,0	4	3 og 7	1	1	25%
2	12	1.	70,4	3	1 og 6	2	2	25%
3	21	2.	79,0	4	4 og 8	4		25%
4	22	2.	70,4	3	2 og 5	3		25%
			298,8					100%

Avskriftens riktighet bekreftes #



23 NOV. 1979

29534

Sameiet forbeholdes herved panterrett for kr. 10.000,-
i hver seksjon, prioritert etter første overdragelses-
sum. Sameiet plikter å vike prioritet for inntil 80%
av den enkelte andels lånetakst til enhver tid.
Panteretten har ikke opptrinnsrett.

På sameiermøter har hver sameier 1 stemme uansett
andelens størrelse.

Den enkelte sameier har ikke forkjøpsrett og/eller
rett til å kreve sameiet oppløst hverken etter
nåværende eller senere norsk rett, i forhold til
de øvrige sameiere.

Vedlegg: Tinglysingsgjenpart av begjæringen, situasjons-
planer og etasjeplaner m/tinglysingsgjenparter.
Erklæring fra Oslo kommune, Byplankontoret
samt kopi av firma attest.

Oslo, den 1. juli 1979

A/S OBERST RODESVEI 35

Henrik Weisæth (s)

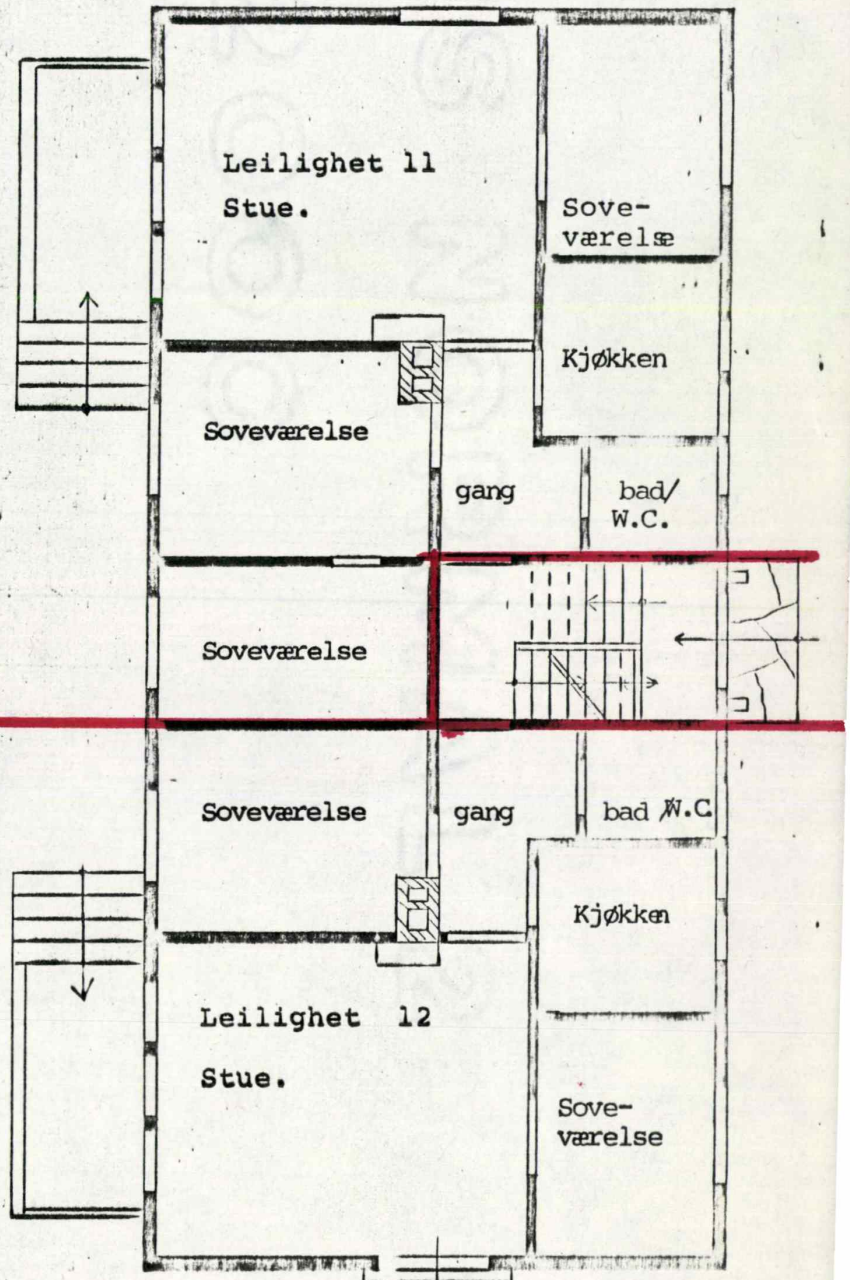
styre

HF
Avskriftens riktighet bekreftes

29534

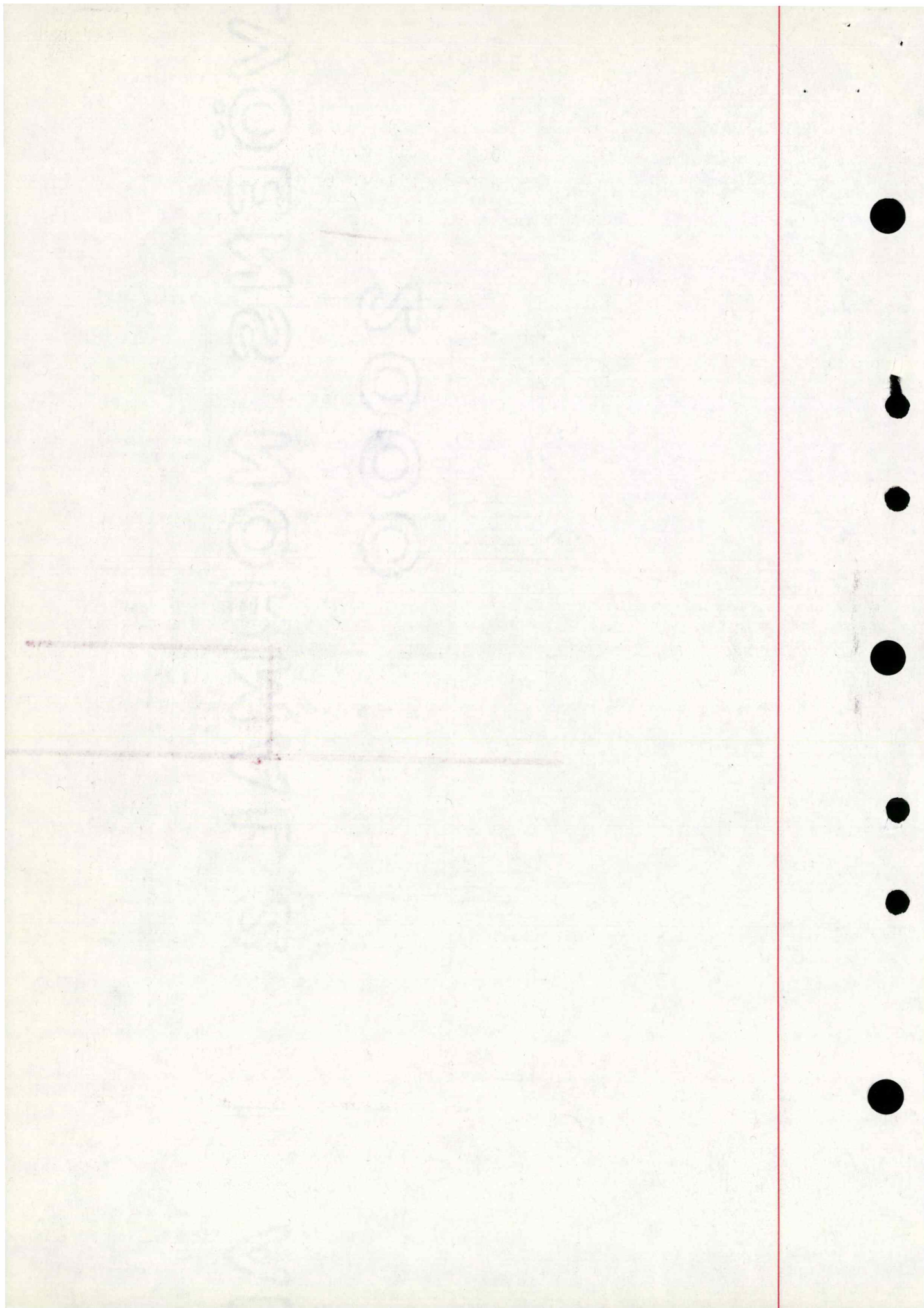
23 NOV. 1979

Seksjon 1 tilsv. leilighet 11
Seksjon 2 tilsv. leilighet 12



Plan av 1.etg.

Oberst Rodes vei 35.

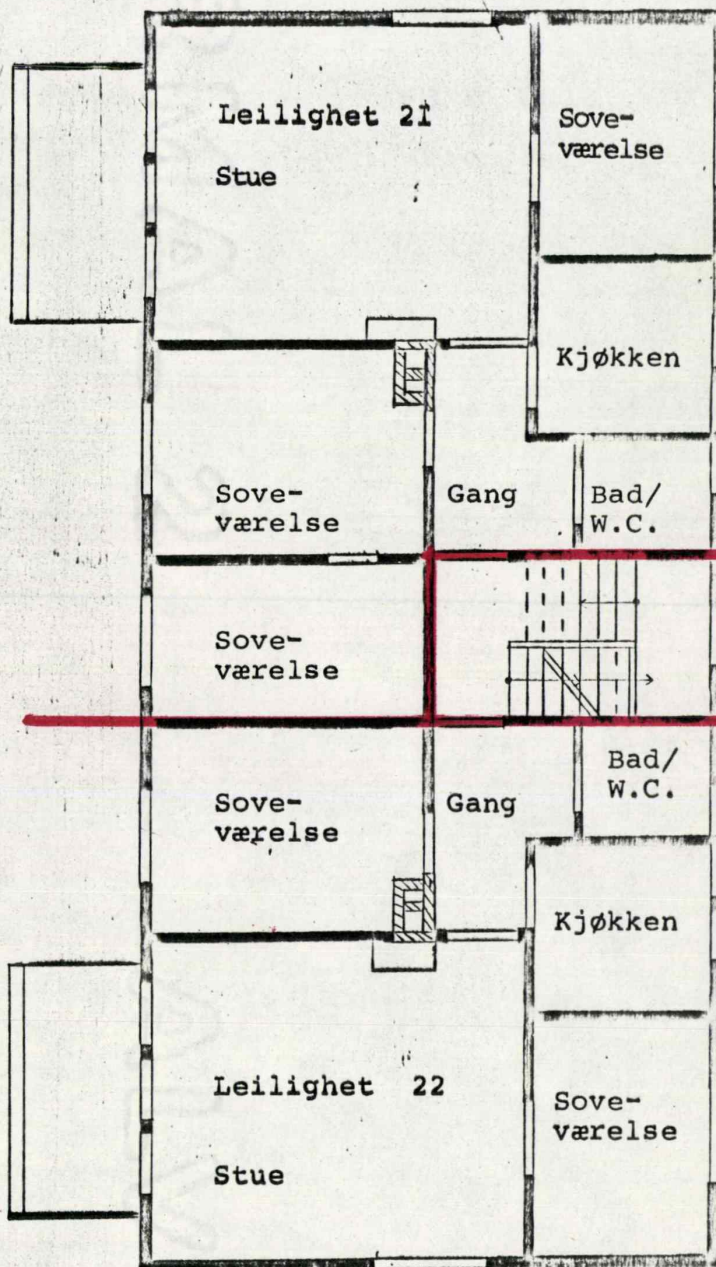


23 NOV. 1979

29534

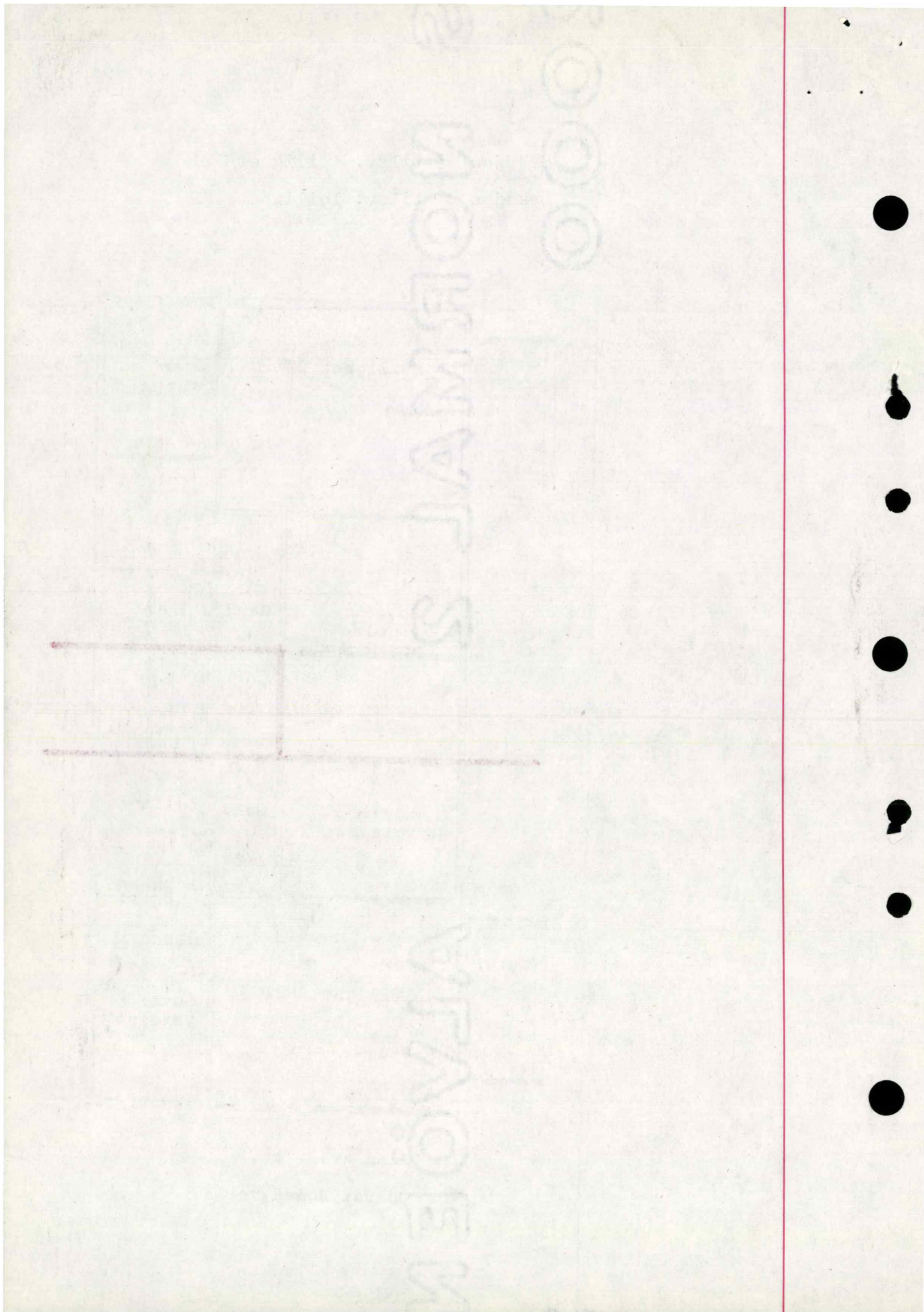
Seksjon 3 tilsv. leilighet 21

Seksjon 4 tilsv. leilighet 22



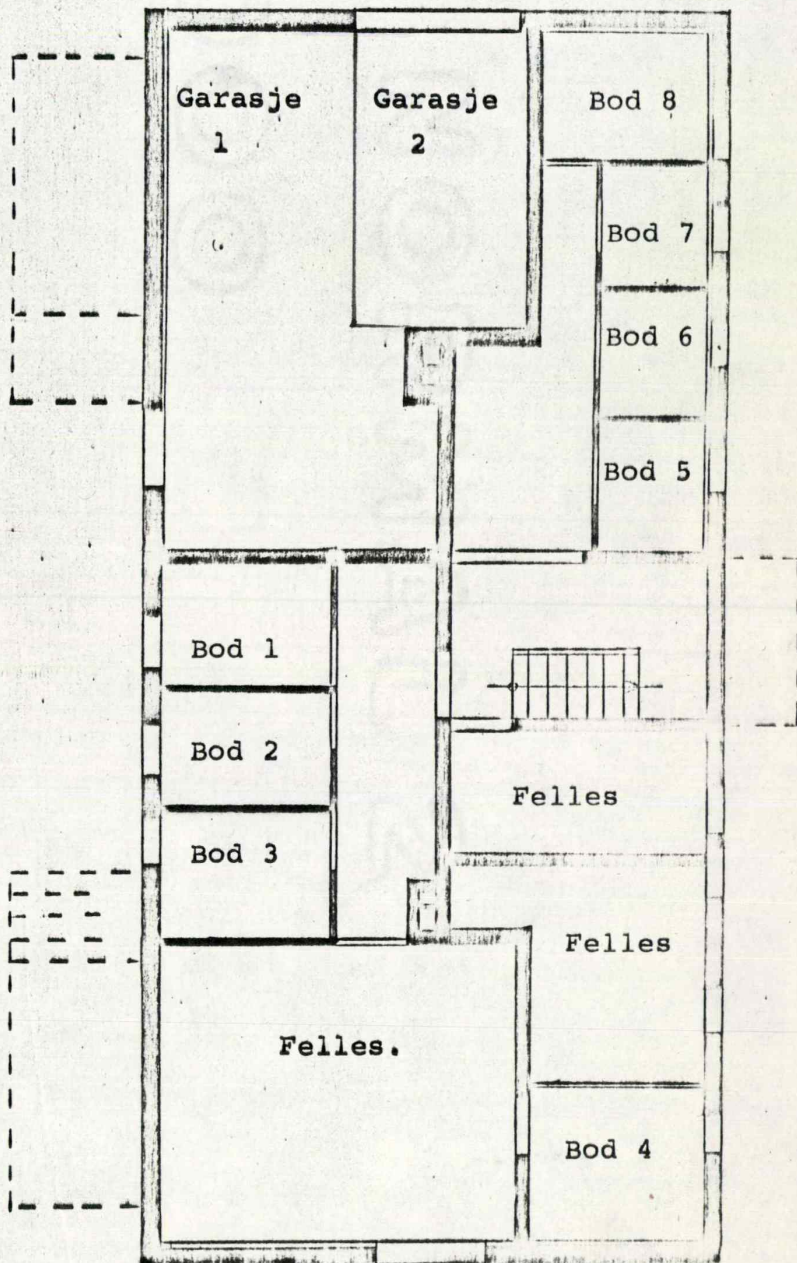
Flan av 2. etg.

Oberst Rodes vei 35.



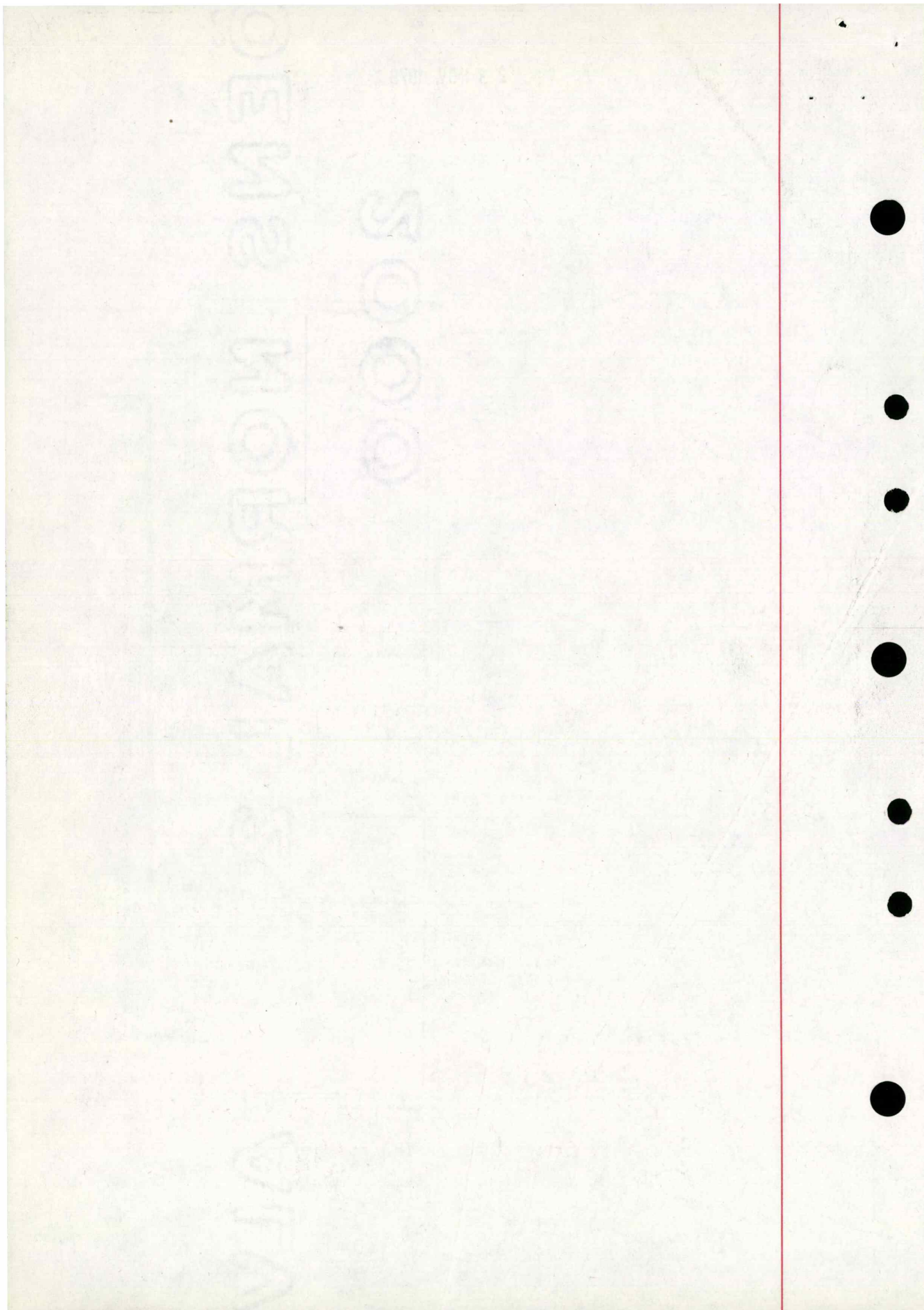
29534

23 NOV. 1979



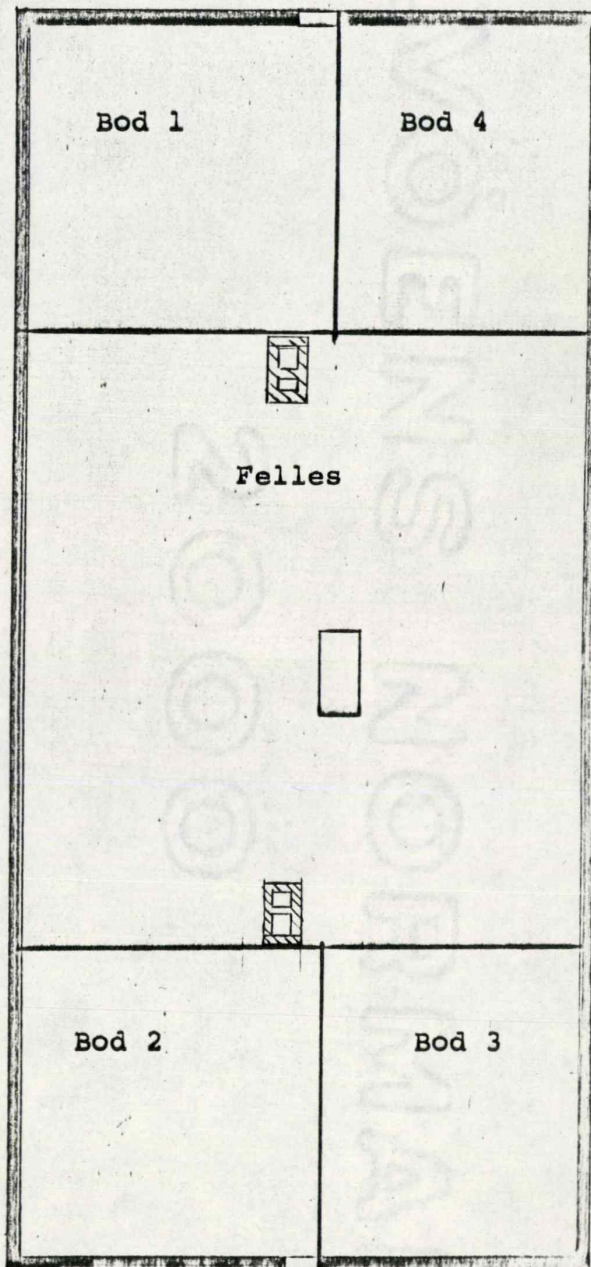
Plan av kjeller.

Oberst Rodes vei 35.



3 NOV. 1979

29534



Plan av loft.

Oberst Rodes vei 35.

