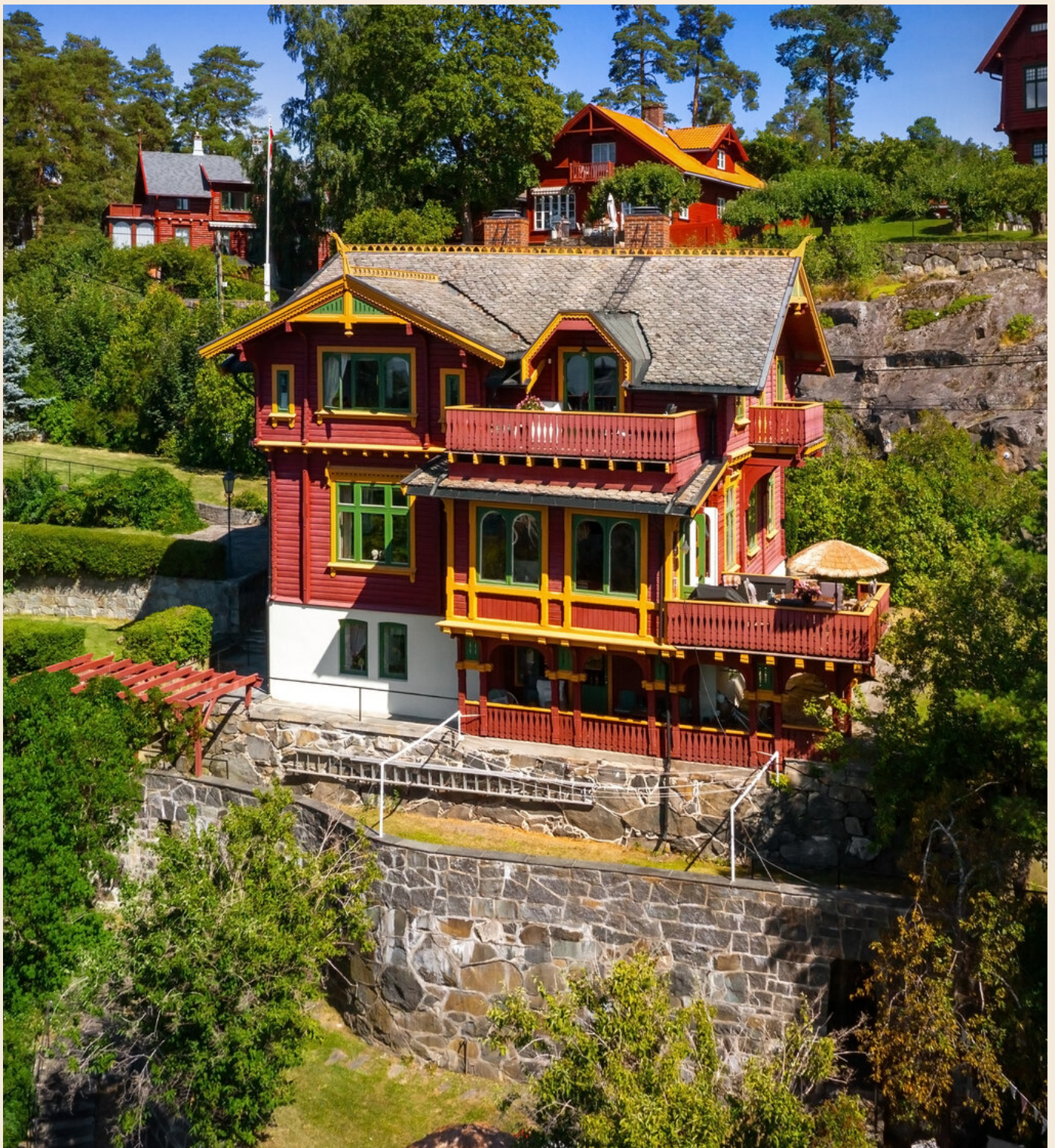


Ingiers vei 6A-B

5 soverom | 353 kvm | Enebolig





Velkommen til

Ingiers vei 6A-B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
58	Om boligen
78	Nabolagsprofil
79	Tilstandsrapport
134	Andre vedlegg
173	Kontaktinfo
176	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
179	Forbrukerinformasjon om budgivning
180	Budskjema



Nøkkelinformasjon

Villa Sjaaheim - en praktfull villa i dragestil | Historisk og solrik utsiktseiendom med over 2 mål tomt

Prisantydning	37 500 000,-
Omkostninger	938 590,-
Totalpris	38 438 590,-
BRA-i	353 kvm
Soverom	5
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1888
Eierform	Eiet

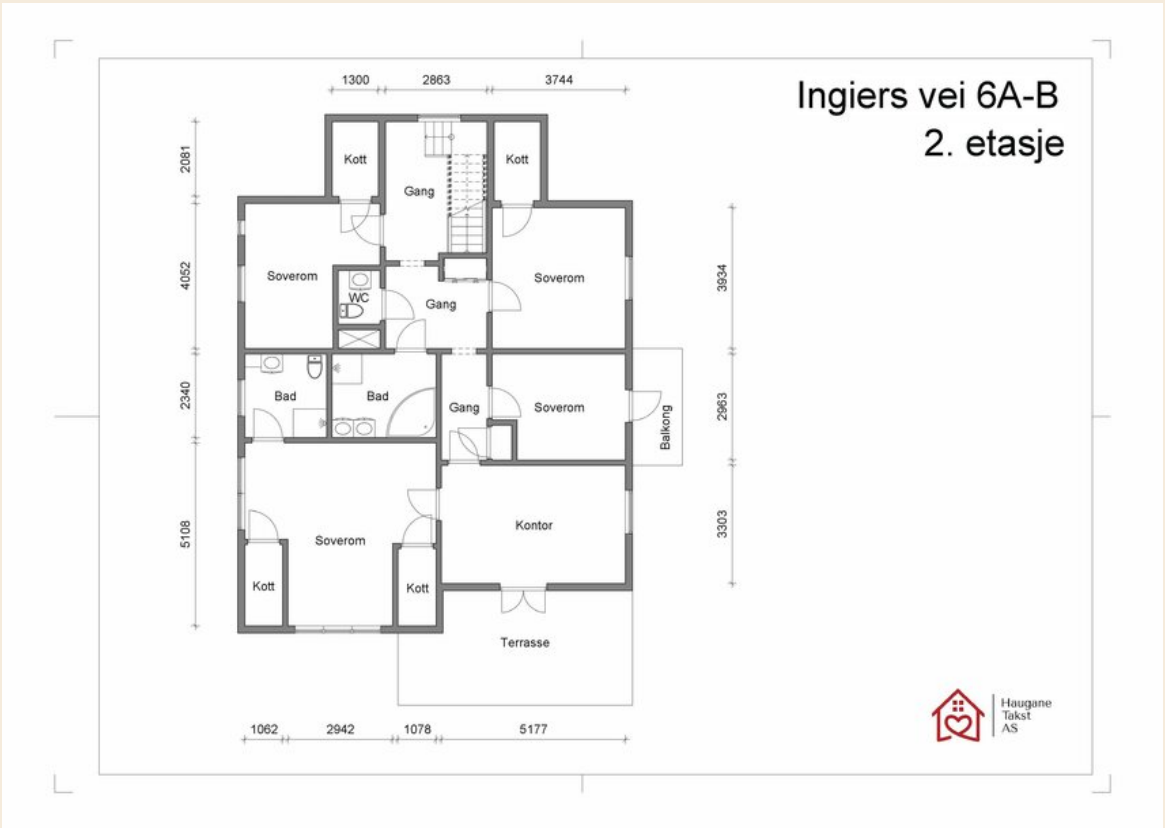
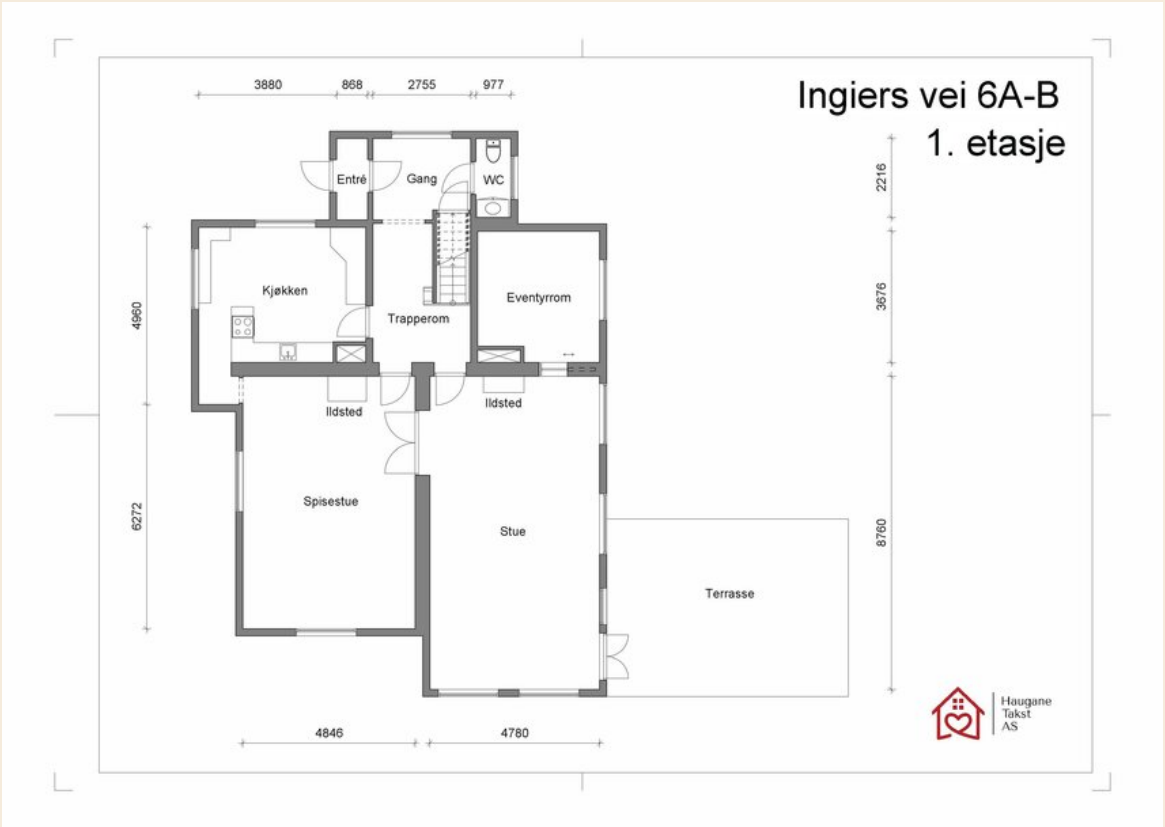
Kort fortalt

Velkommen til Villa Sjaaheim – en vakker, innholdsrik og ikonisk villa i dragestil fra 1888 med fantastisk fjordutsikt og svært gode solforhold.

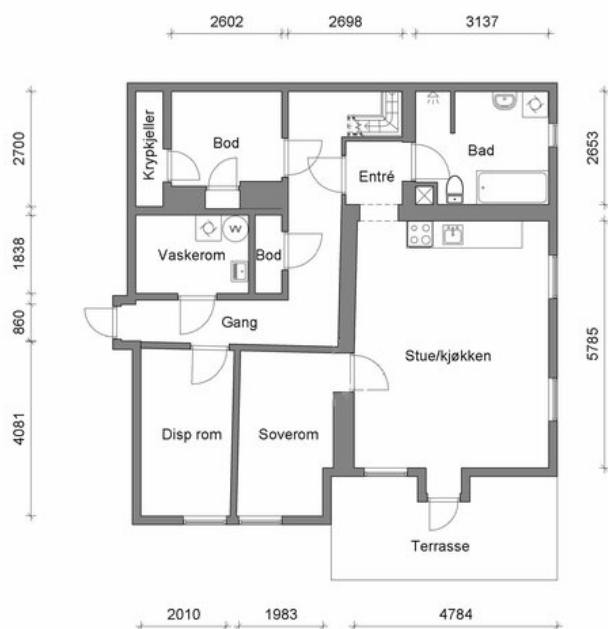
Dette er en sjelden mulighet til å eie en av Nordstrand/Ljans mest flotte og særpregede eiendommer.

- Klassisk villa i dragestil fra 1888
- Fullstendig renoverert i 1994/95
- Oppholdsrom med svært god takhøyde
- Parkmessig hage i flere nivåer med pergola, nyreformet dam og mulighet for å tilbakeføre karpedam
- Helt unikt "Eventyrrom"
- Eiendommen fremstår som helt usjenert
- Praktfull utsikt og gode solforhold
- Dobbel garasje
- Stor tomt (to matrikler)
- Utleiedel med egen inngang

Eiendommen har en unik beliggenhet med kort vei til alt man trenger i hverdagen. Ljan stasjon ligger kun få minutters gange unna, med tog til Oslo S på under 10 min.



Ingiers vei 6A-B Underetasje









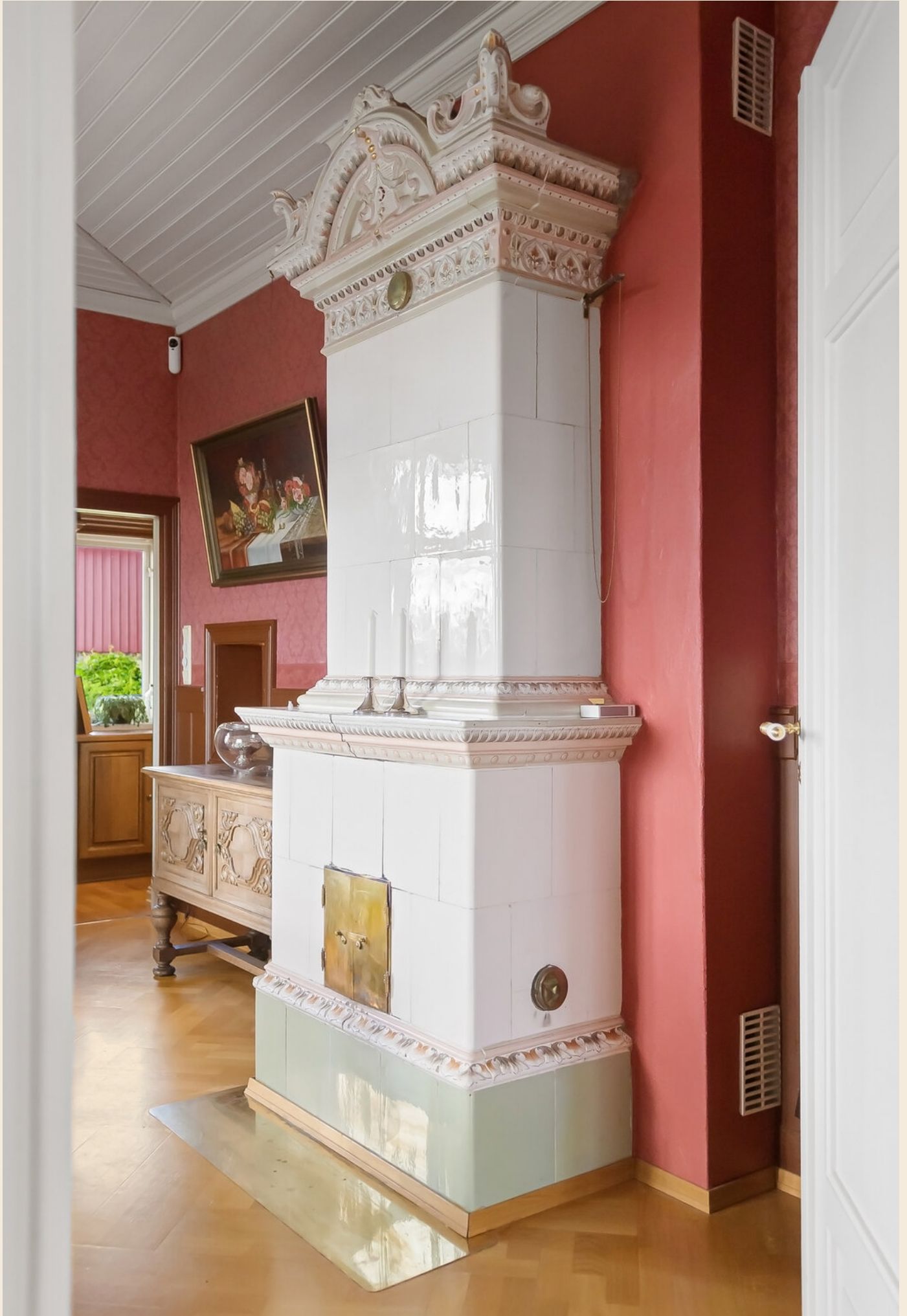


































































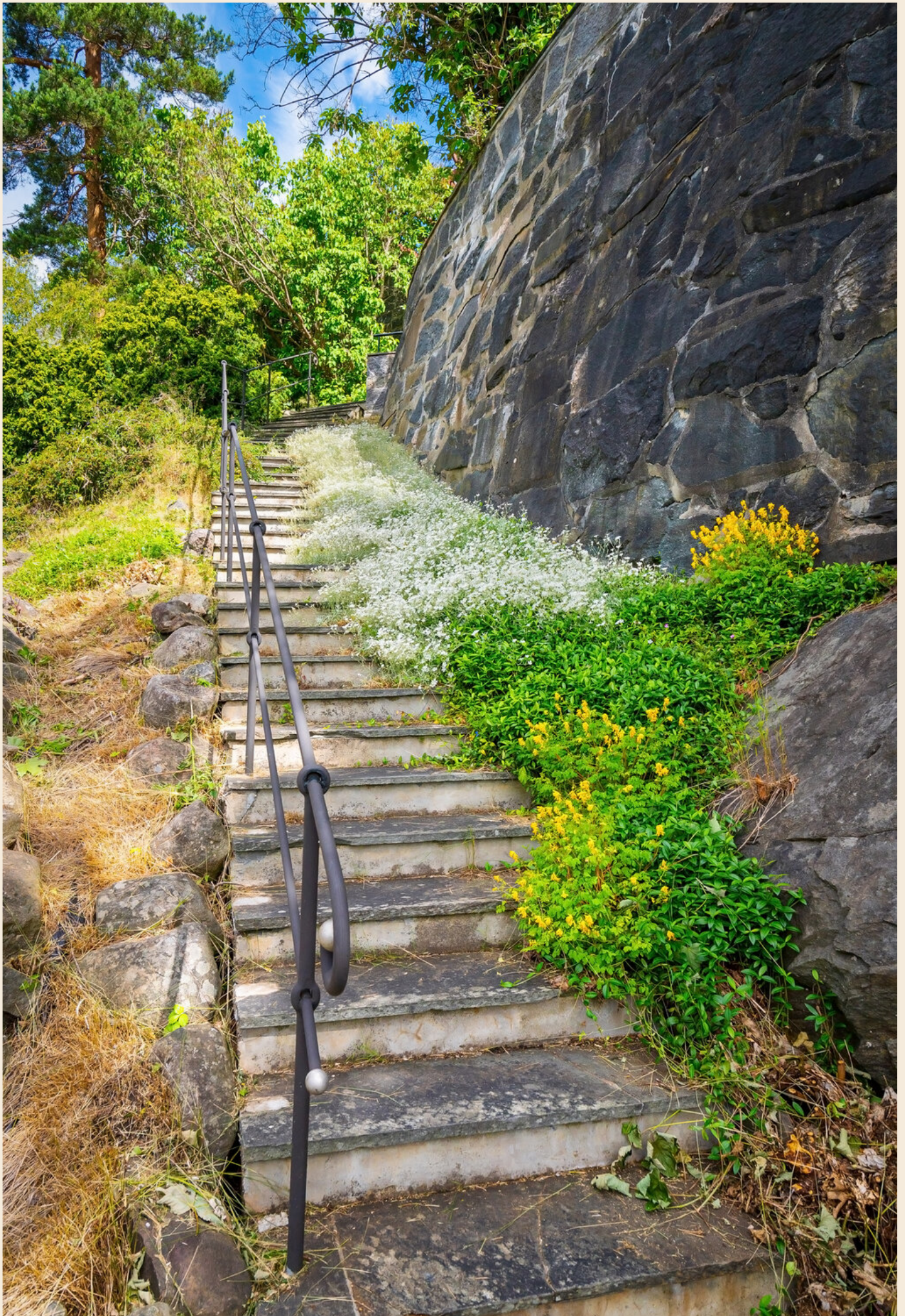














Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
<https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen>



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
44-0065/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Ingiers vei 6A-B, 1167 OSLO
Gnr 194, bnr 24 (ideell andel 1/1) / Gnr 194, bnr 893
(ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Wenche Irene Kristiansen Johre

Kjøpesum og omkostninger
37 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
937 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

938 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
958 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

38 438 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
38 458 290,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1888/1995

Antall soverom
5

Arealer

BRA-i: 353 kvm
BRA-e: 28 kvm
Totalt BRA: 381 kvm
TBA: 48 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 87 kvm. Gang, disponibelt rom, kott, kryperom, entré, bad, vaskerom, stue, kjøkken og to soverom.
Total BRA: 87 kvm.
TBA: 13 kvm. Terrasse

1. etasje:
BRA-i: 140 kvm. Entré, toalettrom, gang, kjøkken, spisestue, stue, eventyrrom og trapperom.
BRA-e: 28 kvm. Uteboder.
Total BRA: 168 kvm.
TBA: 15 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 126 kvm. Gang, toalettrom, bad, fire soverom, kontor, fire kott og bad på soverom.
Total BRA: 126 kvm.
TBA: 20 kvm. Terrasse

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Utebod i hagen 1 kvm og ca. 7,5 kvm.

Dobbeltgarasje på ca 39 kvm.

Utebod ved garasjen er målt til ca. 11 kvm.

Sykkelboden er målt til ca. 8 kvm.

Innhold

Villa Sjaaheim er en av Oslos mest karakteristiske og ikoniske villaeiendommer – et hjem hvor historie, arkitektur og livskvalitet smelter sammen på en måte som sjelden kommer for salg. Oppført i 1888 for blikkenslagermester Nils Gubrand Drogseth, og senere totalrenovert med stor respekt for de opprinnelige kvalitetene, fremstår villaen i dag som et unikt samspill mellom herskabelig eleganse, moderne bokomfort og tidløs skjønnhet.

Fra det øyeblikket man ankommer eiendommen, merker man den helt spesielle atmosfæren. Den praktfulle dragestilarkitekturen, de originale detaljene, den

imponerende takhøyden og de vakre oppholdsrommene danner en unik ramme for et hjem hvor både hverdagsliv og store anledninger får utfolde seg. Villaen er like godt tilrettelagt for familieliv som for representasjon, med romslige oppholdsarealer, flere stuer, en innholdsrik soveromsavdeling og en planløsning som gir både fellesskap og mulighet til å trekke seg tilbake. Her kan barna leke fritt i den parkmessige hagen, mens de voksne nyter solen på terrassen eller samles rundt lange middager i den herskapelige spisestuen. Historiske omgivelser, moderne bokomfort, utsikt mot Oslofjorden og en sjelden følelse av ro gjør dette til et hjem hvor hverdagen oppleves like spesiell som de store anledningene.

Uteområdene er en opplevelse i seg selv. Den over to mål store, terrasserte eiendommen byr på frodige hagerom, solrike terrasser, pergola, dammer og skjermede soner hvor man kan finne ro eller samle familie og venner til sommerfester, hageselskaper og lange kvelder under åpen himmel. Den praktfulle fjordutsikten, de gode solforholdene og følelsen av privatliv gjør at eiendommen oppleves som en landlig oase – samtidig som Oslo sentrum ligger mindre enn ti minutter unna med tog.

Villa Sjaasheim ligger høyt og fritt i et av Nordstrands mest attraktive villaområder, omgitt av klassisk villabebyggelse, vakker natur og kort vei til både fjorden, marka og byens tilbud. Kombinasjonen av den historiske bebyggelsen, den rolige beliggenheten og den enestående tomten gir området en identitet som er vanskelig å finne andre steder.

Oppført på Byantikvarens gule liste som bevaringsverdig, representerer Villa Sjaasheim en viktig del av Oslos kulturhistorie. Samtidig er dette først og fremst et hjem – et sted hvor historien danner en vakker ramme rundt et liv fylt med gode hverdager, store øyeblikk og minner som kan skapes gjennom generasjoner. For den som søker noe helt utenom det vanlige, er dette en sjelden mulighet til å overta en av hovedstadens mest særpregede og stemningsfulle eiendommer.

Litt om dragestil

Da Norge nærmet seg år 1900, vokste interessen for landets egen historie. Folk var stolte av vikingenes ferdigheter og de gamle stavkirkene som fortsatt sto rundt om i landet. Arkitekter begynte derfor å bygge hus i det som ble kalt dragestil, en nasjonalromantisk stil som var særlig populær fra ca. 1880 til 1910. På disse husene fikk mønet og gavlene ofte utskårne dragehoder. Ideen kom ikke direkte fra vikingskipene alene, men også fra stavkirkene, hvor dragehoder hadde prydet tak og gavlspisser i århundrer.

Vikingene satte dragehoder på stavnen av langskipene sine. I norrøn tro mente man at slike hoder kunne skremme fiender og holde onde makter borte. Derfor ble dragehodet et symbol på styrke, vern og mot.

Da dragestilen oppstod på slutten av 1800-tallet, hentet arkitektene fram disse gamle symbolene. Dragehodene ble plassert på mønet som en hyllest til Norges fortid og som et synlig bånd mellom vikingtid, middelalderens stavkirker og den moderne nasjonen som var i ferd med å vokse fram.

Vikingskipets dragehode ble til stavkirkens dragehode, og stavkirkens dragehode ble til dragestilens dragehode.

Standard

Stue

Boligens hovedstue er et praktfullt rom hvor den klassiske arkitekturen fra århundreskiftet kommer til sin fulle rett. Store, buede vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og rammer inn den vakre utsikten mot de grønne omgivelsene og fjorden. Den imponerende takhøyden, gjenskaping av stukkaturer og elegante takrosetter skaper en herskaperlig atmosfære.

Rommets naturlige midtpunkt er den originale og gjenoppbygde italienske marmorpeisen, som tilfører både varme og eksklusivitet og understreker stuens karakter som et samlingspunkt for familie og gjester.

I tilknytning til hovedstuen ligger den originale damesalongen – en sjarmerende del av stuen som opprinnelig var tiltenkt husets kvinnelige gjester. I dag kan den fungere som en vakker salong, bibliotek eller TV-stue, og tilfører boligen en sjelden historisk dimensjon som få eiendommer kan tilby.

Fra stuen er det direkte utgang til en stor og solrik terrasse, hvor inne- og uterommene smelter naturlig sammen. Her kan man nyte solen gjennom store deler av dagen, den flotte utsikten og de rolige omgivelsene – et perfekt sted for både avslapning og hyggelige sammenkomster.

Spisestue

Den romslige og flotte spisestuen er et representativt rom hvor de originale detaljene danner en stemningsfull ramme rundt både hverdagsmåltider og større selskaper. Vakker brystningspanel, eksklusiv tapet og et tidsriktig panelt stjernetak med dekorativ takrosett gir rommet en lun og herskaperlig karakter, samtidig som de gjennomførte materialvalgene understreker boligens historiske identitet.

Kakkelovnen utgjør et vakkert blikkfang og tilfører både varme og autentisk sjarm.

Gjennom doble dører åpner spisestuen seg mot hovedstuen, noe som gir en naturlig flyt mellom rommene og gjør boligen særdeles godt egnet for representasjon og sosiale sammenkomster. Den gjennomgående planløsningen, de vakre detaljene og den herskapelige romfølelsen gjør spisestuen til et av boligens mest innbydende oppholdsrom.

Eventyrrommet

Et av Villa Sjaasheims mest fascinerende rom er det såkalte Eventyrrommet, opprinnelig innredet som et privat og eksklusivt oppholdsrom hvor herrene tradisjonelt trakk seg tilbake etter selskap og middag. Rommet er et sjeldent tidsbilde fra den herskapelige boligkulturen ved slutten av 1800-tallet og vitner om villaens opprinnelige planløsning og sosiale historie.

De originale håndmalte eventyrmotivene som pryder veggene i dag er restaurert og konserverert (med unntak av en vegg som, er gjenskappt med utgangspunkt i det historiske forbildet), slik at rommets særpreg og stemning er bevart for kommende generasjoner.

Resultatet er et rom med en helt egen atmosfære, hvor kunst, historie og arkitektur møtes på en unik måte. Enten det benyttes som bibliotek, TV-stue, atelier eller arbeidsrom, er dette et rom som skiller seg ut og blir husket. Eventyrrommet er en vakker påminnelse om Villa Sjaasheims historie og om det omfattende arbeidet i 1994/1995 som har bidratt til å videreføre eiendommens kulturhistoriske kvaliteter.

Kjøkken

Kjøkkenet er et romslig og funksjonelt arbeidskjøkken med rikelig skap- og benkeplass, tilrettelagt for både hverdagsliv og matlaging i større selskaper. Den klassiske innredningen i patinert eik fra franske Mobalpa, med profilerte fronter i heltre, harmonerer godt med villaens uttrykk.

Vegger og himling med panel, såkalt kassetak, understreker den tradisjonelle stilen, mens den praktiske serveringsluken mot spisestuen gir en fin forbindelse mellom rommene og gjør servering både enkel og sjarmerende – en detalj som passer villaens herskapelige preg.

Innredningen byr på god oppbevaringskapasitet og lange arbeidsflater. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps blandebatteri, integrert platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin, samt et romslig kjølehjørne installert i 2019 og separat kjøle-/fryseskap. Hvitevarer hovedsakelig fra Miele.

Soverom

Boligens andre etasje rommer en særdeles innholdsrik og velfungerende soveromsavdeling, med en planløsning som er godt tilpasset familiens behov. Her finner man fire romslige soverom, alle med en behagelig atmosfære og gode lysforhold. Flere store kott og egne garderober gir rikelig med oppbevaringsplass og bidrar til en ryddig og praktisk hverdag.

Ett av soverommene har direkte utgang til egen balkong som gir en hotellfølelse – et hyggelig sted å starte dagen med en kopp kaffe eller nyte de rolige omgivelsene.

Hovedsoverommet er innredet som en privat masteravdeling. Avdelingen består av et romslig soverom

med eget bad, og utenfor – et kontor med direkte utgang til en skjermet terrasse med fantastisk utsikt. Den gjennomtenkte planløsningen, de gode oppbevaringsmulighetene og den private masteravdelingen gjør denne etasjen til en komfortabel og funksjonell sone.

Videre finner man også et disponibelt rom i underetasje som kan fint brukes som kontor eller lignende.

Bad

I hovedetasjen ved entréen finner man et gjestetoalett med et klassisk uttrykk.

I andre etasje har boligen to fine bad samt et separat toalett. Hovedsoverommets eget bad er innredet med dusj, servant, bidé og wc.

Det andre badet i 2. etasje betjener de øvrige soverommene. Her er det god plass med dobbel servant, boblebadekar og egen dusj. Separat toalett rett utenfor.

I underetasjen finner man et romslig vaskerom med praktiske løsninger for vask og oppbevaring.

Entré

Entréen gir et imponerende førsteinntrykk. Gjennom doble inngangsdører ønskes man velkommen inn i en innbydende hall, hvor villaens klassiske arkitektur og herskapelige preg kommer tydelig til uttrykk.

Gangen byr på gode garderobeløsninger med integrerte garderobeskap og plassbygde skuffeseksjoner, som gir rikelig med oppbevaringsplass og et ryddig uttrykk.

Egen inngang også til underetasje via egen sidedør i tillegg til inngang til utleiedel.

Utleiedel

I underetasjen finnes en separat og innholdsrik utleiedel med egen funksjonell planløsning bestående av stue, kjøkken, soverom og bad. Denne boligdelen har gode bruksmuligheter, enten som utleieenhet, gjestedel eller privat avdeling for familie og gjester.

Fra stuen er det direkte utgang til en egen, overbygget terrasse med flott fjordutsikt og gode muligheter for å nyte utearealet i skjermede omgivelser.

Parkering

Dobbel garasje på egen eiendom. Det er også parkeringsmuligheter foran egen garasje.

Modernisering og påkostninger

Villa Sjaasheim ble gjenoppbygget etter større brann 17. mai 1993. Huset ble i løpet av 1994/95 istandsatt og tilbakeført til slik huset så ut rundt år 1900. Teknisk sett er huset således fra 1995.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt

salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Vet du om det har blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AS Varmeanlegg (medlem av rørleggerkjeden Comfort), utført i 1995.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AS Varmeanlegg, utført i 1995.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Huset ble gjenoppbygget og tilbakeført i 1994/1995. Knut Hansen, Knapper. Tømrermester/murer. Utført i 1995 Kakkellovn og marmorpeis satt opp av Kakkelmakeriet, Fredikstad v/ William Jensen i 1995. Løpende småarbeid er utført ved egeninnsats.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei. Eventuell kommentar: Det har ikke vært gjort arbeider i min eiertid.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Nei. Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: BE-elektro AS har bygget opp alt det elektriske i huset i 1995

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja. Når ble kontrollen utført? Siste kontroll var i 2020.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AS Varmeanlegg, utført 1995 Pumpestasjon installert av Oslo Pumpeservice ved Kjetil Kleven i 2013.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært. Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hele huset er gjenoppbygget og tilbakeført etter brann 17/5/1993. Alt innvendig av isolasjon (15cm), tekniske anlegg og rør ble fornyet i 1995. Se leverandører allerede nevnt. Sivilarkitekt Grete Mjøset i arkitektfirmaet Eggen & Mjøset veiledet hele prosessen. Takkonstruksjoner levert av Ingeniørene Bonde & co ved Ole Kollerud.

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik,

pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Ja. Beskriv: Pumpestasjon. Levert av Oslo Pumpeservice v/ Kjetil Kleven i 2013.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei. Eventuell kommentar: Ukjent med at det finnes noen oljetank eller sentralfyr her.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Som nevnt over; fullstendig gjenoppbygging etter brann i 1993. 82 containere ble tømt med avfall fra brann. Alt utenom 3,5 yttervegger er bygget opp påny. Man kunne stå i underetasje og se himmelen! Løpende vedlikehold ved egeninnsats.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei. Eventuell kommentar: Radonmåling ikke utført.

Vet du om det er eller har vært feil ved

bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei. Eventuell kommentar: Nei, kjenner ikke til det bortsett fra en sprekk i noen gulvfliser på bad i tilknytning til soverom i 2. etasje.

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Ja. Beskriv: Avvik ved kontroll i 2020. Jordfeilbryter løste ikke ut ved bruk av prøveknappen i sikringsskap på kurs for varmekabel i

badegulv i utleieenhet. Varmekabel er defekt. Det samme avvik gjaldt en varmekabel i takrenne. Denne er defekt.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei. Eventuell kommentar: Det er et gammelt hus. Noe skjevheter forekommer.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja. Beskriv: Har sett muselort i underetasje for noen år siden. Hull tettet med skum. Har ikke opplevd problem etter dette.

Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei. Eventuell kommentar: De fleste opprinnelige, veggmonterte varmeovner fra 1995 er defekte. To varmepumper har erstattet veggmonterte varmeovner i 1.etasje. Varmekabler på bad i utleieleilighet defekte.

Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja. Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel

godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene? Ja.

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja. Beskriv: Leiligheten har egen inngang og består av kombinert stue/kjøkken, soverom, bad og gang.

Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Ja. Beskriv: Tvist med tømrerfirma i forbindelse med utbedring av råteskade på sydvegg. Forlik er inngått. Omtvistet område er utbedret. Dog er det noe gjenstående råteskade som ikke utbedres av nåværende eier.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja. Beskriv: Villa Sjaheim er på Gul Liste hos Byantikaren i Oslo Kommune. Gjelder utvendig fasade og Eventyrrom.

Bygningssakkyndig Jonas Haugane

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Basert på rapporten har boligen opprinnelig byggeår 1890, men etter brann ble den i hovedsak gjenoppført i 1994–1995. Boligen fremstår generelt som godt vedlikeholdt, men flere bygningsdeler og tekniske installasjoner har nå oppnådd en alder hvor økt vedlikeholdsbehov og fremtidige oppgraderinger må påregnes.

Det er registrert to forhold med TG3. Bad og vaskerom i underetasjen mangler membran/tettesjikt i våtsonene, og slukløsningene har passert forventet brukstid. Dette innebærer økt risiko for fuktskader og følgeskader i konstruksjonene, og utbedringer må påregnes.

Utvendig er skifertaket, undertaket og takkonstruksjonen fra ca. 1995 og har passert halvparten av forventet levetid. Det er ikke registrert lekkasjer, men alderen tilsier behov for økt oppfølging i årene som kommer. Fasadene består av maskinlaft som fremstår med normal

aldersslitasje, krymping og stedvise sprekkdannelser. Det opplyses også om pågående lokal utbedring av råteskader i yttervegg. Vinduer og dører er av eldre dato og har naturlig slitasje, værslitte overflater og behov for vedlikehold. Terrassebord og rekkverk er værslitte og bør vedlikeholdes.

Innvendig er det registrert skjevheter og rystelser i etasjeskillerne som vurderes som forventet ut fra byggets alder og byggemåte. Kjeller og rom under terreng vurderes som risikokonstruksjoner med tanke på fukt, og krypkjelleren har begrenset ventilasjon og forhøyet risiko for fremtidige fuktrelaterte skader, selv om det ikke ble registrert råteskader ved befaringen.

De tekniske installasjonene er i hovedsak fra 1995. Vann- og avløpsrør har passert halvparten av forventet brukstid, og boligen har naturlig ventilasjon som gir begrenset luftutskiftning sammenlignet med moderne løsninger. Varmtvannsberederen har ukjent alder og er tilkoblet via stikkontakt, noe som avviker fra dagens anbefalte praksis.

Tomteforholdene preges av at det mangler drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er ikke registrert akutte skader som følge av dette, men forholdet medfører økt risiko for fuktinntrengning og fremtidige fuktskader i kjellerkonstruksjonene. Grunnmurene er også av eldre dato og har naturlig aldersslitasje.

I 2. etasje finnes to bad som fremstår funksjonelle, men begge har passert en betydelig del av forventet levetid. Det er registrert manglende høydeforskjell ved terskler, mangelfull tilluftsventilasjon og enkelte sprekke over tre fliser. Fremtidige oppgraderinger må derfor påregnes. Toalettrommene har også ventilasjonsavvik.

Samlet sett fremstår boligen som en særpreget og innholdsrik eiendom med god standard sett i lys av alder og omfattende gjenoppbygging på 1990-tallet. De viktigste forholdene knytter seg til våtrommene i underetasjen, manglende drenering, aldrende tekniske installasjoner og generelt vedlikeholdsbehov på eldre bygningsdeler. Kjøpere bør påregne løpende vedlikehold og enkelte større oppgraderinger på sikt

Utvendig:
Taktekking:
Type tekking: Skifer.
Alder: Ifølge eier fra 1995.

Undersøkt fra: Utvendig bakkenivå. Inspeksjon fra bakkenivå gir begrenset mulighet for å vurdere detaljer på taket. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær

oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

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

Veggkonstruksjon:

Hovedkonstruksjon: Yttervegger av laft.

Fasade/kledning: Laft.

Selger opplyser at det er flere råteskader lokalt på ytterveggen, hvorav utbedring er påbegynt og ferdigstilt på ett av skadestedene. Det vil fortsatt være noe råteskade som ikke utbedres før salg.

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

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

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

Takkonstruksjon/Loft:

Taktype: Saltak, i trekonstruksjon.

Loft: Kryploft med adkomst via loftsluke. Gangbart gulv på deler loftet.

Alder: Loftskonstruksjonen er i følge eier fra 1995.

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

Undersøkt fra:

Loft og utvendig bakkenivå.

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

Vurderingen er basert på synlige forhold, uten bruk av stige, drone eller inngrep. Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige deler fra nevnte områder. Merk at mindre lokale skader og tegn på skadedyr kan være vanskelige eller umulige å oppdage ved slik inspeksjon. Tegn på fukt kan variere med klima og vil ikke nødvendigvis være synlig på et tilfeldig befaringstidspunkt. Konstruksjonens

bæreevne (dimensjonering) er ikke vurdert.

Takkonstruksjonen bør følges opp med jevnlige tilsyn for å fange opp endringer og eventuelle symptomer på skade over tid.

Vinduer:

Type: Vinduer med isolerglass og vinduer med 1 glass.

Alder: 1995.

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

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

Dører:

Type: Entrédør. Balkongdør med 1+1 glass.

Alder: Dørene er produsert i 1995.

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

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Underetasjen:

Type: Terrasse.

Adkomst fra: Stue.

Konstruksjon: Bjelkelag i tre, kledd med terrassebord.

Størrelse: ca. 13 m².

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv. Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

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

1, etasje;

Type: Terrasse.

Adkomst fra: Stue.

Konstruksjon: Bjelkelag i tre, kledd med terrassebord.

Størrelse: ca. 15 m².

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv. Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

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

påregnes.

2. etasje:

Type: Balkong.

Adkomst fra: Soverom.

Konstruksjon: Bjelkelag i tre, kledd med terrassebord.

Størrelse: ca. 5 m².

Type: Balkong.

Adkomst fra: Soverom.

Konstruksjon: Bjelkelag i tre, kledd med terrassebord.

Størrelse: ca. 15 m².

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv. Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Type etasjeskiller: Etasjeskiller i trebjelkelag.

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

Det er utført en enkel horisontalmåling på to måter:

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

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

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

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

Det er ingen tegn på fuktinntregning i kjelleren, men det gjøres oppmerksom på at utforede vegger under terreng er en risikokonstruksjon og at dette ikke gir en garanti for at det ikke kan forekomme lekkasjer på et senere tidspunkt.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Det er opplyst at det ikke er lagt drenering rundt huset. Husets drenering er basert på fallende terreng.

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

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

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

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

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

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

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

Inspisert fra: Innsiden av kjelleren, og utvendig. Store deler av grunnmuren er skjult og kan ikke fullt ut undersøkes. Vurderingen baserer seg på hva som er synlig under befarungen.

Terrengforhold: Det registreres tilfredsstillende terrengforhold rundt boligen ved visuell besiktigelse. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke synlige og rørmaterialet har derfor ikke latt seg verifisere ved befarungen. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Selger opplyser at vann- og avløpsledningene ble etablert i forbindelse med oppføring av boligen i 1995.

Ledningene er dermed om lag 30 år gamle på befaringstidspunktet. Selv om dette ikke nødvendigvis innebærer at ledningene har nådd forventet levetid, må det tas høyde for at slitasje, aldring og eventuelle skader kan forekomme uten synlige forvarsler. Tilstanden på utvendige ledninger kan normalt ikke vurderes uten særskilte undersøkelser som kamerainspeksjon, trykktesting eller graving.

Det ble ikke opplyst om kjente problemer med vann- eller avløpsanlegget, men fremtidig vedlikehold, reparasjoner eller utskifting av private stikkledninger må påregnes som en del av normalt eierskap. Eier er normalt ansvarlig for drift, vedlikehold og eventuelle utbedringer av private ledninger frem til tilkoblingspunktet mot offentlig nett.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekkingen og undertaket har passert halvparten av forventet levetid. Selv om det ikke ble registrert symptomer på lekkasjer eller vesentlige skader ved befaringen, øker risikoen for aldersrelaterte svekkelser, slitasje og redusert funksjon med stigende alder. Konstruksjonen bør påregnes jevnlig vedlikehold og tettere oppfølging i årene som kommer. På bakgrunn av alder og forventet gjenværende levetid gis forholdet tilstandsgrad TG2.

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

Veggkonstruksjon

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av alder og oppnådd brukstid.

Maskinlagede veggkonstruksjoner er av eldre dato, og en vesentlig del av forventet levetid er passert. Det registreres normal aldersslitasje med værpåvirkning, krymping, bevegelser og stedvis sprekkdannelser i tømmeret. Slike forhold er vanlige for konstruksjonstypen og byggets alder, men kan over tid øke risikoen for fuktinntrengning og lokale råteskader dersom vedlikehold ikke utføres jevnlig.

Konstruksjonen er vurdert til å ha redusert tilstandsgrad som følge av alder og oppnådd brukstid. Det anbefales løpende kontroll og vedlikehold av overflatebehandling, fuger, skjøter og utsatte endevedpartier for å opprettholde konstruksjonens funksjon og levetid.

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen er fra 1995 og har oppnådd en høy alder. Konstruksjonen fremstår med normal slitasje og elde sett i forhold til alder og brukstid.

Det ble ikke registrert tegn til aktive lekkasjer eller skader på befaringsdagen. Det må imidlertid tas høyde for at

delene av konstruksjonen er skjult, slik at full kontroll ikke er mulig uten inngrep.

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

Konsekvens / tiltak:

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

Vinduer

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Vinduene har oppnådd en høy alder i forhold til forventet brukstid. Eldre vinduer har normalt redusert isolasjonsevne og er mer utsatt for slitasje, trekk og behov for vedlikehold.

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

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

Dører

Karmene i dører er værslette utvendig og det er sprekker i treverket. - Dørene er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder øker risikoen for slitasje på tetningslister, hengsler, låsemekanismer og overflater, samt nedsatt isolasjonsevne og tetthet.

- Det er registrert flassing og avskalling av maling på balkongdøren. Dette skyldes normalt kombinasjon av aldring, sollys, fuktpåvirkning og temperatursvingninger som over tid bryter ned malingens vedheft. Når overflatebehandlingen svekkes, mister treverket den beskyttelsen malingen gir mot vær og fukt, noe som kan føre til ytterligere slitasje, deformasjoner eller råteskader dersom vedlikehold uteblir.

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er værslett/oppsprukket trevirke/trepåner.

Terrassebord og rekkverk fremstår med værslette og aldersrelatert slitasje. Det registreres slitte overflater med behov for vedlikehold i form av rengjøring, overflatebehandling og eventuelt utskifting av enkelte komponenter etter nærmere vurdering. Værpåvirkning over tid har medført redusert overflatekvalitet, noe som kan føre til økt fuktopptak og påskyndet nedbrytning av treverket dersom vedlikehold ikke utføres.

Forholdet vurderes å være normalt sett i lys av alder og eksponering for vær og vind, men vedlikehold bør påregnes for å opprettholde konstruksjonens funksjon og levetid.

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av registrert slitasje og behov for vedlikehold.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. - Det er ved stikkprøver funnet avvik opp mot 15 mm i etasjeskilleren. - Ved enkel hoppetest er det merkbare rystelser i bjelkelaget

Ut ifra byggets alder og byggemåte er disse funnene å forvente og interessenter bør selv undersøke avvikene og vurdere om utbedring er nødvendig.

Rom under terreng

Generell opplysning:

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

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

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

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

Krypkjeller

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Krypkjeller er en risikokonstruksjon som generelt har økt sannsynlighet for fuktproblematikk. Det ble ikke avdekket synlige skader på befaringsdagspunktet. Konstruksjonen har imidlertid nådd en alder og utførelse som innebærer forhøyet risiko for skjulte fuktskader, mugg- og råteangrep. Luftfuktighet, begrenset ventilasjon og kondens kan over tid gi skadeutvikling uten at dette blir

oppdaget før skaden er omfattende. Det er noe høy fuktverdi i kjelleren, men ingen tegn til råteskade. Krypkjellere er en risikokonstruksjon da disse er utsatt for fukt fra grunn og terreng.

Konsekvens/tiltak: Bedre ventilering må etableres. Det kan ikke utelukkes at ytterligere tiltak må påregnes på sikt. Forholdene representerer avvik oppdaget på befaringsdagen.

2. etasje - Bad - Overflater vegger og himling

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

2. etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er målt en høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved terskel som er mindre enn anbefalte 25 mm. Forholdet medfører redusert sikkerhet mot at vann renner ut av våtrommet ved lekkasje eller tilstopping av sluk. Manglende høydeforskjell øker risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og rom. Tilstandsgrad 2 gis på bakgrunn av avvik fra anbefalte løsninger og økt risiko for følgeskader

Fall på gulv mot sluk under dusjkabinett og badekar kan ikke kontrolleres da dusjkabinettet og badekaret er fastmontert. Det er derfor usikkert om fallet er tilfredsstillende. Ved demontering av dusjkabinettet bør fall på gulv mot sluk kontrolleres.

2. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

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

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Badets alder og oppbygning tilsier at det må påregnes begrenset restlevetid, og fremtidige oppgraderinger bør påregnes.

2. etasje - Bad - Ventilasjon

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det er ikke etablert tilfredsstillende tilluftsventilering til våtrommet. Manglende tilluft kan redusere luftutskiftningen og medføre økt risiko for opphopning av fukt og kondens, noe som over tid kan gi fuktskader, soppvekst og redusert inneklima. Forholdet

vurderes å ha redusert funksjon og er derfor gitt TG2. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft for å sikre bedre ventilering av rommet.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

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

2. etasje - Bad på soverom - Overflater Gulv
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid, samt sprekk i flis. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

Det er påvist en sprekk som strekker seg over tre fliser.

Det er målt en høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved terskel som er mindre enn anbefalte 25 mm. Forholdet medfører redusert sikkerhet mot at vann renner ut av våtrommet ved lekkasje eller tilstopping av sluk. Manglende høydeforskjell øker risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og rom. Tilstandsgrad 2 gis på bakgrunn av avvik fra anbefalte løsninger og økt risiko for følgeskader

Fall på gulv mot sluk under dusjkabinett kan ikke kontrolleres da dusjkabinettet ikke er flyttet på. Det er derfor usikkert om fallet er tilfredsstillende. Ved demontering av dusjkabinettet bør fall på gulv mot sluk kontrolleres.

2. etasje - Bad på soverom - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. - Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

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

Badets alder og oppbygning tilsier at det må påregnes

begrenset restlevetid, og fremtidige oppgraderinger bør påregnes.

Underetasje - Bad - Overflater vegger og himling
På bakgrunn av alder og forventet restlevetid settes tilstandsgrad 2. Det bør påregnes økt vedlikeholdsbehov og på sikt utskifting som del av normal teknisk oppgradering av våtrommet. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

Det er ikke foretatt destruktive inngrep, og underliggende konstruksjoner er ikke kontrollert. Avvik kan derfor ikke utelukkes.

Underetasje - Bad - Overflater Gulv
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid, samt ovennevnte punkter. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

Det er målt en høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved terskel som er mindre enn anbefalte 25 mm. Forholdet medfører redusert sikkerhet mot at vann renner ut av våtrommet ved lekkasje eller tilstopping av sluk. Manglende høydeforskjell øker risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og rom. Tilstandsgrad 2 gis på bakgrunn av avvik fra anbefalte løsninger og økt risiko for følgeskader

Det er påvist at gulvet har utilstrekkelig fall mot sluk. Når fallet er for svakt, vil vann kunne bli stående igjen på gulvoverflaten.

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

Underetasje - Bad - Ventilasjon
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. - Det er ikke etablert tilfredsstillende tilluftsventilering til våtrommet. Manglende tilluft kan redusere luftutskiftningen og medføre økt risiko for opphopning av fukt og kondens, noe som over tid kan gi fuktskader, soppvekst og redusert inneluft. Forholdet vurderes å ha redusert funksjon og er derfor gitt TG2. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft for å sikre bedre ventilering av rommet.

Underetasje - Vaskerom - Overflater vegger og himling
Veggene er kledd med baderomspanel. Overflatene

fremstår med normal bruksslitasje og uten synlige tegn til aktive lekkasjer eller omfattende skader på befaringsdagen.

Baderomspanelet har imidlertid passert halvparten av forventet brukstid. Tettesjikt og plateskjøter vil over tid kunne svekkes som følge av aldring, bevegelser i konstruksjonen og fuktbelastning. Risikoen for svikt i skjøter og gjennomføringer øker med alder.

Det er ikke foretatt destruktive inngrep, og underliggende konstruksjoner er ikke kontrollert. Avvik kan derfor ikke utelukkes.

På bakgrunn av alder og forventet restlevetid settes tilstandsgrad 2. Det bør påregnes økt vedlikeholdsbehov og på sikt utskifting som del av normal teknisk oppgradering av våtrommet.

Underetasje - Vaskerom - Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid, samt ukjent fallforhold under badekar og risiko for at lekkasjevann ikke ledes til sluk. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

Det registreres noe mangelfullt fall på gulvet utenfor dusjonen. Dette vurderes hovedsakelig som et avvik ved en eventuell lekkasje, da vann i begrenset grad vil kunne bli stående på gulvet før det ledes mot sluket. Forholdet anses ikke som kritisk for dagens bruk, men innebærer en forhøyet risiko ved lekkasjer eller uønsket vannpåvirkning.

all på gulv mot sluk under badekar kan ikke kontrolleres da badekaret er fastmontert. Det er derfor usikkert om fallet er tilfredsstillende. Ved demontering av badekaret bør fall på gulv mot sluk kontrolleres.

Konsekvens/tiltak: Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Underetasje - Vaskerom - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon. - Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon.

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

2. etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Rommet har ingen ventilering av rommet. Det anbefales å

montere mekanisk avtrekk og spalte under dørbladet for å sikre tilstrekkelig ventilering av rommet.

1. etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det er ikke etablert tilfredsstillende tilluftsventilering til våtrommet. Manglende tilluft kan redusere luftutskiftningen og medføre økt risiko for opphopning av fukt og kondens, noe som over tid kan gi fuktskader, soppvekst og redusert inneklime. Forholdet vurderes å ha redusert funksjon og er derfor gitt TG2. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft for å sikre bedre ventilering av rommet.

- Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon.

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

Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Vannledninger

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

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

Avløpsrør

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

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

Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Boligen har naturlig ventilasjon, hvor luftutskifting skjer gjennom ventiler, utettheter i konstruksjonen og ved åpning av vinduer. Denne løsningen gir mindre kontroll over luftutskiftningen enn mekaniske ventilasjonssystemer.

Ventilasjonen er i stor grad avhengig av

temperaturforskjeller og vind. I perioder med lite trekk kan luftutskiftningen derfor bli begrenset. Dette kan føre til høyere luftfuktighet, dårligere innelima og opphopning av lukt.

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

Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannsberederen er tilkoblet via vanlig stikkontakt. Denne løsningen avviker fra dagens anbefalte praksis hvor varmtvannsberedere normalt skal ha fast elektrisk tilkobling. Løsningen kan medføre økt risiko for varmgang, utilsiktet frakobling eller belastning på elektrisk anlegg over tid. Forholdet gis tilstandsgrad 2 grunnet avvik fra anbefalt utførelse og alder/usikkerhet rundt installasjonen. Det anbefales at tilkoblingen vurderes av autorisert elektriker.

Lokket til berederen er teipet fast og alder er derfor ukjent. Beredere har en forventet levetid på ca 20 år og bør byttes når de nærmer seg denne alderen.

Fuktsikring og drenering

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av manglende drenering og økt risiko for fuktpåkjenninger.

Det er opplyst at det ikke er montert drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Eldre grunnmurskonstruksjoner har generelt økt risiko for fuktinntrengning fra grunnen, særlig ved nedbør, snøsmelting og perioder med høy grunnfuktighet.

Det ble ikke registrert forhold som tilsier akutt svikt på befaringstidspunktet, men konstruksjonens alder og manglende drenering medfører en forhøyet risiko for fuktrelaterte skader i grunnmur og tilstøtende konstruksjoner over tid. Forholdet anses som påregnelig ut fra byggets alder.

Det anbefales jevnlig kontroll av kjeller- og grunnmurskonstruksjoner, og det må påregnes etablering av drenering og utvendig fuktsikring på sikt.

Grunnmur og fundamenter

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

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

krav til fuktsikring og isolering.

Bygningsdeler som har fått TG3:

Underetasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Forholdet vurderes til TG3 da løsningen ikke oppfyller dagens krav til fuktsikring og representerer en vesentlig risiko for vannskader.

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

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

Konsekvens/tiltak: Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Underetasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er ikke registrert membran på gulvets overflater i henhold til dagens krav til våtrom. Manglende membransjikt innebærer at konstruksjonen ikke har tilstrekkelig beskyttelse mot fukt og vannpåvirkning.

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

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

Konsekvens/tiltak: Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Andre VVS-installasjoner

Selger opplyser at det er levert en pumpestasjon i hagen i 2013 av Oslo pumpestasjon AS. Slike installasjoner er utenfor takstmannen fagområde. For en full kontroll av pumpestasjonen må dette gjøres av fagkyndig på

området.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Innbo og løsøre

Følger med boligen: Integrerte hvitevarer følger med.

Følger ikke med boligen: Hvitevarer i utleieenheter følger ikke med.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Bang Olufsen lydanlegg med tilhørende høyttalere
- 10 stk prismekroner i stue/spisestue. Det kan diskuteres om enkelte kan selges til kjøper.
- Høvik lamper på arbeidsrom i 2. etasje og i trappen opp til 2. etasje

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen er godkjent med egen utleiedel. Dette innebærer at utleiedelen er søkt og godkjent av plan- og bygningsmyndighetene som en selvstendig boenhet.

Energi og oppvarming

Energimerking

Energimerking på boligen er C

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- To varmepumper i 1. etasje
- Kakkellovn og peis
- Varmekabler på badene
- Varmekabler i gulvet i hele underetasjen med unntak av boder og gang
- Panelovner

Varmekablene på badet til utleiedelen er defekte.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 27 786 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 39 466,-pr. 2026

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 14 123,- pr år.
- Alarm kr 199,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett kr 918,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt

Kr 8 133,- pr. 01.01.2026

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

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se <http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 7 266 298,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 16 808 997,- pr. 2024

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring

Fremtind

Polisenr: 7797025

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 006 kvm (Eiertomt)

Eiendommen består av to tomter - Ingiers vei 6A og 6B.

Eiendommen selges fortrinnsvis samlet.

Tomtene er samlet på 2 006 kvm (hvorav 865 kvm er 6B og 1 141 kvm 6A). Eiendommen går helt ned til Ljabruveien med egen port, trapper og gangvei opp via hagen.

Eiendommen har et av Nordstrand mest særpregede hageanlegg, utformet som et terrassert parklandskap fordelt på seks nivåer. Brede skifertrapper, solide natursteinsmurer og gjennomførte terrengtilpasninger binder nivåene sammen og skaper en helhetlig uteopplevelse.

De øvre nivåene består av store plenflater med panoramautsikt over fjorden – ideelt for større hageselskaper. Her kan man enkelt organisere aperitiff på ett nivå, partytelt på den stensatte gårdsplassen på et annet, og la gjestene bevege seg naturlig mellom sonene.

På nest nederste nivå ligger den skjermede “hemmelige hagen”, et intimt rom med den nyreformede dammen og skulptur. Her finnes også et romslig, innebygget oppbevaringsrom skjult i terrenget, perfekt for lagring av partytutstyr, møbler og sesongartikler. Dette gjør hagen svært praktisk for både store og små arrangementer.

På nederste nivå ligger det opprinnelig en karpedam som kan settes i stand for bruk og som tilfører hagen et rolig og parkliknende preg.

I tillegg har eiendommen flere uteplasser knyttet til huset: terrasse utenfor damesalongen i stuen, terrasse utenfor kontoret i 2. etasje og balkong til gjestesoverommet i 2. etasje.

Flaggstang i en av hagene skal stamme fra kong Oskar II's regjeringstid (1892-1905) med spesial inngravert krone. Flaggstangen har opprinnelig stått i hagen på Villa Petersborg, den gamle direktørboligen til Tiedemans Tobakksfabrikk og ble flyttet til Villa Sjaheim i 1958.

Videre har også boligen flere større boder på eiendommen.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Fra Ingiers vei - både via port og garasje. Egen gangvei også fra Ljabruveien.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger attraktivt og familievennlig til i et veletablert boligområde på Nordstrand, med kort vei til både fjorden, marka og et bredt utvalg av servicetilbud. Området er kjent for sine grønne omgivelser, rolige villaveier og gode oppvekstvilkår, samtidig som det er enkel adkomst til Oslo sentrum.

For barnefamilier er beliggenheten ideell, med kort avstand til barnehager og skoler på alle trinn. Ljan skole ligger innen komfortabel gangavstand, mens Nordstrand ungdomsskole og flere videregående skoler finnes i nærområdet. Området har også et godt utvalg av både kommunale og private barnehager.

Dagligvarehandel og servicetilbud er lett tilgjengelig. Joker ligger i gangavstand og har søndagsåpent, mens Sæter byr på et godt utvalg av butikker, Meny, REMA 1000, apotek, blomsterbutikk, lege, tannlege og hyggelige kafeer. Kort vei er det også til Holtet med Jacobs, Åpent Bakeri og flere populære spisesteder, samt Lambertseter Senter med et bredt handels- og servicetilbud, Vinmonopol, bibliotek og Symra Kino.

Området har et rikt tilbud av rekreasjons- og fritidsaktiviteter. Fra boligen er det kort vei til flere populære badeplasser langs Oslofjorden, blant annet Katten, Nordstrand Bad, Ljansbadet, Ulvøya og Hvervenbukta. Turmulighetene er mange, enten langs kyststiene eller i Ljanselva naturpark, som leder videre inn i Østmarka med flotte tur-, sykkel- og skiløyper året rundt.

For den aktive finnes et bredt spekter av idretts- og fritidstilbud i nærområdet. Ekebergsletta byr på store friområder, idrettsanlegg, ridesenter, minigolf, skulpturpark og Ekebergrestauranten. Nordstrand IF, Bekkelaget Sportsklubb og Lambertseter IF tilbyr aktiviteter innen blant annet fotball, håndball og friidrett. Lambertseter svømmehall ligger også en kort kjøretur unna. For tennisinteresserte er Ljan Tennisklubb en av nærmeste naboer – et attraktivt tilbud for både mosjonister og aktive spillere. Alpinbakken til Ljan Alpin er synlig fra huset og ligger like i nærheten. Skredderjordet for lek og spill sommer som vinter, ligger et stenkast unna.

Offentlig kommunikasjon er svært god, med både buss og tog i nærområdet som gir en enkel og effektiv reise til Oslo sentrum og øvrige deler av byen. Samtidig er det gode veiforbindelser til E6 og øvrig hovedveinett.

Bebyggelse

Området består i hovedsakelig av småhus- og

villabebyggelse.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, eller ekspedisjonsdokument eller byggemeldte tegninger fra opprinnelig oppføring av eiendommen på 1880-tallet.

Eiendommen ble utsatt for en brann på 1990-tallet hvor det ble søkt om istandsettelse av boligen, men det er ikke søkt ferdigattest for byggesaken. Saken er derfor henlagt uten ferdigattest. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger i forbindelse med istandsettelse etter brannen, men det er avvik fra disse:

Tidligere kjølebod på kjøkkenet er flyttet og omgjort til kjølehjørne. Endringen og fra kjølebod til kjøkkenareal er søknadspliktig, men ikke omsøkt kommunen. Garderobe i 1. etasje er omgjort til toalettrom. Tiltaket er søknadspliktig, men ikke omsøkt kommunen.

Videre foreligger det:

Uattestert ekspedisjonsdokument - Innvendige forandringer i våningshus - 1936

Henleggelse av innvendige forandringer i våningshus - 1939

Uattestert ekspedisjonsdokument - Diverse forandringsarbeid - 1939

Henleggelse av diverse forandringsarbeid - 1942

Uattestert ekspedisjonsdokument - Garasje og forstøtningsmur - 1945

Ferdig melding - Innvendig forandringsarbeid - 1959

Ferdig melding - Fornyning støttemur - 1995

Det foreligger ikke søknad eller ferdigattest for bod ved garasje.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Ingiers vei 6A og B er begge regulert til bolig etter S-4644 - NORDSTRANDSKRÅNINGEN, delområde Nordstrand - Bekkelaget - Ljan. Småhusområde med særlig hensyn til landskaps- og vegetasjonsvern. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser. Vedtaksdato: 11.06.2012.

Delen av eiendommen som utgjør 6B er kun regulert til

bolig og ligger i område A.

Det kan kreves bebyggelsesplan for tiltak med 5 eller flere nye boenheter innenfor A, AB og B-områdene, og for 7 eller flere boenheter innenfor C-områdene. Innenfor planområdet tillates kun ene-, tomanns- og tremannsboliger.

Følgende utnyttelse % BYA tillates:

A-områder 14 %

AB-områder 14 %

B-områder 15 %

C-områder 24 %

Parkeringsplasser på terreng skal medregnes i BYA med 15 m² pr. plass. Minimum 25 % av parkeringskravet pr tiltak, dog minst en plass, skal ligge på terreng.

Bebyggelse under terreng tillates ikke utover en avgrensning som tilsvarer bebygd areal over terreng på 15 % BYA i planens A-områder og 18 % BYA i planens AB- og B-områder, og 24 % i planens C-områder. Innenfor områdene angitt som A, AB og B tillates bebyggelse oppført med inntil 6,0 m gesimshøyde og 8,5 m mønehøyde. Bebyggelse med flate tak skal ha tilbaketrukket toppetasje med maks 70 % av underliggende etasjes areal og med avtrapping tilsvarende terrengets fall.

Maksimum gesims- og mønehøyde tillates kun dersom følgende krav er innfridd:

- Tiltakets totale høyde (HT) overstiger ikke 9,5 m.

- Planert terreng avviker ikke på noe punkt langs fasadene mer enn 1,5 m fra høyden på eksisterende terreng.

Delen av eiendommen som utgjør 6A er regulert til bolig etter område A, men også spesialområder for bevaring (bygninger og kulturmiljø).

I kulturmiljøsonene betegnet S-S6 på plankartet skal det legges særlig vekt på at nybygg, tilbygg og påbygg viderefører områdets tradisjonelle og typiske kvaliteter og tilpasser seg de bevaringsverdige bygningene med hensyn til målestokk, utforming, takform, materialbruk og farge. Alle søknader om tiltak innenfor sonen skal forelegges Byantikvaren til uttalelse før godkjenning. På øvrige naboeiendommer til eiendommer regulert til spesialområde bevaring skal det legges særlig vekt på at nybygg, tilbygg og påbygg tilpasses de bevaringsverdige bygningene med hensyn til målestokk og utforming.

Alle søknadspliktige og meldepliktige utvendige tiltak skal forelegges Byantikvaren til uttalelse før godkjenning. Eksisterende bygning(er) skal bevares og tillates ikke revet eller fjernet med mindre fravær av verneverdier dokumenteres. Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes, tillates det oppført bebyggelse i samsvar med reguleringsbestemmelsene for byggeområdene i §§ 3 og 4. Bygningsmyndighetene kan sette som vilkår at nybygg

skal gjenoppføres på samme sted, med samme kotehøyde på gulv- gesims- og mønehøyde, takvinkel og møneretning som det opprinnelige bygg.

For øvrige eiendommer tillates frittstående nybygg (paviljong/hagehus) med inntil 75 m² BYA med gesimshøyde inntil 5,5 m og mønehøyde inntil 8 m. Frittstående garasje tillates med gesimshøyde inntil 2,5 m og mønehøyde inntil 5 m. Forutsetning er at tiltaket plasseres med tanke på å bevare helheten av hus og hage og det antikvariske miljø, og tilpasses eksisterende bygninger med hensyn til målestokk, utforming, takform, materialbruk og farge. For øvrig gjelder bestemmelsene §§ 3 og 4.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/194/24:

18.06.1888 - Dokumentnr: 900204 - Erklæring/avtale Forbud mot generende bedrift

06.04.1894 - Dokumentnr: 900318 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om bebyggelse

30.04.1920 - Dokumentnr: 901535 - Best om garasje/parkering

Bestemmelse om kloakkledning

30.04.1937 - Dokumentnr: 4622 - Best om garasje/parkering

18.03.1939 - Dokumentnr: 3824 - Best. om vann/kloakkledn.

09.01.1987 - Dokumentnr: 1513 - Erklæring/avtale KJØPEKONTRAKT TIL AVTALT PRIS M DIV BEST RETTIGHETSHAVER: RESPO EIENDOM AS Gjelder denne registerenheten med flere

04.08.1994 - Dokumentnr: 42449 - Erklæring/avtale Forbud mot hel eller delvis riving av bygningen(e) eller større forandring av bygningsmiljøet uten Byantikvarens samtykke.

Kan ikke slettes uten samtykke fra Byantikvaren.

Rettigheter:

18.06.1888 - Dokumentnr: 900206 - Bestemmelse om

veg

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:185 Bnr:6

Bestemmelse om vannrett

Overført fra gnr 194 bnr 25

301/194/893:

09.01.1987 - Dokumentnr: 1513 - Erklæring/avtale

KJØPEKONTRAKT TIL AVTALT PRIS M DIV BEST

RETTIGHETSHAVER: RESPO EIENDOM AS

Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen (6A) har bevaringsstatus gjennom reguleringsplan. Dette betyr at eiendommen er formelt bevart etter plan- og bygningsloven.

For eiendommer som er regulert til bevaring, vil det være et begrenset handlingsrom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen. Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6 gis kommunen adgang til å «Sikre verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør». Reguleringsbestemmelsene gir nærmere angivelse av hvilke arbeider som tillates på eiendommen.

Bevaringsområde: Bolig i sveitserstil med "eventyrrom" m/veggmalerier bevart/rekonstruert./Vern- og vedlikeholdsavtale/Komm. tilskudd.

Bevaringsområde: Skjul-uthus.

Bevaringsområde: Hage.

Interessenter oppfordres til å ta en nøye gjennomgang av aktuelle bestemmelser for eiendommen før bud inngis.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges

bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare

kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 187 500,-

Kostnad for utsatt betaling*** kr. 5 500,-

Grunnpakke Hus kr. 10 900,-

Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-

Nordvik Ekstra Large (målrettet markedsføring) kr. 12 200,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Rabatt vederlag/provisjon kr. 3 500,-

Tilrettelegging kr. 5 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:

Utlegg Balthazar Interiør kr. 3 500,-

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 10 000,-

Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 30 000,-

Samlet skal selger betale kr. 302 400,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven.

Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 7. august 2026

Ansvarlig megler

Hanne Eika Klempe, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95924589

Megler 2

Philip Magnussen, Daglig leder / Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92423637

Meglerforetaket

Nordvik Nordstrand

Ekebergveien 233

1162 OSLO

Juridisk navn: Meglerhuset Nordstrand AS

Org. nr.: 833671642

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Ingiers vei 6A

Nabolaget Ljan - vurdert av 154 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Ljan skole (1-7 kl.)	8 min	0.6 km
295 elever, 14 klasser		
Nordstrand skole (1-7 kl.)	17 min	1.4 km
359 elever, 18 klasser		
Hallagerbakken skole (1-7 kl.)	23 min	1.5 km
321 elever, 18 klasser		
Nordstrand ungdomsskole (8-10 ...)	17 min	1.4 km
306 elever, 24 klasser		
Hauketo skole (8-10 kl.)	6 min	2.6 km
340 elever, 30 klasser		
Bjørnholt videregående skole	6 min	3.5 km
900 elever		
Lambertseter videregående skol...	10 min	5 km
825 elever, 30 klasser		

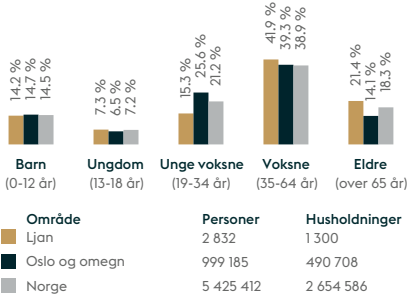
Offentlig transport

Ingiers vei	3 min	0.2 km
Linje 81, 81N, 550		
Ljan stasjon	7 min	0.6 km
Linje L2		
Ljabru	15 min	1.2 km
Linje 13, 19		
Munkelia	8 min	3.7 km
Linje 1, 4		
Oslo S	13 min	7.6 km
Totalt 24 ulike linjer		

Barnehager

Skredderstua barnehage (0-5 år...)	4 min	0.3 km
30 barn		
Skredderstua barnehage	4 min	
Skredder'n barnehage (1-5 år)	5 min	0.4 km
65 barn		

Aldersfordeling



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Skredderjordet sandvolleyballb...	4 min	
Ljan skole	8 min	
Fresh Fitness Hauketo	18 min	
EVO Nordstrand	23 min	

«Masse muligheter. Egen kunstgressbane. Slalombakke, privat badebass. Privat båt plass»

Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Gateparkering
Lett 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100



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

Tilstandsrapport



Enebolig



Ingiers vei 6A-B, 1167 OSLO



OSLO kommune



gnr. 194,194, bnr. 24,893, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 381 m² BRA-i: 353 m²



Befaringsdato: 15.06.2026

Rapportdato: 30.06.2026

Oppdragsnr.: 22387-1332

Referansenummer: NV3045

Foretak: HAUGANE TAKST AS

Takstingeniør: Jonas Haugane



Haugane
Takst
AS

NØYTRAL AS

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

Haugane Takst AS

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



Rapportansvarlig

Jonas Haugane

post@hauganetakst.no

970 23 636



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



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

Byggemåte:

- Etasjeskiller i tre
- Bærende konstruksjoner i tre
- Fasade av maskinlaft
- Saltak teknet med skifer

Basert på rapporten har boligen opprinnelig byggeår 1890, men etter brann ble den i hovedsak gjenoppført i 1994–1995. Boligen fremstår generelt som godt vedlikeholdt, men flere bygningsdeler og tekniske installasjoner har nå oppnådd en alder hvor økt vedlikeholdsbehov og fremtidige oppgraderinger må påregnes.

Det er registrert to forhold med TG3. Bad og vaskerom i underetasjen mangler membran/tettesjikt i våtsonene, og slukløsningene har passert forventet brukstid. Dette innebærer økt risiko for fuktskader og følgeskader i konstruksjonene, og utbedringer må påregnes.

Utvendig er skifertaket, undertaket og takkonstruksjonen fra ca. 1995 og har passert halvparten av forventet levetid. Det er ikke registrert lekkasjer, men alderen tilsier behov for økt oppfølging i årene som kommer. Fasadene består av maskinlaft som fremstår med normal aldersslitasje, krymping og stedvise sprekkeformasjoner. Det opplyses også om pågående lokal utbedring av råteskader i yttervegg. Vinduer og dører er av eldre dato og har naturlig slitasje, værslitte overflater og behov for vedlikehold. Terrassebord og rekkverk er værslitte og bør vedlikeholdes.

Innvendig er det registrert skjevheter og rystelser i etasjeskillerne som vurderes som forventet ut fra byggets alder og byggemåte. Kjeller og rom under terreng vurderes som risikokonstruksjoner med tanke på fukt, og krypkjelleren har begrenset ventilasjon og forhøyet risiko for fremtidige fuktrelaterte skader, selv om det ikke ble registrert råteskader ved befaringen.

De tekniske installasjonene er i hovedsak fra 1995. Vann- og avløpsrør har passert halvparten av forventet brukstid, og boligen har naturlig ventilasjon som gir begrenset luftutskiftning sammenlignet med moderne løsninger. Varmtvannsbereideren har ukjent alder og er tilkoblet via stikkontakt, noe som avviker fra dagens anbefalte praksis.

Tomteforholdene preges av at det mangler drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er ikke registrert akutte skader som følge av dette, men forholdet medfører økt risiko for fuktinntrengning og fremtidige fuktskader i kjellerkonstruksjonene. Grunnmurene er også av eldre dato og har naturlig aldersslitasje.

I 2. etasje finnes to bad som fremstår funksjonelle, men begge har passert en betydelig del av forventet levetid. Det er registrert manglende høydeforskjell ved terskler, mangelfull tilluftsventilasjon og enkelte sprekke over tre fliser. Fremtidige

oppgraderinger må derfor påregnes. Toalettrommene har også ventilasjonsavvik.

Samlet sett fremstår boligen som en særpreget og innholdsrik eiendom med god standard sett i lys av alder og omfattende gjenoppbygging på 1990-tallet. De viktigste forholdene knytter seg til våtrommene i underetasjen, manglende drenering, aldrende tekniske installasjoner og generelt vedlikeholdsbehov på eldre bygningsdeler. Kjøpere bør påregne løpende vedlikehold og enkelte større oppgraderinger på sikt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

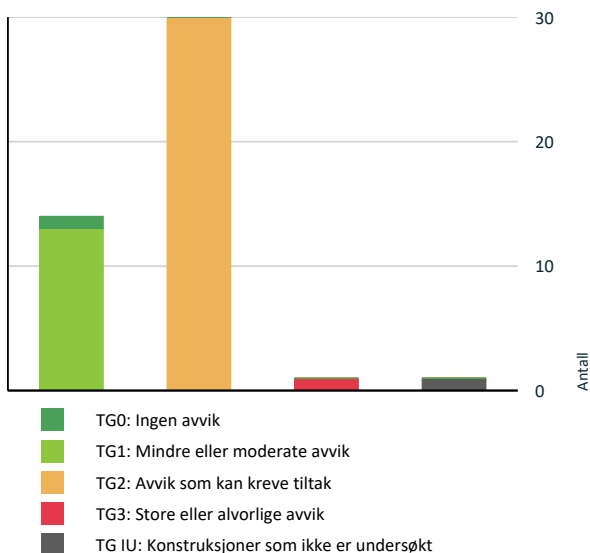
1. etasje:

Tidligere kjølebod på kjøkkenet er flyttet og omgjort til kjølehyrne. Endringen og fra kjølebod til kjøkkenareal er søknadspliktig, men ikke omsøkt kommunen.

Garderobe i 1. etasje er omgjort til toalettrom. Tiltaket er søknadspliktig, men ikke omsøkt kommunen.

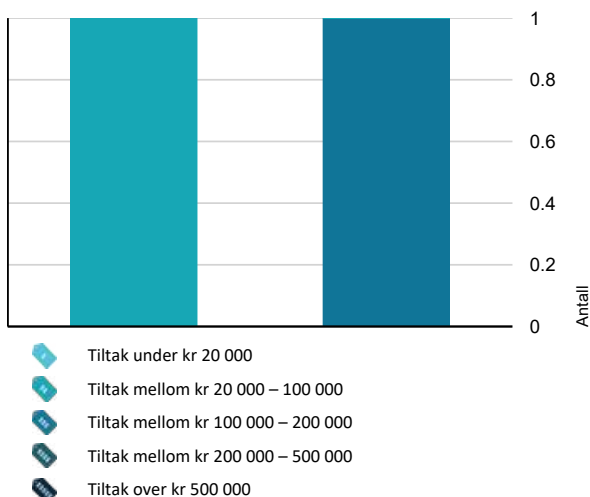
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

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

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekingen og undertaket har passert halvparten av forventet levetid. Selv om det ikke ble registrert symptomer på lekkasjer eller vesentlige skader ved befaringen, øker risikoen for aldersrelaterte svekkelser, slitasje og redusert funksjon med stigende alder. Konstruksjonen bør påregnes jevnlig vedlikehold og tettere oppfølging i årene som kommer. På bakgrunn av alder og forventet gjenværende levetid gis forholdet tilstandsgrad TG2



Utendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av alder og oppnådd brukstid.

Maskinflåttede veggkonstruksjoner er av eldre dato, og en vesentlig del av forventet levetid er passert. Det registreres normal aldersslitasje med værpåvirkning, krymping, bevegelser og stedvis sprekke-dannelser i tømmeret. Slike forhold er vanlige for konstruksjonstypen og byggets alder, men kan over tid øke risikoen for fuktinntrengning og lokale råteskader dersom vedlikehold ikke utføres jevnlig.

Konstruksjonen er vurdert til å ha redusert tilstandsgrad som følge av alder og oppnådd brukstid. Det anbefales løpende kontroll og vedlikehold av overflatebehandling, fuger, skjøter og utsatte endevedpartier for å opprettholde konstruksjonens funksjon og levetid.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Takkonstruksjonen er fra 1995 og har oppnådd en høy alder. Konstruksjonen fremstår med normal slitasje og elde sett i forhold til alder og brukstid.

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

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

Konsekvens / tiltak:

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



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er avvik:

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

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

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



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er avvik:

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

- Det er registrert flassing og avskalling av maling på balkongdøren. Dette skyldes normalt kombinasjon av aldring, sollys, fuktpåvirkning og temperatursvingninger som over tid bryter ned malingens vedheft. Når overflatebehandlingen svekkes, mister treverket den beskyttelsen malingen gir mot vær og fukt, noe som kan føre til ytterligere slitasje, deformasjoner eller råteskader dersom vedlikehold uteblir

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



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Terrassebord og rekkverk fremstår med værslitasje og aldersrelatert slitasje. Det registreres slitte overflater med behov for vedlikehold i form av rengjøring, overflatebehandling og eventuelt utskifting av enkelte komponenter etter nærmere vurdering. Værpåvirkning over tid har medført redusert overflatekvalitet, noe som kan føre til økt fuktopptak og påskyndet nedbrytning av treverket dersom vedlikehold ikke utføres.

Forholdet vurderes å være normalt sett i lys av alder og eksponering for vær og vind, men vedlikehold bør påregnes for å opprettholde konstruksjonens funksjon og levetid.

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av registrert slitasje og behov for vedlikehold.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

- Det er ved stikkprøver funnet avvik opp mot 15 mm i etasjeskilleren.
- Ved enkel hoppetest er det merkbare rystelser i bjelkelaget

Ut ifra byggets alder og byggemåte er disse funnene å forvente og interessenter bør selv undersøke avvikene og vurdere om utbedring er nødvendig.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Generell opplysning:

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

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

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

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



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende ventilerings av kryp kjeller.

Kryp kjeller er en risikokonstruksjon som generelt har økt sannsynlighet for fuktproblematikk. Det ble ikke avdekket synlige skader på befaringstidspunktet. Konstruksjonen har imidlertid nådd en alder og utførelse som innebærer forhøyet risiko for skjulte fuktskader, mugg- og råteangrep. Luftfuktighet, begrenset ventilasjon og kondens kan over tid gi skadeutvikling uten at dette blir oppdaget før skaden er omfattende. Det er noe høy fuktverdi i kjelleren, men ingen tegn til råteskade. Kryp kjeller er en risikokonstruksjon da disse er utsatt for fukt fra grunn og terreng.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

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



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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

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



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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

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

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

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



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

Varmtvannsberederen er tilkoblet via vanlig stikkontakt. Denne løsningen avviker fra dagens anbefalte praksis hvor varmtvannsberedere normalt skal ha fast elektrisk tilkobling. Løsningen kan medføre økt risiko for varmgang, utilsiktet frakobling eller belastning på elektrisk anlegg over tid. Forholdet gis tilstandsgrad 2 grunnet avvik fra anbefalt utførelse og alder/usikkerhet rundt installasjonen. Det anbefales at tilkoblingen vurderes av autorisert elektriker.

Lokket til berederen er teipet fast og alder er derfor ukjent. Beredere har en forventet levetid på ca 20 år og bør byttes når de nærmer seg denne alderen.

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

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av manglende drenering og økt risiko for fuktpåkjenninger.

Det er opplyst at det ikke er montert drenering og utvendig fuksikring av grunnmuren. Eldre grunnmurskonstruksjoner har generelt økt risiko for fuktinntrengning fra grunnen, særlig ved nedbør, snøsmelting og perioder med høy grunnfuktighet.

Det ble ikke registrert forhold som tilsier akutt svikt på befaringsstidspunktet, men konstruksjonens alder og manglende drenering medfører en forhøyet risiko for fuktrelaterte skader i grunnmur og tilstøtende konstruksjoner over tid. Forholdet anses som påregnelig ut fra byggets alder.

Det anbefales jevnlig kontroll av kjeller- og grunnmurskonstruksjoner, og det må påregnes etablering av drenering og utvendig fuksikring på sikt.

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

Det er avvik:

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

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

Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Rommet har ingen ventilering av rommet. Det anbefales å montere mekanisk avtrekk og spalte under dørbordet for å sikre tilstrekkelig ventilering av rommet.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

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

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er målt en høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved terskel som er mindre enn anbefalte 25 mm. Forholdet medfører redusert sikkerhet mot at vann renner ut av våtrommet ved lekkasje eller tilstopping av sluk. Manglende høydeforskjell øker risikoen for fukskader i tilstøtende konstruksjoner og rom. Tilstandsgrad 2 gis på bakgrunn av avvik fra anbefalte løsninger og økt risiko for følgeskader

Fall på gulv mot sluk under dusjkabinett og badekar kan ikke kontrolleres da dusjkabinettet og badekaret er fastmontert. Det er derfor usikkert om fallet er tilfredstillende. Ved demontering av dusjkabinettet bør fall på gulv mot sluk kontrolleres.

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

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

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

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fukskader.

Badets alder og oppbygning tilsier at det må påregnes begrenset restlevetid, og fremtidige oppgraderinger bør påregnes.

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ikke etablert tilfredsstillende tilluftsventilering til våtrommet. Manglende tilluft kan redusere luftutskiftningen og medføre økt risiko for opphopning av fukt og kondens, noe som over tid kan gi fuktskader, soppvekst og redusert inneløst klima. Forholdet vurderes å ha redusert funksjon og er derfor gitt TG2. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft for å sikre bedre ventilering av rommet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

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

Badets alder og oppbygning tilsier at det må påregnes begrenset restlevetid, og fremtidige oppgraderinger bør påregnes.



Våtrom > 2. etasje > Bad på soverom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

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



Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ikke etablert tilfredsstillende tilluftsventilering til våtrommet. Manglende tilluft kan redusere luftutskiftningen og medføre økt risiko for opphopning av fukt og kondens, noe som over tid kan gi fuktskader, soppvekst og redusert inneløst klima. Forholdet vurderes å ha redusert funksjon og er derfor gitt TG2. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft for å sikre bedre ventilering av rommet.

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



Våtrom > 2. etasje > Bad på soverom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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

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

Det er påvist en sprekk som strekker seg over tre fliser.

Det er målt en høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved terskel som er mindre enn anbefalte 25 mm. Forholdet medfører redusert sikkerhet mot at vann renner ut av våtrommet ved lekkasje eller tilstopping av sluk. Manglende høydeforskjell øker risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og rom. Tilstandsgrad 2 gis på bakgrunn av avvik fra anbefalte løsninger og økt risiko for følgeskader

Fall på gulv mot sluk under dusjkabinett kan ikke kontrolleres da dusjkabinettet ikke er flyttet på. Det er derfor usikkert om fallet er tilfredsstillende. Ved demontering av dusjkabinettet bør fall på gulv mot sluk kontrolleres.



Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:



Våtrom > 2. etasje > Bad på soverom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Veggene er kledd med baderomspanel. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje og uten synlige tegn til aktive lekkasjer eller omfattende skader på befaringsdagen.

Baderomspanelet har imidlertid passert halvparten av forventet brukstid. Tettesjikt og plateskjøter vil over tid kunne svekkes som følge av aldring, bevegelser i konstruksjonen og fuktbelastning. Risikoen for svikt i skjøter og gjennomføringer øker med alder.

Det er ikke foretatt destruktive inngrep, og underliggende konstruksjoner er ikke kontrollert. Avvik kan derfor ikke utelukkes.

På bakgrunn av alder og forventet restlevetid settes tilstandsgrad 2. Det bør påregnes økt vedlikeholdsbehov og på sikt utskifting som del av normal teknisk oppgradering av våtrommet

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

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Det er målt en høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved terskel som er mindre enn anbefalte 25 mm. Forholdet medfører redusert sikkerhet mot at vann renner ut av våtrommet ved lekkasje eller tilstopping av sluk. Manglende høydeforskjell øker risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og rom

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

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

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

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Det er ikke etablert tilfredsstillende tilluftsventilering til våtrommet. Manglende tilluft kan redusere luftutskiftningen og medføre økt risiko for opphopning av fukt og kondens, noe som over tid kan gi fuktskader, soppevekst og redusert innneklima. Forholdet vurderes å ha redusert funksjon og er derfor gitt TG2. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft for å sikre bedre ventilering av rommet.

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

Det er avvik:

På bakgrunn av alder og forventet restlevetid settes tilstandsgrad 2. Det bør påregnes økt vedlikeholdsbehov og på sikt utskifting som del av normal teknisk oppgradering av våtrommet. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

Det er ikke foretatt destruktive inngrep, og underliggende konstruksjoner er ikke kontrollert. Avvik kan derfor ikke utelukkes.

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

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

Det registreres noe mangelfullt fall på gulvet utenfor dusjsonen. Dette vurderes hovedsakelig som et avvik ved en eventuell lekkasje, da vann i begrenset grad vil kunne bli stående på gulvet før det ledes mot sluket. Forholdet anses ikke som kritisk for dagens bruk, men innebærer en forhøyet risiko ved lekkasjer eller uønsket vannpåvirkning.

Fall på gulv mot sluk under badekar kan ikke kontrolleres da badekaret er fastmontert. Det er derfor usikkert om fallet er tilfredstillende. Ved demontering av badekaret bør fall på gulv mot sluk kontrolleres.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1890

Kommentar

Huset brant ned og alt med unntak av grunnmur og 3 1/2 vegg er bygget opp igjen i 1994/1995

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Selger opplyser om følgende: - Husets tekniske stand er hovedsakelig fra 1995. Dette innebærer blant annet tekniske installasjoner, innvendige overflater og store deler av bæringen. - De fleste vinduene i 1. etasje er restaurert i 1995. Øvrige vinduer er originale fra 1995. - El-inspeksjon i 2020 - Branntilsyn 10.01.2018
---------------	--

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Type tekking: Skifer

Alder: Ifølge eier fra 1995

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

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

Vurdering av avvik:

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

Taktekkingen og undertaket har passert halvparten av forventet levetid. Selv om det ikke ble registrert symptomer på lekkasjer eller vesentlige skader ved befaringen, øker risikoen for aldersrelaterte svekkelser, slitasje og redusert funksjon med stigende alder. Konstruksjonen bør påregnes jevnlig vedlikehold og tettere oppfølging i årene som kommer. På bakgrunn av alder og forventet gjenværende levetid gis forholdet tilstandsgrad TG2

Konsekvens/tiltak

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



Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hovedkonstruksjon: Yttervegg av laft

Fasade/kledning: Laft

Selger opplyser at det er flere råteskader lokalt på ytterveggen, hvorav utbedring er påbegynt og ferdigstilt på ett av skadestedene. Det vil fortsatt være noe råteskade som ikke utbedres før salg

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

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av alder og oppnådd brukstid.

Maskinlaftede veggkonstruksjoner er av eldre dato, og en vesentlig del av forventet levetid er passert. Det registreres normal aldersslitasje med værpåvirkning, krymping, bevegelser og stedvis sprekke-dannelser i tømmeret. Slike forhold er vanlige for konstruksjonstypen og byggets alder, men kan over tid øke risikoen for fuktinntrengning og lokale råteskader dersom vedlikehold ikke utføres jevnlig.

Konstruksjonen er vurdert til å ha redusert tilstandsgrad som følge av alder og oppnådd brukstid. Det anbefales løpende kontroll og vedlikehold av overflatebehandling, fuger, skjøter og utsatte endevedpartier for å opprettholde konstruksjonens funksjon og levetid.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taktype: Saltak, i trekonstruksjon.

Loft: Kryploft med adkomst via loftsluke.

Gangbart gulv på deler loftet.

Alder: Loftskonstruksjonen er i følge eier fra 1995

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

Undersøkt fra:

Loft og utvendig bakkenivå.

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen er fra 1995 og har oppnådd en høy alder. Konstruksjonen fremstår med normal slitasje og elde sett i forhold til alder og brukstid.

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

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

Konsekvens / tiltak:

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



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Type: Vinduer med isolerglass og vinduer med 1 glass
Alder: 1995

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

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

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

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

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

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

TG 2 Dører

Beskrivelse

Type: Entrédør. Balkongdør med 1+1 glass.
Alder: Dørene er produsert i 1995

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

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

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

- Det er registrert flassing og avskalling av maling på balkongdøren. Dette skyldes normalt kombinasjon av aldring, sollys, fuktpåvirkning og temperatursvingninger som over tid bryter ned malingens vedheft. Når overflatebehandlingen svekkes, mister treverket den beskyttelsen malingen gir mot vær og fukt, noe som kan føre til ytterligere slitasje, deformasjoner eller råteskader dersom vedlikehold uteblir

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Underetasjen:

Type: Terrasse
Adkomst fra: Stue
Konstruksjon: Bjelkelag i tre, kledd med terrassebord.
Størrelse: ca. 13 m²

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

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

1. etasje;
Type: Terrasse
Adkomst fra: Stue
Konstruksjon: Bjelkelag i tre, kledd med terrassebord.
Størrelse: ca. 15 m²

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

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

2. etasje;
Type: Balkong.
Adkomst fra: Soverom
Konstruksjon: Bjelkelag i tre, kledd med terrassebord.
Størrelse: ca. 5 m²

Type: Balkong.
Adkomst fra: Soverom
Konstruksjon: Bjelkelag i tre, kledd med terrassebord.
Størrelse: ca. 15 m²

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Terrassebord og rekkverk fremstår med værslitasje og aldersrelatert slitasje. Det registreres slitte overflater med behov for vedlikehold i form av rengjøring, overflatebehandling og eventuelt utskifting av enkelte komponenter etter nærmere vurdering. Værpåvirkning over tid har medført redusert overflatekvalitet, noe som kan føre til økt fuktopptak og påskyndet nedbrytning av treverket dersom vedlikehold ikke utføres.

Forholdet vurderes å være normalt sett i lys av alder og eksponering for vær og vind, men vedlikehold bør påregnes for å opprettholde konstruksjonens funksjon og levetid.

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av registrert slitasje og behov for vedlikehold.

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Parkett og tregulv

Vegger: Panel og tapét

Himling: Panel

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

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

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

Overflater i våtrom er omtalt i eget avsnitt i rapporten.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Type etasjeskiller: Etasjeskiller i trebjelkelag.

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

Det er utført en enkel horisontalmåling på to måter:

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

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er ved stikkprøver funnet avvik opp mot 15 mm i etasjeskilleren.
- Ved enkel hoppetest er det merkbare rystelser i bjelkelaget

Ut ifra byggets alder og byggemåte er disse funnene å forvente og interessenter bør selv undersøke avvikene og vurdere om utbedring er nødvendig.

TG 2 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

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

Det er ingen tegn på fuktinntregning i kjelleren, men det gjøres oppmerksom på at utforede vegger under terreng er en risikokonstruksjon og at dette ikke gir en garanti for at det ikke kan forekomme lekkasjer på et senere tidspunkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generell opplysning:

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

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

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

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

Kryp kjeller

Beskrivelse

Type: Kryp kjeller i betong og murkonstruksjoner under trebjelkelag

Grunn: fjell og betong

Alder: Ukjent

Lufting: Det er ingen ventilering av konstruksjonen

Kryp kjeller er en risikokonstruksjon som generelt har økt sannsynlighet for fuktproblematikk. Det er begrenset inspeksjonsmulighet, og det ble ikke avdekket synlige skader på befaringsdagspunktet. Konstruksjonen har imidlertid nådd en alder og utførelse som innebærer forhøyet risiko for skjulte fuktskader, mugg- og råteangrep. Luftfuktighet, begrenset ventilasjon og kondens kan over tid gi skadeutvikling uten at dette blir oppdaget før skaden er omfattende.

Kryp kjeller er en risikokonstruksjon som generelt har økt sannsynlighet for fuktproblematikk. Det er begrenset inspeksjonsmulighet, og det ble ikke avdekket synlige skader på befaringsdagspunktet. Konstruksjonen har imidlertid nådd en alder og utførelse som innebærer forhøyet risiko for skjulte fuktskader, mugg- og råteangrep. Luftfuktighet, begrenset ventilasjon og kondens kan over tid gi skadeutvikling uten at dette blir oppdaget før skaden er omfattende.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av kryptjeller.

Kryp kjeller er en risikokonstruksjon som generelt har økt sannsynlighet for fuktproblematikk. Det ble ikke avdekket synlige skader på befaringsdagspunktet. Konstruksjonen har imidlertid nådd en alder og utførelse som innebærer forhøyet risiko for skjulte fuktskader, mugg- og råteangrep. Luftfuktighet, begrenset ventilasjon og kondens kan over tid gi skadeutvikling uten at dette blir oppdaget før skaden er omfattende. Det er noe høy fuktverdi i kjelleren, men ingen tegn til råteskade. Kryptjellere er en risikokonstruksjon da disse er utsatt for fukt fra grunn og terreng.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Det kan ikke utelukkes at ytterligere tiltak må påregnes på sikt. Forholdene representerer avvik oppdaget på befaringsdagen.

Tilstandsrapport



Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming og romhøyde:

Oppvarming:

Varmepumpe

Kakkelovn

Varmekabler på badene. Varmekablene på badet til utledelsen er defekte.

Varmekabler i gulvet i kjeller

Panelovner

Romhøyde:

Det er målt 3,07 meter i stuen

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Alder: 1995

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

Generell opplysning – vedlikehold og bruk av våtrom

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

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

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

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Fliser.

Himling: Panel

Banketest:

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

Tilstandsrapport

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv: Fliser på betong.

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

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

Banketest:

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

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er målt en høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved terskel som er mindre enn anbefalte 25 mm. Forholdet medfører redusert sikkerhet mot at vann renner ut av våtrommet ved lekkasje eller tilstopping av sluk. Manglende høydeforskjell øker risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og rom. Tilstandsgrad 2 gis på bakgrunn av avvik fra anbefalte løsninger og økt risiko for følgeskader

Fall på gulv mot sluk under dusjkabinett og badekar kan ikke kontrolleres da dusjkabinettet og badekaret er fastmontert. Det er derfor usikkert om fallet er tilfredsstillende. Ved demontering av dusjkabinettet bør fall på gulv mot sluk kontrolleres.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluktype: Plastsluk.

Membran: Synlig membran klemt i klemringen.

Alder: Ifølge eier fra 1995

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

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

Vurdering av avvik:

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

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

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Badets alder og oppbygning tilsier at det må påregnes begrenset restlevetid, og fremtidige oppgraderinger bør påregnes.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med:

Dusjkabinett med togreps blandebatteri

Boblebad med togreps blandebatteri og avløpsrør i plast

Profilert innredning med heldekkende servant og etgreps blandebatteri med avløpsrør i plast

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk

Tilluft: Ingen

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

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ikke etablert tilfredsstillende tilluftsventilering til våtrommet. Manglende tilluft kan redusere luftutskiftningen og medføre økt risiko for opphopning av fukt og kondens, noe som over tid kan gi fuktskader, soppvekst og redusert innneklima. Forholdet vurderes å ha redusert funksjon og er derfor gitt TG2. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft for å sikre bedre ventilering av rommet.

Konsekvens/tiltak

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

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD PÅ SOVEROM

Generell

Beskrivelse

Alder: 1995

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

Generell opplysning – vedlikehold og bruk av våtrom

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

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

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

2. ETASJE > BAD PÅ SOVEROM

🔧 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Fliser.

Himling: Panel

Banketest:

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

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

2. ETASJE > BAD PÅ SOVEROM

🔧 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv: Fliser på betong.

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

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

Banketest:

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

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsrapport

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

Det er påvist en sprekk som strekker seg over tre fliser.

Det er målt en høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved terskel som er mindre enn anbefalte 25 mm. Forholdet medfører redusert sikkerhet mot at vann renner ut av våtrommet ved lekkasje eller tilstopping av sluk. Manglende høydeforskjell øker risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og rom. Tilstandsgrad 2 gis på bakgrunn av avvik fra anbefalte løsninger og økt risiko for følgeskader

Fall på gulv mot sluk under dusjkabinett kan ikke kontrolleres da dusjkabinettet ikke er flyttet på. Det er derfor usikkert om fallet er tilfredstillende. Ved demontering av dusjkabinettet bør fall på gulv mot sluk kontrolleres.

2. ETASJE > BAD PÅ SOVEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluktype: Plastsluk.

Membran: Synlig membran klemmt i klemringen.

Alder: Ifølge eier fra 1995

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

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

Vurdering av avvik:

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

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

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

Badets alder og oppbygning tilsier at det må påregnes begrenset restlevetid, og fremtidige oppgraderinger bør påregnes.



2. ETASJE > BAD PÅ SOVEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med:

Dusjkabinett med togreps blandebatteri

Profilert innredning med heldekkende servant og etgreps blandebatteri med avløpsrør i plast

Frittstående toalett

Bidé

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD PÅ SOVEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk

Tilluft: Via spalte under dørbladet

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

2. ETASJE > BAD PÅ SOVEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Alder: 1995

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

Generell opplysning – vedlikehold og bruk av våtrom

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

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

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

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Baderomspanel

Himling: Panel

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Veggene er kledd med baderomspanel. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje og uten synlige tegn til aktive lekkasjer eller omfattende skader på befæringsdagen.

Baderomspanelet har imidlertid passert halvparten av forventet brukstid. Tettesjikt og plateskjøter vil over tid kunne svekkes som følge av aldring, bevegelser i konstruksjonen og fuktbelastning. Risikoen for svikt i skjøter og gjennomføringer øker med alder.

Det er ikke foretatt destruktive inngrep, og underliggende konstruksjoner er ikke kontrollert. Avvik kan derfor ikke utelukkes.

På bakgrunn av alder og forventet restlevetid settes tilstandsgrad 2. Det bør påregnes økt vedlikeholdsbehov og på sikt utskifting som del av normal teknisk oppgradering av våtrommet

UNDERETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv: Fliser på betong.

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

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

Banketest:

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

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Det er målt en høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved terskel som er mindre enn anbefalte 25 mm. Forholdet medfører redusert sikkerhet mot at vann renner ut av våtrommet ved lekkasje eller tilstopping av sluk. Manglende høydeforskjell øker risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og rom

Konsekvens/tiltak

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

UNDERETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluktype:Eldre støpejernssluk

Membran: Ingen.

Alder: Ifølge eier fra 1995

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

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

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

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

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med:
Utslagsvask
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel
Sentralstøvsuger
Varmtvannsbereder

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Naturlig
Tilluft: Ingen
Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra våtrommet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon.

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

Det er ikke etablert tilfredsstillende tilluftsventilering til våtrommet. Manglende tilluft kan redusere luftutskiftningen og medføre økt risiko for opphopning av fukt og kondens, noe som over tid kan gi fuktskader, soppvekst og redusert inneklimate. Forholdet vurderes å ha redusert funksjon og er derfor gitt TG2. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft for å sikre bedre ventilering av rommet.

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Hulltaking er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i

Tilstandsrapport

konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måledybde, konstruksjonens oppbygning og tilfeldigheter kan påvirke resultatet.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Alder: 1995

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

Generell opplysning – vedlikehold og bruk av våtrom

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

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

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

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Fliser

Himling: Panel

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På bakgrunn av alder og forventet restlevetid settes tilstandsgrad 2. Det bør påregnes økt vedlikeholdsbehov og på sikt utskifting som del av normal teknisk oppgradering av våtrommet. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

Det er ikke foretatt destruktive inngrep, og underliggende konstruksjoner er ikke kontrollert. Avvik kan derfor ikke utelukkes.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv: Fliser på betong.

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

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

Banketest:

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

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

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

Det registreres noe mangelfullt fall på gulvet utenfor dusjsone. Dette vurderes hovedsakelig som et avvik ved en eventuell lekkasje, da vann i begrenset grad vil kunne bli stående på gulvet før det ledes mot sluket. Forholdet anses ikke som kritisk for dagens bruk, men innebærer en forhøyet risiko ved lekkasjer eller uønsket vannpåvirkning.

Fall på gulv mot sluk under badekar kan ikke kontrolleres da badekaret er fastmontert. Det er derfor usikkert om fallet er tilfredstillende. Ved demontering av badekaret bør fall på gulv mot sluk kontrolleres.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluktype: Eldre støpejernssluk

Membran: Ingen

Alder: Ifølge eier fra 1995

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

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

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet er utstyrt med:
Servant med etgreps blandebatteri med avløpsrør i plast
Frittstående toalett
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk
Tilluft: Via spalte i vinduet

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

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning: Kjøkkeninnredning i patinert eik med profilerte fronter og benkeplate i tre
Oppvaskkum av stål med etgreps blandebatteri
Alder på innredning: Ifølge eier fra 1995
Produsent innredning: Mobalpa
Hvitevarer: Platetopp, stekeovn, mikro, oppvaskmaskin, kjølehjørne(2019) og kjøle/fryseskap

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

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

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Til friluft
Tilluft: Via ventil i vinduene

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

UNDERETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i tre.
Oppvaskum av stål med etgreps blandebatteri
Alder på innredning: Ifølge eier fra 1995
Produsent innredning: Sigdal
Hvitevarer: Komfyr og kjøle/frysenskap

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

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

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Til friluft
Tilluft: Via ventil i vinduene

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

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med gulv av tre og panel på vegger og i himling
Innredning med profilerte fronter og nedfelt servant
Sanitær: Toalett.

Ventilasjon:
Avtrekk: Ingen
Tilluft: Ingen

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har ingen ventilering av rommet. Det anbefales å montere mekanisk avtrekk og spalte under dørbladet for å sikre tilstrekkelig ventilering av rommet.

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med skifer på gulv og panel og tapétserte vegger. Himling av panel.
Innredning med profilerte fronter og nedfelt servant
Sanitær: Toalett.

Ventilasjon: Naturlig
Avtrekk: Ingen
Tilluft: Via åpningbare vinduer

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ikke etablert tilfredsstillende tilluftsventilering til våtrommet. Manglende tilluft kan redusere luftutskiftningen og medføre økt risiko for opphopning av fukt og kondens, noe som over tid kan gi fuktskader, soppvekst og redusert innneklima. Forholdet vurderes å ha redusert funksjon og er derfor gitt TG2. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft for å sikre bedre ventilering av rommet.

- Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon.

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast og kobber

Alder: 1995

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Hovedstoppekran: Hovedstoppekransen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør

Beskrivelse

Type rør: Plast

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjon

Beskrivelse

Type ventilasjon: Naturlig tilluft og mekanisk avtrekk fra våtrom

Tilstandsrapport

Avtrekk: Mekanisk

Tilluft: Via ventiler i vinduene og i yttervegg, samt åpningbare vinduer

Vurdering av luftutveksling:
Ikke tilfredsstillende.

Om vurderingen:

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

Vurdering av avvik:

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

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

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

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

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Selger opplyser at det er levert en pumpestasjon i hagen i 2013 av Oslo pumpeservice AS. Slike installasjoner er utenfor takstmannens fagområde. For en full kontroll av pumpestasjonen må dette gjøres av fagkyndig på området.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er innstallert varmepumper i 2023 og 2012.

Varmepumpen er kun visuelt kontrollert. Funksjon, kapasitet og tekniske forhold er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens fagområde. Det anbefales å innhente dokumentasjon fra eier eller utføre service/kontroll ved behov

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Type: Varmtvannsbereider, med en kapasitet på ca. 300 liter.

Produksjonsdato: Ukjent. Selger opplyser at den er byttet en gang etter 2006

Strømtilførsel: Stikkontakt

Lekkasjesikring: Sluk

Plassering: Vaskerom i underetasjen

Understøttelse: Betonggulv.

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

Vurdering av avvik:

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

Varmtvannsbereideren er tilkoblet via vanlig stikkontakt. Denne løsningen avviker fra dagens anbefalte praksis hvor varmtvannsbereidere normalt skal ha fast elektrisk tilkobling. Løsningen kan medføre økt risiko for varmgang, utilsiktet frakobling eller belastning på elektrisk anlegg over tid. Forholdet gis tilstandsgrad 2 grunnet avvik fra anbefalt utførelse og alder/usikkerhet rundt installasjonen. Det anbefales at tilkoblingen vurderes av autorisert elektriker.

Lokket til bereideren er teipet fast og alder er derfor ukjent, Bereidere har en forventet levetid på ca 20 år og bør byttes når de nærmer seg denne alderen.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

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

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

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Selger opplyser at alle elktroarbeider er utført av BE elektro i 1995. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring og det er ukjent om det finnes dokumentasjon. Krav om samsvarserklæring kom først i 1999 og arbeid utført før dette kan ikke forventes dokumentert.

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

Ja Selger hadde sist eltilsyn i 2020. Følgende ble funnet: Avvik på jordfeilbryter til to varmekabler - som er defekte (kurs 32 takrenne og kurs 7 hybel)

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Tilstandsrapport

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

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

🕒 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er opplyst at det ikke er lagt drenering rundt huset. Husets drenering er basert på fallende terreng.

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

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

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

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

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av manglende drenering og økt risiko for fuktpåkjenninger.

Det er opplyst at det ikke er montert drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Eldre grunnmurskonstruksjoner har generelt økt risiko for fuktinntrengning fra grunnen, særlig ved nedbør, snøsmelting og perioder med høy grunnfuktighet.

Det ble ikke registrert forhold som tilsier akutt svikt på befaringstidspunktet, men konstruksjonens alder og manglende drenering medfører en forhøyet risiko for fuktrelaterte skader i grunnmur og tilstøtende konstruksjoner over tid. Forholdet anses som påregnelig ut fra byggets alder.

Det anbefales jevnlig kontroll av kjeller- og grunnmurskonstruksjoner, og det må påregnes etablering av drenering og utvendig fuktsikring på sikt.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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

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

Inspisert fra: Innsiden av kjelleren, og utvendig.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

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

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Det registreres tilfredsstillende terrengforhold rundt boligen ved visuell besiktigelse. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke synlige og rørmaterialet har derfor ikke latt seg verifisere ved befaringen. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Selger opplyser at vann- og avløpsledningene ble etablert i forbindelse med oppføring av boligen i 1995.

Ledningene er dermed om lag 30 år gamle på befaringstidspunktet. Selv om dette ikke nødvendigvis innebærer at ledningene har nådd forventet levetid, må det tas høyde for at slitasje, aldring og eventuelle skader kan forekomme uten synlige forvarslar. Tilstanden på utvendige ledninger kan normalt ikke vurderes uten særskilte undersøkelser som kamerainspeksjon, trykktesting eller graving.

Det ble ikke opplyst om kjente problemer med vann- eller avløpsanlegget, men fremtidig vedlikehold, reparasjoner eller utskifting av private stikkledninger må påregnes som en del av normalt eierskap. Eier er normalt ansvarlig for drift, vedlikehold og eventuelle utbedringer av private ledninger

Tilstandsrapport

frem til tilkoblingspunktet mot offentlig nett

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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.

Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	126			126	20
1. etasje	140	28		168	15
Underetasje	87			87	13
SUM	353	28			48
SUM BRA	381				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang, toalettrom, bad, fire soverom, kontor, fire kott, bad på soverom		
1. etasje	Entré, toalettrom, gang, kjøkken, spisestue, stue, eventyrrom, trapperom	Uteboder	
Underetasje	Gang, disponibelt rom, kott, kryperom, entré, vaskerom, bad, stue, kjøkken, to soverom		

Kommentar

Utebod i hagen 1 kvm og ca 7,5 kvm
dobbelgarasje på ca 39 kvm

Utebod ved garasjen er målt til ca 11 kvm
Sykkelboden er målt til ca 8

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 1. etasje:
Tidligere kjølebod på kjøkkenet er flyttet og omgjort til kjølehjørne. Endringen og fra kjølebod til kjøkkenareal er søknadspliktig, men ikke omsøkt kommunen.

Garderobe i 1. etasje er omgjort til toalettrom. Tiltaket er søknadspliktig, men ikke omsøkt kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Selger har ved egeninnsats og ved hjelp av håndverkere utført løpende vedlikeholds på huset

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.6.2026	Jonas Haugane	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	194	24		0	1140.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Ingiers vei 6A-B

Hjemmelshaver

Johre Wenche Irene Kristiansen

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	194	893		0	864.5 m ²	Se eiendom	Eiet

Adresse

Ingiers vei 6B

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Plantegninger	08.06.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	15.06.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	24.06.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	24.06.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Plantegning	24.06.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2026	
2	30.06.2026	
3	30.06.2026	
4	30.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

PERSONVERN



Signing Information

Side 1/1



Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

WENCHE IRENE KRISTIANSEN JOHRE

9578-5990-4-2751897

2026-06-30 09:16:52



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
30. juni 2026

Oppdragsnummer
44-0065/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt

Ingiers vei 6A-B, 1167 OSLO

Meglerfirma

Nordvik Nordstrand

Selgere

Wenche Irene Kristiansen Johre

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?

7. januar 1994

Selges eiendommen på vegne av noen andre?

Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?

Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?

Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?

Ja

Polisenummer: 7797025

Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AS Varmeanlegg (medlem av rørleggerkjeden Comfort) , utført i 1995

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AS Varmeanlegg, utført i 1995

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

Eventuell kommentar: Finner ikke

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Huset ble gjenoppbygget og tilbakeført i 1994/1995. Knut Hansen, Knapper. Tømrermester/murer. Utført i 1995 Kakkellovn og marmorpeis satt opp av Kakkelmakeriet, Fredikstad v/ William Jensen i 1995. Løpende småarbeid er utført ved egeninnsats.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Det har ikke vært gjort arbeider i min eiertid

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: BE-elektro AS har bygget opp alt det elektriske i huset i 1995

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Siste kontroll var i 2020.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AS Varmeanlegg, utført 1995 Pumpestasjon installert av Oslo Pumpeservice ved Kjetil Kleven i 2013

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hele huset er gjenoppbygget og tilbakeført etter brann 17/5/1993. Alt innvendig av isolasjon (15cm), tekniske anlegg og rør ble fornyet i 1995. Se leverandører allerede nevnt. Sivilarkitekt Grete Mjøset i arkitektfirmaet Eggen & Mjøset veiledet hele prosessen. Takkonstruksjoner levert av Ingeniørene Bonde & co ved Ole Kollerud

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Ja

Beskriv: Pumpestasjon. Levert av Oslo Pumpeservice v/ Kjetil Kleven i 2013

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: Ukjent med at det finnes noen oljetank eller sentralfyr her

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Som nevnt over; fullstendig gjenoppbygging etter brann i 1993. 82 containere ble tømt med avfall fra brann. Alt utenom 3,5 yttervegger er bygget opp påny. Man kunne stå i underetasje og se himmelen! Løpende vedlikehold ved egeninnsats.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Radonmåling ikke utført

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

Eventuell kommentar: Nei, kjenner ikke til det bortsett fra en sprekk i noen gulvfliser på bad i tilknytning til soverom i 2. etasje

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

Eventuell kommentar: Det har vært en lekkasje i garasjetak. Dette er utbedret

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Ja

Beskriv: Avvik ved kontroll i 2020. Jordfeilbryter løste ikke ut ved bruk av prøveknappen i sikringsskap på kurs for varmekabel i badegulv i utleieenhet. Varmekabel er defekt. Det samme avvik gjaldt en varmekabel i takrenne. Denne er defekt.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Det er et gammelt hus. Noe skjevheter forekommer

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Har sett muselort i underetasje for noen år siden. Hull tettet med skum. Har ikke opplevd problem etter dette

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: De fleste opprinnelige, veggmonterte varmeovner fra 1995 er defekte. To varmepumper har erstattet veggmonterte varmeovner i 1.etasje. Varmekabler på bad i utleieleilighet defekte.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: Leiligheten har egen inngang og består av kombinert stue/kjøkken, soverom, bad og gang.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Ja

Beskriv: Tvist med tømrerfirma i forbindelse med utbedring av råteskade på sydvegg. Forlik er inngått. Omtvistet område er utbedret. Dog er det noe gjenstående råteskade som ikke utbedres av nåværende eier.

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Villa Sjaaheim er på Gul Liste hos Byantikaren i Oslo Kommune. Gjelder utvendig fasade og Eventyrrom

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: <https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring>

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 44-0065/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn

WENCHE IRENE KRISTIANSEN

Dato

2026-06-30

JOHRE

Identifikasjon



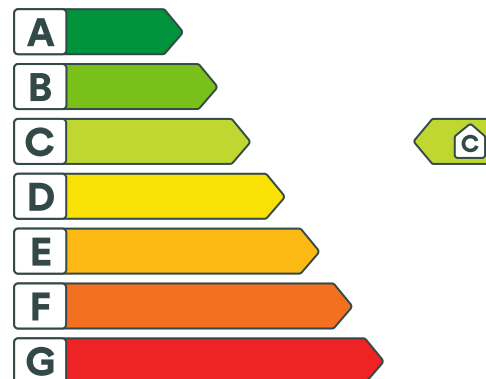
WENCHE IRENE KRISTIANSEN JOHRE



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Adresse Ingiers vei 6A, 1167 OSLO	
Dato for energimerking 04.08.2026	Merkenummer Energiattest-2026-326451
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 80452160
Gårdsnummer 194	Bruksnummer 24
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1995	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 360,0 m²	Oppvarmet bruksareal 360,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
152,30 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
152,30 kWh/m²

Totalt levert pr. år
54 828 kWh



Ingiers vei 6A, 1167 OSLO



Detaljering

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



Ingiers vei 6A, 1167 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 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.

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: 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 kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 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.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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

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

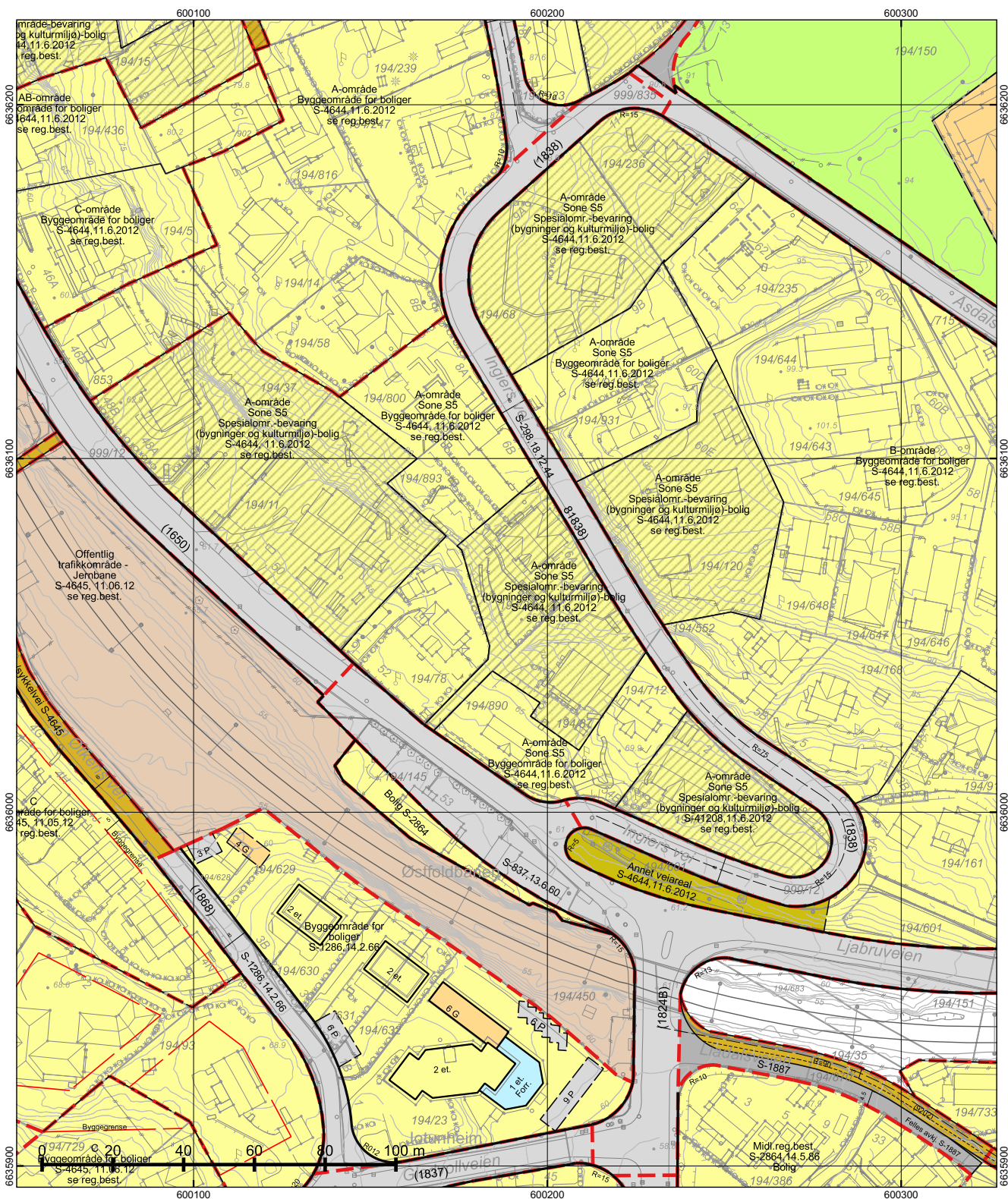


Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

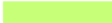
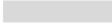
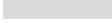


*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 23.06.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3 	Reguleringskart <
--	---

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	71 - Felles parkering
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	111 - Garasje i boligområde
	120 - Forretning m.tilh.anlegg
	149 - Offentlig/allmennyttig
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	333 - Område avsatt til jernbaneformål

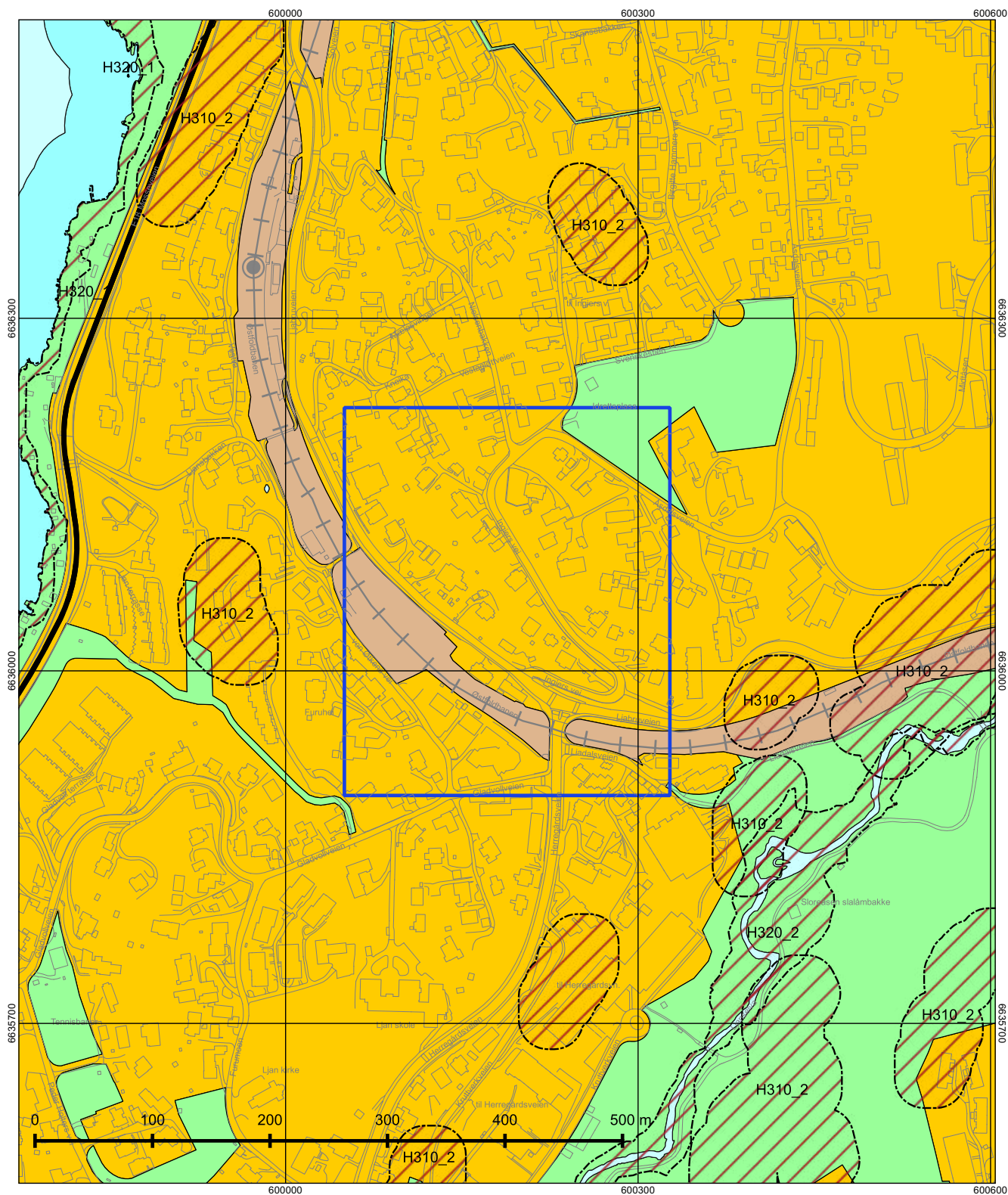
	660 - Spesialområde bevaring bolig
	673 - Spesialområde bevaring gangareal

 RbBevaringGrense

	70 - Felles avkjørsel
	313 - Skulder - bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	964 - Regulert u-gradgrense
	Formålgrense

 Plangrense (gammel lov)

	Byggegrense
	Beregnet senterlinje veg
	Bygningens avgrensning i beb. plan
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 23.06.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 159761/86535532

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

Plan- og bygningsetaten



Dato: 23.06.2026
Kunde: Philip Magnussen
Laget for: n.fjellheim@nordvikbolig.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86535534
Deres ref: 9303327

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 194, BNR. 893.

Vi viser til bestilling av 22.06.2026 for eiendom gnr. 194, bnr. 893.

GNR. 194 BNR. 893

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.05.1988.

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

865 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

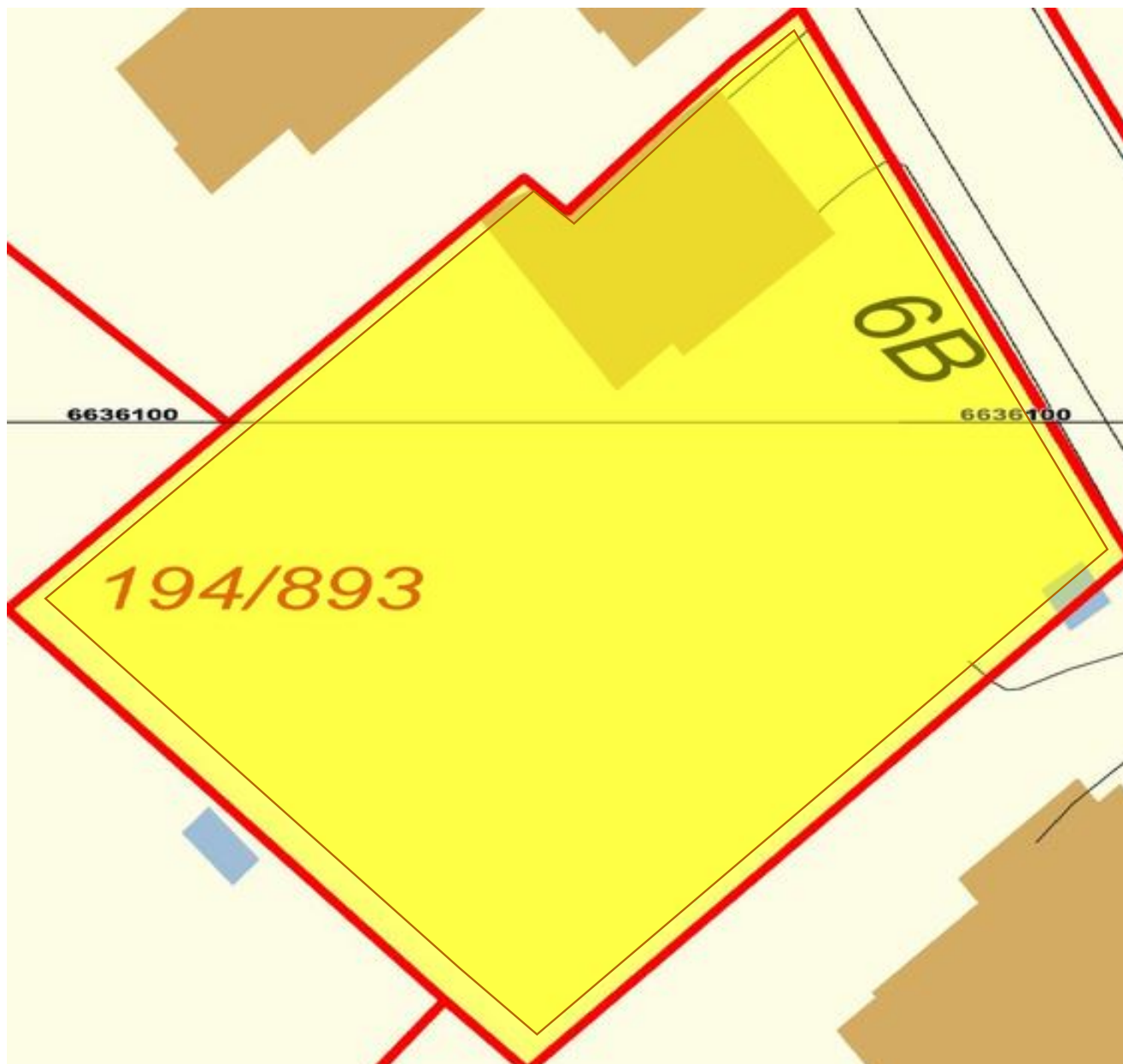
Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og bygningsetaten



Dato: 23.06.2026
Kunde: Philip Magnussen
Laget for: n.fjellheim@nordvikbolig.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86535532
Deres ref: 9303325

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 194, BNR. 24.

Vi viser til bestilling av 22.06.2026 for eiendom gnr. 194, bnr. 24.

GNR. 194 BNR. 24

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 18.06.1888.

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

1141 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

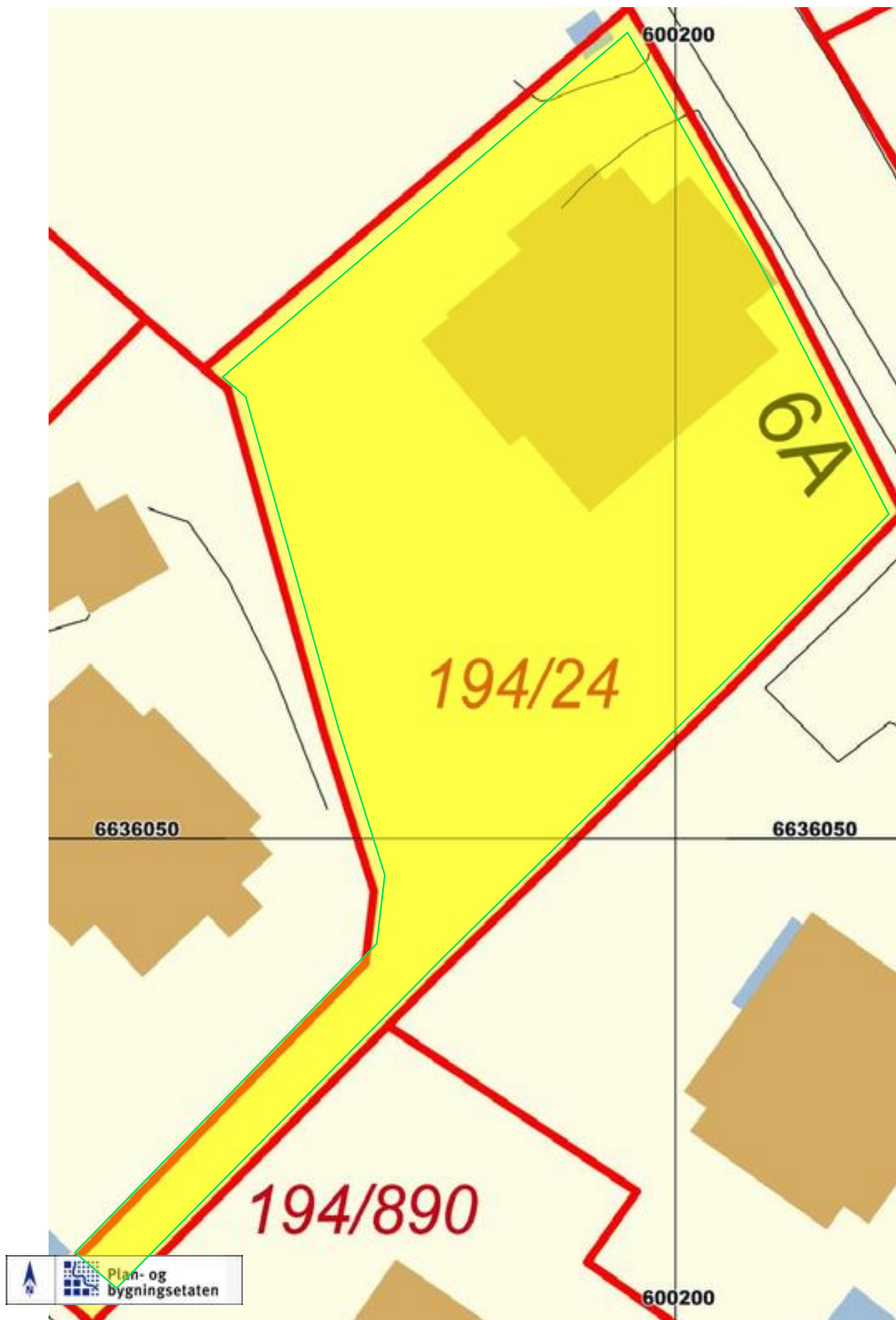
Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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





S-4644

NORDSTRANDSKRÅNINGEN, delområde Nordstrand - Bekkelaget - Ljan. Småhusområde med særlig hensyn til landskaps- og vegetasjonsvern. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 11.06.2012

Vedtatt av: Bystyret

Vedtaksdokumenter: [200900490](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200900490

Dokumentet består av 8 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR NORDSTRANDSKRÅNINGEN, DELOMRÅDE LJAN – BEKKELAGET. SMÅHUSOMRÅDE MED SÆRLIGE HENSYN TIL LANDSKAP OG VEGETASJONSVERN

Hovedhensikten med reguleringsplanen er å ivareta Nordstrandskråningens betydning for det overordnede bylandskapet som fjordens og byens grønne østvegg.

§ 1. Planens begrensning

Bestemmelsene gjelder for områdene vist på plankart merket tegning nr. BO1 – 200900490, datert 20.06.2009 og revidert 03.12.2009.

§ 2. Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål:

Byggeområder:

Boliger, bolig/kontor industri, allmennyttig formål (barnehage)

Offentlig trafikkområder:

Vei, gangvei, fortau, jernbane, parkering, annet veiareal

Frrområder:

Frrområde, turvei/gangsti

Spesialområder:

Bevaring (bygninger og kulturmiljø)- bolig, bolig/kontor/industri, kontor/jernbane, vei, gangvei, felles avkjørsel,

Naturvernområde

Fellesområder:

Felles avkjørsel, felles gangvei

§ 3. Byggeområde boliger

Det kan kreves bebyggelsesplan for tiltak med 5 eller flere nye boenheter innenfor A, AB og B-områdene, og for 7 eller flere boenheter innenfor C-områdene.

Innenfor planområdet tillates kun ene-, tomanns- og tremannsboliger.

§ 3.1. Tillatt utnyttelse

Følgende utnyttelse % BYA tillates:

A-områder	14 %
AB-områder	14 %
B-områder	15 %
C-områder	24 %

Parkeringsplasser på terreng skal medregnes i BYA med 15 m² pr. plass. Minimum 25 % av parkeringskravet pr tiltak, dog minst en plass, skal ligge på terreng.

Bebyggelse under terreng tillates ikke utover en avgrensning som tilsvarer bebygd areal over terreng på 15 % BYA i planens A-områder og 18 % BYA i planens AB- og B-områder, og 24 % i planens C-områder.

Innenfor områdene angitt som A, AB og B tillates bebyggelse oppført med inntil 6,0 m gesimshøyde og 8,5 m mønehøyde. Bebyggelse med flate tak skal ha tilbaketrukket toppetasje med maks 70 % av underliggende etasjes areal og med avtrapping tilsvarende terrengets fall.

Maksimum gesims- og mønehøyde tillates kun dersom følgende krav er innfridd:

- Tiltakets totale høyde (HT) overstiger ikke 9,5 m.
- Planert terreng avviker ikke på noe punkt langs fasadene mer enn 1,5 m fra høyden på eksisterende terreng.

Innenfor områdene angitt som C tillates bebyggelse oppført med inntil 6,0 m gesimshøyde og 8,5 m mønehøyde.

Tiltaket totale høyde (HT) er samlet høyde på bygning, støttemurer, skjæringer og fyllinger, og måles ved normalprojeksjon som vist på figur 1 og 2.



Fig. 1

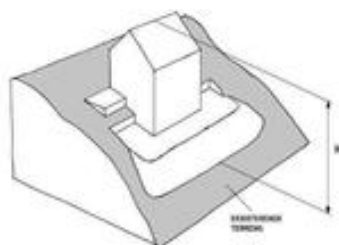


Fig. 2

§ 3.2. Plassering av bebyggelse og hensyntagen til terreng og vegetasjon

Ved gjennomføring av alle typer tiltak skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Ny bebyggelse, veier, murer og terrasser skal plasseres på en måte som i særlig grad tar hensyn til tiltakets fjernvirkning. Inngrepene, i forbindelse med det enkelte tiltak, skal konsentreres slik at de kan gjennomføres med minimale terrenginngrep og ved mest mulig bevaring av eksisterende vegetasjon.

1. I A-, AB- og B-områdene skal avstand mellom bygninger være minimum 12 m, med unntak for garasjer og uthus med BRA inntil 40 m². Der det ikke er angitt byggegrense mot nabogrense skal avstand til nabogrense være minimum 6 m. Garasje med BRA inntil 40 m² med tilhørende atkomstvei og biloppstilling tillates utenfor byggegrense dersom det dokumenteres at en slik løsning er mest skånsom i forhold til vegetasjons- og terrenginngrep.
2. Fjerning av større trær tillates ikke, dersom dette ikke inngår som del av godkjent søknad om tiltak. Dette gjelder ikke for fjerning av syke eller døde trær. Større trær er i denne sammenheng trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 m over terreng. Dersom et byggetiltak medfører at trær med stammeomkrets over 90 cm må fjernes, skal disse erstattes av tilsvarende antall stedegne trær. Det samme gjelder dersom trær fjernes fordi de er syke eller døde.
Der det i forbindelse med gjennomføring av tiltak utføres skjæring og fylling på terreng, skal gjennomføres på en slik måte at det ikke blir påført skade på trærts røtter, stamme eller krone. Det skal heller ikke foretas andre inngrep som gir dårlige vekstvilkår. Treets rotsone regnes som minst like stor som treets krone. Tiltak innenfor denne sonen tillates ikke.
3. Eksisterende terreng rundt bebyggelsen skal i størst mulig grad opprettholdes. Ved planering av byggegropa, i forbindelse med ferdigstilling av byggetiltak, skal opprinnelig nivå på terrenget gjenskapes. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse eller annen plassering av bygninger enn tomtens eksisterende topografi legger til rette for, tillates ikke.
4. Nye støttemurer, skjæringer og fyllinger som ligger åpent i terrenget skal ikke være høyere enn 1,5 m. Avvik fra denne høydebegrensningen kan tillates i forbindelse med adkomst til tomten og for nedkjøringsrampe til parkeringsanlegg. Dersom terrenget terrasseres med støttemurer skal innbyrdes avstand mellom murene minimum være på 6 m. Støttemurer skal utformes i stedegen naturstein. Terrengmessig overgang til nabotomter skal gis en naturlig utforming. Støttemurer, skjæringer og fyllinger skal ikke være nærmere enn 4 m fra nabogrense. Nye gjerder som har høyde over 1,2 m og som ikke fremstår som transparente, er ikke tillatt.

§ 3.3. Utforming av bebyggelsen

Bebyggelse skal, spesielt innenfor områdene merket som A, AB og B utformes slik at preget av frittstående småhus i grønn skråning opprettholdes. I områder med enhetlig bebyggelsesmønster skal ny bebyggelse videreføre denne ved vektlegging av avstand og orientering i forhold til veg/adkomst.

Bygningsmyndighetene kan kreve bruk av mørke farger på fasader, takflater og gjerder for å dempe uheldig fjernvirkning.

I områder merket A, AB og B skal fasadelengde maksimalt være 14 m. I områdene merket C skal fasadelengden maksimalt være 16 m. Fasadelengden måles som bygningens samlede lengde/bredde. Der bygningen er sammensatt av flere volum, måles samlet lengde av alle volumene. Dersom bygningen har balkonger eller verandaer, skal disse medregnes i fasadelengden.

Tiltakets totale lengde/bredde (LT) mot sjøen skal for A-, AB- og B-områdene være maksimal 17 m, dog maksimalt 1,5 x bygningens fasadelengde. Tiltakets totale lengde/bredde måles ved normalprojeksjon av samlet lengde/bredde på tiltaket sett fra fjorden, og omfatter bygning, støttemurer, skjæringer og fyllinger som vist i figur 3 og 4.

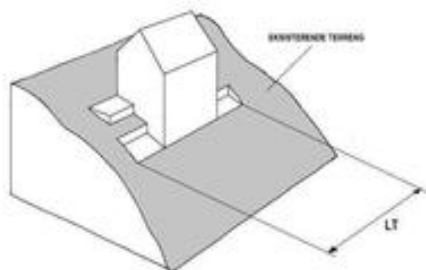


Fig. 3

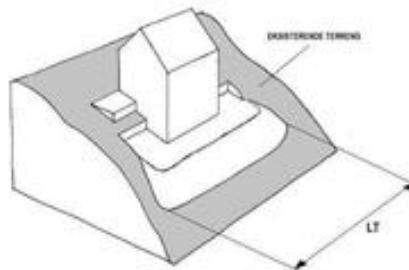


Fig. 4

Takparkering tillates kun hvis parkeringsflaten, ved bruk av pergola, lett-tak eller lignende, gis en skjerming i forhold til nabobebyggelse og øvrige omgivelser.

§ 3.4. Tilpasning til spesialområde bevaring

I kulturmiljøsonene betegnet S-S6 på plankartet skal det legges særlig vekt på at nybygg, tilbygg og påbygg viderefører områdets tradisjonelle og typiske kvaliteter og tilpasser seg de bevaringsverdige bygningene med hensyn til målestokk, utforming, takform, materialbruk og farge. Alle søknader om tiltak innenfor sonen skal forelegges Byantikvaren til uttalelse før godkjenning.

På øvrige naboeiendommer til eiendommer regulert til spesialområde bevaring skal det legges særlig vekt på at nybygg, tilbygg og påbygg tilpasses de bevaringsverdige bygningene med hensyn til målestokk og utforming.

§ 3.5. Minste uteoppholdsareal (MUA)

Minimum halvparten av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Arealer brattere enn 1:3 og nødvendig areal for kjøreadkomst og biloppstilling skal ikke regnes med i uteoppholdsarealet. For at områdets naturgitte kvaliteter skal opprettholdes, skal boligens uteoppholdsarealer utformes slik at mest mulig av eksisterende terreng bevares.

For hver boenhet skal det settes av uteoppholdsarealer etter følgende norm:

- minimum 200 m² for eneboliger
- minimum 300 m² for tomannsboliger
- minimum 100 m² for boliger med BRA lik eller større enn 100 m² i annen boligbebyggelse
- minimum 50 m² for boliger med BRA mindre enn 100 m² i annen boligbebyggelse

Ved planer for flere boliger skal 1/3 av uteoppholdsarealet være felles lekeareal på terreng og ha en minste bredde på 8 m.

Opparbeidelse i samsvar med godkjent utomhusplan skal være gjennomført før det gis midlertidig brukstillatelse. Deler av utomhusanlegget kan opparbeides i påfølgende sommerhalvår, dersom dette er avtalt med bygningsmyndighetene.

§ 3.6. Parkering

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

§ 3.7. Minste tomtestørrelse ved utskilling av tomt

Fradeling av tomt tillates kun dersom det foreligger godkjent søknad om tiltak. Minste tomtestørrelse for

fradeling av tomt innenfor planområdet er 900 m². Dersom søknad om deling gjelder for tomt med eksisterende bygninger, kan mindre tomt godkjennes dersom kravene i plan- og bygningsloven og bestemmelsene i denne planen er oppfylt.

§ 3.8. Krav til dokumentasjon

Søknad skal redegjøre for hvordan reguleringsplanens intensjoner oppnås. Punkt 1-7 skal godkjennes sammen med rammetillatelsen. Utover de krav som stilles i "forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker", kap. VI, skal søknad for ny bebyggelse/tiltak inneholde følgende dokumentasjon (i målestokk 1:200):

1. Kart med registrering av eksisterende terreng, trær, markdekke og annen vegetasjon, sammen med fotodokumentasjon som viser eksisterende forhold på tomten. Kart skal vise trærts art, tilstand, krone, stammeomkrets og størrelse.
2. Analyse og beskrivelse av nærområdets vegetasjons-, terreng- og bebyggelsesstruktur og hvordan tiltaket forholder seg til disse strukturene.
3. Utomhusplan skal vise:
 - Eksisterende og planlagt bebyggelse, uteoppholdsareal, adkomst og parkering.
 - Eksisterende terreng og terrengendringer, inklusive støttemurer, skjæringer og fyllinger, vist med halvmeterskoter.
 - Eksisterende vegetasjon som beholdes og planlagt ny vegetasjon. Vegetasjonens artssammensetning skal angis.
4. Fotomontasje og fasadeopprikk som viser eksisterende og fremtidig situasjon for egen og tilgrensende tomter, herunder på motsatt side av vei, som viser:
 - Bebyggelse.
 - Terreng, inklusive utstrekning og høyde på samtlige skjæringer, fyllinger og støttemurer.
 - Vegetasjon.
5. Snitt gjennom tomt og tilgrensende tomter. Eksisterende og nytt terreng, inklusive utstrekning og høyde på skjæringer, fyllinger og støttemurer, samt gesims- og mønehøyder skal vises og angis med kotetall.
6. Marksikringsplan skal vise utstrekning av tiltakets byggegrøp, kabelgrøfter og andre (grave)arbeider som vil medføre inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon. Grense for urørt terreng skal angis. Det skal redegjøres for hvordan bevaring av terreng og vegetasjon skal følges opp, samt hvilke sikringstiltak som skal gjennomføres i byggeperioden for å ta vare på slike elementer.
7. Overvannshåndtering
Ved søknad om tillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann; takvann, overflatevann og drenevann. Nedbør skal fortrinnsvis ledes vekk gjennom infiltrasjon i grunnen og i åpne vannveier. Søknad skal i nødvendig utstrekning angi tiltak og vise hvordan arealer for lokal overvannshåndtering sikres.
8. Sol og skyggediagram for egen og tilgrensende tomter for 1. mai kl. 15:00.
9. Fotodokumentasjon av trær, markdekke og annen vegetasjon etter at omsøkte tiltak er gjennomført, skal innsendes samtidig med anmodning om ferdigattest.
Bygningsmyndighetene kan kreve ytterligere dokumentasjon i form av modell, perspektivskisser eller lignende. Plassering av garasje(r) og biloppstillingsplasser i samsvar med norm skal medtas på tegninger. For mindre byggetiltak (pbl. § 86a) og for andre mindre anlegg (gjerdet, forstøtningsmurer osv.) kan bygningsmyndighetene fravike dokumentasjonskravene.

§ 3.9. Strøktjenelig virksomhet

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

§ 4. Byggeområder boliger/kontor/industri

Bekkelagsveien 2, 3 og 5 samt øverste etasje av bygningene i Mosseveien 144 og 146 kan benyttes til bolig.

Det tillates ikke nybygg eller til-/påbygg av eksisterende bygninger. Dersom bebyggelsen på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering, grunnflate og volum som eksisterende bygg.

§ 5. Offentlige trafikkområder**§ 5.1. Opparbeidelse**

Ved eventuelle tiltak skal eksisterende terreng, vegetasjon og murer søkes bevart så langt mulig. Nye murer skal så langt som mulig unngås. Alternativt skal hver enkelt mur, inkl forblending og fargevalg, godkjennes særskilt i byggesøknad.

§ 5.2. Gangveier

Kjørbar gangvei i Kneika og Vestagløttveien skal gi adkomst til eiendommene Gnr. 194, Bnr. 7, 9, 15, 18, 640, 816, 855, 859 og 902.

Kjørbar gangvei i Nielsenbakken skal gi adkomst til eiendommene Gnr. 194, Bnr. 36, 39, 60, 62, 99, 460, 487, 556 og 857.

Kjørbar gangvei fra Mosseveien til Mosseveien 226 m.fl. skal gi adkomst fra Mosseveien til Gnr. 182, Bnr. 73, 116, 179, 765, 949, 1046 og 1209.

Kjørbar gangvei langs Mosseveien mellom Nordstrandveien og Furubråtveien skal gi adkomst til Gnr. 182, Bnr. 21, 46, og 950.

Adkomstrett gjelder også eventuelle senere utskilte eiendommer av de nevnte.

Kjørbar gangvei fra Mosseveien 226 skal fortsatt ha gangveiforbindelse under Østfoldbanen til Breidablikkveien.

§ 5.3. Parkering

Parkeringsareal på eiendommene Gnr./Bnr. 156/199 og 182/216 kan benyttes av besøkende til Nordstrand Bad.

§ 6. Friområder**§ 6.1. Friområde**

Det kan tillates parkering for inntil 5 biler på den delen av Gnr. 182, Bnr. 397 som grenser mot Støttumveien. Det tillates ikke etablert garasjer eller utført andre inngrep for utvidelse av eksisterende terrengparkering.

§ 6.2. Turvei

Kjørbar del av turvei mellom Solveien og Birgitte Hammers vei skal gi adkomst fra Birgitte Hammers vei til Gnr. 182, Bnr. 418, 419, 762 og 1421 og fra Solveien til Gnr. 182, Bnr. 118, 422, 755, 1074, 1120 og 1432.

Kjørbar turvei skal gi adkomst fra Grottenveien til eiendommene Gnr. 197, Bnr. 320 og 444.

Kjørbar del av turvei mellom Vikingveien og Støttumveien skal gi adkomst fra Vikingveien til eiendom Gnr. 156, Bnr. 104.

Adkomstrett gjelder også eventuelle senere utskilte eiendommer av de nevnte.

Gangbroforbindelse over Østfoldbanen fra eiendommen 197/321 reetableres.

§ 6.3. Gangsti

Gangstien skal opparbeides i en bredde på min. 1,5 m. Hvor det på grunn av stigningsforholdene er påkrevet kan enkelte strekninger av gangstien utformes med trapper. Gangsti med trapper skal tilpasses terrenget på best mulig måte. Tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven gjøres gjeldende for planområdet så langt det passer.

Lengdeprofil vist på tegning merket ØIP 9911'P, datert 25.03.1999, skal legges til grunn for opparbeidelse av gangstien.

§ 7. Spesialområde bevaring (bygninger og kulturmiljø)**§ 7.1. Generelt**

Alle søknadsppliktige og meldepliktige utvendige tiltak skal forelegges Byantikvaren til uttalelse før godkjenning.

§ 7.2. Bevaring av eksisterende bebyggelse

Eksisterende bygning(er) skal bevares og tillates ikke revet eller fjernet med mindre fravær av verneverdier dokumenteres.

§ 7.3. Gjenoppføring

Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes, tillates det oppført bebyggelse i samsvar med reguleringsbestemmelsene for byggeområdene i §§ 3 og 4. Bygningsmyndighetene kan sette som vilkår at nybygg skal gjenoppføres på samme sted, med samme kotehøyde på gulv- gesims- og mønehøyde, takvinkel og møneretning som det opprinnelige bygg.

§ 7.4. Ny bebyggelse

Forbud mot nybygg:

Bjerkelia 17, Gnr./Bnr. 182/284, tillates ikke fradelt eller fortettet med frittstående nybygg.

Paviljong/hagehus/frittstående garasje:

For øvrige eiendommer tillates frittstående nybygg (paviljong/hagehus) med inntil 75 m² BYA med gesimshøyde inntil 5,5 m og mønehøyde inntil 8 m. Frittstående garasje tillates med gesimshøyde inntil 2,5 m og mønehøyde inntil 5 m.

Forutsetning er at tiltaket plasseres med tanke på å bevare helheten av hus og hage og det antikvariske miljø, og tilpasses eksisterende bygninger med hensyn til målestokk, utforming, takform, materialbruk og farge. For øvrig gjelder bestemmelsene §§ 3 og 4.

§ 7.5. Tilbygg og påbygg

Det tillates tilbygg og påbygg under samme forutsetning som angitt i § 7.4.

§ 7.6. Ombygging, istandsetting og vedlikehold

Bestående bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges forutsatt at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført til mer opprinnelig dokumentert utseende. Ved utbedring av eksisterende bygninger og anlegg skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng.

§ 7.7. Utomhusanlegg og kulturlandskap

Gråsteinsmurer, forstøtningsmurer, trær og vegetasjon som inngår som en del av viktige hageanlegg, skal bevares. Ved inngjerding av tomt skal gjerdet tilpasses det omkringliggende miljø i utførelse og farge. Terrasser mer enn 30 cm over bakken skal forblendes med stedegen naturstein.

§ 7.8. Offentlige og private veier

Eksisterende veier og adkomster som er skravert som spesialområde på kartet skal bevares med næværende gateutforming, og tillates ikke utvidet.

§ 7.9. Nordstrand Stasjon

Det tillates ikke frittstående nybygg eller til-/påbygg av eksisterende bygninger. Dersom bebyggelsen på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering, grunnflate og volum som eksisterende bygg.

Eksisterende bygninger og anlegg kan benyttes til strøktjenlig virksomhet utenfor formålet, så fremt kommunen finner at virksomheten åpenbart vil tjene boligstrøket.

§ 7.10. Felles avkjørsel

Felles avkjørsel for Axel Huitfeldts vei 10 og 12 m.fl. skal gi adkomst til Gnr. 156, Bnr. 10, 34, 40, 43, 289, 310, 313, 327 og eventuelle senere utskilte eiendommer av disse.

§ 8. Spesialområde naturvernområde

Jettegryta med tilgrensende område innenfor 10 meters radius skal bevares. Tiltak eller endringer innenfor øvrig del av naturvernområdet kan bare skje i samråd med Friluftsetaten.

§ 9. Fellesområder

§ 9.1. Felles avkjørsel

Felles avkjørsel for Solveien 142 A m.fl. skal gi adkomst til Gnr. 182, Bnr. 573, 747, 1304, 1305, 1306, 1323, 1324, 1325, 1326 og eventuelle senere utskilte eiendommer av disse.

Felles avkjørsel for Støttumveien 1A-G m. m.fl. skal gi adkomst til Gnr. 182, Bnr. 54, 129, 132, 133, 665, 397, 1329, 1330, 1331, 1332, 1368, 1369, 1391 og eventuelle senere utskilte eiendommer av

disse.

§ 9.2. Felles gangvei

Felles gangvei mellom Kongsveien og avkjørsel til Heiasvingen skal gi gangadkomst til Gnr. 197, Bnr. 135, 173, 174, 190, 489, 629, 673, 678, 696 og eventuelle senere utskilte eiendommer av disse.

§ 10. Støy og luftforurensning

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 terengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

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.

§ 11. Jordforurensning

Ved prosjektering av tiltak på en eiendom skal risiko for forurensning vurderes. Arealer med forurenset grunn kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

30^{te} April 1920.

322

paa B. Nr. 44, i det denne Parcel tilhørende
er bleven pantsat. Krs. 24-4-20. Akers Spare-
bank. Joh. Storm. Adm. direktør. Ole. Holm.
53. Pant. Obligation. Nr. 1000. og. Underskrevet
Hans Ruud, udstynder. bleven Th. Tho-
mas M. Jordam skyldig den sum kr. 1000. og
betalte Kronrenten 1/100. og. guld med
afdrag av kr. 100. - pr. halvår. Første gang
1/1. 1920. av. fra 1/1. 1920 renter med 5 pr. Cen-
ter. udlægges 1/100 og 1/100. første gang 1/1. 1920.
Hvis. med første prisantid. uindkom-
st. nr. 144. kr. nr. 372 av Høgenhall. Høen i
Sølv Aker. Skyld bære med. eller renter og
afdrag ikke. opholdet Akers forlikelses-
kommission og thing som. indenlygtes
boende. Kieboer. Christiania den 1. januar
1920. Hans Ruud. Til Billedlyghet. H. Schönfeldt.
1. Høgenhall bygget. neder obligationen pro-
ritet inden for det fulde byggeplan fra
Akers Sparebank eller Raadhusen, eller
privat byggeplan indtil halv brandtast
i en offentlig brandkasse. 3. Naar byg-
ningen er færdig, neder obligationen
privatritet for 1/100 prisantid baar av af-
fentlig eller halv offentlig midler p. els.
Raadhusen, assuranceelskaper v. b. dog
ikke i noget tilfælde utover 1/100 av brand-
tasten. For baar av private midler
for indtil halv brandtast i en af-
fentlig brandkasse. Hans Ruud. Tho-
mas M. Jordam. 55-393.54.
53. Pant. Obligation. Underskrevet Ole
Falter udstynder. bleven V. Goffredsen,
Christiania skyldig den sum kr. 30.000.
(Prestituse og Kroner) som betales i Guld
eller 3-kr. Maanedens Opsigelse idet. . . .
med 6 pr. Cent aarlig. hver 11 Juni og
11 Desember første Gang den 11 Juni 1920.
Hvis. Forfaldsbelag 7. syn. p. H. Rentes
renter. Privatritet efter foranstaaen-
de Tilfælde kr. 48.000. - G. no. 154. B. no.
16. Lov, af J. Aker med. Laasrent
Renterne ikke. Gie Christiania. . . .
og Byret efter. Indenlyghesboende. . . .
Kieboer. Christiania, den 26 April 1920.
Ole. Falter. 55-948-328.
54. Nemotmurkr. 2.00. Overenskomst.
Underlagene Ole H. Stangelye som
vir av G. nr. 194. B. nr. 78 i Sølv Aker

30 ½ April 1920.

paa den ene side, og E. Glærsen som uir av
 G. nr. 194 B. nr. 24, Per Tveraaen og fru Josefine
 Bærgen som uir av G. nr. 194, B. nr. 58 og Emil
 Olsen som uir av G. nr. 194, B. nr. 68 samtlig
 ge i Felre Aker, paa den anden side, er
 blit enige om følgende: 1. Haugebye av
 skaar fra at anstille Akers sorenskriveris
 dom av 29/3-1919 i sak mellem ovennævnte
 angaaende kloakledning over G. nr. 194, B.
 nr. 78. 2. Haugebye eller senere siere av
 G. nr. 194 B. nr. 78 skal for fremtiden ha
 ret til at ombæge eller flytte den del av den
 omprøvede derle kloak som gaar over G. nr.
 194 B. nr. 78 i den udsledning som det
 maatte være hensigtsmæssig for eiendoms-
 mens utnyttelse, naar rettelighedskraverne
 bare faar samme mytke af kloaklednin-
 gen som før og ikke forørig paa fæ-
 ulemper bl. a. med hensyn til den ret-
 tighedskraverne paa hvilken de medli-
 kedspligt. 3. Glærsen samtykker i at uir-
 av G. nr. 194 B. nr. 78 opføre en av Akers
 bygningsautoritet anstillet garage i
 sin eiendoms nordøstre del i en kor-
 der fra gransen mot G. nr. 194, B. nr.
 24 end bygningsloven foreskriver om-
 forn i dets hold indtil granselinjen.
 Garagen maa ikke opføre i sådan
 måde at den hindrer utnyttelsen fra
 Glærsens eiendom G. nr. 194, B. nr. 24.
 4. Glærsen frakalder ethvert sak anlag
 i anledning av de krav som Haugebye
 har bygget ned paa sin eiendom.
 5. Overenskomstens bestemmelser om
 kloakledning og garage blir at indgaa-
 se paa vedkommende eiendomme.
 Av hensyn til det stemte papir
 anstalts vardi av de foran nævnte
 rettigheder til kr. 200. - Christiania
 den 27 mars 1920. Olaf K. Haugebye.
 Per Tveraaen. Emil Olsen. E. Glærsen.
 28. Kristianstad 8 april 1920. Den Norske
 Stats Innehafter og Boligbank. Nedre
 Voldgt. 11. Her. Paa anmodning erklærer
 vi hermed, at vi ikke prioriterer for
 garanterte utgifter til utpararbeide

Dagbokf. den
18. MRS. 1939

DAOB. NR. 382418 39
AVDREPT. AKER

424

Det som ikke passer strykes.

Undertegnede eier og skjøtteinnehaver av gnr. ¹⁹⁴ bnr. ²⁴ andrar herved om tillatelse til for egen regning å innlegge vann fra Akers vannverk og om å legge kloakkavstikker til Akers hovedkloakk fra min ovennevnte eiendom.

Jeg erklærer å ha gjort mig bekjent med gjeldende reglementer og forplikter mig og fremtidige eiere til å overholde disse og til å rette mig efter de bestemmelser for arbeidets utførelse som er eller måtte bli utfordiget.

Forandringer ved ledningsnett og stoppekran forårsaket ved senere oparbeidelse, senkning eller utvidelse av veier bekostes av eieren.

Jeg er opmerksom på de skader og ulemper som kan opstå som følge av at vann- og kloakkledninger og ledninger for centralvarmeanlegget blir innklædt eller innstøpt og overtar det fulle ansvar herfor.

Vann skal benyttes til husholdningsbruk — ~~til teknisk bruk.~~

Arbeidet skal utføres av ant. rørlegger *Oscar Indreboen*.
Om anlegget skal jeg få oplyse følgende:

Vannledningsarbeider:

Stikkledning for vann ønskes ~~lagt~~ — omlagt — med en diameter avmm (^{1 1/4"}) og uttatt fra den — offentlige — ~~private~~ — vannledning i *Ljabruviken*.

Kloakkledningsarbeider:

Kloakkavstikkere ønskes ~~lagt~~ — omlagt — med en diameter avmm (^{5"}) og forgreningen anbragt på den offentlige — ~~private~~ — kloakk i *Ljabruviken*.

Jeg overtar det fulle ansvar for at eiendomsforholdet ved de private ledninger, hvorfra stikkledningene uttas, er ordnet.

Spesifisert opgave over antall tappesteder, vasker, servanter, bad og andre innretninger innsendes av rørleggeren.

Aker, den ^{12/3-} 19 ³⁹

Knut Stølufoss
Skjøtteinnehaverens underskrift

Knut Stølufoss
Eierens underskrift

Erklæringer som anført på denne side er innlevert til tinglysning.

Gebyr kr. betalt.

Akers herredsskriverkontor, den 19
For herredsskriveren

- 581 483
- ✓ 4594. Avl. obl. fra Einar Skjeppestad til Hans Haug kr. 2.000,- i gnr. 93 bnr. 38, tgl. 24/10 1930 nr. 170, sål.: Kvitteres herved tilavlesning. Oslo, den 29. april 1937. Hans Haug.
- ✓ 4595. Avl. obl. fra ds. til ds. i gnr. 93 bnr. 38-39, tgl. 27/II 1931 nr. 125, sål.: Kvitteres herved til avlesning. Oslo den 29. april 1937. Hans Haug.
- ✓ 4596. Påt. på skjøte fra Einar O. Skjeppestad til Aagot Opseth, på gnr. 93 bnr. 38, tgl. 15/I 1937 nr. 432, sål.: Den i foranstående skjøte forbeholdte gjenkjøpsrett av 1400 m² av eiendommen til en pris av kr. 300,00 frafalles herved. Østre Aker 29. april 1937. Einar O. Skjeppestad. Til vitterlig-
het: J. Haarstad.
- ✓ 4598. Avl. obl. fra L.O. Sundby til Statskassen kr. 6.000,- i gnr. 44 bnr. 34, tgl. 6/7 1923 nr. 233, sål.: Kvitteres til av-
lysning. Finans-og Tolldepartementet. Oslo, den 29. april 1937. J.M. Colbjørnsen. / Johan Staxrud
- ✓ 4603. Avl. obl. fra Halfdan Nobel Roede til adv. C.M. Heber kr. 200.000,- i gnr. 36 bnr. I, tgl. 13/8 1920 nr. 7, sål.: Kvitteres i sin helhet til avlesning. Oslo 29. april 1937 C.M. Heber.
- ✓ 4604. Avl. obl. fra ds. til ds. i gnr. 36 bnr. I og parcel av bnr. 60, tgl. 26/3 1920 nr. 28, sål.: Som under 4603.
- ✓ 4605. Påt. på obl. fra ds. til ds. kr. 75.000,- i gnr. 36 bnr. I, 61 og 46, tgl. 30/I 1920 nr. 10, sål.: Pant frafallede parcel areal 126.9 m² fralagt ved kart, målebrev og skyld-
deling av 7. mars 1937, som skal tillegges og sammenføres med gnr. 35, bnr. 250 i V. Aker. Parcellen har skyld i Øre Oslo 29. april 1937. C.M. Heber.
- ✓ 4622. Erklæring. Undertegnede forplikter sig herved til å fjerne garasjetillbygget til uthuset gnr. 194 bnr. 24, Ingiers vei 6, Ljan, når dette måtte forlanges av Akers regule-
rings-eller bygningsvesen. Oslo, den 24-4-37. Stahrfooss
- ✓ 4624. Avl. obl. fra Einar Hjelmeng til Hypotekbanken kr. 3.000,- i gnr. 158 bnr. 159, tgl. 17/2 1937 nr. 1948, sål.: Obliga-
sjonen kan som ubenyttet avlyses. Oslo, i Hypotekbanken s
direksjon, den 29. april 1937. Jakob Schjerven. / M. Hagerup
Bull.
- ✓ 4626. Påt. på skadesløsbrev fra Karl Johansen til Aker fattigvesen kr. 7.000,- i gnr. 158 bnr. 159, tgl. 23/3 1928 nr. 46, sål.: Skadesløsbrevet viker herved prioritett for et nytt
lån i Aker Sparebank, stort kr. 15.000,-. Aker fattigstyre
6/4 1937. P. Grønvik f.t. formann.
- ✓ 4631. Avl. obl. fra Alette Hesselberg til Wilhelmine Løvestad kr. 1.100,- i gnr. 197 bnr. II, tgl. 15/3 1912 nr. 174, sål.: Obligasjonen kvitteres herved til avlesning. Bekkelaget
18. januar 1934. Wilhelmine Løvestad. At fru Wilhelmine Lø-
vestad har ~~hva~~ erkjent å ha underskrevet dokumentet i mit
nærvar og at hun var over 21 år bevidnes herved. Bekkelaget
24. april 1937. Erling Lie o.r.sakf.
- ✓ 4635. Avl. obl. fra Viktoria Lindhart til Boligbanken kr. 7.500,- i gnr. 75 bnr. 482, tgl. 5/10 1928 nr. 131, sål.: Obliga-
sjonen kan, som innfridd, avleses. Oslo i styret for Den
norske Stats Småbruk og Boligbank, den 29. april 1937.
Jakob Schjerven. / K. Modal.

DAGBOKFØRT

09.JAN.87 001513

K J Ø P E K O N T R A K T

BYSKRIVEREN I OSLO

1.

Undertegnede:

Tlf. 415970

Petter Goldenheim *nu* 282968f.nr: 270749 [redacted] (selger)

Adresse: Ingiersv. 6 - 1169 Oslo 11

selger hverved til:

Respo Eiendom A/S

(kjøper)

Adresse: Schweigaardsgt. 34 - 0191 Oslo 1

sin eiendom: gnr. 194 bnr. 24 - Oslo
Ingiersv. 6 - 1169 Oslo 11

for en omforenet sum stor:

kr 3.500.000.- (tremillionerfemhundretusen 00/100)

2.

Kjøpesummen avgjøres på følgende måte:

A. Kjøperen betaler 22. sept. 1986 kr 350.000

B. Kjøperen betaler innen overtagelse " 3.150.000

Tilsammen

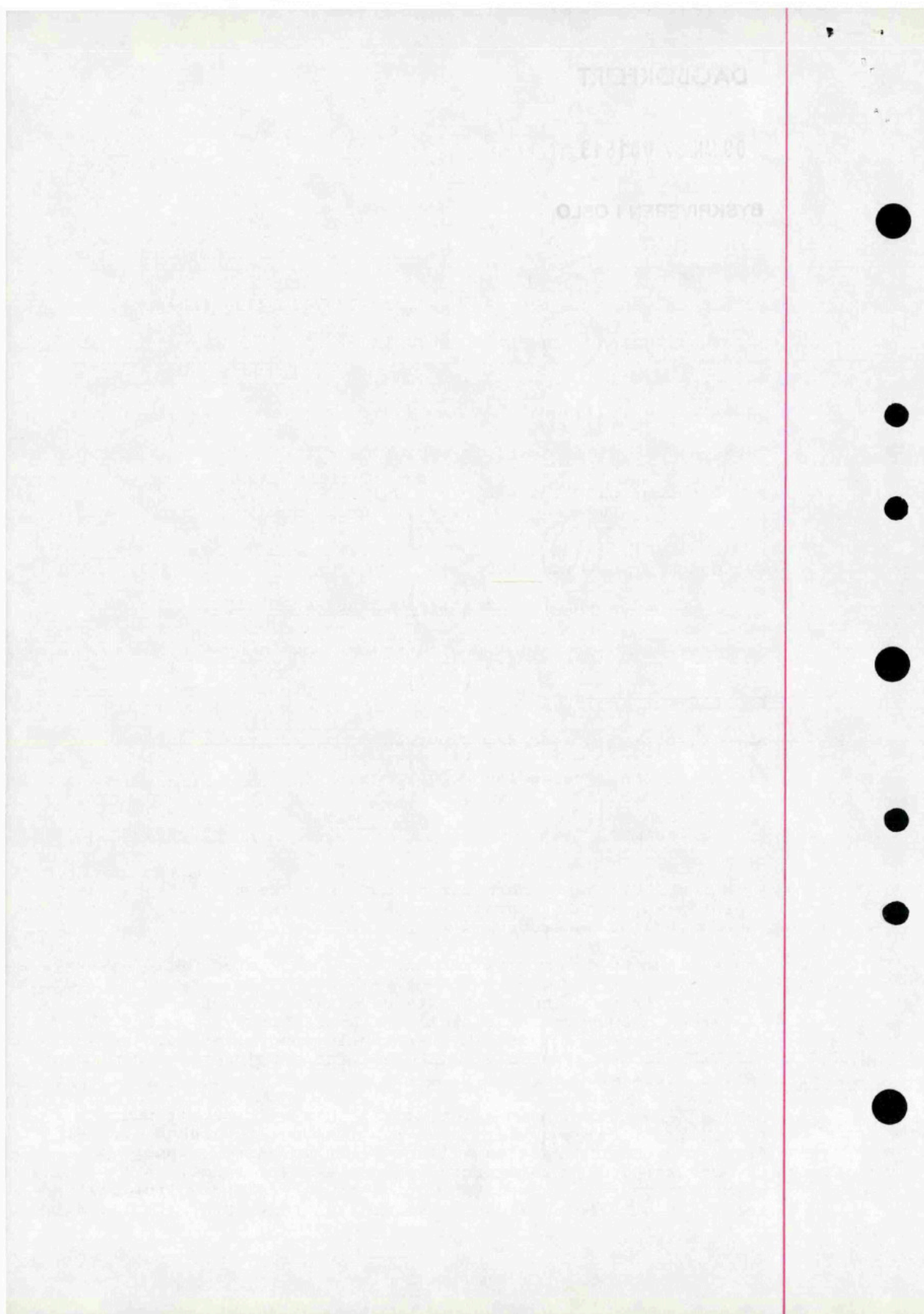
kr 3.500.000Alle innbetalinger i forbindelse med denne kontrakt skjer til
Sverdrup-Thygeson & Conradi-Larsen A/S, klienkontonr.
1600.40.07909 - Sparebanken ABC.

Innbetaling av de enkelte terminer skal skje uten nærmere varsel

Skjøtet blir ved denne kontrakts underskrift undertegnet av selgeren og oppbevart hos megler - inntil tinglysning finner sted. Skjøtet tinglyses så snart fullt oppgjør er foretatt - evt. at kjøper har stillet sikkerhet for oppgjøret på en måte som selger godtar.

Dersom kjøpesummen helt eller delvis ikke blir betalt ved forfall, som følge av forsinket tinglysning, forsinket oppgjør fra kjøperens finansieringskilder eller av andre grunner som skyldes kjøperen, aksepterer kjøperen å dekke tapet. Av praktiske grunner, er partene enige om at erstatning for slik forsinket betaling skal beregnes med 15% rente p.a. fra forfall

Avskrifts rettighet bekreftes
44



2

inntil betaling finner sted.

Betaling betraktes å ha funnet sted den dato penger er innkommet på meglers klientkonto. Selger er ikke forpliktet til å tinglyse skjøtet før evt. renter er betalt.

Som sikkerhet for den til enhver tid utbetalte del av kjøpesummen, utsteder selger til Sverdrup-Thygeson & Conradi-Larsen A/S en pantobligasjon på tilsvarende beløp prioritert innenfor kjøpesummens ramme. Obligasjonen kan tinglyses på eiendommen og avlyses når kjøperen har fått skjøtet. Obligasjonen er ikke rentebærende. Selgeren bærer omkostningene ved tinglysning av obligasjonene. Partene er inneforstått med at megleren vil kunne trenge en rimelig ekspedisjonstid før beløp som er innbetalt av kjøper kan utbetales til selger eller nyttes til innfrielse av selgers lån.

3.

Selger garanterer at eiendommen blir levert fri for andre pengeheftelser enn de som evt. fremgår av denne kontrakt. Eventuelle pengeheftelser som ikke overtas av kjøper, skal slettes for selgers regning.

Selger innestår for at det ikke skjer ytterligere pantsettelse i tidsrommet frem til overtagelsen finner sted.

Selgeren gir herved megleren ugjenkallelig fullmakt til å innfri de lån som hviler på eiendommen og som ikke skal overtas av kjøper i.h.h.t. denne kontrakt.

4.

Omkostningene vedrørende denne handel og som er kjent ved underskrift av denne kontrakt utgjør:

Dokumentavgift til staten	kr	70.000
Tinglysningsgebyr for skjøtet	"	270
Formidlingsprovisjon	"	<u>42.500</u>
Tilsammen	kr	<u>112.770</u>

Omkostningene betales av kjøper til Sverdrup-Thygeson & Conradi-Larsen A/S i tillegg til kjøpesummen.

I henhold til lov om eiendomsmegling forfaller formidlingsprovisjonen til betaling ved kontrakts underskrift. De øvrige omkostninger betales snarest mulig, senest innen overtagelsen.

Tinglysning av evt. pantobligasjoner utstedt av kjøper, belastes ham særskilt.

3

Det tar forbehold om endringer i avgiftsberegningen. De faste avgifter vedrørende eiendommen avregnes pro & contra direkte mellom partene pr. overtagelsesdato.

5.

Eiendommen overtas av kjøper den 1. februar 1987 kl. 1200, eller etter annen avtale mellom partene.

Eiendommen står fra nevnte tidspunkt for kjøpers regning og risiko, og kjøperen svarer fra samme tidspunkt for alle eiendommens utgifter og oppebærer dens evt. inntekter.

Kjøperen har besikket eiendommen, og overtar den i den stand den befant seg ved besiktigelsen med påstående bygninger og med dens mur- og naglefaste innredninger - og med alle rettigheter og forpliktelser, hvormed den har vært eiet av selger.

Selger fraskriver seg ethvert ansvar for eventuelle bygningsmessige, skjulte og/eller åpenbare feil eller mangler, heri innbefattet sopp, råte og skadeinsekter av enhver art. Dog erklærer selger at han ikke er kjent med at eiendommen lider av slike mangler eller feil.

Selger garanterer videre at han ikke er kjent med offentlige pålegg som ikke er utført eller betalt, og at det ikke er inngått muntlige eller skriftlige avtaler, private eller offentlige som berører eiendommen.

Selger forplikter seg til å overlevere eiendommen i ryddig og rengjort stand og uten leieforhold av noen art.

6.

Selgeren forplikter seg til å holde eiendommen fullverdiforsikret inntil overtagelsestidspunktet.

Eiendommen er forsikret i: Storebrand

Kjøperen plikter å tegne ny fullverdiforsikring fra overtagelsestidspunktet.

Skulle det oppstå skade som følge av brann eller annen skade som dekkes av forsikringen, forplikter selger seg til å transportere sitt mulige erstatningskrav til kjøper, forutsatt at kjøper gjør opp i samsvar med denne kontrakt.

7.

Oppgjør mellom kjøper og selger skjer via Sverdrup-Thygeson & Conradi-Larsen A/S, som dog ikke overtar noe ansvar for partenes riktige oppfyllelse av det som er anført foran i denne kontrakt.

4

8.

Denne kontrakt er undertegnet i 2 - to - eksemplarer, hvorav partene får hvert sitt, og med kopi til megler.

Oslo den

22/9

1986

Som selger:

Petter Goldst.

RESPEIENDOM A/S

Som kjøper:

James Smith

Som selgerens ektefelle samtykker jeg i denne kontrakt:

Karin Goldst.



TINGLYSINGEN

- Denne forsiden tilhører dokument med følgende eiendomsbetegnelse:



Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
------	------	------	------	------



Strekkode:



Doknr: 42449 Tinglyst: 04.08.1994 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Oslo Kommune
Byantikvaren
Pb. 5431 Majorstua
0305 Oslo

Vern- og vedlikeholdsavtale

for Jungers vei 6, Villa Sjaastad
(eiendommens navn)

gnr. 194 bnr. 24 matr.nr. i Oslo kommune

Underskrivende eier har fått tilskudd av staten til:
Restaurering av ødelagte deler, særlig i overetasje
og tak, etter brann på dragestilsvilla fra 180-årene
(kort beskrivelse av bygningen(e) og hva arbeidet gjelder)

Heftelsen gjelder
Hovedbygningens elskener samt bevarth
interiørdeler fra før ca. 1915
(presis beskrivelse av bygningen(e) som omfattes av avtalen)

Forandringer som går lenger enn rent vedlikehold skal legges frem for og godkjennes av rette myndighet, som er fylkeskommunens kulturetat. Byantikvaren i Oslo.

X Ingen må sette i gang hel eller delvis riving eller flytting av bygningen(e) eller større forandring av bygningsmiljøet uten at kulturetaten har gitt tillatelse.
Byantikvaren

Etter avtale kan kulturetaten besiktige, måle opp, fotografere og på annen måte dokumentere bygningen(e).
Byantikvaren

Eieren plikter å holde bygningen(e) forsikret slik at den/de kan settes i stand etter skade ved brann eller annen ulykke. I særlige tilfeller kan kulturetaten fravike kravet om forsikring.
Byantikvaren

Forsikring fravikes ☐ Ja ☒ Nei

Denne verneavtalen skal tinglyses som heftelse på eiendommen og ikke heves uten samtykke fra kulturetaten.
Byantikvaren

Oslo den 28.07.94
Alvando Rasmussen Johansen
(eier)

Vitne 1 Knut Hansen
Fødselsdato 28.06.47

Vitne 2 Arne R. Kristiansen
Fødselsdato 04.05.22

Servisches. Ymn. förändringar
ansågs tillstånd.

Utför, intet a^o bemärks

Kunde

se rapport i anmäl
ning av 10/10/39

Besiktiget av: Ris, Lal den 3 / 10 / 39

Rapport til Oslo bygningskontroll

Byggherre	
J. H. Tidemanns Sub. fabr. 33	
G. nr. b. nr. Matrik. nr.	Arbeidssted
198/24	Ingeniør. 6

Innr. forandringsarb.
i Vindu

Mangler meldt rett
De ved ferdigbesikt
påtalte mangler er
nu bragt i orden.

Kan ferdigattesteres:
19. 1. 59. O.V.

Oslo, den 19 / 1 19 59

[Signature]

Underskrift

÷ 10

G. b. 50 000. 1-58. B. A.

Den förändr. akt.!

Plangter i värmings-
hus är nu reppet.

(W.c. i kjeller är skaffet
fristäppt med i bore
källar nederst i dörr.)

Det är insatt ny
hoveddör i väggen nederst
vid dörren som delvis
har varit rätten är
skiftet ut.

Wahl
H/1-42
MR

Besiktiget av:

O.V.

den 13 / 1 / 1942

G.nr.	194	B.nr.	34
Tomt nr.			
Parsell nr.			
Bilag nr.	29		

AKER KOMMUNE

BYGNINGSCHFEN

L. nr.	10/10-1989
Dat.	21/10
Antall bilag	4

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående *div. forandringsarbeider ved vanningstus*

Eier:

Dr. Apoteker
Knut Stahr foss,
adr. *Ingjersv. 6, Ljan.*

Sted:

Ljan.

Ansvarshavende:

Forestå arbeidet:
Snekkerm. Johan Österby,
Göteborggt. 27 b.

Anmelder:

Ark. Einar Fjorau
adr. *Myrborggt 5.*
Oslo.

Parsell nr.

av

Tomt nr. *6*

til *Ingjers vei*

Forespørsel angående ferdigattest sendt:

Veichef (ang. vei)

Brandchef:

Kloakkvesenet: *11/11-39.*

adr.

Veierklæring innkommet:

Naboerklæring

Gebyr: *30/10-39.*

Ferdigattest:

Overendes Aker faseråd under henvisning
til bilag nr. *29 - 32*

Aker Kommune, bygningskontrollen den *25/10* 1989

Forsatt

25/10

25/10 1989

M. Sedde
SEKRETER

nr. 197 B.nr. 24
 Sign. amt nr.
 Parsell nr.
 Bilag nr.

AKER KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

L. nr. 6208-1944
 Dat. 11.11.44
 Antall billag 6

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående grogg samt forskningsmøte

Eier:
 dr. Halvorsen

adr.
 Ingvarevei 6,
 hjem

Sted:

hjem

Parsell nr.

av

Tomt nr.

til

Forespørsel angående ferdigattest
 sendt:

Veisje (ang. vei)

Brannsjef:

Kloakkvesenet:

Ansvarshavende:

Tømmern. Baltzer Felberg,
 Eugeniøgt. 22, Oslo.

adr.

Veierklæring innkommet:

Naboerklæring

Gebyr: 9/10.45.

Ferdigattest:

1834 * 1511.4
 1/6

Anmelder:
 av. Liss Holberg

adr.
 Bollingeholm 32.

Jule pr. Post

Regio

Tasodisic

18/11.44

Oversendes Aker reguleringsvesen under henvisning
 til bilag nr. 1-5

Aker Kommune, bygningskontrollen den 14/11 - 1944

S. Wellre.

Påvist 9/10.45.

1834 * 1511.4
 1/6



Ringsk. efter kv. 5, - 20/10.44 if. Pinner 4/11.44 if.

G.nr. 194	B.nr. 34
Kartblad	
Bilag nr. 1	

AKER KOMMUNE

BYGNINGSCHFEN

L.nr. 1937-1980
Dat. 1/10
Antall bilag 3

EKSPEDISJONS - DOKUMENT

angående *innvendige forandringer i vinningsmål*

Eier:

Artha Pedersen
Ingiers vei 6
 adr. *Ljan*
Telefon 84083

Anmelder:

Edgar Smith Norén
 adr. *Drummenveien 4*
84439

Sted:

Ljan

Parsell nr.:

av

Tomt nr.:

6.

til

Ingiers vei

Forespørsel angående ferdigattest sendt:

Tekn. dir. (ang. vei)

Brandchef:

Kloakkvesenet:

Ansvarshavende:

~~TØMMERM. TRYGVE JOHANSEN~~
~~KONGENHOLMEN~~

Tømmern. Trygve Johansen
Fjellborg, Hauketo st.

Adr.

Veierklæring innkommet:

Naboerklæring

Gebyr: *22/10-36.*

Ferdigattest:



Oslo kommune

Wenche Johre Kristiansen
Ingjers vei 8A

1169 OSLO

Arkivnøkkel
531

Vår ref/mappenr.
920100759

Journr. 920100759
95/20687

Dereas ref.

Vår saksbeh.
Inger Marie Eldov

Dato
29. mars 1995

Arbeidssted : 194/0024 Ingiers vei 6
Byggherre : Wenche Johre Kristiansen, Ingiers vei 8A, 1169 OSLO
Arbeidets art: FORSTERKING - STØTTEUR

Varsel om at arbeidet er ferdig er ikke mottatt, kfr. tidligere tilsendte melding der slikt varsel ble krevet innsendt og samtidig opplyst at byggearbeidet måtte være igangsatt innen 3 år.

Vennligst fyll ut og send nedenstående svarslipp til Plan- og bygningsetaten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Inger Marie Eldoy
Inger Marie Eldoy
Inq.I

*Arbeidet ble planlagt og gjennomført
før vi kjøpte eiendommen 3/1/94

klipp

Ref. : Ekspedisjon, Øst
Mappenr. : 920100759

Arbeidssted : 194/0024 Ingiers vei 6
Byggherre : Wenche Johre Kristiansen, Ingiers vei 8A, 1169 OSLO
Arbeidsart: FORSTERKING - STØTTEMUR

Arbeidet er ferdig. Verdi av byggearbeidet oppgis til kr.

.... Arbeidet er påbegynt og blir meldt ferdig senere.

.... Arbeidet er ikke lenger aktuelt. Saken kan utgå.

18/4
.....
Data

Wende Kerkhanna Jones
Unterschrift



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til:

Dato: 02.12.2015

Fra:

Saksbehandler: Rosita Einarsen

Saksnr: 199400813 - 7

Ingiers vei 6 A

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Lederet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

OBS! Vi har vurdert om saken skal innom Ulovlighet da det er mulig tiltaket er oppført uten tillatelse, men ettersom saken har vært gjenstand for ryddeprosjektet i 2002/2003 så henlegger vi den.



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.oslo.kommune.no/pbe

Sentralbord: 02 180

Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357

Org.nr.: 971 040 823 MVA

**SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og
MELDINGER §§85, 86****1. Melding etter §§85,86**

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

- ☐ Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

2. Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto/skråbilde,
- ☐ Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
- ☐ Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

- ☒ Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto /skråbilde
- ☒ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☒ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☒ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
- ☒ Saner etter rutine 18-60

3. Byggesaken har fått brukstillatelse

- ☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

PLAN- OG BYGNINGSETATEN - SAKSFLYT I BYGGESAKER - SIDE 1									
Dato:	Sign. av ansv.		Mappenr.:	Type:	1.	2.	3.	4.	
9/4			940017453				X		
Prosess: UNIQUE		ANSVAR	SAKSGANG						
5/4		20	Eksp.	Innregistrering i byggekloss (just. sak/arkiv).					
8/4	72		Seksj. l.	Seksjonsleder typologisert og fordelt saken.					
11/4	2H	V	Saksb.	Siling av søknaden. Saksbeh.navn reg i Unique					
			saksb.	Rutineovers. til andre etater. OVA: OVV:					
11/4	2H		Saksb.	Oversendelse til spesielle etater.					
				BYANTIKV. 18/4					
			Saksb.	Alle varslingsberettigede kontrollert / varslet. Forslag svarbrev.					
18/4		20	Eksp.	Svarbrev sendt - oversendt andre etater.					
			Eksp.	Avventer pga. mangler, forfall 30 dgr.					
			Eksp.	Saken returnert/utgått. Protesterende / andre etater underrettet.					
			Eksp.	Protester sendt anmelder til uttalelse; inntil dag 16.					
			Eksp.	v/Mangler - Alt søkn.mat. foreligger. Evt. ettersendt andre etater.					
VEDTAK									
			Saksb.	Saken mottatt saksb. til behandling.					
20/4		20	Saksb.	Ferdig fra saksbeh. Gebyr og BRA beregnet. (OBS! Ulovlighetsgebyr)					
			Seksj.l.	Avslag m/ gebyr v/ seksjonsleder - Underretn. kontrollert.					
20/4	75		Seksj.l.	Approbert/godkjent m/ gebyr v/ seksjonsleder - Underretn. kontrollert.					
29/4		20	Eksp.	Vedt.dato reg. i ansv.bildet. Gebyr innlagt. Underretn. sendt protest.					
29/4		20	Eksp.	Sendt GAB.					
			Saksb.	Fornyelse ferdig fra saksb. m/ gebyr. Varsling kontrollert.					
			Seksj.l.	Vedtak fornyelse v/ seksjonsleder. Underretn. kontrollert.					
			Eksp.	Fornyelse reg. i ansvarsbildet. - Underretn. sendt partene.					
			Saksb.	Vilkår kontrollert oppfylt.					
			Saksb.	Ansvarshavende godkjent.					
			Eksp.	Gebyr betalt (NB! Tilleggsgebyr).					
IGANGSETTING									
			Seksj.l.	Igangsetting gitt innenfor klagefristens utløp (4 uker fra approb.).					
			Eksp.	Underretn. om igangsetting før utløp av klagefrist. Også protesterende.					
			Seksj.l.	Igangsettingstil. gitt : til topp: fra topp:					
			Eksp.	Igangsettingstil. reg. og sendt ansvarshavende					
			Saksb.	Arbeid igangsatt. GAB-skjema utfyllt og sendt.					
TILLEGGSAPPROBASJON									
			Saksb.	1. Tilleggsapp. m/gebyr fra saksb. Varsling kontrollert.					
			Seksj.l.	1. Tilleggsapp. Vedtak m/gebyr v/ seksjonsleder. Underretn. kontrollert.					
			Eksp.	Vedtaksdato registrert. Gebyr innlagt. Partene underrettet. Sendt GAB.					
			Saksb.	2. Tilleggsapp. m/gebyr fra saksb. Varsling kontrollert.					
			Seksj.l.	2. Tilleggsapp. Vedtak m/gebyr v/ seksjonsleder. Underretn. kontrollert.					
			Eksp.	Vedtaksdato registrert. Gebyr innlagt. Partene underrettet. Sendt GAB.					

PLAN- OG BYGNINGSETATEN --- SAKSFLYT I BYGGESAKER --- SIDE 2									
Dato:	Sign. av ansv.		Mappenr.:	Type: 1.	2.	3.	4.		
Prosess		UNIQUE	ANSVAR	SAKSGANG					
KONTROLL / OPPFØLGING									
			Saksb.	Ferdigbefaring avholdt. GAB-skjema utfyllt.					
			Seksj.l.	Brukstillatelse gitt.					
			Eksp.	Brukstillatelse registrert og sendt, GAB-skjema sendt.					
			Eksp.	Melding gitt til skattetakstk, ligningsk.					
			Eksp.	Riving meldt GAB.					
			Saksb.	Ferdigattest kan gis, ferdig fra saksb.					
			Seksj.l.	Ferdigattest gitt.					
			Eksp.	Ferdigattest registrert og sendt.					
			Seksj.l.	Saken henlagt uten ferdigattest. Reg. i ansvarsbildet (henlagt dato).					
10/7	HH		Saksb.	Sak sanert. Endring av adr. / bnr sjekket og ført i Unique / forlapp.					
10/7	HH		Saksb.	Sendt arkivet.					
KLAGESAK									
			Saksb.	Registrert 1.klage v/saksbeh.					
			Saksb.	Klagen sendt partene til uttalelse.					
			Seksj.l.	Oppset. virkn. av klage gitt av seksj.l. Ja: ☐ Nei: ☐					
			Saksb.	Partene underrettet om beslutningen.					
			Saksb.	Sendt BUK, Underskrift av avd.dir. & seksj.l. Reg. i Unique.					
			Saksb.	Partene underrettet om vedtak i BUK.					
			Saksb.	Sendt fylkesmannen. Underskrift av avd.dir. & seksj.leder.					
			Saksb.	Mottatt fra fylkesmannen.					

Velkommen til

Nordvik Nordstrand

Nordstrand, Bekkelaget, Ekeberg, Lambertseter og Søndre Nordstrand er bydeler vi kjenner godt, og der vi kombinerer god lokalkunnskap med solid erfaring. Vi er for deg som setter kvalitet og faglig tyngde høyt når du skal selge bolig. Hos oss møter du en megler som tar ansvar, jobber for å oppnå et godt resultat på dine vegne og er tilgjengelig gjennom hele prosessen, og ordner det formelle frem til overtakelse.

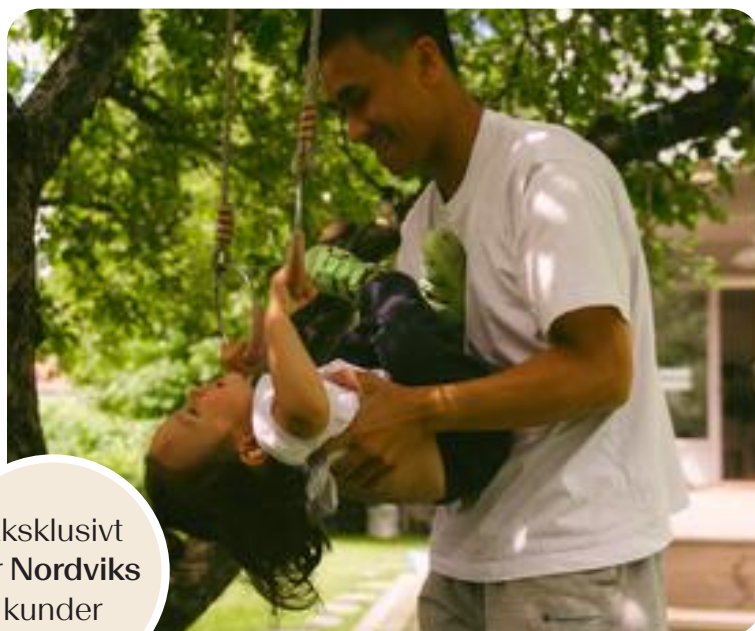
Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

Ekebergveien 233, 1162 OSLO
nordstrand@nordvikbolig.no
902 90 092



Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**



Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:

<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:

<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.



Storebrand Forsikring AS

Besøksadresse: Professor Kohts vei 9, Lysaker

Postadresse: Postboks 500, 1327 Lysaker

Telefon: 915 08 880

Organisasjonsnummer: NO 916 300 484



HELP Forsikring AS

Besøksadresse: Essendropsgate 3, 0368 Oslo

Postadresse: Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo

Telefon: 22 99 99 99

Organisasjonsnummer: NO 981 877 888

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg

TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr

Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap

medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobebehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienn og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder

Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger

med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertveggglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress

Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert

Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad

Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Ingjers vei 6A-B 1167 OSLO

Matrikkel: Gnr 194, bnr 24 (ideell andel 1/1) / Gnr 194, bnr 893 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. ____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besøkt eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

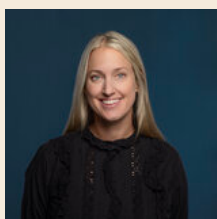
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Hanne Eika Klempe

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Nordstrand
h.klempe@nordvikbolig.no
959 24 589



Philip Magnussen

Daglig leder / Fagansvarlig /
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Nordstrand
p.magnussen@nordvikbolig.no
924 23 637

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:

