

Tilstandsrapport

📍 Trosterudveien 12 B, 0778 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 41, bnr. 97

Sum areal alle bygg: BRA: 1002 m² BRA-i: 989 m²



Befaringsdato: 19.03.2024

Rapportdato: 11.05.2024

Oppdragsnr.: 12018-24046

Referansenummer: CF9270

Autorisert foretak: Alpha Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Nicolai Aamot



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Alpha Taksering & Eiendom

Rapportansvarlig

Jan Nicolai Aamot
Uavhengig Takstingeniør
jan.nic@taksering.as
930 44 336



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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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.

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



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig over to etasjeplan, samt innredet kjeller og loft. Stor parkeringskjeller under terrasse med basseng. Kjelleren består i hovedsak av fire utleiehybler med eget og separat oppholdsrom, kjøkken og våtrom. Loftet består av to utleiehybler, hvorav den ene har to våtrom, kjøkken og 4 soverom, og den andre har eget kjøkken og våtrom. Boligen er gjennomgående oppusset innvendig siden 1997, og er tilbygget med terrasse med lysthus og utendørsbasseng, samt underliggende garasje med tekniske rom og boder. Det er fremvist dokumentasjon på det meste av oppussing og ombygningsarbeidene, men all dokumentasjon finnes ikke. Boligen holder en god normal standard med normal bruksslitasje. Våtrommene er alle av eldre dato, og bør oppgraderes, ellers må det påregnes oppgraderinger og overflatebehandlinger ved kjøp av brukt bolig. For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det forøvrig til rapportens kontrollpunkter.

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Tilstandsrapporten er basert på en visuell befarings og registrering av symptomer. Det er brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten/boligen. Ved kjøp av eldre bolig må det generelt sett påregnes skjevheter i etasjeskillere, dekker, vegger/takflater og andre konstruksjoner, og ved oppussing/ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Datidens byggeskikk og byggeforskrifter ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer at husets boligstandard, energioptimering og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens byggregler. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Tilstandsgrader er vist under detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse. Der tilstandsgrad ikke er angitt er dette å betrakte som at bygningsdelen ikke er videre vurdert eller at dette er boligselskapets ansvarsområde. Tilstandsgraden kan dels være satt grunnet manglende dokumentasjon og alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

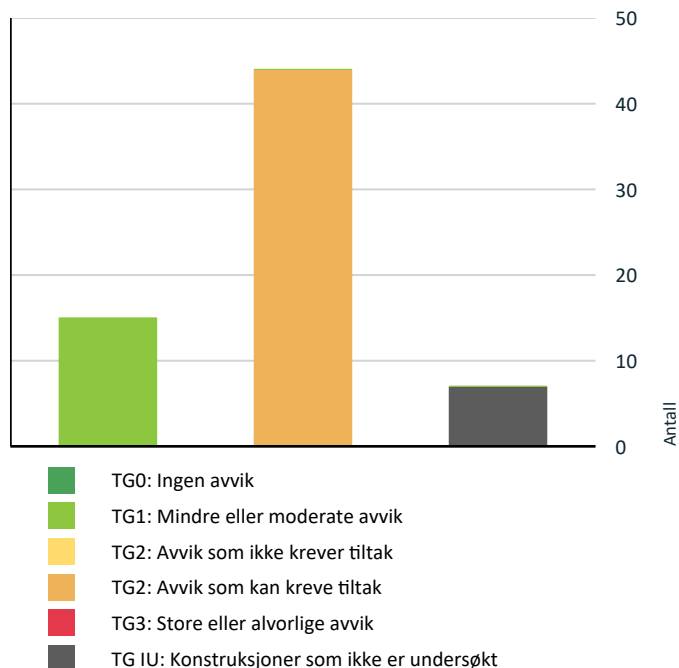
Enebolig

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

Tilbygg som terrasse, basseng og garasje er byggemeldt. Boligen forøvrig er av eldre oppføringsdato og dokumentasjon er ikke innhentet.

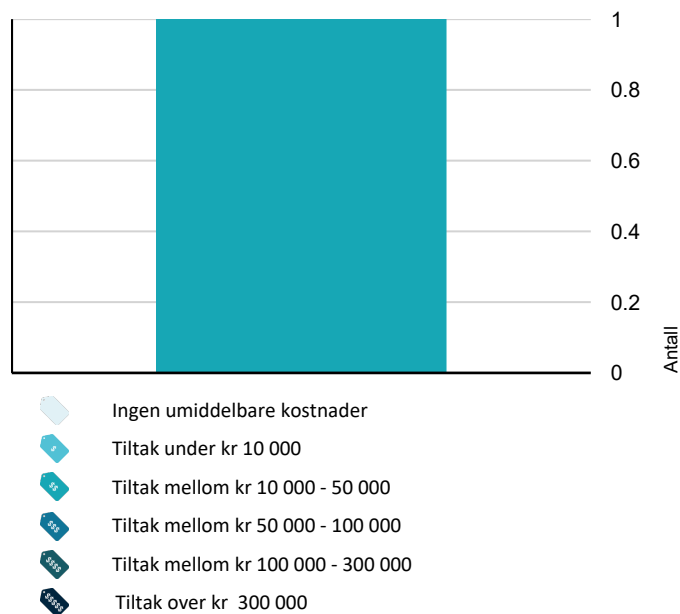
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

* Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven. Arealer er angitt etter målereglerne i

NS3940, med endringer etter retningslinjene til NTF. Det er ikke opplyst om eiendommen og bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført utover det som eventuelt er nevnt i herværende rapport. Den bygningssakkyndige takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil eller mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier. Befaringen er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Konklusjonen baserer seg på objektet, og i den stand og slik det presenteres på befaringsdagen.

Herværende rapporten er basert på gitte opplysninger av eier og vurdert ut fra forelagte opplysninger.

* Denne rapporten gir en enkel beskrivelse av bygningsdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og tekniske installasjoner, Terrasser og vindusrammer med vindusglass vurderes dersom takstmannen finner det relevant for objektet. Rapportens referansenivå er objektets oppføringstidspunkt, eventuelt senere tidspunkt for oppgraderinger og utskiftning av bygningsdeler eller installasjoner. Dersom det i rapporten ikke er gitt informasjon om oppgraderinger vil derfor objektets byggeår være gjeldende referansenivå. Forhøyet alder på bygningsdeler øker risikoen for funksjonssvikt og det kan være behov for utskiftning som et forebyggende tiltak eller av estetiske grunner. Bygningsdeler med forhøyet alder kan derfor være tildelt lavere vurdering enn Tilstandsgrad TG1, selv om det ikke er påvist konkrete feil eller mangler.

* Dersom det i rapporten ikke er gitt informasjon om oppgraderinger vil derfor objektets byggeår være gjeldende referansenivå. Forhøyet alder på bygningsdeler øker risikoen for funksjonssvikt og det kan være behov for utskiftning som et forebyggende tiltak eller av estetiske grunner. Bygningsdeler med forhøyet alder kan derfor være tildelt lavere vurdering enn tilstandsgrad TG1 selv om det ikke er påvist konkrete feil eller mangler.

* Tilstandsrapporten er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Det er brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet. Ved kjøp av eldre objekter må det generelt sett påregnes skjevheter i etasjeskiller/dekke, vegger/takflater og andre konstruksjoner, og ved oppussing eller ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Forøvrig henvises det til rapportens enkelte punkter. Datidens byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer at objektets standard, energiøkonomisering og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens byggeregler. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

* Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk. Overflater er vurdert mot hva som må forventes av standard som følge av bygningens alder. Enkelte

Sammendrag av boligens tilstand

bygningssdeler kan ha blitt tildelt Tilstandsgrad TG2, på bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon. Dersom et rom eller en bygningssdel gis tilstandsgrad TG2 eller TG3, skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også, så godt det lar seg gjøre, gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre visse rom eller bygningssdeler som gis tilstandsgrad TG3.

* Det gjøres oppmerksom på at herværende rapport er utarbeidet iht. 'Forskrift av ny avhendingslov § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader'. Det skal fastsettes en tilstandsgrad for det enkelte rommet eller den enkelte bygningssdelen, jf. § 2-23. Tilstandsgraden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > bad/wc, vaskerom, 2 separate toaletter > Hulltaking i tilliggende/bakenforliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > bad/wc, 2 dusj/wc, vaskerom > Hulltaking i tilliggende/bakenforliggende konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > 3 dusj/wc > Hulltaking i tilliggende/bakenforliggende konstruksjon [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > bad/wc, vaskerom, 2 separate toaletter > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > bad/wc, vaskerom, 2 separate toaletter > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > bad/wc, vaskerom, 2 separate toaletter > Vegger, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > bad/wc, vaskerom, 2 separate toaletter > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > bad/wc, vaskerom, 2 separate toaletter > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > bad/wc, vaskerom, 2 separate toaletter > Varme [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > separat toalett > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > separat toalett > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > separat toalett > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > separat toalett > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > bad/wc, 2 dusj/wc, vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > bad/wc, 2 dusj/wc, vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Våtrom > 2. etasje > bad/wc, 2 dusj/wc, vaskerom > [Gå til side](#)
Gulvkonstruksjon og fall
- ! Våtrom > 2. etasje > bad/wc, 2 dusj/wc, vaskerom > [Gå til side](#)
Vegger, membran og tettesjikt
- ! Våtrom > 2. etasje > bad/wc, 2 dusj/wc, vaskerom > [Gå til side](#)
Sluk, membran og tettesjikt
- ! Våtrom > 2. etasje > bad/wc, 2 dusj/wc, vaskerom > [Gå til side](#)
Sanitærutstyr og innredning
- ! Våtrom > 2. etasje > bad/wc, 2 dusj/wc, vaskerom > [Gå til side](#)
Varme
- ! Våtrom > 2. etasje > bad/wc, 2 dusj/wc, vaskerom > [Gå til side](#)
Ventilasjon
- ! Våtrom > Loft > 3 dusj/wc > [Gå til side](#)
Ventilasjon
- ! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > [Gå til side](#)
Avtrekk
- ! Kjøkken > Loft > 2 kjøkken > [Gå til side](#)
Avtrekk
- ! Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > [Gå til side](#)
Avtrekk
- ! Tekniske installasjoner > [Gå til side](#)
Vannledninger
- ! Tekniske installasjoner > [Gå til side](#)
Avløpsrør
- ! Tekniske installasjoner > [Gå til side](#)
Ventilasjon
- ! Tekniske installasjoner > [Gå til side](#)
Varmtvannstank
- ! Tekniske installasjoner > [Gå til side](#)
Varme
- ! Tekniske installasjoner > [Gå til side](#)
Elektrisk anlegg
- ! Tomteforhold > [Gå til side](#)
Drenering
- ! Tomteforhold > [Gå til side](#)
Grunnmur og fundamenter
- ! Tomteforhold > [Gå til side](#)
Forstøtningsmurer

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1913

Kommentar
Boligen er ombygget/tilbygget i 1995, 2016 og 2018 ref. Plan og Bygningsetatens saksinnsyn.

Tilbygg / modernisering

1998	Renovert/ombygget
------	-------------------

UTVENDIG

! TG IU Takteking

Yttertaket er tekket med taksten. Undertak av rupanel, underlagspapp, sløyfer og lekter. Takteking på hovedhuset/taksten er de siste årene overgått iflg. eier.

Normal tid før omlegging av taksten er 40-60 år.

Besiktigelse og vurdering av yttertaket er gjort fra bakken/gårdsplass og veranda. Ingen tegn til pågående lekkasje på innredet loft. Taktekingen synes å være tett.

Taktekingen oppfyller sin tiltenkte funksjon.

Vurdering av avvik:

- Takteking er ikke besiktiget pga manglende forsvarlig adkomst, alder eller materiale er ukjent, og derfor ikke nærmere vurdert.

Vurdering basert på alder. TG2 settes på bakgrunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid på undertak og takteking er nådd.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når forsvarlig adkomst er tilrettelagt.

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet. Det er behov for jevnlig kontroll av taktekingen.

TG er satt på bakgrunn av generell alder og at normal forventet levetid snart er nådd.

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i stål.

Normal tid før utskifting av takrenner, nedløpsrør og belagt er 40-60 år.

Takrenner, nedløpsrør og beslag synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering basert på alder. TG2 settes på bakgrunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid på takrenner, nedløpsrør og beslag er nådd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet. Det er behov for jevnlig kontroll av takrenner, nedløpsrør og beslag. Kontroll av snefangere.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Grunnmur oppført i natursten, mur- og betongkonstruksjoner. Yttervegger over grunnmur er oppført i tradisjonell bindingsverkskonstruksjon, utvendig belagt med trepaneler med malte/beisede overflater. Stedvis nyere trepaneler.

Normal tid før reparasjon av grunnmur i betong med pussede overflater, bindingsverkskonstruksjoner med utvendig panel av tre er 40-80 år.

Veggkonstruksjonene er ikke besiktiget eller videre vurdert da konstruksjonen er gjenbygget/lukket.

Veggkonstruksjonene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Veggkonstruksjonene er vurdert og ingen nevneverdige avvik er registrert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterkledning virker å være normalt godt vedlikeholdt. Under befarung er det utført kontroll ved stedvis stikkprøver med Protymeter funktindikator i trepanelene for måling av vektprosent i trevirket. Det er stedvis påvist noe forhøyet fuktprosent i trevirket på befarungstidspunktet. Stedvis sol-/tørsprekker i panelet.

Vurdering basert på alder. TG2 settes på bakgrunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid på veggkonstruksjonene er nådd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet. Det er behov for jevnlig kontroll av veggkonstruksjonene.



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Takkonstruksjoner oppført i tre. Takkonstruksjonene er isolert og igjenbygget, og det er derfor ikke mulig å utføre ytterligere undersøkelser av konstruksjonene, annet enn åpne synlige takkonstruksjoner/bjelker. Det er ikke registrert nedsenkninger i konstruksjonen på befaringsdagen.

Takkonstruksjonene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering basert på alder. TG2 settes på bakgrunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid på takkonstruksjonen er nådd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet. Det er behov for jevnlig kontroll av takkonstruksjonene.

! TG 2 Vinduer

Malte vindusrammer, vinduskarmer og balkong- og terrassedører med 2-lags isolerglass fra 1995.

Stedvis eldre vinduer med enkle fargede/blyglass.

Normal tid før utskifting av vindusrammer i tre er 20-60 år.

Normal tid før utskifting av isolerglass er 15-20 år.

Vinduene vurderes å være i funksjonell stand. De tilfeldig valgte vinduene som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduene er ikke testet ved åpning, og det vil derfor kunne forekomme avvik på vinduer som ikke er funksjonstestet.

Det er normalt at vindusrammer og vinduskarmer kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ved befaring ikke opplyst eller registrert at noen vinduer er punkterte. Dette er ingen garanti da det kan være vanskelig å kontrollere.

Vridere, hengsler og skinner på vinduer og balkongdører har behov for justeringer og generelt ettersyn.

Vinduene vurderes å være i funksjonell stand. De tilfeldig valgte vinduene som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduene er ikke testet ved åpning, og det vil derfor kunne forekomme avvik på vinduer som ikke er funksjonstestet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Elementene/materialene kan ha en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde det under en viss oppsikt. Det betyr at strakstiltak ikke vurderes å være påkrevet, men at det innen "rimelig tid" bør vurderes tiltak.

TG er satt på bakgrunn av generell alder og at normal forventet levetid er nådd.



! TG 2 Dører

Inngangsdører med malte glatte overflater til trappegang i kjeller og garasje.

Original to-fløyet heltre inngangsdør med malte profilerte overflater og glassfelt fra overbygget inngangsparti til entré/hall.

Normal tid før utskifting av dører er 30-50 år.

Døren er funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende. Elementene/materialene har en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde det under en viss oppsikt. Det betyr at strakstiltak ikke vurderes å være påkrevet, men at det innen "rimelig tid" bør vurderes tiltak.

Døren synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at dørkarmer, lister og dørblader kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Merknad:

Liten sprekk i originalt glass i hovedinngangsdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av generell alder, da normal forventet brukstid er nådd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen spesielle tiltak forventes, men på generelt grunnlag oppfordret det å utføre jevnlig kontroll.

Tilstandsrapport



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Stor terrasse over garasje med svømmebasseng og lysthus. Adkomst via terrasser og trapper fra spisesal, TV-stue og gårdsplass. Trappeadkomst til hage. Rekkverk i mur-/betongkonstruksjoner belagt med skiferfliser.

2 overbygde terrasser i 1. etasje, og 4 åpne terrasser i 2. etasje. Terrasser er oppført i trekonstruksjoner. Rekkverk av tre. Terrasser er belagt med platetekking og papptekking.

Terrasser ved vaskerom var belagt med sne på befaringstidspunktet og ikke videre undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Rekkverk måler noe under dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Høyder på rekkverk bør økes av sikkerhetsmessige grunner.



! TG 2 Utvendige trapper

Betongtrapper fra hage til terrasser, og ellers betongtrapper til kjeller og hovedinngangen. Trapper belagt med skiferheller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert forskriftsmessig håndløper på vegg i trapp til kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør av sikkerhetsmessige grunner monteres håndløper i trapp.



INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Støpte dekker i garasje og bodrom. Flisbelagt gulvoverflater i trappeganger, mellomganger og oppholdsrom i kjeller. Fliser i entré/hall og kjøkken i 1. etasje, ellers heltregulv og parkettgulv i 1. etasje, 2. etasje og loft.

Gulvoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at gulvoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

*

Pussede og malte gipsplater, malte trepaneler og eikepaneler.

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at veggoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

*

Pussede og malte murvegger i kjeller.

Pussede og malte gips/himlingsplater og paneler.

Himlingsoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at himlingsoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Himlingshøyder er oppmålt fra 2,36 meter i kjeller, 3,10-3,30 meter i 1. etasjen, 2,94 meter i 2. etasjen og 4,52 meter under møne på loft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Samtlige overflater oppfyller sine tiltenkte funksjoner tatt alder i betraktning. Det bemerkes at overflater bærer preg av noe elde.

Det kan stedvis oppleves noe svikt/ujevnheter i gulvoverflatene. Dette er ikke unormalt da gulvene er lagt flytende.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

Samtlige overflater oppfyller sine tiltenkte funksjoner tatt alder i betraktning. Det bemerkes at overflater bærer preg av elde. TG av overflater er satt grunnet generell alder. Det må påregnes noe oppussingsarbeider av overflater.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygningen er oppført med støpt betongsåle, fundamentert til fjell og faste masser.

Støpt betongsåle i underjordisk garasjeanlegg med tekniske rom og boder.

Etasjeskillere mellom kjeller, 1. etasje, 2. etasje og loft er oppført i trebjelkelag, antatt oppført som stubbeloft, isolert med leire.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Støpt gulv mot grunn i hovedkjeller er ikke oppført med fuktsperre.

Nyere gulv i garasje, teknisk rom og boder antas å være oppført med fuktsperre.

Det er stedvis registrert saltutslag og fuktutslag i gulv i boder og teknisk rom i den eldste kjelleren, hvilket ikke er unormalt da dette ikke er oppført med fuktsperre.

Det er i garasjergulv registrert fuktutslag. Garasjedekket er stedvis avskallet og i oppløsning. Trolig grunnet fukt og saltsedimenter fra vei.

Det er registrert nivå-/høydeforskjeller på mellom 15-25 mm. gjennom 1., 2. og loftsetasjen i boligen. Nivå-/høydeforskjeller er kontrollert med krysslaser. Det er dog vanskelig å måle eksakt grunnet rommenes størrelse. Det er ikke registrert nedsenkninger eller avvik som antyder svikt/deformasjoner i etasjeskillerne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

! TG 2 Radon

Det er ikke opplyst om det er utført måling av radon. Eiendommen ligger i ett område som av NVE betraktes som 'moderat til lav'.

Vurdering av avvik:

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

Eiendommen ligger i ett område som av NVE betraktes som 'moderat til lav'.



! TG 1U Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Gjennomgående pipestokker er oppført i teglsten. Pussede og malte overflater.

Peiser og fyringsenheter er ikke funksjonstestet, men fungerer tilfredsstillende iflg. eier.

Tilstandsvurderinger av ildsted og pipestokker/pipeløp er ikke vurdert og må gjøres av kvalifisert personell med utstyr for innvendig inspeksjon og kontroll. Normalt sett utføres dette i regi av feiervesenet. Det anbefales rutinemessig kontroll av dette.

Merknad:

Det har ved tidligere uvær vært gjenstand for vanninnslag i pipe, og mindre lekkasje fra feieluke i kjeller.



TG 2 Rom Under Terreng

Kjelleren er beliggende under terreng og samtlige vegger består av støpte mur-/betongkonstruksjoner. Utforete vegger i enkelte rom.

Det er i innvendige åpne mur-/betongvegger i kjeller foretatt søk med fuktindikator. Det er stedvis registrert fuktutslag. Det som vanligvis forbindes med fuktmåling er en fuktindikator som dras over overflatene. Det gjøres i denne forbindelse oppmerksom på at noe fuktvandring/kapilær oppsug i nedre deler av grunnmur er påregnelig ved denne type eldre konstruksjoner, da boligen ble oppført uten fuktsperre mot grunnen.

Det er ikke foretatt hulltaking i vegger, da disse er oppført i betong og vender mot terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det opplyses på generelt grunnlag at utlektede og beslåtte vegger er å betrakte som en risikokonstruksjon. Dette pga. at det er vanskelig å oppdage eventuell fukt på et tidlig tidspunkt.

Det kan på generelt grunnlag ved tilgjengelige steder registreres noe fuktvandring/fuktopptrekk i nedre del av grunnmur/kjellervegg. Det gjøres i den forbindelse oppmerksom på at noe fuktvandring i nedre deler av grunnmur er påregnelig ved denne type eldre konstruksjoner, da boligen ble oppført uten fuktsperre mot grunnen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Registrert fukt i grunnmur bør holdes under oppsyn, ref. kontroll av drenering.

TG 2 Innvendige trapper

Lukket trapp i hoveddelen er oppført i eik med rekkverk. Lukket baktrapp oppført i trekonstruksjoner. Rekkverk i tre. Trappen er malt i brannsikker maling.

Det er normalt at overflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er manglende håndløper i hovedtrappen mellom 1. og 2. etasje. Det mangler rekkverk og håndløper i baktrappen.

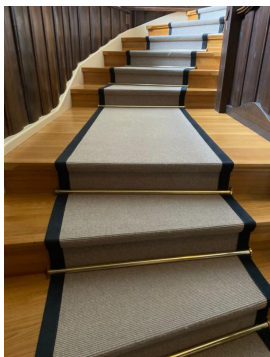
Konsekvens/tiltak

• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Av sikkerhetsmessige grunner bør det monteres håndløpere i trappene.



Tilstandsrapport



Innvendige dører

Enkle og to-fløyede originale trefyllingsdører med malte profilerte overflater i hoveddelen.

Nyere trefyllingsdører med malte profilerte overflater i kjeller og loftsetasjen.

Normal tid før utskifting av dører er 30-50 år.

Døren synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at dørkarmer, lister og dørblader kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører har noe behov for justeringer da disse ikke lar seg ordentlig lukke.

Eldre dører kan ha skjevheter.



Garderobeskap, hyller og reoler

Klesheng i entré/trappegang.

To omkleddingsværelser i 2. etasje med åpne garderobeskap med klesheng, hyller og skuffer. Skyvedørsfronter med glatte overflater. Avsatt plass for garderobeskap på samtlige soverom.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

VÅTROM

KJELLER > BAD/WC, VASKEROM, 2 SEPARATE TOALETTER

Generell

Tilstandsrapport

Våtrommene og toalettene hovedkonstruksjoner og byggeår er ikke opplyst, men antas å være etter teknisk forskrift 1997-2010. Alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For et membran utgjør dette at det blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/sprekker i membransjiktet. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett på 'eldre' våtrom slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger begrenses. Dokumentasjon og arbeidsbeskrivelse er ikke fremvist.

Dersom et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad TG2-3, kan den bygningssakkyndige gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad TG2-3. Det er ikke foretatt en sjablongmessig vurdering av hvert enkelt punkt med TG2, men kostnaden ved renovering av bad/wc og vaskerom estimeres til oppunder kr.300.000,-.

KJELLER > BAD/WC, VASKEROM, 2 SEPARATE TOALETTER

TG 2 Overflater vegger og himling

Flisbelagte veggoverflater på bad/wc, vaskerom og et separat toalett i kjeller. Murvegger på separat toalett i garasje.

Normal bruktid/levetid for veggoverflater/fliser er 20-25 år.

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

*

Gipsplater med pussede og malte overflater. Trepaneler med malte overflater.

Normal bruktid/levetid for himlingsoverflater er 20-25 år.

Himlingsoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normalt forventet bruktid/levetid for fliser/overflater er nådd, og TG er satt på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

Så vidt det kan observeres er pt. ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men våtrommet bør på sikt oppusses/renoveres.

KJELLER > BAD/WC, VASKEROM, 2 SEPARATE TOALETTER

TG 1 Gulvkonstruksjoner og fall

Støpt betongdekke. Tilstrekkelig fall på gulv mot sluk. Tilstrekkelig oppkant ved terskel. Nivå-/høydeforskjell mellom overkant slukrist og punkt ved dørterskel og fall er kontrollert med krysslaser og vater.



KJELLER > BAD/WC, VASKEROM, 2 SEPARATE TOALETTER

TG 2 Overflater Gulv

Flisbelagte veggoverflater på bad/wc, vaskerom og et separat toalett i kjeller. Betongdekke på separat toalett i garasje.

Normal bruktid/levetid for gulvoverflater/fliser er 20-25 år.

Gulvoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normalt forventet bruktid/levetid er nådd, og TG er satt på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

Så vidt det kan observeres er pt. ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men våtrommene bør på sikt oppusses/renoveres.

KJELLER > BAD/WC, VASKEROM, 2 SEPARATE TOALETTER

! TG 2 Vegger, membran og tettesjikt

Vegger antas å være oppført i mur-/betongkonstruksjoner og stenderverkskonstruksjoner, belagt med gipsplater med smøremembraner eller lignende.

Det er foretatt fuktkontroll med Protymeter fuktindikator i våtsoner. Det er ikke målt fuktverdier ut over hva som er normalt for våtrom som er i daglig benyttelse. Det som vanligvis forbindes med fuktkontroll er at en fuktindikatoren dras over overflatene. En slik operasjon er ingen fuktmåling og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommens levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering basert på alder. TG er satt på bakgrunn av generell alder, da den anbefalte brukstiden/levetid for fliser, membran og tettesjikt er nådd, og at dokumentasjon på utført arbeide ikke er fremvist. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet, men alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For et membran utgjør dette at det blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/sprekker i membransjiktet. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett på 'eldre' våtrom slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

Så vidt det kan observeres er pt. ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men våtrommene bør på sikt oppusses/renoveres.

KJELLER > BAD/WC, VASKEROM, 2 SEPARATE TOALETTER

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlige åpne sluk. Tilfredsstillende klemringsfunksjoner membraner i gulv.

Sluk, membran og tettesjiktet synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering basert på alder. TG er satt på bakgrunn av generell alder, da den anbefalte brukstiden/levetid for sluk, membran og tettesjikt snart er nådd.

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet, men alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For et membran utgjør dette at det blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/sprekker i membransjiktet. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett på 'eldre' våtrom slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

Så vidt det kan observeres er pt. ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men våtrommene bør på sikt oppusses/renoveres.

KJELLER > BAD/WC, VASKEROM, 2 SEPARATE TOALETTER

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc er utstyrt og innredet med servantskap med dobbel servant med 1-greps blandebatterier. Veggskap og veggspil med overbelysning. Gulvmontert toalett. Dusjhjørne med veggmontert blandebatteri, hånddusj og dusjvegger i herdet glass. Innebygget boblebadekar med inspeksjonsluke i badekarsvegg.

Vaskerom utstyrt og innredet med veggmontert vaskekum i børstet rustfritt stål med veggmontert 1-greps blandebatteri. Opplegg vaskemaskin/tørketrommel.

Separat toalett er utstyrt og innredet med veggmontert hjørneservant med 1-greps blandebatteri og veggspil. Gulvmontert toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal brukslitasje på innredninger.



Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/WC, VASKEROM, 2 SEPARATE TOALETTER

! TG 2 Varme

Elektriske varmekabler i gulv.

Normal levetid på varmekabler i støpt dekke er 20-25 år.

Varmeelementer er av varierende alder/kvalitet. Det må påregnes at det over tid vil melde seg behov for utskiftninger av de enkelte installasjoner/elementer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av generell alder. Varmekabler kan være av varierende kvalitet. Det må påregnes at det over tid vil melde seg behov for utskiftninger av de enkelte installasjoner/elementer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag.

KJELLER > BAD/WC, VASKEROM, 2 SEPARATE TOALETTER

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

KJELLER > BAD/WC, VASKEROM, 2 SEPARATE TOALETTER

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking i tilliggende/bakenforliggende konstruksjoner da våtsoner vender mot yttervegger eller bygningsmessige konstruksjoner av Leca/betongkonstruksjoner eller at våtrommene vender inn mot hverandre med flisbelagte overflater.

Det utføres søk med Protymeter fuktindikator i våtsoner i og rundt dusjhjørner. En slik operasjon er ingen fuktmåling og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommets levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll. For fuktkontroll må bakenforliggende veggssystem kontrolleres ved hulltagning, noe som kan være vanskelig å utføre og kan påføre skader på konstruksjonene ved f.eks. brudd på membraner.

KJELLER > BAD/WC, VASKEROM, 2 SEPARATE TOALETTER

! TG IU Hulltaking i tilliggende/bakenforliggende konstruksjoner

Det er ikke foretatt hulltaking i tilliggende/bakenforliggende konstruksjoner da våtrommene vender mot bygningsmessige konstruksjoner i mur-/betongkonstruksjoner.

Det utføres søk med Protymeter fuktindikator i våtsoner. En slik operasjon er ingen fuktmåling og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommets levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll. For fuktkontroll må bakenforliggende veggssystem kontrolleres ved hulltagning, noe som kan være vanskelig å utføre og kan påføre skader på konstruksjonene ved f.eks. brudd på membraner.

1. ETASJE > SEPARAT TOALETT

Generell

Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk TG3 basert på alder og forventet levetid. Sluk må skiftes og våtrommene må renoveres for å kunne tilfredsstille dagens krav. Våtrommene fungerer i dag, men det anbefales å dusje i lukket kabinett eller badekar for å begrense vannsøl på gulv og vegger.

Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få TG opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha lukket kabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et el-dre bad på dette grunnlagt kan få en høy TG, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.

Dersom et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad TG3, skal den bygningssakkyndige gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad TG3. Det er ikke foretatt en sjablonmessig vurdering av hvert enkelt punkt med TG3, men kostnaden ved renovering av separat toalett og dusjbad estimeres til oppunder kr. 100-300.000,-.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > SEPARAT TOALET

! TG 2 Overflater vegger og himling

Brystningsfliser og tapeter.

Normal bruktid/levetid for veggoverflater/fliser er 20-25 år.

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

*

Malte trepaneler.

Normal bruktid/levetid for himlingsoverflater er 20-25 år.

Himlingsoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normalt forventet bruktid/levetid for fliser/overflater er nådd, og TG er satt på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet bør på sikt oppusses/renoveres.

1. ETASJE > SEPARAT TOALET

! TG 1 Gulvkonstruksjoner og fall

Støpt betongdekke.

1. ETASJE > SEPARAT TOALET

! TG 2 Overflater Gulv

Flisbelagte gulvoverflater.

Normal bruktid/levetid for veggoverflater/fliser er 20-25 år.

Gulvoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekker i fliser.

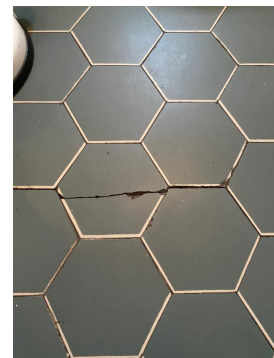
Normalt forventet bruktid/levetid er nådd, og TG er satt på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fliser bør skiftes, men ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

Så vidt det kan observeres er pt. ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men våtrommene bør på sikt oppusses/renoveres.



1. ETASJE > SEPARAT TOALET

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Separat toalett er utstyrt og innredet med søyleservant med 2-greps blandebatteri. Gulvmontert toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av generell alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet, men toalettet bør på sikt oppusses/renoveres.

1. ETASJE > SEPARAT TOALET

! TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk via tak/veggventiler eller elektrisk avtrekksvifte.

Termisk oppdriftssystem var godkjent ved oppføring av bygget. Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner. Kapasitetsmåling er ikke utført da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnet nye strengere krav til luftsystemer har termisk oppdriftssystem på generelt grunnlag fått TG2, til tross for at denne typen ventilasjon var normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres bedret utlufing, feks. med elektrisk avtrekksvifte.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/WC, 2 DUSJ/WC, VASKEROM

Generell

Våtrommene og toalettene hovedkonstruksjoner og byggeår er ikke opplyst, men antas å være etter teknisk forskrift 1997-2010. Alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For et membran utgjør dette at det blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/sprekker i membransjiktet. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett på 'eldre' våtrom slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger begrenses. Dokumentasjon og arbeidsbeskrivelse er ikke fremvist.

Dersom et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad TG2-3, kan den bygningssakkyndige gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad TG2-3. Det er ikke foretatt en sjablongmessig vurdering av hvert enkelt punkt med TG2, men kostnaden ved renovering av bad/wc(dusj)/wc og vaskerom estimeres til oppunder kr.2-300.000,- pr. våtrom.

2. ETASJE > BAD/WC, 2 DUSJ/WC, VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Flisbelagte veggoverflater på bad/wc, vaskerom og et separat toalett i kjeller. Murvegger på separat toalett i garasje.

Normal bruktid/levetid for veggoverflater/fliser er 20-25 år.

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

*

Gipsplater med pussede og malte overflater. Trepaneler med malte overflater.

Normal bruktid/levetid for himlingsoverflater er 20-25 år.

Himlingsoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normalt forventet bruktid/levetid for fliser/overflater er nådd, og TG er satt på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

Så vidt det kan observeres er pt. ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men våtrommet bør på sikt oppusses/renoveres.

2. ETASJE > BAD/WC, 2 DUSJ/WC, VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flisbelagte veggoverflater på bad/wc og dusj/wc. Trepaneler og sokkelfliser på vaskerom.

Normal bruktid/levetid for gulvoverflater/fliser er 20-25 år.

Gulvoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normalt forventet bruktid/levetid er nådd, og TG er satt på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

Så vidt det kan observeres er pt. ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men våtrommene bør på sikt oppusses/renoveres.

2. ETASJE > BAD/WC, 2 DUSJ/WC, VASKEROM

TG 2 Gulvkonstruksjon og fall

Støpt betongdekke. Tilstrekkelig fall på gulv mot sluk. Nivå -/høydeforskjell mellom overkant slukrist og punkt ved dørterskel og fall er kontrollert med krysslaser og vater. Nedsenket gulv med sluk på vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, på bad/wc og dusj/wc, men det er fall til sluk.

Anbefalt fall skal være minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket, eller jevnt fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100. Høydeforskjell mellom overkant slukrist og punkt ved terskel skal være 25mm.

Kravene til høydeforskjell mellom topp slukrist og punkt ved terskel er ikke ivarettatt iht. TEK (teknisk forskrift). Høydeforskjellen skal være min. 25mm. Høydeforskjellen er målt med krysslaser og viser ca. 15-20mm. Det er ikke mulig å kontrollere om membran er lagt over terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er tilstrekkelig fall mot sluk for lekkasjevann og våtrommene fungerer tilfredsstillende til tross for avviket.

2. ETASJE > BAD/WC, 2 DUSJ/WC, VASKEROM

! TG 2 Vegger, membran og tettesjikt

Vegger antas å være oppført i mur-/betongkonstruksjoner og stenderverkskonstruksjoner, belagt med gipsplater med smøremembraner eller lignende.

Det er foretatt fuktkontroll med Protymeter fuktindikator i våtsoner. Det er ikke målt fuktverdier ut over hva som er normalt for våtrom som er i daglig benyttelse. Det som vanligvis forbindes med fuktkontroll er at en fuktindikatoren dras over overflatene. En slik operasjon er ingen fuktmåling og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommens levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering basert på alder. TG er satt på bakgrunn av generell alder, da den anbefalte brukstiden/levetid for fliser, membran og tettesjikt er nådd, og at dokumentasjon på utført arbeide ikke er fremvist. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet, men alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For et membran utgjør dette at det blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/sprekker i membransjiktet. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett på 'eldre' våtrom slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

Så vidt det kan observeres er pt. ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men våtrommene bør på sikt oppusses/renoveres.

2. ETASJE > BAD/WC, 2 DUSJ/WC, VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlige åpne sluk. Tilfredsstillende klemringsfunksjoner membraner i gulv.

Sluk, membran og tettesjiktet synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering basert på alder. TG er satt på bakgrunn av generell alder, da den anbefalte brukstiden/levetid for sluk, membran og tettesjikt snart er nådd.

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet, men alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For et membran utgjør dette at det blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/sprekker i membransjiktet. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett på 'eldre' våtrom slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

Så vidt det kan observeres er pt. ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men våtrommene bør på sikt oppusses/renoveres.

2. ETASJE > BAD/WC, 2 DUSJ/WC, VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc er utstyrt og innredet med dobbel servant med 2-greps blandebatterier. Veggseil med speildører og overbelysning. Gulvmontert toalett Frittstående badekar. Åpen dusjnise med veggmontert blandebatteri og hånddusj/regndusj.

Dusj/wc er utstyrt og innredet med plassbygget servanthyller med flisbelagte overflater. Nedfelt servant med 1-greps blandebatteri. Veggsoeil. Gulvmontert toalett. Dusjhjørne med veggmontert blandebatteri, hånddusj og innfellbare dusjvegger i herdet glass.

Vaskerom utstyrt og innredet med benkeskap/veggskap. Laminert benkeplate med utslagsvask. Opplegg vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasje som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger.



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/WC, 2 DUSJ/WC, VASKEROM

! TG 2 Varme

Elektriske varmekabler i gulv.

Normal levetid på varmekabler i støpt dekke er 20-25 år.

Varmeelementer er av varierende alder/kvalitet. Det må påregnes at det over tid vil melde seg behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av generell alder. Varmekabler kan være av varierende kvalitet. Det må påregnes at det over tid vil melde seg behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse. Det er ikke behov for utbedringstiltak utover at anlegget fungerer i dag.

2. ETASJE > BAD/WC, 2 DUSJ/WC, VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk via tak/veggventiler eller elektrisk avtrekksvifte.

Termisk oppdriftssystem var godkjent ved oppføring av bygget. Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner. Kapasitetsmåling er ikke utført da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnet nye strengere krav til luftesystemer har termisk oppdriftssystem på generelt grunnlag fått TG2, til tross for at denne typen ventilasjon var normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres bedret utlufting, f.eks. med elektrisk avtrekksvifte.

2. ETASJE > BAD/WC, 2 DUSJ/WC, VASKEROM

! TG IU Hulltaking i tilliggende/bakenforliggende konstruksjon

Det er ikke foretatt hulltaking i tilliggende/bakenforliggende konstruksjoner da våtrommene vender mot bygningsmessige konstruksjoner i mur-/betongkonstruksjoner, yttervegger og tilliggende/bakenforliggende vegger belagt med fliser.

Det utføres søk med Protymeter fuktindikator i våtsoner. En slik operasjon er ingen fuktmåling og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommens levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll. For fuktkontroll må bakenforliggende veggssystem kontrolleres ved hulltagning, noe som kan være vanskelig å utføre og kan påføre skader på konstruksjonene ved f.eks. brudd på membraner.

LOFT > 3 DUSJ/WC

! TG 1 Overflater vegger og himling

Flisbelagte veggoverflater på bad/wc, vaskerom og et separat toalett i kjeller. Murvegger på separat toalett i garasje.

Normal bruktid/levetid for veggoverflater/fliser er 20-25 år.

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

*

Gipsplater med pussede og malte overflater. Trepaneler med malte overflater.

Normal bruktid/levetid for himlingsoverflater er 20-25 år.

Himlingsoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

LOFT > 3 DUSJ/WC

Tilstandsrapport

! TG 1 Overflater Gulv

Flisbelagte veggoverflater på bad/wc og dusj/wc. Trepaneler og sokkelfliser på vaskerom.

Normal bruktid/levetid for gulvoverflater/fliser er 20-25 år.

Gulvoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

LOFT > 3 DUSJ/WC

! TG 1 Gulvkonstruksjon og fall

Støpt betongdekke. Tilstrekkelig fall på gulv mot sluk. Tilstrekkelig oppkant ved terskel. Nivå-/høydeforskjell mellom overkant slukrist og punkt ved dørterskel og fall er kontrollert med krysslaser og vater.

LOFT > 3 DUSJ/WC

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Synlige åpne sluk. Tilfredsstillende klemringsfunksjoner membraner i gulv.

Sluk, membran og tettesjiktet synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

LOFT > 3 DUSJ/WC

! TG 1 Vegger, membran og tettesjikt

Vegger antas å være oppført i mur-/betongkonstruksjoner og stenderverkskonstruksjoner, belagt med gipsplater med smøremembraner eller lignende.

Det er foretatt fuktkontroll med Protymeter fuktindikator i våtsoner. Det er ikke målt fuktverdier ut over hva som er normalt for våtrom som er i daglig benyttelse. Det som vanligvis forbindes med fuktkontroll er at en fuktindikatoren dras over overflatene. En slik operasjon er ingen fuktmåling og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommets levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll.

LOFT > 3 DUSJ/WC

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Våtrommene er utstyrt med servantskap med heldekkende servanter med 1-greps blandebatterier. Veggskap/veggspeil med overbelysning. Gulvmontertet toaletter. Dusjhjørner med veggmonterte blandebatterier og hånddusjer. Dusjkabinett på et av våtrommene. Opplegg for vaskemaskiner.

Innredninger og utstyr synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon, og det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal brukslitasje på innredninger.

LOFT > 3 DUSJ/WC

! TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk via tak/veggventiler eller elektrisk avtrekksvifte.

Termisk oppdriftssystem var godkjent ved oppføring av bygget. Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner. Kapasitetsmåling er ikke utført da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnet nye strengere krav til luftesystemer har termisk oppdriftssystem på generelt grunnlag fått TG2, til tross for at denne typen ventilasjon var normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres bedret utlufting, feks. med elektrisk avtrekksvifte.

LOFT > 3 DUSJ/WC

! TG IU Hulltaking i tilliggende/bakenforliggende konstruksjon

Det er ikke foretatt hulltaking i tilliggende/bakenforliggende konstruksjoner da våtrommene vender mot bygningsmessige konstruksjoner og yttervegger. Ingen synlige avvik registrert.

Det utføres søk med Protymeter fuktindikator i våtsoner. En slik operasjon er ingen fuktmåling og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommets levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll. For fuktkontroll må bakenforliggende veggssystem kontrolleres ved hulltagning, noe som kan være vanskelig å utføre og kan påføre skader på konstruksjonene ved f.eks. brudd på membraner.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN MED SPISESTUE

! TG 1 Innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Integrerte hvitevarer.
Kjøkkenøy.

Innredninger synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

1. ETASJE > KJØKKEN MED SPISESTUE

! TG 1 Avtrekk

Integrert avtrekksventilator med direkte utsug.

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Innredning

Enkel kjøkkeninnredning.

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Integrert ventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

LOFT > 2 KJØKKEN

! TG 1 Innredning

Kjøkkeninnredninger med glatte fronter. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum. Integrerte hvitevarer.

Innredninger synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

LOFT > 2 KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Integrert ventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

KJELLER > KJØKKEN

! TG 1 Innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum. Integrerte hvitevarer.

Innredninger synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

KJELLER > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Integrert ventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Åpne og skjulte rørføringer i kobber, plasttrukket kobber og plast. Nyere rørføringer med rør-i-røranlegg til våtrom på loft. Fordelerskap med stengeventiler og synlige avrenningsrør til rom med sluk.

Normal levetid for installasjoner er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvann og vedlikeholdet.

VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndiges kompetanseområde. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

Røranlegget oppfyller sin tiltenkte funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er manglende merking av rørføringer i fordelerskap.
Det er stedvis registrert korrosjon på enkelte kobberør. Stoppekraner er ikke funksjonstestet.

Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid. Tekniske utstyr som armaturer/blandebatterier, toaletter og dusjer har noe kortere levetid enn ledningsanlegget.

TG2 er satt på bakgrunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid for det eldste røranlegget er nådd.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Rørføringer i fordelerskap som ikke er merket bør merkes.

Det eldste røranlegget bør kontrolleres av autorisert rørlegger. Det er ved befaring ikke behov for utbedringstiltak, ut i fra at anlegget fungerer tilfredsstillende i dag. Det er ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at det kan oppstå plutselig skader på eldre anlegg.

Overvåk tilstanden jevnlig. Ved utskifting/renovering må det påses at røranlegget dokumenteres av fagperson.



! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i støpejern og plast.

Normal levetid for installasjoner er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvann og vedlikeholdet.

Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av avløp på kjøkken og våtrom.

VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

VVS anlegg er ikke gjennomgående kontrollert/vurdert. Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstillende forskriftenes krav.

Avløpsrørene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

TG er satt på bakgrunn av generell alder.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid. Tekniske utstyr som armaturer/blandebatterier, toaletter og dusjer har noe kortere levetid enn ledningsanlegget.

TG2 er satt på bakgrunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er nådd.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det eldste røranlegget bør kontrolleres av autorisert rørlegger. Det er ved befaring ikke behov for utbedringstiltak, ut i fra at anlegget fungerer tilfredsstillende i dag. Det er ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at det kan oppstå plutselig skader på eldre anlegg.

Overvåk tilstanden jevnlig. Ved utskifting/renovering må det påses at røranlegget dokumenteres av fagperson.

! TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk. Tilluft og utlufting via vinduer, balkong- og terassedører. Vennventiler i yttervegg og ventiler i himling.

Termisk oppdriftssystem var godkjent ved oppføring av bygget. Funksjonstesting er utført og fungerer tilfredsstillende. Kontrollmåling er ikke utført da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig avtrekk/termisk oppdriftssystem var godkjent ved oppføring av bygget. Funksjonstesting er utført av ovennevnte installasjoner. Det er ikke foretatt måling av luftmengder da det kreves eget utstyr for slik måling, og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse som denne.

TG er satt på bakgrunn av nye strengere krav til luftesystemer, til tross for at denne typen ventilasjon var normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Iht. NS3600 er det kun balansert ventilasjon som kan gis TG0/TG1.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet, men det bør etableres bedret utlufting.

! TG 2 Varmtvannstank

Nyere og eldre varmtvannsberedere. Årstallene er ikke nøyaktig gjengitt.

Normal levetid for varmtvannsberedere er ca. 20-25 år.

Varmtvannsberederen synes å oppfylle sine tiltenkte funksjoner.

Iht. forskrift skal varmtvannsberedere på over 1,95kW være montert til fast kontaktpunkt. Det er ikke krav om utbedring dersom bereder er montert med stikkontakt før 2014.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



Andre installasjoner

Bassenganlegget er ikke videre undersøkt da dette ikke er den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde.

Iflg. eier fungerer anlegget tilfredsstillende.

Tilstandsrapport

! TG 2 Varme

Varmepumper.

Sentralfyringsanlegg med bioolje. Nedgravd oljetank. Oljetanken er ikke besiktiget.

Oljebrenner ca. 2. år gammel.

Vannbåren varme til radiatorer, ellers elektrisk oppvarming med varmekabler i flisbelagte gulv i kjeller.

Varmekablene er av varierende alder/kvalitet. Det må påregnes at det over tid vil melde seg behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

Varmeanlegg og varmpumper er ikke den bygningssakkyndiges kompetanseområde. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Varmeanlegg for vannbåren varme var påslått ved befaring, og fungerte tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av generell alder på rørføringer, oljetank og brenner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påkrevet å ha jevnlig service på installasjonene for en normal og driftssikker bruk.



! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Skjult og åpent elektrisk spredernet. Sikringsskap med automatsikringer og digital strømmåler.

Det elektriske anlegget er ikke den bygningssakkyndiges kompetanseområde. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Dokumentasjon og samsvarserklæring er ikke fremvist, men nye sikringer i sikringsskapet er montert for ca. 2 år siden i regi av Glomma Elektro.

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

Spørsmål til eier

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

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk

Tilstandsrapport

samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av
varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

Inntak og sikringsskap

8. 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?
Ukjent
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av manglende eltilsyn siste 5 år, manglende dokumentasjon på utført arbeid på anlegget, og manglende samsvarserklæring iht. lovkrav og forskrift.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det anbefales på generelt grunnlag at en autorisert elektriker utfører en elkontroll på det elektriske anlegg, og anlegg uten tilfredsstillende samsvarserklæring/dokumentasjon på installasjoner bortsett fra utskifting av nye sikringer.

På generelt grunnlag opplyses det om at det ved manglende samsvarserklæring eller dokumentasjon på utført arbeid på det elektriske anlegget, er det brudd på 'Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 12', og i strid med lovkrav slik det står i dag. Det gjøres intet unntak for at man aldri har mottatt eller ikke gjenfinner slik dokumentasjon. Dersom samsvarserklæring eller dokumentasjon på utført arbeid ikke kan fremskaffes gis det elektrisk anlegget TG2, og det anbefales derfor at en autorisert elektriker utfører en kontroll på det elektriske anlegg.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av manglende dokumentasjon på elektriske installasjoner, som kabler, ledninger, brytere og kontakter.

Kostnadsestimatet er kun beregnet for selve utførelsen av elkontrollen, ikke eventuelle kostnader ved utbedring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og brannslukningsapparat er observert.
Boligen er godkjent mtp. rømningsveier og brannsikring.

Det skal iflg. forskrift være montert tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket. Eier skal også sørge for at boligen er utstyrt med manuelt sløkkeutstyr som kan benyttes i alle rom. Som manuelt sløkkeutstyr nevnes pulverapparat eller husbrannslange. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Brannslukningsutstyr skal fremvises ved overtagelse. Det anbefales å funksjonsteste røykvarslere ved overtagelse. Brannslukningsapparat bør ikke være eldre enn 10 år, til tross for at pila står på grønt og forseilingen er intakt.

Det er ikke opplyst om det foreligger brannteknisk dokumentasjon for bygget.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent Brannslanger bør med jevne mellomrom kontrolleres for sprekker og lekkasjer.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



Drenering i hovedsak fra byggeåret, bortsett fra hele øst og sydsiden som fikk ny drenering i 2001 i forbindelse med utgraving og ombygging, da garasje ble laget på sydsiden under kjellergulvshøyde rundt hovedbygningen.

Nyere drenering rundt tilbygg (garasje).

Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20-60 år.

Tilførsel av vann fra terreng og taknedløp skal begrenses og ledes bort fra bygningen.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenerende masser og dreneringen begrenset da den ligger under bakkenivå. Det ble foretatt søk med fuktindikator på vegger ved terreng mot hage/terreng. Det ble registrert fuktindikasjon lengre ned på veggen, synlig salt/kalkutslag på veggen og fuktvandring/kapilært oppsug fra grunnen i den gamle konstruksjonen.

TG er satt på bakgrunn av generell alder på øvrig drenering.

Vurdering av avvik:

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

Det kan på generelt grunnlag ved tilgjengelige steder registreres noe fuktvandring/fuktopptrekk i nedre del av grunnmur/kjellervegg i den eldste konstruksjonen. Det gjøres i den forbindelse oppmerksom på at noe fuktvandring i nedre deler av grunnmur er påregnelig ved denne type eldre konstruksjoner, da boligen ble oppført uten fuktsperre mot grunnen.

TG er satt på bakgrunn av generell alder og at normal forventet levetid er nådd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Fuksikring av bygningsdeler under terreng skal forhindre at det blir stående vann mot konstruksjonen. Tilførsel av vann fra terreng og taknedløp skal begrenses og ledes bort fra bygningen. Av naturlige årsaker er kontroll av drenerende masser og dreneringen begrenset da den ligger under bakkenivå.

Til info skal det være fall på terreng fra boligen og ut i en lengde på ca. 3 meter. Fall anbefales å være 1:50. Taknedløp er ført ned i bakken uten at takstmann har informasjon om hvor dette ledes. Hvis dette kun blir ledet til byggegrensen belaster det drenssystemet unødvendig.

TOMTEFORHOLD

! TG 2 Drenering

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Grunnmur er oppført i natursten, mur-/betongkonstruksjoner med pussede og malte overflater.

Normal tid før reparasjon av grunnmur i betong/tresnitt med pussede overflater, bindingsverkskonstruksjoner med utvendig panel av tre er 40-80 år.

Veggkonstruksjonene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser, og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres. Fundamentering er trolig med betongsåle på et tidligere beskrevne grunnforhold. Utfra registrerte forhold synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon.

TG er satt på bakgrunn av generell alder og at normal forventet levetid er nådd.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er stedvis registrert noe mindre sprekker og riss i grunnmuren i kjeller.

Det er på enkelte tilgjengelige steder registreres noe fuktvandring/fuktopptrekk (kapilæropsug) i grunnmur. Det gjøres i den forbindelse oppmerksom på at fuktvandring/fuktopptrekk er påregnelig ved denne type eldre konstruksjoner, da boligen ble oppført uten tilstrekkelig fuktsperre mot grunn av fjell/faste masser.

Det ble ikke observert større avvik/deformasjoner på yttervegger befaringsdagen.

Ytterkledning virker å være normalt godt vedlikeholdt. Under befaring er det utført kontroll ved stedvise stikkprøver med Protymeter funktindikator i murvegger og utforete vegger.

Vurdering basert på alder. TG2 settes på bakgrunn av at brukstid/levetid for membraner og tetthetssjikt er nådd.

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet. Det er behov for jevnlig kontroll av grunnmuren.

Forstøtningsmurer

Yttervegger til garasje er oppført som støttemurer, utvendig belagt med skifersten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Er det påvist enkelte sprekker og riss i forstøtningsmurene. Diverse saltutslag i sten og på armering under dekke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdene bør kontrolleres.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig og kommunalt vann og avløp med private stikkledninger til offentlig tilkoblingpunkt i gate.

Av naturlige årsaker er kontroll av det uvendige vann- og avløpsrør begrenset da disse ligger under bakkenivå.

Det er ikke opplyst om når eller eventuelle vann- og avløpsrør er utskiftet fra boligen til offentlig anlegg.

Oljetank

Nedgravd oljetank i hage. Oljetanken er ikke inspisert av den bygningssakkyndige takstingeniøren, da tanken er nedgravd og dette ligger utenfor takstingeniørens kompetanseområde. Oljetankens produksjonsår er ikke opplyst.

Oljetanken ble tømmet og inspisert ved overgang olje til bio olje for 4 år siden.

Bygninger på eiendommen

Bassenghus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ikke opplyst

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Bassenghus på terrasse er oppført i trekonstruksjoner med store glassvegger. Innlagt varme. Bassenghuset er ikke videre vurdert.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

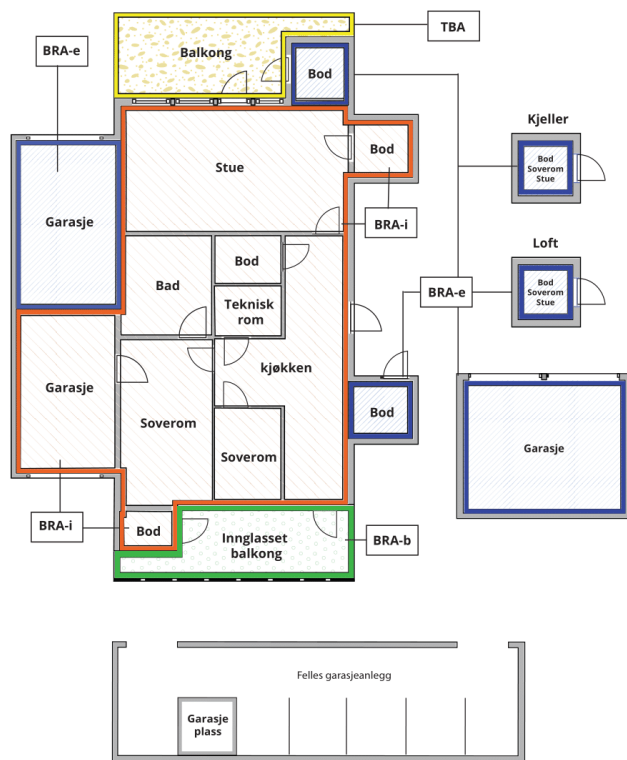
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	399			399	37	37	436
1. etasje	230	13		243	290		243
2. etasje	209			209	22		209
Loft	137			137		48	185
SUM	975	13			349	85	1073
SUM BRA	988						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Entré, baktrapp, ganger, kjellerstue , 3 soverom , Kjøkken , bad/wc, vaskerom, 2 separate toaletter, 3 boder, 1 matbod, 2 tekniske rom, Garasje		
1. etasje	Entré, trappehall, baktrapp, kjøkken med spisestue, spisesal, stue, TV-stue, kontor, separat toalett, Bod		
2. etasje	Trappehall, gang, baktrapp, 4 soverom, 2 omkleddningsværelser, Stue , Kjøkken , arbeidsrom, kontor, bad/wc, 2 dusj/wc, vaskerom, garderober/kott		
Loft	Baktrapp, gang, 2 stuer, 5 soverom , 2 kjøkken , 3 dusj/wc, bod		

Kommentar

Alle areal er ca. målt og er oppmålt/kontrollmålt på stedet. Areal oppgis alltid i hele nærmeste kvadratmeter i rapporten. Grunnet avrundingsmetoder kan avvik på opptil +/- 2% forekomme. Alle arealer er oppmålt med håndholdt lasermåler, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Fra og med 01.01.2024 gjelder nye regler for arealmåling. Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene i NS 3940:2023. Arealene oppgis i hovedsak som BRA-i, med tilleggsarealer som BRA-e. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling'.

Måleverdige arealer: Nisjer/innhuk ved åpninger til dører og vinduer i yttervegger er medregnet. Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha adkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må den bygningssakkyndige la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som oppholdsrom, selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Alle arealmål er oppmålt/skannet i regi av Romly AS. Alle arealene er gjengitt iht. Deres oppmålinger (se vedlagte tegninger).

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

På bakgrunn av at boligen er vanskelig å måle opp med håndholdt lasermåler er arealmålingen utført av Romly AS.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tilbygg som terrasse, basseng og garasje er byggemeldt. Boligen forøvrig er av eldre oppføringsdato og dokumentasjon er ikke innhentet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Generelt vedlikehold av eiendommen er jevnlig utført.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bassenghus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Bassenghus	14			14			14
SUM	14						14
SUM BRA	14						

Romfordeling

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

Kommentar

Alle arealmål er oppmålt/skannet i regi av Romly AS. Alle arealene er gjengitt iht. Deres oppmålinger (se vedlagte tegninger).

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	761	214
Bassenghus	0	14

Kommentar

Enebolig

Fra og med 01.01.2024 gjelder nye regler for arealmåling. Begrepene P-rom og S-rom vil med tid utgå ifbm. de nye reglene for arealmåling.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2024	Jan Nicolai Aamot	Takstingeniør
	Eier fremviste og ga opplysninger om boligen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	41	97	0	0	1831.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Trosterudveien 12 B

Hjemmelshaver

Ørnulf Høyer

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Frittliggende enebolig over to etasjeplan, samt innredet kjeller og loft. Stor underjordisk garasje. Terrasse med svømmebasseng og lysthus. Kjeller og loft består av 3+5 utleiehybler med felles kjøkken og våtrom, og én hybel i 2. etasje med eget kjøkken og våtrom. Eiendommen ligger i et meget attraktivt og vel etablert boligområde på Ris. Gangavstand til offentlig kommunikasjon med T-bane i Slemdalsveien og trikk fra Rikshospitalet. Kort avstand til dagligvareforretning på Slemdal, ellers er det kort avstand til Vinderen, Ullevål og Majorstuen. Flere barnehager og skoler i nærområdet. Umiddelbar nærhet til flotte tur og rekreasjonsområder, bl.a. gangvei via Ris- og Sognsvannsbekken opp til Sognsvann og innover i nordmarka.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

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

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

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

Om tomten

Parkmessig inngjerdet og dels innhekket tomt. Asfaltert nedkjørsel til garasje og oppkjørsel til stensatt gårdsplass. 4-6 parkeringsplasser i garasjen, og ellers rikelig med parkeringsplasser ved innkjørsel og gårdsplass. Hagen er pent opparbeidet med plener, trær, prydbusker og diverse beplantning. Stor solrik terrasse med svømmebasseng og flere terrasser/balkonger. Flott utsikt og solrik beliggenhet.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke foretatt undersøkelser rundt private servitutter, eller Plan og Bygningsetatens arkiver for ferdigattester/byggemeldinger.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2024	Fåes ved henvendelse til Ligningskontoret.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	8274118			
Kommentar				
Forsikringspolise er ikke fremlagt. Det forventes at eiendommen er tilstrekkelig forsikret.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.04.2024		Gjennomgått	8	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått	0	Nei
Statens Kartverk			Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus areale som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

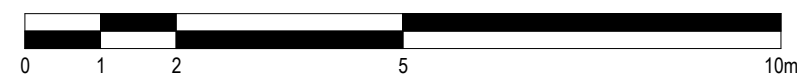
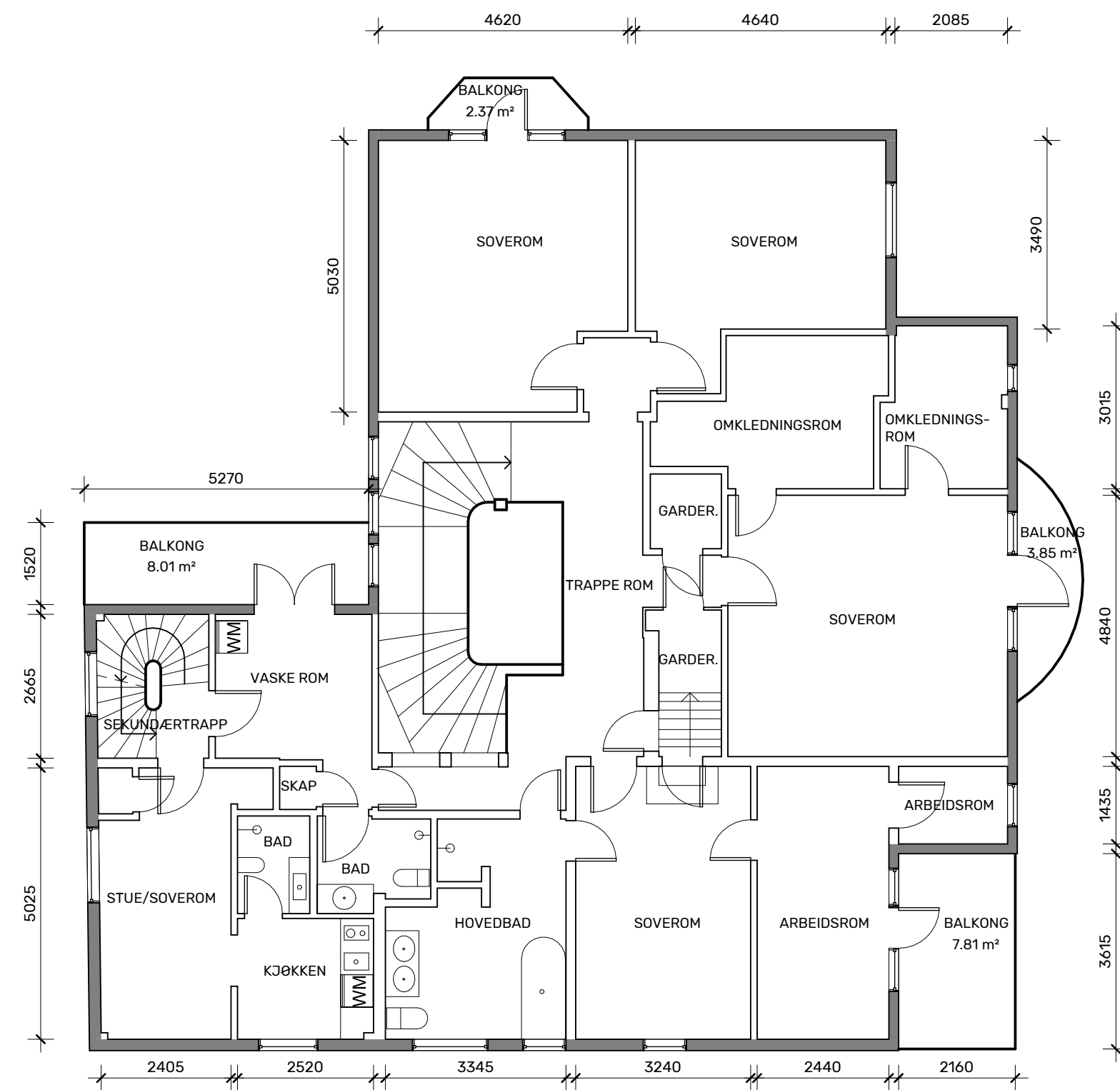
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CF9270>

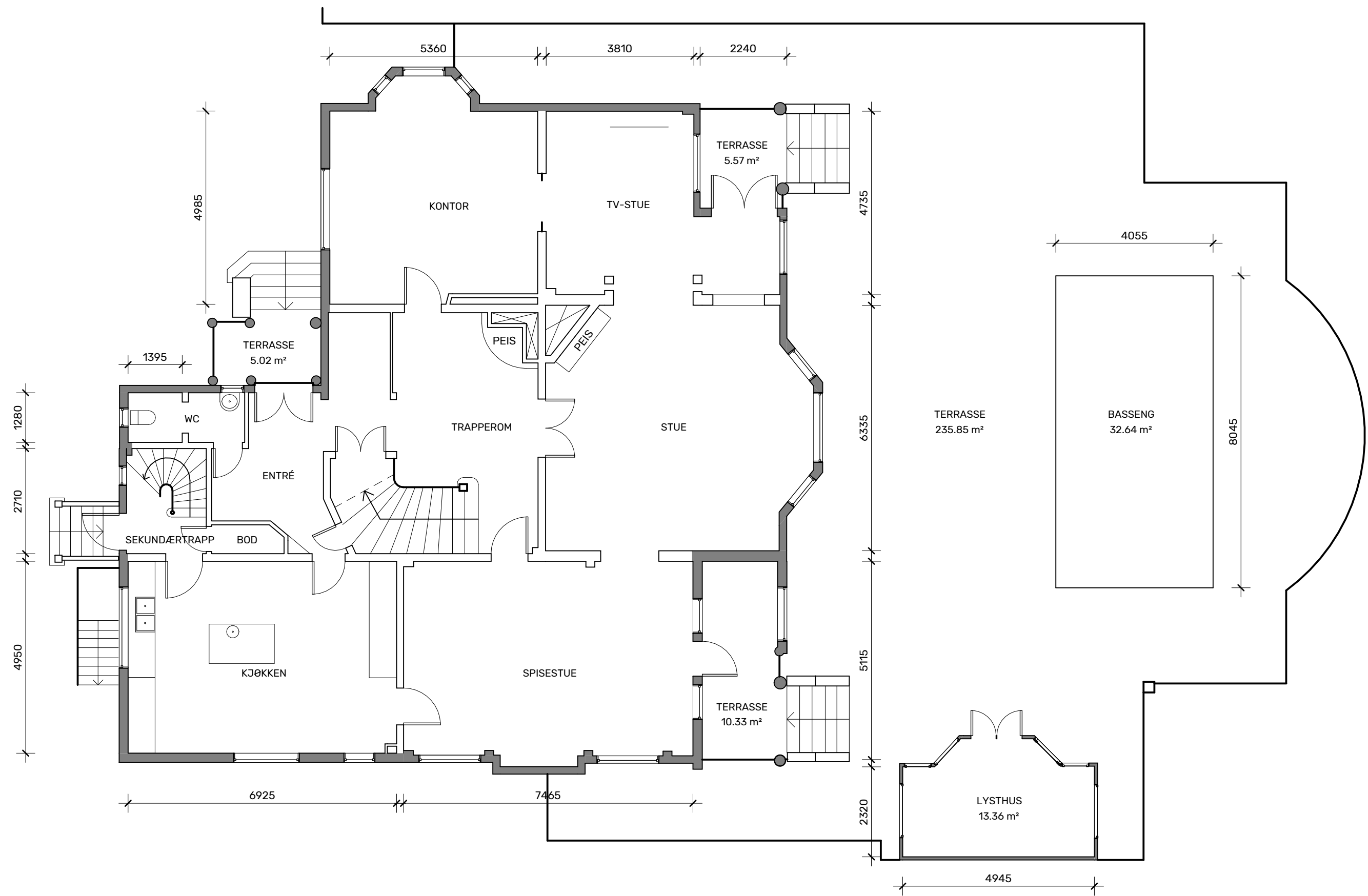
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



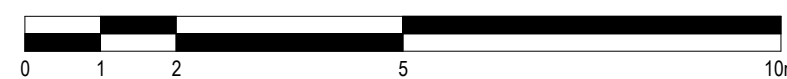
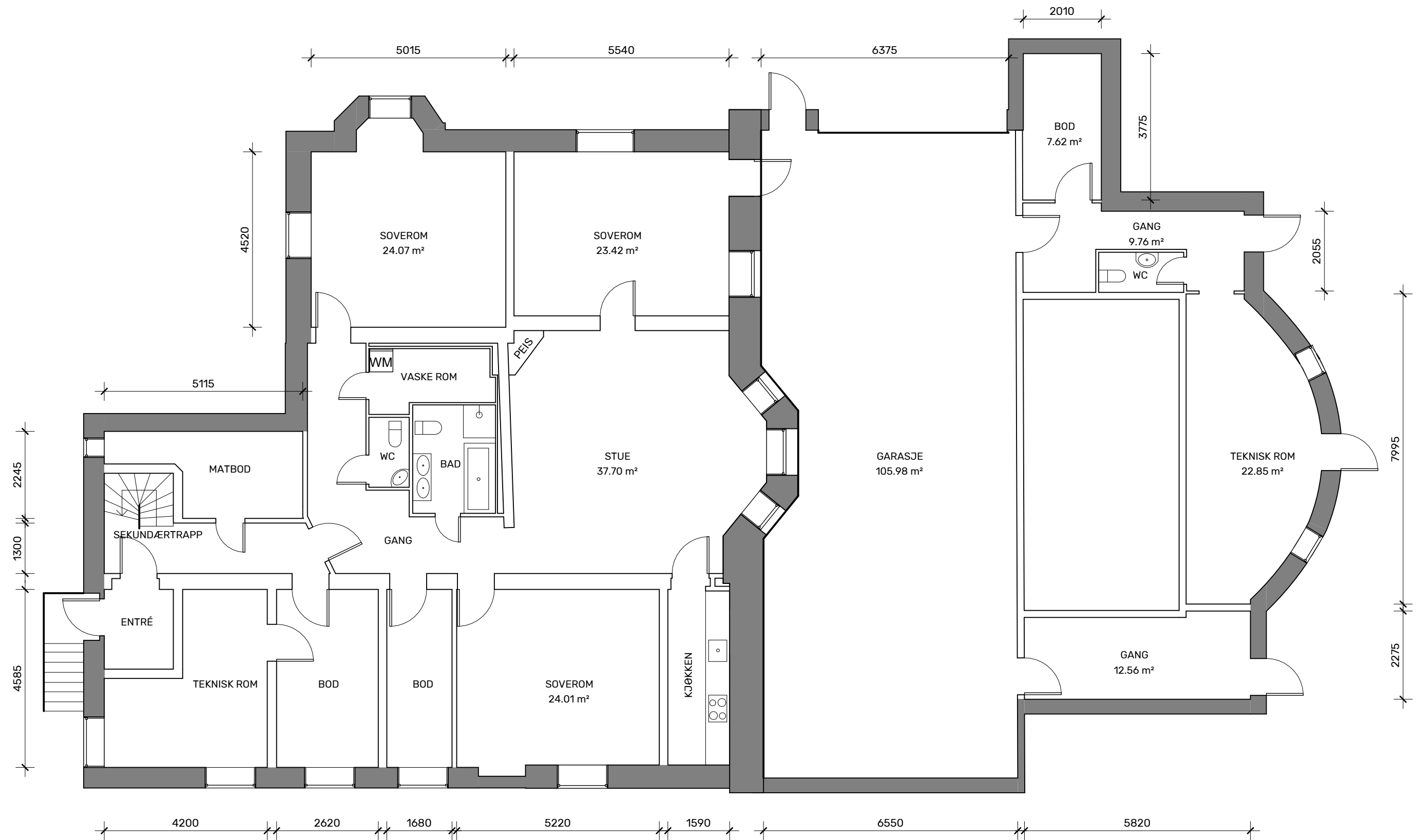
Etasje:	Referanse:	Målestokk:	Adresse:	
2	Q224041041	1 : 100	Trosterudveien 12B	
Tegnet av:	Kontrollert:	Format:	Dato:	Oppdragsgiver:
VK	FND	A3	02.04.2024	Ørnulf Høyer





Etasje:	Referanse:	Målestokk:	Adresse:
1	Q224041041	1 : 100	Trosterudveien 12B
Tegnet av:	Kontrollert:	Format:	Dato:
VK	FND	A3	02.04.2024
Oppdragsgiver: Ørnulf Høyer			

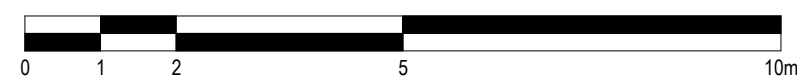
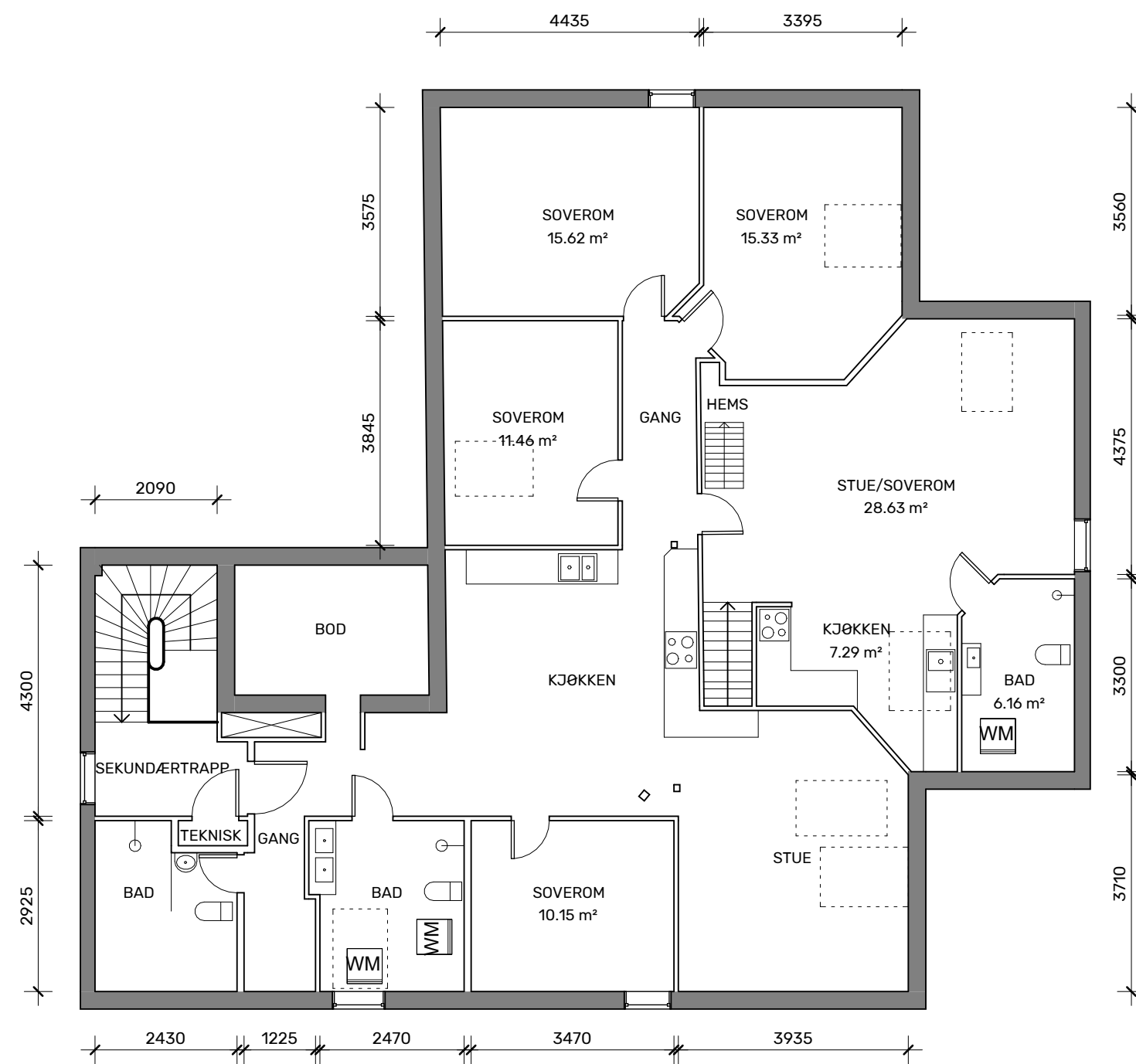
Romly
Verifisert areal.



Etasje:	Referanse:	Målestokk:	Adresse:	
K	Q224041041	1 : 100	Trosterudveien 12B	
Tegnet av:	Kontrollert:	Format:	Dato:	Oppdragsgiver:
VK	FND	A3	02.04.2024	Ørnulf Høyer

Romly

Verifisert areal.



Etasje:	Referanse:	Målestokk:	Adresse:	
3	Q224041041	1 : 100	Trosterudveien 12B	
Tegnet av:	Kontrollert:	Format:	Dato:	Oppdragsgiver:
VK	FND	A3	02.04.2024	Ørnulf Høyer



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Fjord Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	199250017
Adresse	Trosterudveien 12 B		
Postnr.	0778	Sted	OSLO
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	1997	Hvor lenge har du bodd i boligen?	28 år
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Tryg	Polise/avtalenr	8274118
Selger 1 Fornavn	Ørnulf	Etternavn	Høyer
Selger 2 Fornavn	Line Helene Aarø Strandli	Etternavn	Høyer

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Dybvig tømmerfirma og Skutle entreprenør

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Alle bad totalrenovert i perioden 1998-2002

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn

Oslo membran service

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Lagt membran alle våtrom

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Dobbel membran på våtrom i 2.etg

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Loft byggesmeldt som boenhet

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Reparert. Skiftet rør

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Oslo vann og avløp

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Tett avløp spylt rent i 2022

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
- ☐ Nei ☒ Ja Kommentar Satt inn avtrekksvifte
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
- ☒ Nei ☐ Ja Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☒ Nei ☐ Ja Kommentar
11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
- Firmanavn Skutle enteeprenør
- Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Bygget utvendig garasje og terrasse i 2001
12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.
- ☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
- Firmanavn Oljemegleren As
- Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Skiftet brenner
- 12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
- ☐ Nei ☒ Ja Kommentar Ligger i offentlig registre
13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- ☐ Nei ☒ Ja Kommentar Gjennomgått av det offentlige og godkjent
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
- ☐ Nei ☒ Ja Kommentar
15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?
- ☒ Nei ☐ Ja Kommentar
16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.
- ☐ Nei ☒ Ja
- 16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
- ☒ Nei ☐ Ja Kommentar Skiftet til bio olje
17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
- ☒ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
- ☒ Nei ☐ Ja Kommentar
19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.
- ☐ Nei ☒ Ja
- 19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
- ☐ Nei ☒ Ja Kommentar Innlevert og godkjent

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Bruksendret og godkjent av Plannog Bygg

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Innsendt og godkjent

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	--

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
-------------------------------------	--

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

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

☒	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

☐	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	--



Kartverket

FJORD & PARTNERS
HENRIK IBSENS GATE 100
0255 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Sanna Elisabeth Damhaug 199250017
Vår referanse: 3699626/25938749
Bestilling: C3 2025-03-13 (5) 69

Dato
13.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
7636	105	14.6.1964	BESTEMMELSE OM GJERDE

15.6

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	41	97	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Arkitekt Lorentz Eger, Akerdgt. 36, Oslo 1.

Ikke
konf

ERKLÆRING

11/6.64.

15 JUNI 1964

7636

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen

Trosterudveien 12 gnr. 41 bnr. 97 og 144 i Oslo.

gis herved i medhold av §§ 48 og 58 kfr. bygn.vedtektene §§ 48, 1 og 58, 1 tillatelse til å bebygge og utskille denne eiendom på følgende vilkår.

1. Halvor Torgersens vei godkjennes inntil videre når den er utvidet til reguleringslinjen langs eiendommen.
Brantenborgveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde 4 m bred kjørebane.
Trosterudveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde 5 m bred kjørebane og 1.5 m bredt fortau m/kantstein.-

Eieren plikter når Oslo kommune forlanger det straks å opparbeide veiene med kloakk til og langs tomte i inntil 8 m bredde. Heri innbefattet fortau og kloakk av inntil 305 mm diameter. Inntil veier med kloakk er således opparbeidet og godkjent og veigrunnen vederlagsfritt tilskjøtet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.

2. For det tilfelle at ovennevnte veier med eller uten kloakk opparbeides av andre enn eieren av ovennevnte eiendom, blir grunn som tilhører ovennevnte eiendom og som går med til anlegg av reguerte veier med eller uten kloakk, umiddelbart kommunens eiendom, uten dom eller ekspropriasjon fra det tidspunkt veiopparbeidelsen tar til. Nåværende erklæring sammen med bekreftelse fra kommunen om at veiopparbeidelse er påbegynt, gir grunnlag for overføring av hjemmel til kommunen, jfr. tinglysningsloven § 14, annet avsnitt.

Denne veigrunn som tilhjemles kommunen, omfatter nødvendig grunn til vei i 8 meter bredde med rett til veigroft, skråninger og gjerdeavstand med arealer som oppgis av Oslo oppmålingsvesen.

3. Eieren plikter å sette opp gjerde etter bestemmelsene i bygningslovens og vedtektenes § 148.

4. ~~For eierens plikter er satt sikkerhet~~ Hvis arbeidet ikke utføres som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la opparbeidelsen utføre av andre for eierens regning, samt disponere sikkerheten til dette formål, jfr. Oslo bygningsvedtekter § 48, 1 c.

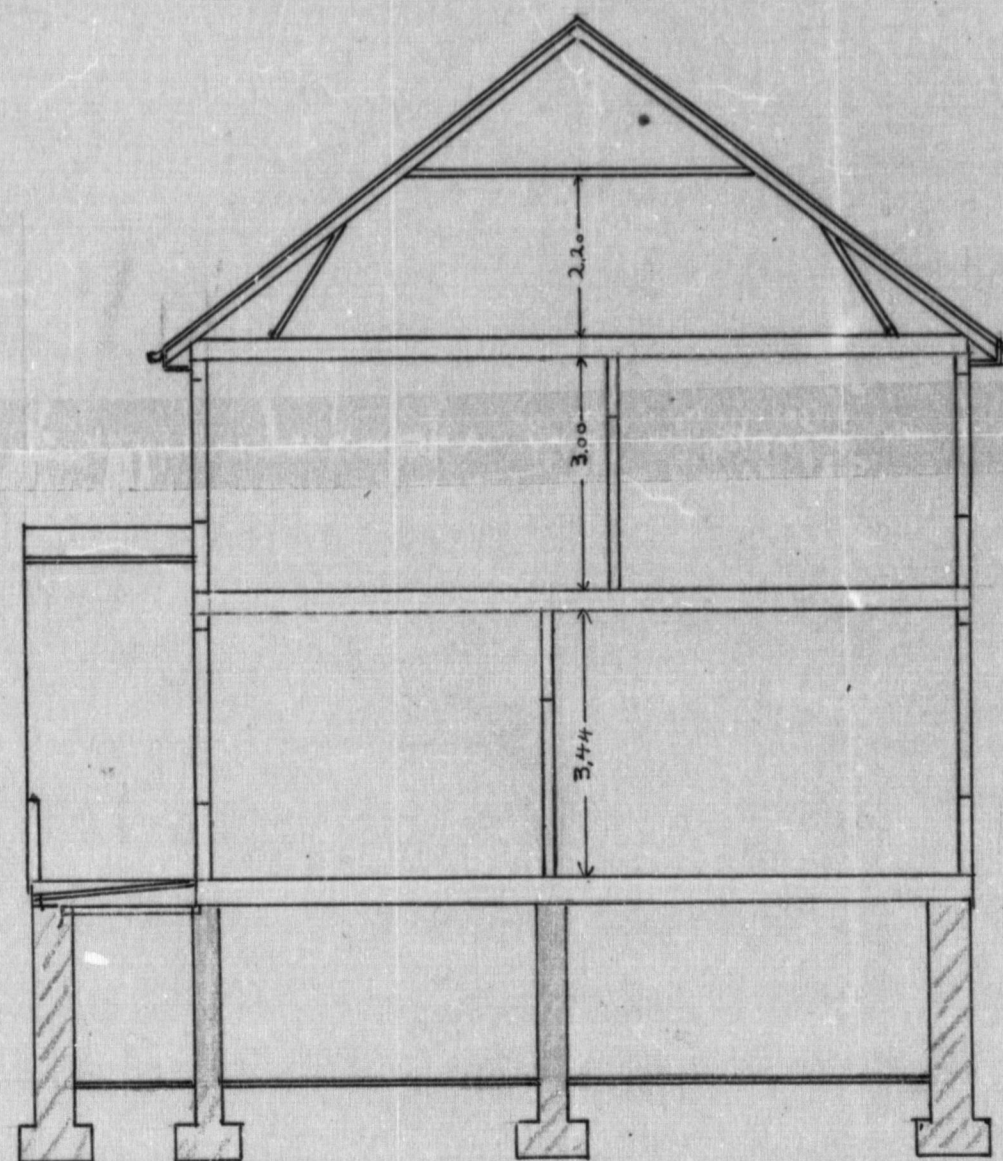
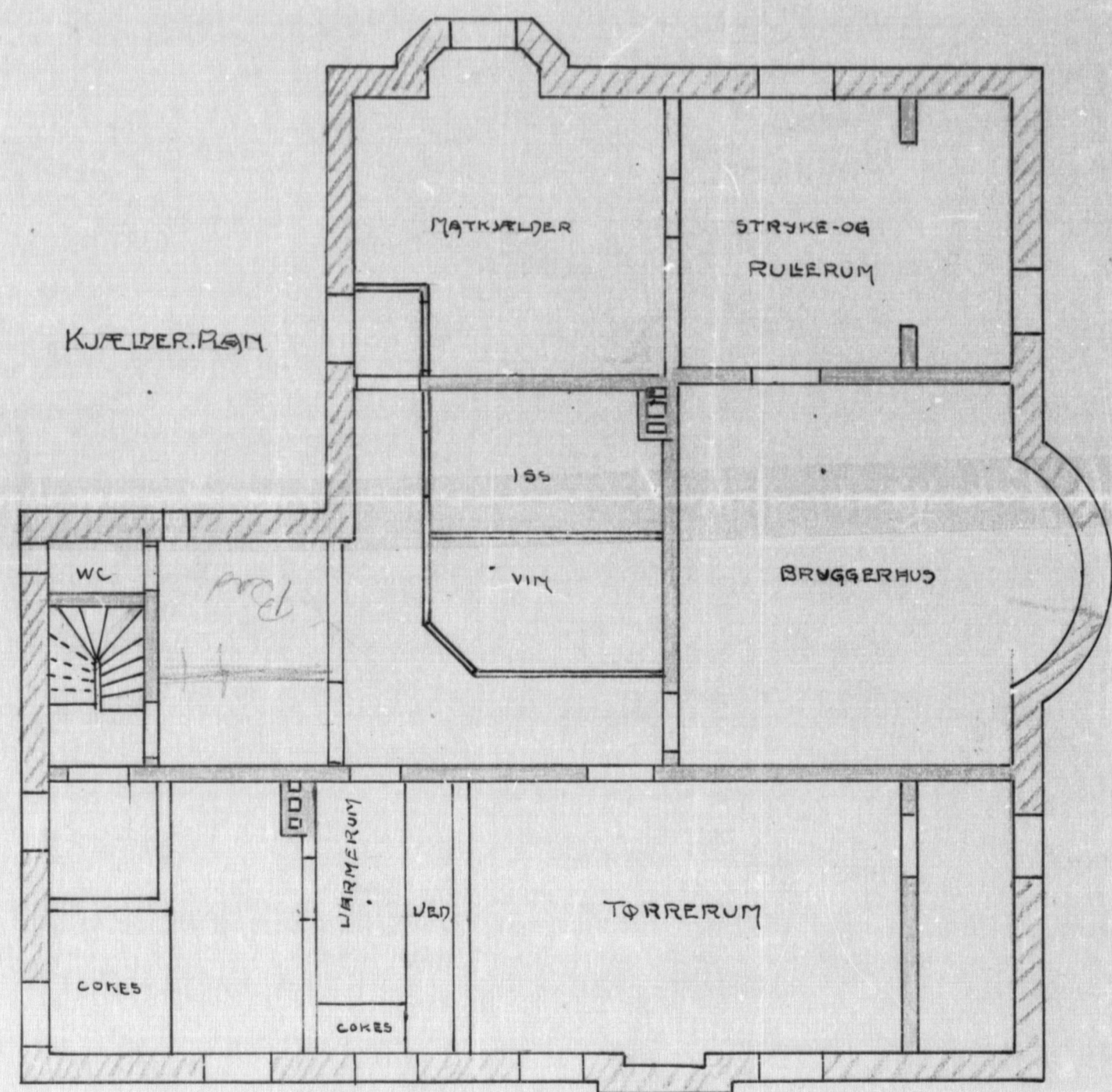
Oslo, den 12/6 1964.
Ray M. Lorentz

Som skjøteinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

Oslo, den 12/6 1964.
Ray M. Lorentz

DR. H. SCHREIER
 Nr. 588.1912
 Blad 5

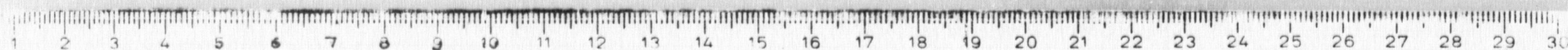
Direktør Bennets villa
 ved Riss
 M.S. = 1:500.



SNIT - A-B.

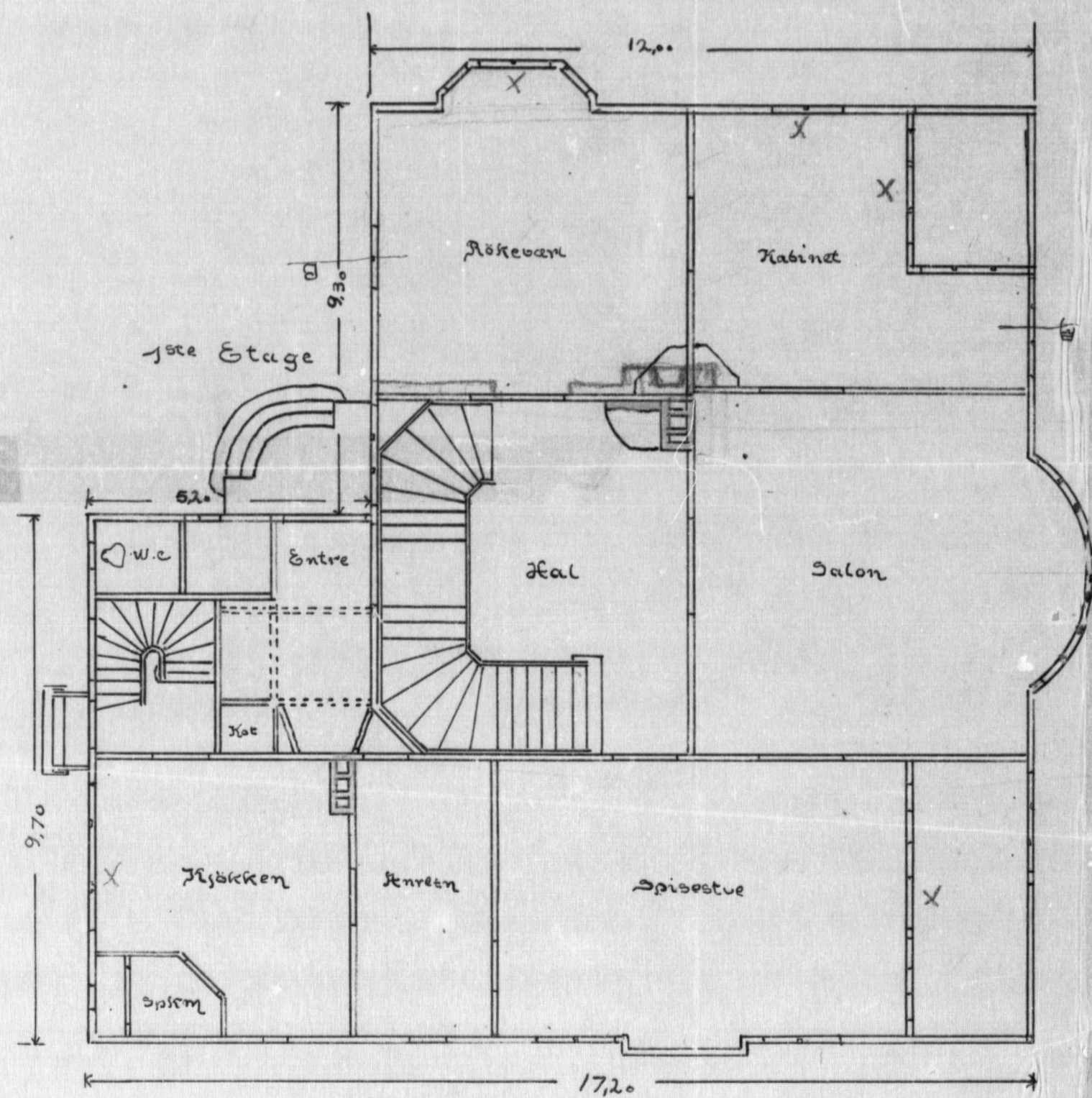
22-7-12.

August Nielsen

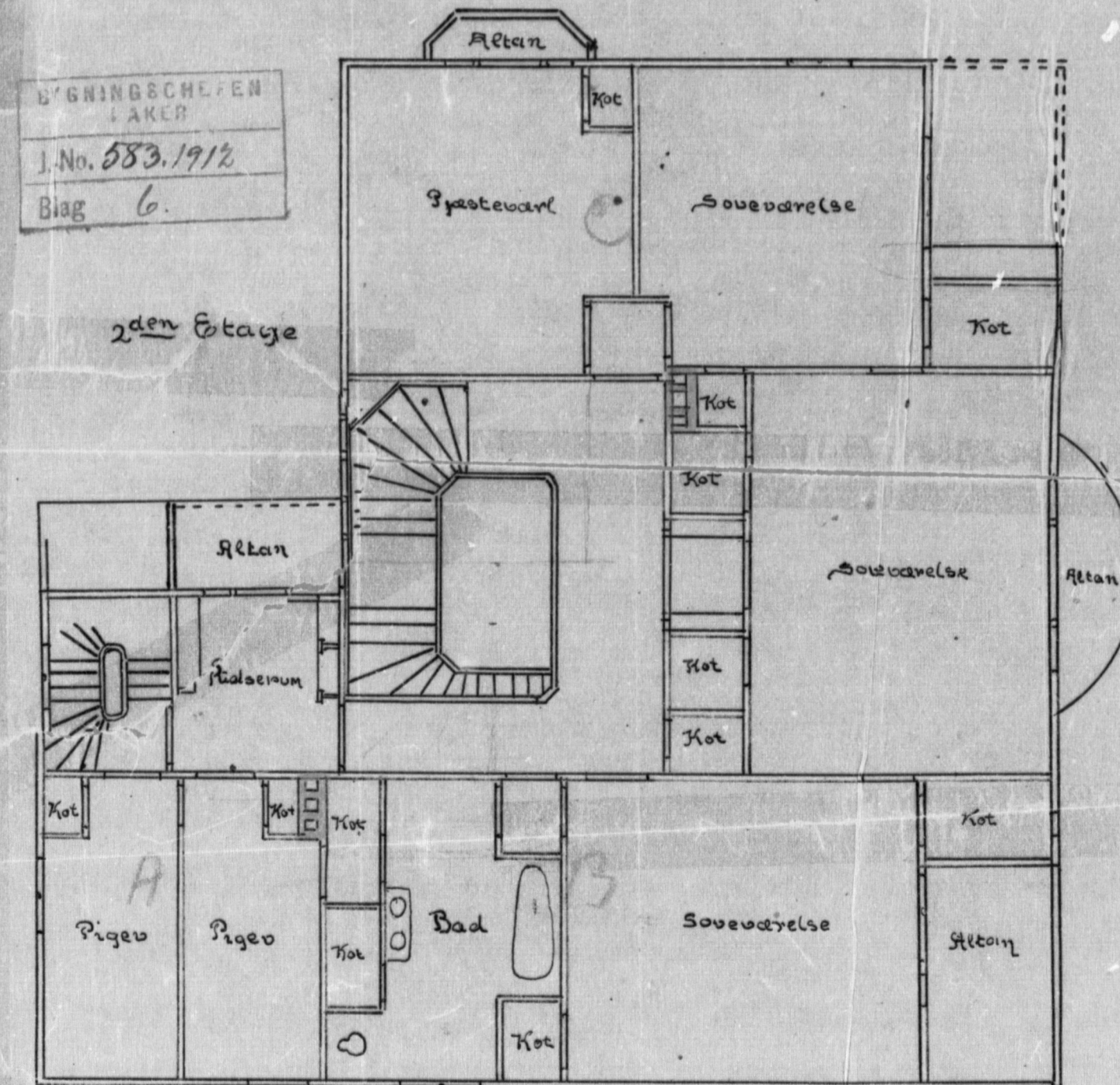


TEGNINGENE ER
 NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

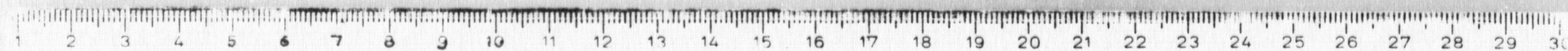
Direktør Hennets villa
ved Riis
M.S. = 1:100.



B'GNINGSCHÆFEN
LAKSE
J. No. 583.1912
Blag 6.



22-7-12.
August Nielsen



TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X



Kartverket

FJORD & PARTNERS
HENRIK IBSENS GATE 100
0255 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Sanna Elisabeth Damhaug 199250017
Vår referanse: 3699619/25938714
Bestilling: C3 2025-03-13 (5) 68

Dato
13.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
12213	105	24.9.1964	BEST OM GARASJE/PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	41	97	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundensenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

24 SEP 1964
12213

ERKLÆRING

Ad. gnr. 41 bnr. 144, Aker distrikt.

I anledning oppdeling i 5 parseller av gnr. 41 bnr. 97 og bnr. 144 erkjenner undertegnede eier at den nåværende garasje- og sjåførbolig blir å betrakte som midlertidig i henhold til bygningslovens § 8.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 41 bnr. 144 og kan ikke forandres eller avlyses uten samtykke fra Oslo byplankontor.

Oslo den 23/9 - 1964

Hjemmelsinnehaver: *Karsten A. Holm*

Avskriftsrett tilhører B.E.



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Sanna Elisabeth Damhaug
TROSTERUDVEIEN 12B

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86507460
8368531

Vår ref (Saksnr):

Dato: 12.03.2025

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.41 BNR. 97

Vi viser til bestilling av 20250312 for TROSTERUDVEIEN 12B.

GNR. 41 BNR. 97

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.04.1912.

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

1832 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



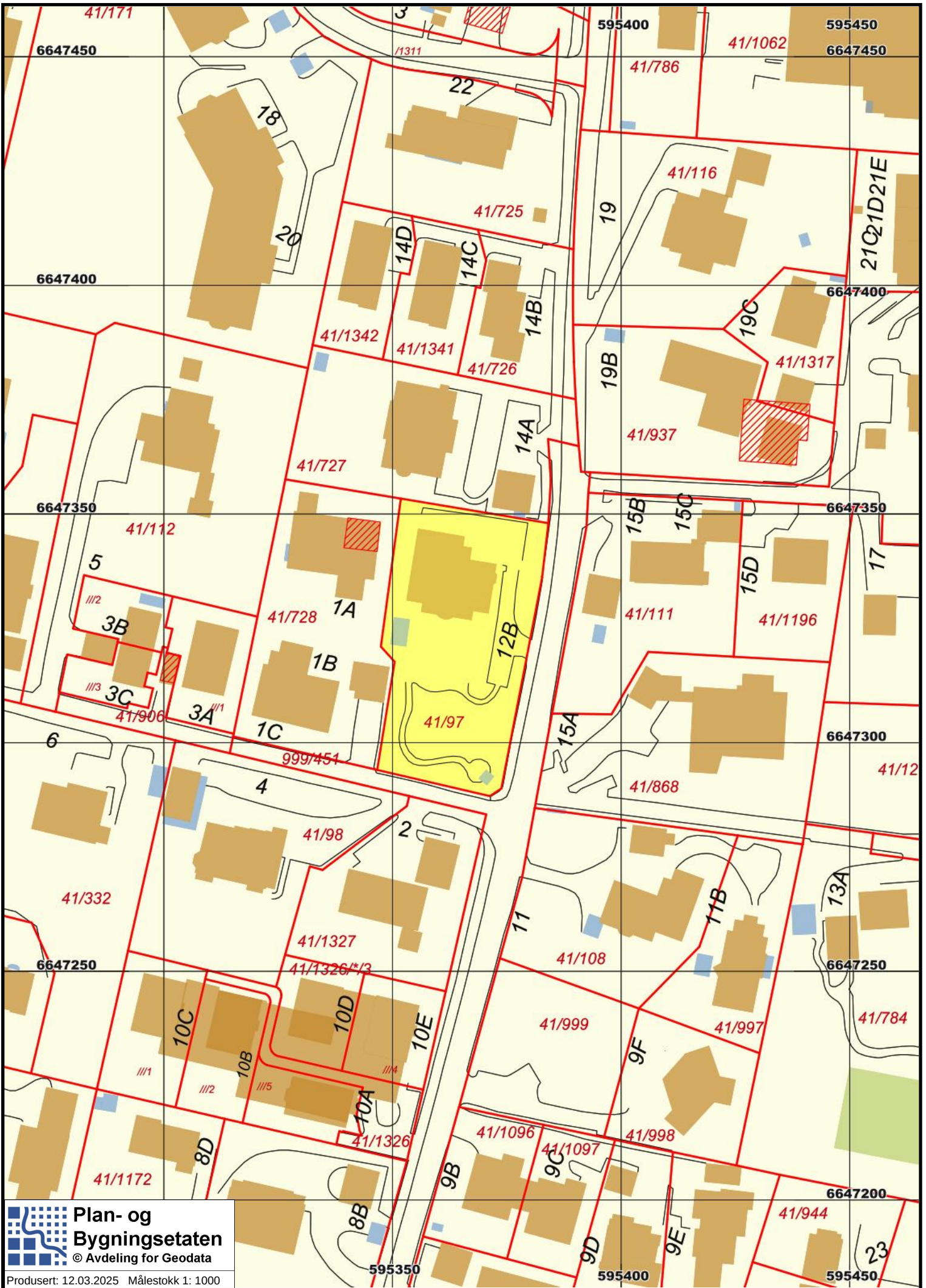
Plan- og bygningsetaten

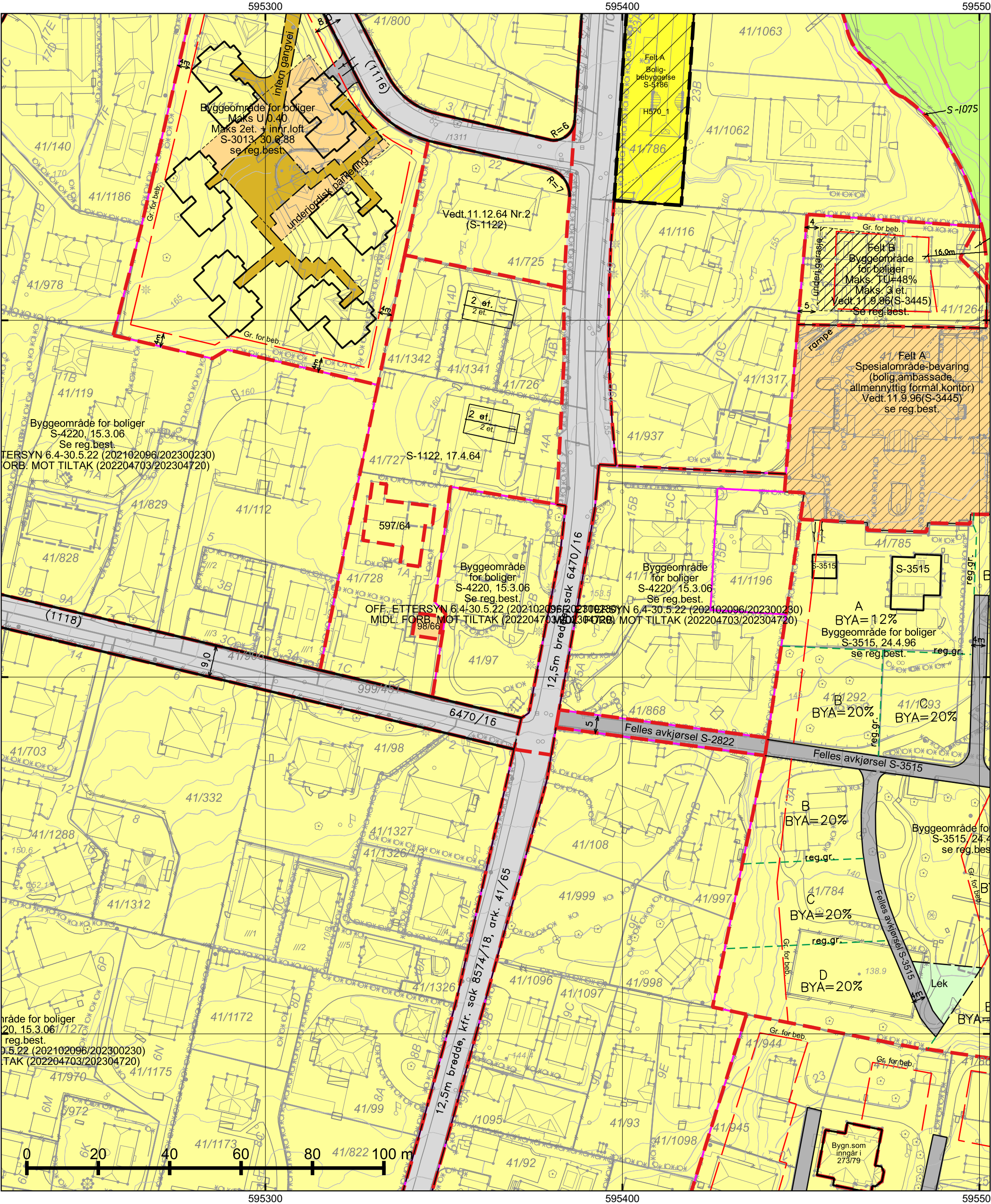
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 12.03.2025

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 139618/ 86507460

Adresse: TROSTERUDVEIEN 12B

Gnr/Bnr: 41/97

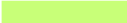
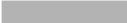
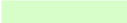
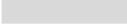
Deres ref.: 61898/ SANNAD

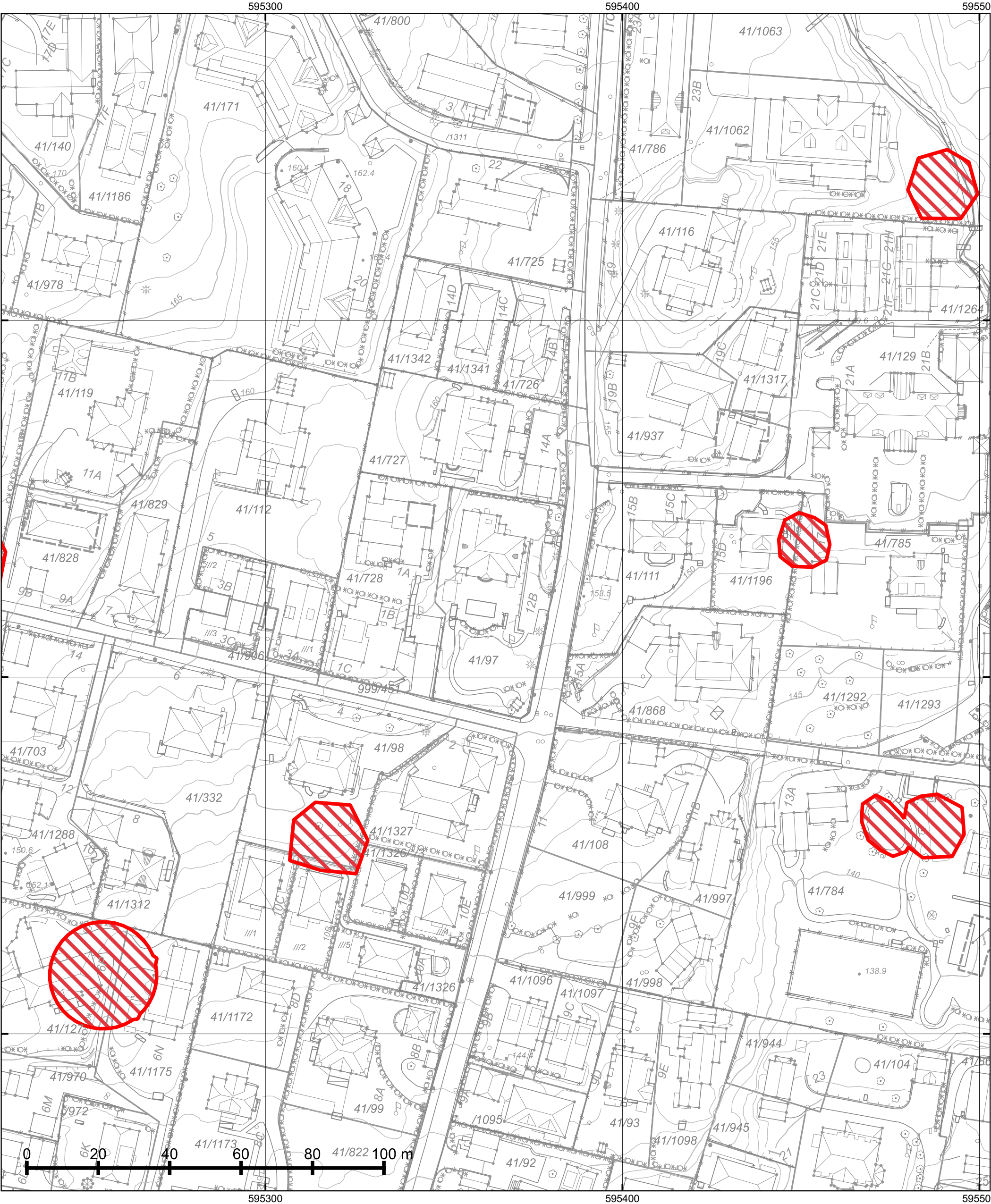
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

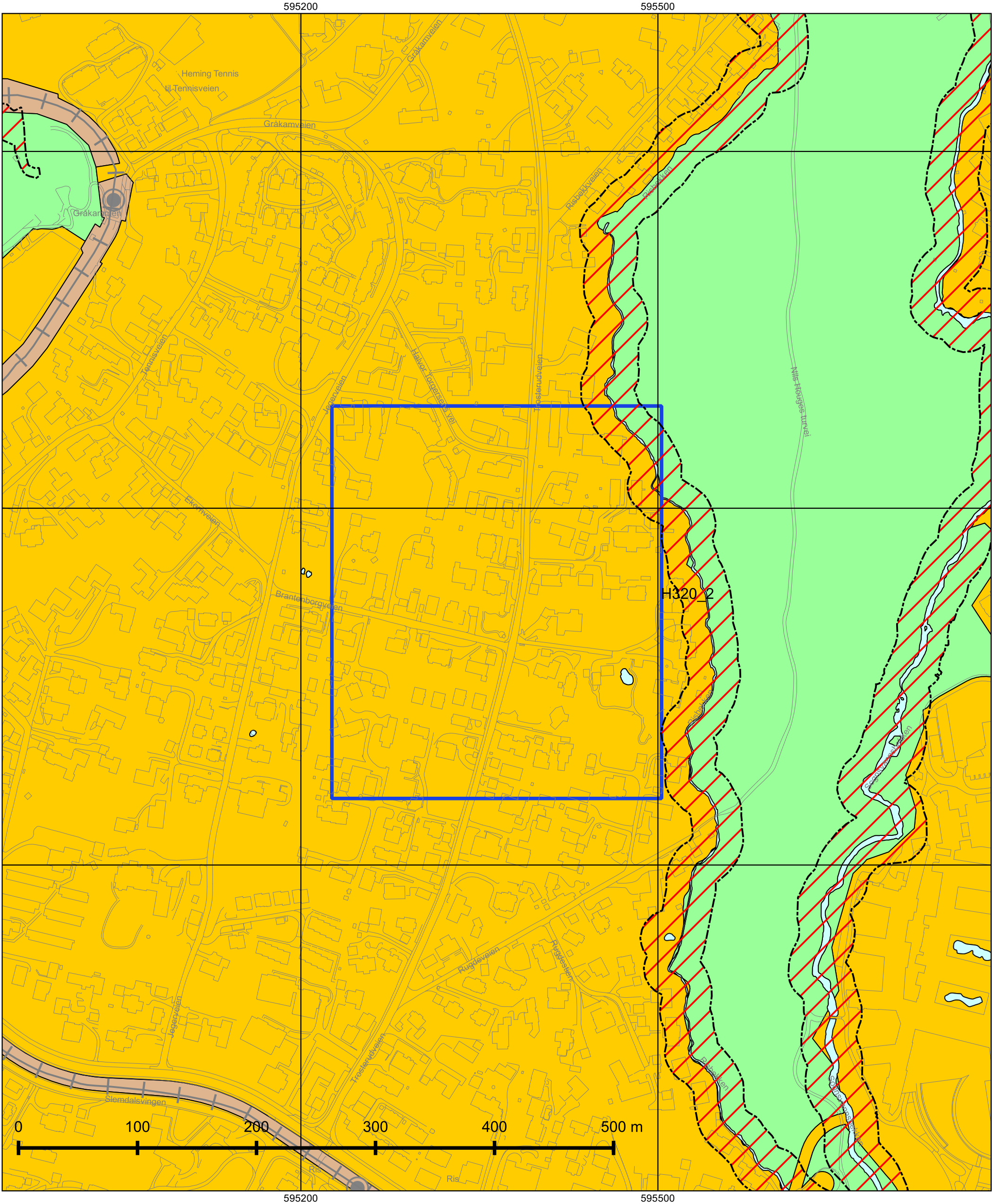
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	72 - Felles lekeareal
	73 - Felles gangareal
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
	76 - Felles underjordisk anlegg
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	111 - Garasje i boligområde
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	1110 - Boligbebyggelse
	664 - Spesialområde bevaring blandet
	RbBevaringGrense
	RpAngittHensynSone
	RpAngittHensynGrense
	70 - Felles avkjørsel
	76 - Felles underjordisk anlegg
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)
	Regulert eiendomsgrense
	Grense for bebyggelse
	Bygningens avgrensning i beb. plan
	Bebyggelse som inngår i planen



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

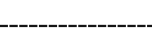
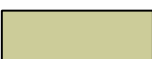
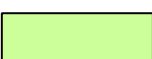
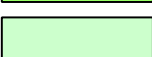
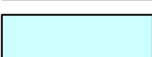
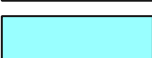
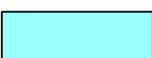
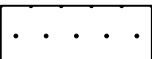
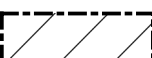
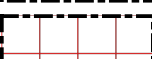
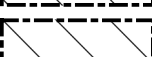
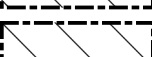
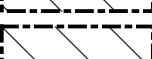
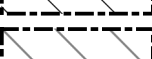
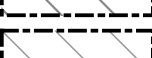
 Oslo Dato: 12.03.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3  Naturmangfold – Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. <tr><td> PlottID/Best.nr: 139618/ 86507460 Adresse: TROSTERUDVEIEN 12B Gnr/Bnr: 41/97 Deres ref.: 61898/ SANNAD Kommentar: <tr><td> Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. </td></tr></td></tr>	PlottID/Best.nr: 139618/ 86507460 Adresse: TROSTERUDVEIEN 12B Gnr/Bnr: 41/97 Deres ref.: 61898/ SANNAD Kommentar: <tr><td> Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. </td></tr>	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
PlottID/Best.nr: 139618/ 86507460 Adresse: TROSTERUDVEIEN 12B Gnr/Bnr: 41/97 Deres ref.: 61898/ SANNAD Kommentar: <tr><td> Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. </td></tr>	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.	
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 12.03.2025 Målestokk 1:3000 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32 PlottID/Best.nr: 139618/86507460 Deres ref.: 61898/ SANNAD	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



Oslo kommune
Oslo Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Informasjon om kommuneplanen finner du på:

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf>

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i [Bestillingstjenesten \(www.byggesak.com\)](http://www.byggesak.com).

Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår [Nabovarsel](#) på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag

1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000. Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser

Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart

Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

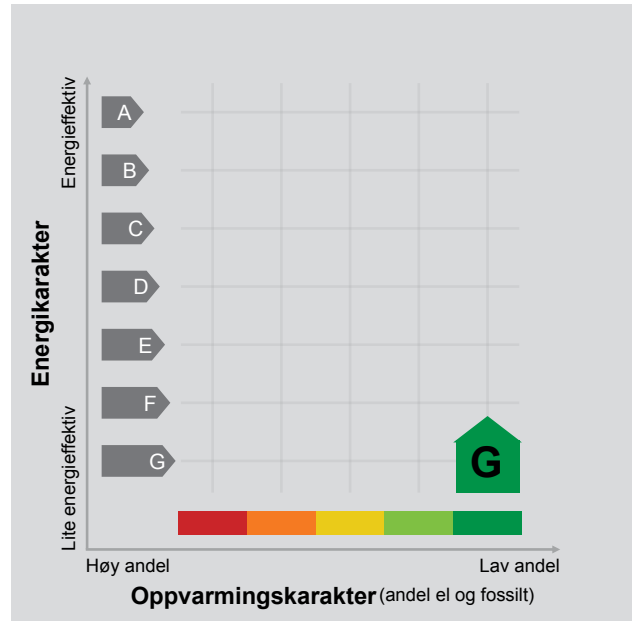
- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

ENERGIATTEST

Adresse	Trosterudveien 12B
Postnummer	0778
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	41
Bruksnummer	97
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80117140
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-28724
Dato	23.09.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

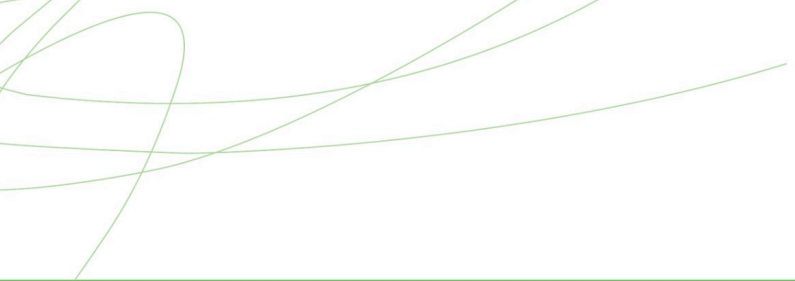
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Etterisolering av yttervegg
- Montere urbryter på motorvarmer

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

- Termografering og tetthetsprøving
- Montering tetningslister

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1913
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	980
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Bio-energi Elektrisk
Ventilasjon	Annen/Ukjent ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. **24 24 08 95** eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 3: 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 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 5: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak utendørs

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 på varmeanlegg

Tiltak 10: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energiutgiftene.

Tiltak 11: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle røرنett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 12: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 13: Utskifting av brenner på kjelanlegg

Dersom brenneren er gammel og uten spjeld som lukker ved stillstand, fører dette til luftgjennomstrømning ved stillstand og dårlig virkningsgrad for kjelanlegget. Gammel brenner bør da skiftes ut med ny moderne brenner, som er utstyrt med automatisk spjeld som minimaliserer gjennomstrømningstapet ved stillstand. Brenneren bør også ha timeteller og / eller mengdemåler for å kunne følge opp energibruken på en god måte.

Tiltak 14: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Brukertiltak

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 22: Tiltak utendørs

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

Tiltak 23: 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 24: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 26: Tidsstyring av elektrisk luftvarme

For luftvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring.

Trosterudveien 12B

Nabolaget Slemdal østre/Ris - vurdert av 121 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Ris T Linje 1N	6 min	0.5 km
Ris Linje 1, 2	7 min	0.5 km
Gaustad/Rikshospitalet T-bane, buss, trikk	13 min	1.1 km
Rikshospitalet Linje 17, 18	15 min	1.1 km
Majorstuen T-bane, buss, trikk	6 min	3 km

Skoler

Slemdal skole (1-7 kl.) 576 elever, 34 klasser	20 min	1.4 km
Vinderen skole (1-7 kl.) 440 elever, 22 klasser	20 min	1.5 km
Svendstuen skole (1-7 kl.) 384 elever, 15 klasser	5 min	2.1 km
Ris skole (8-10 kl.) 730 elever, 52 klasser	11 min	0.8 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 517 elever, 25 klasser	6 min	2.6 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	4 min	2.3 km
Nydalen videregående skole 960 elever	8 min	4.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

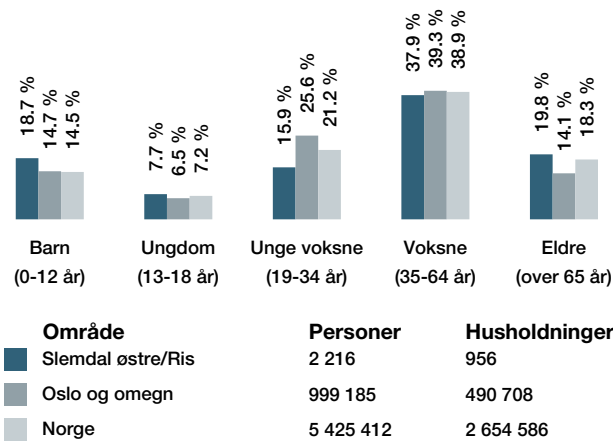
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

Trosteredet barnehage (3-5 år) 14 barn	8 min	0.5 km
Rishaven menighetsbarnehage (2-5 år) 33 barn	8 min	0.6 km
Heimvang barnehage (0-1 år) 20 barn	10 min	0.8 km

Dagligvare

Coop Mega Vinderen PostNord	16 min	1.2 km
Rema 1000 Vinderen Post i butikk	16 min	1.3 km

Primære transportmidler

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



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Vedlikehold hager

Godt velholdt 90/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100

Sport

- 

Heming idrettsanlegg

Fotball, friidrett, sandvolleyball, tenn...

11 min

0.8 km
- 

Nye Heminghallen

Aktivitetshall

13 min

0.9 km
- 

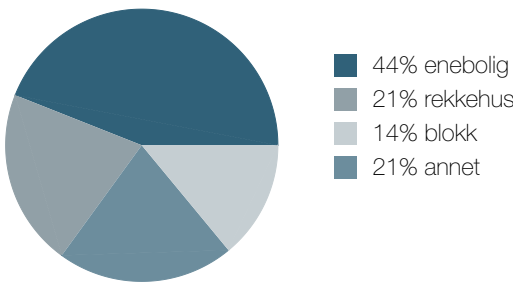
Heming Treningssenter

13 min
- 

Mudo Vinderen

15 min

Boligmasse



«Nært marka, stille, hyggelige naboer, rimelig sentrumsnært»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

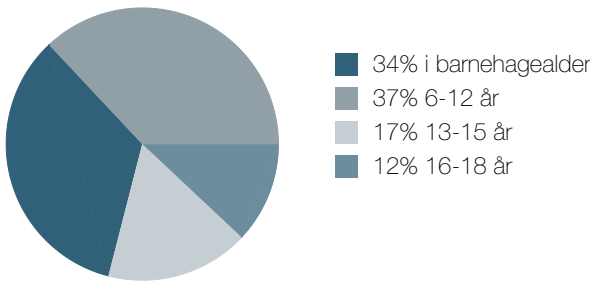
Vinderen Sentrum

18 min
- 

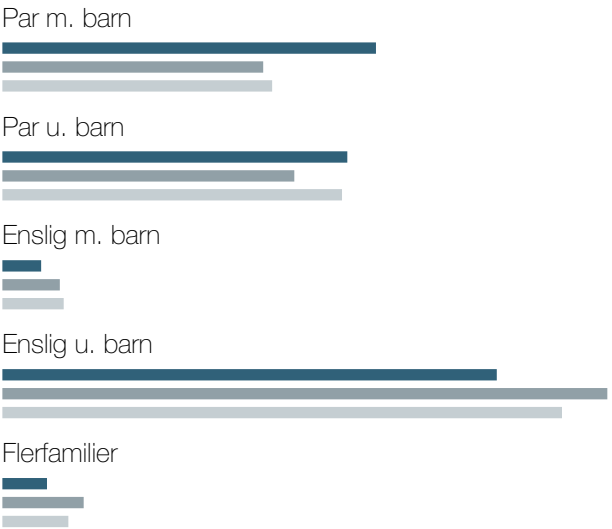
Sykehusapoteket ved Rikshospitalet

16 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

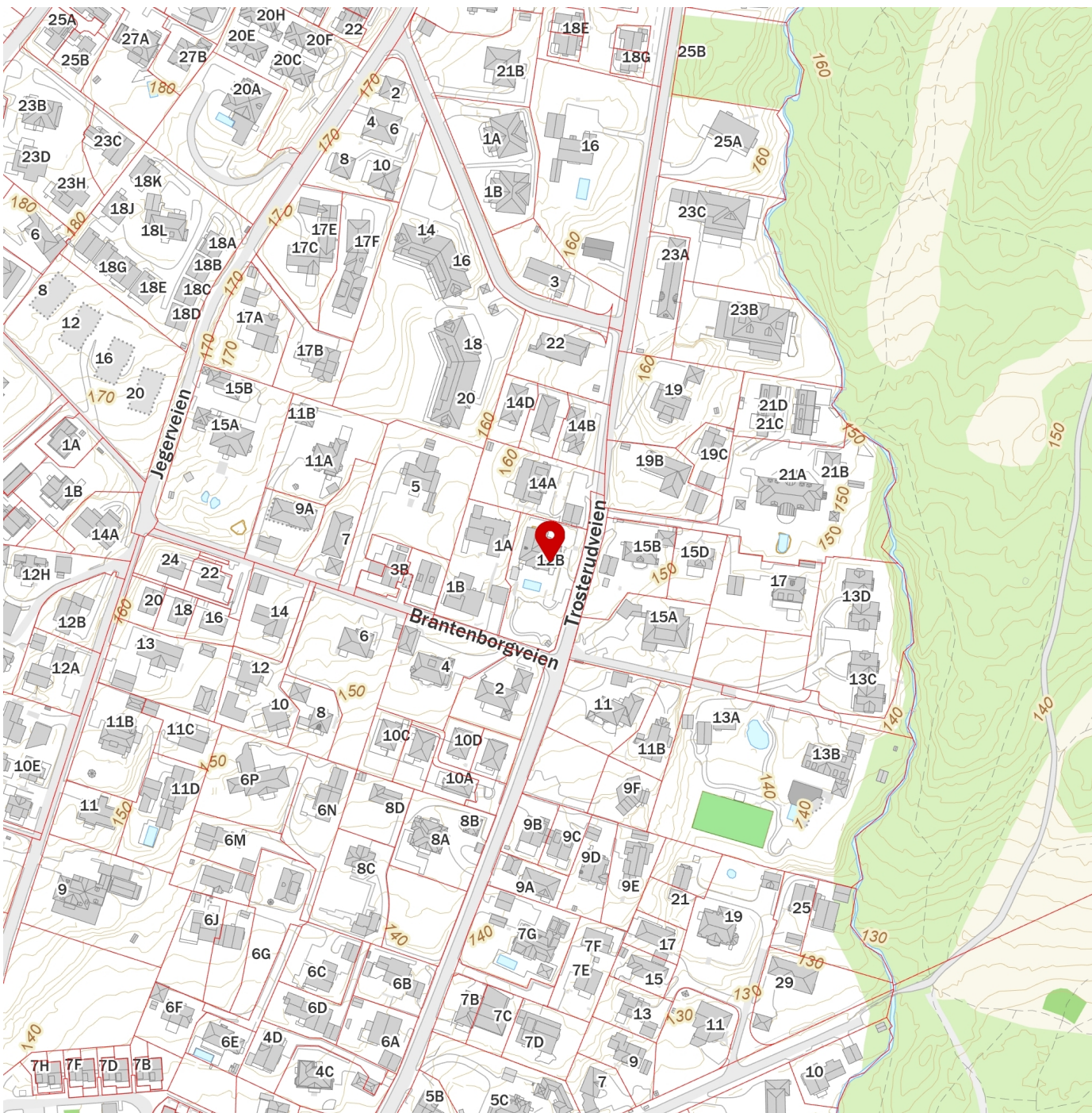
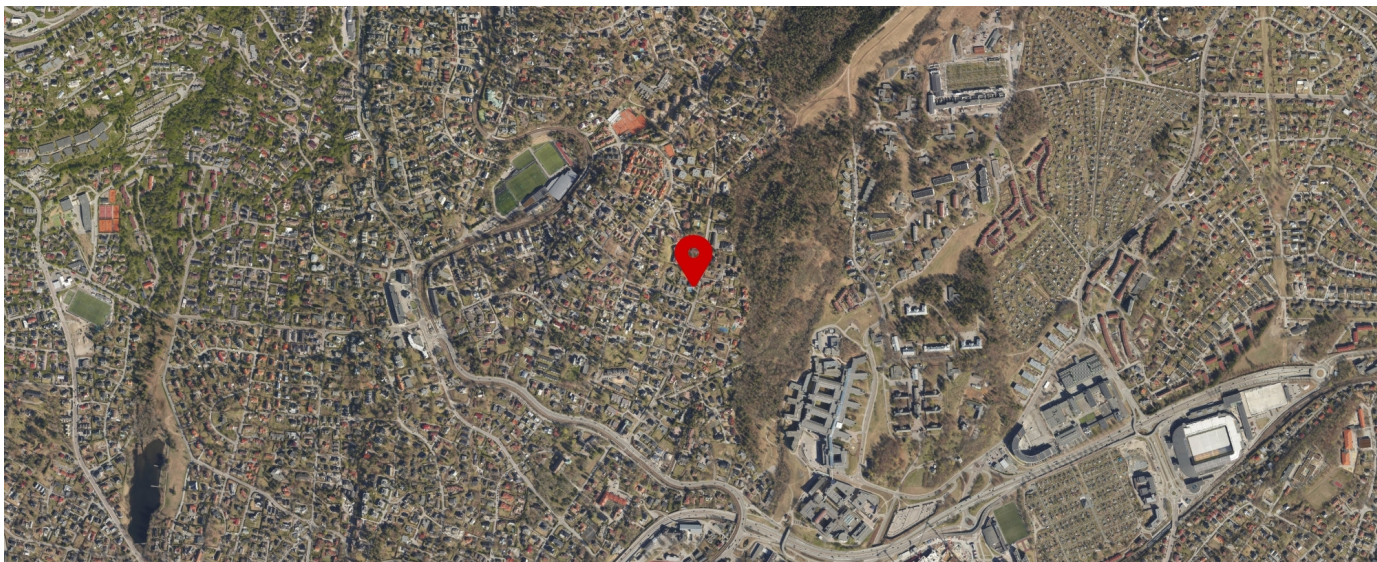


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Fjord & Partners kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

Boligkjøperpakke Hus

Med Boligkjøperpakke Hus har du alle de forsikringene du trenger for ditt nye hus:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hus
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Leilighet

Din nye leilighet er godt ivaretatt med Boligkjøperpakke Leilighet:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **9.950 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Hytte

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hytte (hvis du er eier av bygningen)
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året hvis du eier bygningen, hvis det er en leilighet koster pakken **9.950 kroner**. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Forsikringspakken kjøpes hos eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Bygningsforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Seksjonert enebolig/tomannsbolig/rekkehus får kun kjøpt leilighetspakke gjennom eiendomsmegler. Denne kan oppgraderes til huspakke ved henvendelse til Tryg dersom man har behov for husforsikring.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Å beholde Boligkjøperforsikringen koster 300 kroner per år for leilighet og 450 kroner per år for hus og hytte.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Skann QR-koden
for å lese mer om innholdet
i Boligkjøperpakkene.