

Økernveien 181A

Nabolaget Økern/Risløkka vestre - vurdert av 133 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Lundliveien Linje 60	2 min 0.2 km
Økern Linje 4, 5	15 min 1.2 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	23 min 1.8 km
Alna stasjon Linje L1	6 min 2.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 6 km

Skoler

Refstad skole (1-7 kl.) 494 elever, 35 klasser	5 min 0.3 km
Løren skole (1-7 kl.) 743 elever, 38 klasser	13 min 1 km
Vollebekk skole (1-10 kl.) 685 elever, 37 klasser	16 min 1.2 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 506 elever, 30 klasser	24 min 1.8 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 14 klasser	26 min 1.9 km
Kuben videregående skole	21 min
Bjerke videregående skole 464 elever	25 min 1.8 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

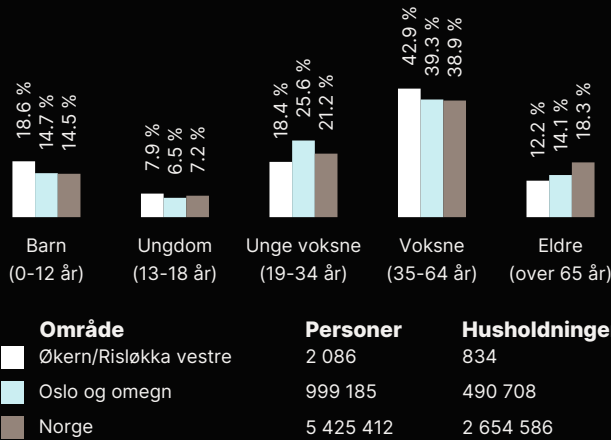


Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100



Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Barnehager

Orelia barnehage (1-5 år) 27 barn	4 min 0.3 km
Nybyen barnehage (1-5 år) 101 barn	4 min 0.3 km
Økern barnehage (1-5 år) 58 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Kiwi Økernveien PostNord	8 min 0.7 km
Kiwi Bjerke	12 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig
 Økernveien 181, 0580 OSLO
 OSLO kommune
 gnr. 123, bnr. 441

Sum areal alle bygg: BRA: 461 m² BRA-i: 424 m²



Befaringsdato: 04.11.2024

Rapportdato: 10.11.2024

Oppdragsnr.: 14158-2158

Referansenummer: YD2267

Autorisert foretak: OP Arnesen AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole Peter Arnesen

Vår ref:



O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070
op@oparnesen.no



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.

OP Arnesen AS

Rapportansvarlig

Ole Peter Arnesen

Uavhengig Takstingeniør

op@oparnesen.no

950 70 070



OP Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon: 950 70 070
op@oparnesen.no

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

Stor hel og useksjonert tomannsbolig med sentral og attraktiv beliggenhet mellom Bjerke og Risløkka.

Opprinnelig oppført i 1934. Tilbygg fra 2009.

Garasje med sammenhengende carport fra 1998.

Den opprinnelige delen er innredet med en leilighet i 1. etasje og en leilighet i 2. etasje. Leiligheten i 1. etasje har ikke eget bad men det er installert dusjkabinett på toalettrommet.

Tilbygget og deler av den opprinnelige delen er i tillegg innredet med en leilighet over 2 etasjer.

Deler av kjelleretasjen er innredet med en hybel på 33 m².

Oppvarming med luft til luft varmepumpe.
Panelovner og varmekabler.
Mulighet for vedfyring.

Det er adkomst mellom leilighetene som er et krav ved utleie av del av egen bolig.

Boligen og garasjen fremstår som oppussingsobjekter og oppgraderinger må påregnes.

For øvrig henvises det til de enkelte kontrollpunktene.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke innhentet tegninger. Det er tegn til at planløsningen er endret.

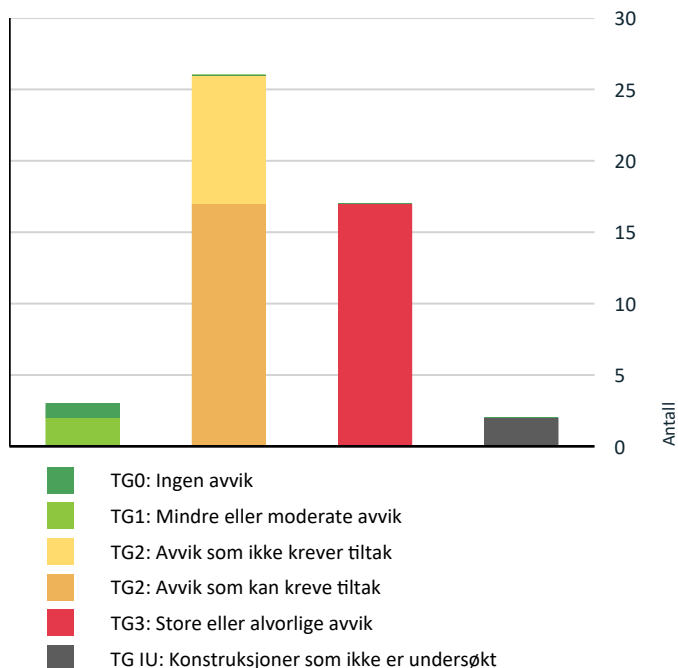
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

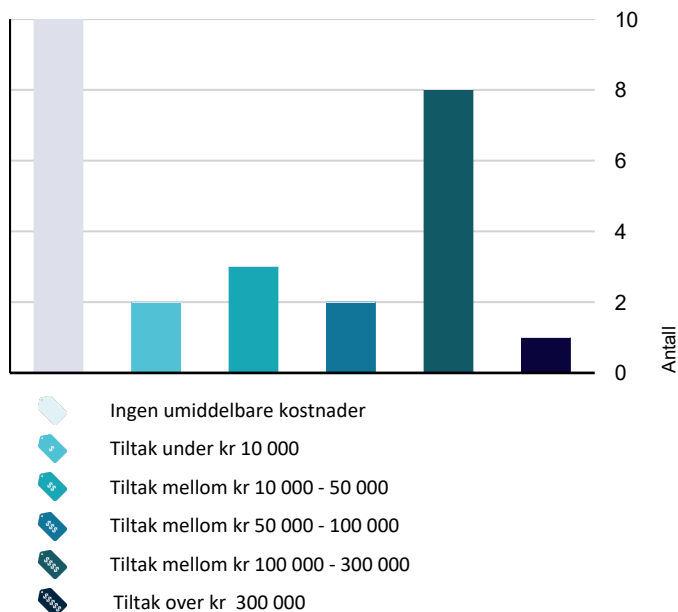
Sammendrag av boligens tilstand

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 forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Besiktigelsen er foretatt med de avgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Hjemmel er kontrollert fra Eiendomsverdi.no. Arealene er angitt i henhold til målereglerne i NS 3940, retningslinjer for arealmåling. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører. Undertegnede bekrefter at rapporten er utformet i tråd med takstforskriften. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad tilbygg > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad/wc hybel > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad/wc hybel > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken tilbygg > Avtrekk [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Kjøkken > Kjeller > Kjøkken hybel > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken tilbygg > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Kjøkken > Kjeller > Kjøkken hybel > Avtrekk [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

1934

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Bolig

Tilbygg / modernisering

2009	Tilbygg	Tilbygg mot nord med 1. etasje og kjeller.
------	---------	--

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen på hoveddelen består av tegltakstein med ukjent alder. Tilbyggene har takking av plastbelagte stålplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd og tilstandsgrad er angitt med TG 2 basert på alder. Normal tid før omlegging av tegltakstein er 30 - 60 år. Plastbelegget på stålplatene flasser av.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må taktekkingen på hovedtaket skiftes ut. Stålplatene bør også påregnes skiftet ut da korrosjonsbeskyttelsen er svekket uten plastbelegget.

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av sink eller plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå. Det er tegn til at enkelte utvendige beslag er fornyet men mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp/beslag av plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket og det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må renner/nedløp/beslag skiftes ut men det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav. Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er av reisverk eller bindingsverk fra byggeåret. Utvendig kledd med stående panel i nyere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen og det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Veggkonstruksjonen bak kledningen var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd og tilstandsgrad er angitt med TG 2 basert på alder. Skjulte skader kan forekomme.

Det er råteskader i pyntestolper ved hoveddøren i kjelleretasjen. Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring av kledningen må gjennomføres og det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Det er ukjent om det er utført tilleggisolering og nærmere undersøkelser bør gjennomføres. Pyntestolper må skiftes ut.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltakkonstruksjon utført av sperrer og knebukker. Undertak av rupanel. Flere takoverbygg og innglasset veranda med saltakkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Loftbjelkelaget er isolert med stubbloftsleire fra byggeåret og det er svært begrenset ventilering av takkonstruksjonen. Det var tegn til noe muggsopp på undertaket ved gavlveggen mot nord samt gamle fuktmerker ved gjennomføringer og i innredet rom. Fuktmålinger ble rutinemessig gjennomført på tilgjengelige steder uten å påvise unormale verdier.

Loft i tilbyggene og innglasset veranda var ikke tilgjengelige for inspeksjon og det er ikke ventilering iht preaksepterte løsninger. Skjulte skader kan forekomme. Vindskier med vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må etableres bedre ventilering med ventiler i gavlene og boring av hull ved raftet som er overgangen mellom tak og vegg. Isoleringen av loftbjelkelaget bør oppgraderes. Bedre ventilering og isolering vil forebygge soppdannelse og det bør monteres dør mellom oppvarmet rom i 2. etasje og kaldt loft slik at varme ikke kommer opp på loftet og kan kondensere.

Det må etableres adkomst til loft i tilbyggene og innglasset veranda slik at de kan inspiseres da dette er en utsatt konstruksjon. Nærmere undersøkelser må gjennomføres og behov for tiltak må påregnes.. Vindskier må utbedres eller skiftes.

! TG 3 Vinduer

Tilstandsrapport

Vinduer i kjelleretasjen med enkle glass i opprinnelige del og hybel. Enkelte vinduer med enkle glass i innglasset veranda. 2 vinduer i 2. etasje og 2 vinduer i trappen i 1. etasje samt et vindu i hybelen med 2-lags isolerglass fra 1970 og 1980-tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at vinduene har råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduene må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Vinduer

Vinduer for øvrig i 1. og 2. etasje samt loft er i hovedsak med 2-lags isolerglass fra 2000-tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er vinduer med noe slitasje. Enkelte vinduer er vanskelige å åpne/lukke og et vindu har brukket håndtak. Løse sprosser har råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og at enkelte vinduer snart bør skiftes ut. Utskifting av løse sprosser eller fjerning av disse bør påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Dører

Det er flere ytterdører med noe ulik alder. Eldre dør med 2-lags isolerglass til innglasset veranda. 2 stk. to-fløyet terrassedør med 2-lags isolerglass fra 2000-tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdører har en del slitasje utover normal slitasje og tilstandsgrad er i tillegg basert på alder. Terrassedører med slitasje tar i karmen og det mangler beslag utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

TG 3 Dører

Dør ut fra innglasset veranda med enkle glass. Ytterdør til hybelen i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at dørene har fukt og råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene må skiftes ut. Kostnadsoverslag 20 000 - 30 000.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset veranda på 10 m² med adkomst fra stuen i 1. etasje.

Terrasse i trekonstruksjon over 2 nivåer på 22 m² med utgang fra stuen i 1. etasje. Bod under terrassen med gulvareal på 5 m². Trapp til hagen.

Sydvestvendt terrasse i trekonstruksjon på 25 m².

Terrasser i trekonstruksjon med utgang fra tilbygget på 20 m² og 18 m².

Overbygget terrasse i trekonstruksjon ved hovedinngangen på 7 m².

Terrasse i trekonstruksjon utenfor hybelen i kjelleretasjen på 12 m².

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innglasset veranda og terrasser med tregulv og kryperom under. Kryperom er ikke besiktiget pga begrenset adkomst og skjulte skader kan forekomme. Terrasser for øvrig med skjevheter, enkelte skader og ukjent fundamentering. Det er påvist dels for lavt og dels manglende rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrasser må utbedres eller skiftes og det må etableres tilstrekkelig rekkverk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

INNSENDIG

TG 3 Overflater

Gulvoverflater består av parkett, laminat, vinylbelegg og fliser. Ubehandlet betonggulv i deler av kjelleretasjen.

Veggoverflater består av malt tapet, malt panel og malte plater. Ubehandlet og malt betong/teglstein i kjelleretasjen.

Himlinger består i hovedsak av panel og malte plater.

Pusset rabbit-himling i deler av kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater har en del slitasje utover normal slitasje og det er blant annet påvist enkelte skader, knirk, bom i fliser og heksesot/støvkondens.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater må utbedres eller skiftes.

Påforet spilevegg i en bod isolert med isopor må fjernes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpte betonggulv på grunnen i kjelleretasjen.

Trebjelkelag som etasjeskiller.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Det er målt 30 mm høydeforskjell gjennom hele rommet i oppholdsrommet i hybelen samt i stue og spisestue i 1. etasje. Det er målt 35 og 40 mm på 2 soverom i 2. etasje samt 45 mm på kjøkkenet i hybelen. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet angis med tilstandsgrad 3 basert på standardens krav til godkjente måleavvik. Det er krav til kostnadsestimat ved tilstandsgrad 3. Fukt i kjellergulv er vurdert under punktet drenering. Tilsvarende boliger fungerer med slike avvik og ingen umiddelbare tiltak er nødvendige.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG 2 Radon

Boliger oppført etter TEK-10 eller senere skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunnen begrenses.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 3 Pipe og ildsted

Murt teglsteinspipe fra byggeåret. Murt peis med innsats i stuen og murt peis med åpen grue på et soverom i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist avvik i forhold til synlige pipevanger. Mursteinspipe skal ha 4 synlige sider.

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må foretas tiltak for å lukke avvikene og gjennomføres nærmere undersøkelser. Behov for rehabilitering av pipeløp kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Enkelte vegger på innsiden av grunnmuren i kjelleretasjen er påført og kledd med panel.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er gjennom hulltaking påvist forhøyet fuktnivå men ikke påvist fuktskader i dette området. Hulltaking er foretatt i trapperom/gang. Det er gjennom målinger allerede påvist høyt fuktnivå i trevegger på kjøkkenet i hybelen og det er derfor ikke foretatt hulltaking i dette område.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader. Behov for tiltak må påregnes og skjulte skader kan forekomme. Forholdet bør ses i sammenheng med at dreneringen har begrenset effekt.

! TG 2 Kryp kjeller

Det er kryperom under trebjelkelag og stubbegulv i deler av tilbygget mot nord, under innglasset balkong mot syd og under overbygget terrasse ved hovedinngangen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kryperom har svært begrenset adkomstmulighet og er derfor ikke besiktiget. Skjulte skader kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres adkomst og gjennomføres inspeksjon da dette er en utsatt konstruksjon.

! TG 2 Innvendige trapper

Flere tretrapper mellom etasjene.

Overflater i trinnene består blant annet av heldekkende teppe, korkfliser og keramiske fliser.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Trapper har en del slitasje utover normal slitasje og det er påvist knirk, enkelte skjevheter og løse fliser.

Åpninger mellom trinn og åpninger i rekkverk er stedvis større enn dagens forskriftskrav og det mangler håndløper på vegg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Trapper står foran en god del vedlikehold.

Det er ikke krav om endringer til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Innvendige dører

Malte trefyllingsdører, finerte dører, formpressede dører og en ståldør i kjelleretasjen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører med bruksslitasje og enkelte dører tar i karmen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut samt at enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

! TG 3 Generell

Vaskerom med flislagt gulv. Dels flislagte og dels panelte vegger. Systemhimling. Naturlig ventilasjon. Utstyrt med rustfritt skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er påvist lekkasje på bunnventilen/vannlåsen til skyllekaret samt fuktskade på dørkarm og del av lettvegg.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJELLER > VASKEROM

! TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD TILBYGG

! TG 3 Generell

Bad med flislagt gulv og varmekabler. Flislagte vegger. Malt himling. Utstyrt med dusj, servant med skap og gulvmontert wc.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet ble pusset opp i 2018 men er ikke fagmessig utført. Ingen ventilasjon.

Det er et eldre sluk og et nyere sluk. Det er ukjent membran/tettesjikt og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Det er ikke tilstrekkelig fall på badegulvet og ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og fliser ved dørterskel.

Det var ikke varmtvann og dårlig vanntrykk.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE > BAD TILBYGG

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



2. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Bad med flislagt gulv. Baderomspanel på vegger. Malt himling. Elektrisk vifte.

Utstyrt med dusjkabinett, servant med skap, speil og gulvmontert wc. Det er sluk av rustfritt stål og ukjent membran/tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

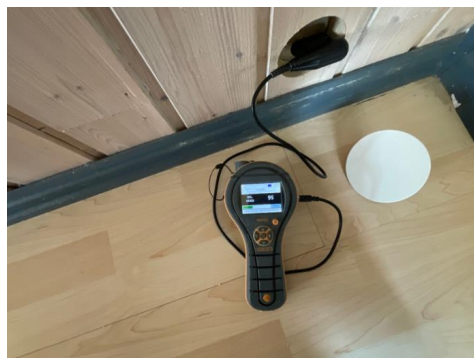
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJELLER > BAD/WC HYBEL

Tilstandsrapport

! TG 3 Generell

Bad med flislagt gulv. Baderomspanel på vegger. Malt himling.
Elektrisk vifte. Det er plastsluk men antatt ingen membran/tettesjikt.
Utstyrt med dusj, servant, speil med lys og gulvmontert wc.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJELLER > BAD/WC HYBEL

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimatet er inkludert i oppgraderingen av våtrommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplater.
Nedfelt rustfri oppvaskkum og fliser mellom benk og overskap.
Ett-greps blande batteri.

- Opplegg for oppvaskmaskin.
- Nisjer for frittstående komfyr, kjøøl og frys.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredning med enkelte skader og bruksslitasje.
Det er løst blande batteri og dårlig vanntrykk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innredningen opprettholder fortsatt tiltenkt funksjon men tidspunkt for utskiftning nærmer seg. Nærmere undersøkelser må gjennomføres.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenventilator med alder og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenventilatoren fungerer men tidspunkt for utskiftning nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > KJØKKEN TILBYGG

! TG 2 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplater.
Nedfelt rustfri oppvaskkum og flisplater mellom benk og overskap.
Ett-greps blande batteri.

- Opplegg for oppvaskmaskin.
- Nisjer for frittstående komfyr, kjøøl og frys.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredning med enkelte skader og bruksslitasje. Det var ikke varmtvann.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innredningen opprettholder fortsatt tiltenkt funksjon men tidspunkt for utskiftning nærmer seg. Nærmere undersøkelser må gjennomføres.

1. ETASJE > KJØKKEN TILBYGG

! TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekksvifte er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avtrekksvifte må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplater.
Nedfelt rustfri oppvaskkum og trepanel mellom benk og overskap.
Ett-greps blande batteri.

- Nisjer for frittstående komfyr, kjøøl og frys.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredning med enkelte skader og bruksslitasje. Det er påvist fuktskade i trepanel ved oppvaskkummen. Det er dårlig vanntrykk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Innredningen opprettholder fortsatt tiltenkt funksjon men tidspunkt for utskiftning nærmer seg. Nærmere undersøkelser må gjennomføres.

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenventilator med alder og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenventilatoren fungerer men tidspunkt for utskiftning nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > KJØKKEN HYBEL

! TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplater. Nedfelt rustfri oppvaskkum og ett-greps blandeatteri.

- Nisjer for frittstående komfyr, kjøl og frys.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist skader på overflater og kjøkkeninnredning utover normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må foretas full utskiftning av overflater og innredning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

KJELLER > KJØKKEN HYBEL

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenventilator med alder og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenventilatoren fungerer men tidspunkt for utskiftning nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

! TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med gulv av laminat og vinylbelegg. Vegger med malt mur og malte plater. Malt panelt himling. Naturlig ventilasjon.

Utstyrt med dusjkabinett, servant med skap og gulvmontert wc.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater og utstyr med alder og bruksslitasje.

Det er installert dusjkabinett men toalettrommet er ikke utstyrt med sluk eller automatisk vannstopppventil.

Det var ikke mulig å komme til for inspeksjon bak dusjkabinettet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må monteres automatisk vannstopppventil og gjennomføres nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv. Vegger med malt mur og malte plater.

Malt himling. Naturlig ventilasjon.

Utstyrt med servant og gulvmontert wc.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater og utstyr med alder og bruksslitasje. Det er påvist at gulvfliser har bom (hulrom under). Det var ikke varmtvann.

Naturlig ventilasjon angis med TG 2.

Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger må påregnes og nærmere undersøkelser må gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannforsyning med kobberør.

Hovedstoppekran og reduksjonsventil er plassert i gang i kjelleretasjen.

Stoppekransen er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis påvist redusert vannmengde/trykk ved tapping i kraner og enkelte tappesteder var ikke utstyrt med varmt vann.

Vurdering er i tillegg basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vanninntaket og vanntrykket i bygningen må kontrolleres.

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Oppgraderinger må påregnes.

Tilstandsrapport

ⓘ TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i hovedsak av støpejern. Enkelte avløpsrør av plast. Eier opplyser at det er gjennomført rehabilitering av avløpsrør med innvendig strøpme fra stakeum i kjelleretasjen til utvendig kum på naboeiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Oppgraderinger må påregnes.

ⓘ TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig ventilasjon angis med TG 2.
Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke krav til etablering av mekanisk ventilasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ⓘ TG 2 Andre VVS-installasjoner

Det er opplegg for vaskemaskin i en bod i kjelleretasjen og i en bod i tilbygget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke sluk i gulvet eller automatisk vannstoppventil i boden i kjelleretasjen. Bodene i tilbygget var utstyrt med automatisk vannstoppventil men denne var ikke tilkoblet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres automatisk vannstoppventil for vaskemaskin i rom uten sluk. Nærmere undersøkelser må gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Det er 3 varmtvannsberedere på 200 liter i kjelleretasjen. En bereder er merket med produksjonsår 2006.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

En bereder er frakoblet og el-tilkoblinger er ikke iht dagens forskrift. Varmtvannsbereder skal iht dagens forskrift være fast tilkoblet og ikke med stikkontakt. Det har rent vann utover gulvet fra berederen som er frakoblet og det er fuktskade på dørkarm og del av lettvegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av varmtvannsberedere må påregnes.

ⓘ TG 3 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.

Fordelingskurser er sikret med 17 automatsikringer og 11 jordfeilautomater. Til sammen 28 fordelingskurser. Det er 2 sikringsskap på loftet med hovedsikringer på 50 A og 2 fjernavleste målere samt 1 sikringsskap i kjelleretasjen.

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

Spørsmål til eier

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

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

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

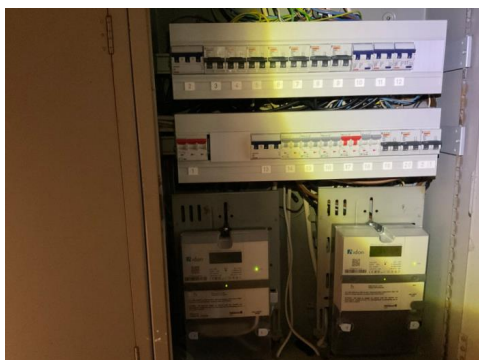
Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Generell kommentar

Det er tegn til oppgraderte sikringsskap.
Kabler ikke tilstrekkelig festet angis med TG 3.
Samsvarserklæringer mangler og kursfortegnelser må oppdateres angis med TG 2.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 0 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 brannslukningsapparater.

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?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

TG 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Den opprinnelige dreneringen er antatt basert på avrenning i kløfter og fjellsprekker under bygningen. Det er stedvis tegn til noe oppgradering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong/sparesteinsbetong og teglstein. Støpte betonggulv antatt på stedlige masser i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert en sprekke i grunnmuren ved hjørne mot nordvest og det er skjevhet i betonggulvet i samme område innvendig på kjøkkenet i kjelleretasjen.

Det er registrert fukt og saltutslag i betonggulvet og på grunnmuren i kjelleretasjen. Det er antatt at forholdet skyldes kapillært oppsug fra grunnen, hvor konstruksjonens kapillære krefter transporterer fukt opp i mur og betong, samt at dreneringen har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Forholdene gir grunn til å overvåke konstruksjonen. Nærmere undersøkelser må gjennomføres og sørg for god ventilasjon. Tiltak må påregnes.

! TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer i terrenget.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist skjevheter i forstøtningsmur på gårdsplassen mot øst. Forstøtningsmur under terrassen mellom boligen og garasjen var skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Skade på forstøtningsmuren på gårdsplassen må utbedres og det må gjennomføres nærmere undersøkelser av støttemur under terrassen. Behov for tiltak må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG 2 Terrengforhold

Skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger er skjulte i grunnen og vurderingen er basert på alder. Eier opplyser at det er gjennomført rehabilitering av avløpsrør med innvendig strøpme fra stakeum i kjelleretasjen til utvendig kum på naboeiendommen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

! TG IU Oljetank

Det foreligger ingen opplysninger om eventuell nedgravd oljetank på eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Parkering

Byggeår

1998

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi.no

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje med grovstøpt betonggulv oppført i mur- og trekonstruksjoner.

Vegger utført av murte lettklinkerblokker (Leca).

Saltakkonstruksjon i tre tekket med plastbelagte stålplater.

Takrenner og nedløpsrør av plastbelagt stål.

Himlingen innvendig er kledd med gipsplater og loftet er uten inspeksjonsmulighet.

Garasjeport av metall virker ikke og må repareres.

Inntil garasjen er det et lagerrom på 2 m² som ikke er måleverdig pga takhøyden. Det er påvist fukt og armeringsrust i himling av betong. Betongkonstruksjonen har ukjent funksjon men har antatt sammenheng med forstøtningsmur under terrassen mellom boligen og garasjen. Behov for tiltak må påregnes.

Garasjen er sammenbygget med carport som dels har vegger av glass. Glassvegger i carporten er ikke av herdet og laminert glass og må skiftes.

Garasjen er kun beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

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

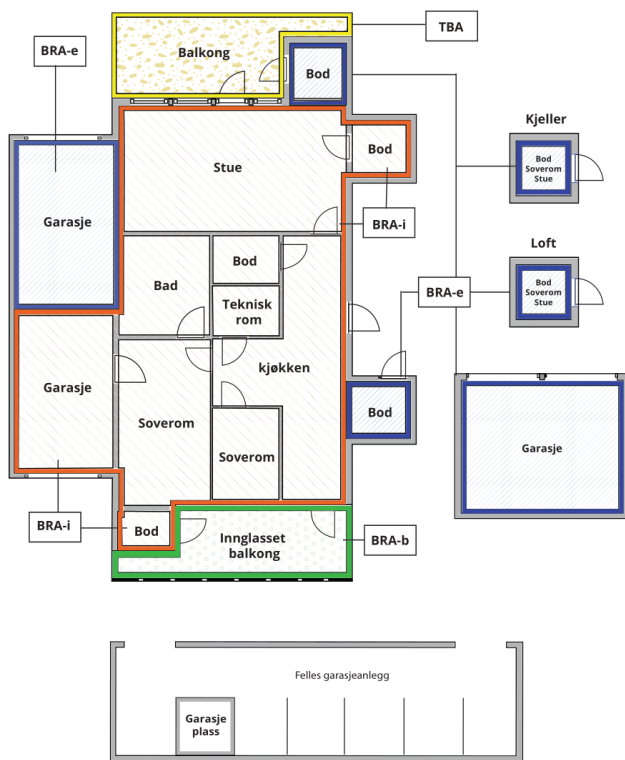
Hva er måleverdig areal?

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)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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

Tomannsbolig

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)				
1. Etasje	149		10	159	92		159
2. Etasje	114			114			114
Kjeller	123			123	12		123
Loft	38			38		71	109
SUM	424		10		104	71	505
SUM BRA	434						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré , Hall m/trapp , Toalettrom , Kjøkken , Stue , Soverom , Soverom 2, Entré tilbygg, Kjøkken tilbygg, Stue m/trapp tilbygg, Gang tilbygg, Bod tilbygg, Bad tilbygg		Innglasset veranda
2. Etasje	Trapperom/gang, Toalettrom , Kjøkken , Bad , Kott , Stue , Soverom , Soverom 2, Trapperom/gang tilbygg, Kott tilbygg, Soverom tilbygg, Soverom tilbygg 2		
Kjeller	Hall m/trapp , Gang , Vaskerom , Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4, Trapperom/gang , Entré hybel, Stue/soverom hybel, Kjøkken hybel, Bad/wc hybel		
Loft	Uinnredet loft , Innredet loftsrom		

Kommentar

I tillegg kommer bod under terrassen med utgang fra hoveddelen i 1. etasje.
Boden måler 5 m² men takhøyden er 1,88 m som er under krav til måleverdig høyde på 1,9 m.
Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstmannen har ikke innhentet tegninger. Det er tegn til at planløsningen er endret.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke brannskillende konstruksjoner iht dagens byggetkniske forskrift.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er etablert en hybel i kjelleretasjen i tilbygget mot nord.

Vinduer i hybelen tilfredsstiller ikke byggeforskriftenes krav til dagslysflate.

Takhøyden i kjelleretasjen er 2,02 - 2,11 m. Takhøyden i hall m/trapp i kjeller er 2,32 m.

Ved bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i boliger oppført før 2011 er krav til takhøyde 2,0 m.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		27		27	
SUM		27			
SUM BRA	27				

Romfordeling

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

Kommentar

I tillegg kommer carport på 24 m².

Carport er definert som åpent areal og er ikke måleverdig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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)
Tomannsbolig	324	110
Garasje	0	27

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.11.2024	Ole Peter Arnesen	Takstingenør
	Ijaz Hussain	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	123	441		0	1265.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Økernveien 181 A, 0580 OSLO

Hjemmelshaver

Tenza Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet mellom Bjerke og Risløkka.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig via private stikkledninger.

Om tomten

Eiet tomt på 1265 m².

Parkering

Parkering i garasje, carport og på eiendommen.

Bebyggelsen

Området består av eneboliger, lavblokker og småhusbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.11.2024	Eiers egenerklæring er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	04.11.2024	Opplysninger gitt av rekvirent på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	01.11.2024	Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		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.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

- 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

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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/personvernerklæring/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/YD2267>

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Meglerhuset Ullevålsveien AS	Oppdragsnr.	76240200
Adresse	Økernveien 181 A		
Postnr.	0580	Sted	OSLO
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2018	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	IF	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Nei ☐ Ja
Selger 1 Fornavn		Polise/avtalenr	
		Etternavn	Tenza Eiendom AS

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 ☐ Vet ikke

Kommentar

Bad på den ene siden var veldig dårlig og ble pusset opp av tidligere leietager. Ufaglært.

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 ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Bad på den ene siden er oppusset av tidligere leietager.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

Rørfornyng med strøpne fra kum i kjeller til Kum på nabotomt er utført.

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 ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Vangsøy Rørteknikk AS

Montert 1 ny Varmtvannsbreder. Lagt opp vann/Avløp til dusjkabinett 1 etg. splittet varmtvannsrør i kjeller i 2018.

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

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke

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 ☒ Vet ikke Kommenter
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- ☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommenter
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
- ☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommenter
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?
- ☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommenter
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommenter
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 ☒ Vet ikke
- Firmanavn
- Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
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 ☐ Vet ikke
- Firmanavn
- Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
- ☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommenter
13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- ☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommenter
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
- ☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommenter
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 ☒ Vet ikke Kommenter
16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.
- ☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke
- 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 ☐ Vet ikke Kommenter
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 ☒ Vet ikke Kommenter
18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
- ☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommenter
19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.
- ☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke
- 19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
- ☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommenter

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 ☐ Vet ikke Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke 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 ☒ Vet ikke Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke 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 prislister 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



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Mangset Arkitektkontor
Pilestredet Park 18
0176 OSLO

Dato: 30.09.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200904263-21
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Kaja Lange Aubert

Arkivkode: 531

Byggeplass:	ØKERNVEIEN 181 A-B	Eiendom:	123/441/0/0
Tiltakshaver:	Svein Erik Grandahl og Aud Nyberg	Adresse:	Økernveien 181, 0580 OSLO
Søker:	Mangset Arkitektkontor	Adresse:	Pilestredet Park 18, 0176 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Tilbygg

FERDIGATTEST - ØKERNVEIEN 181 A-B

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstillende gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

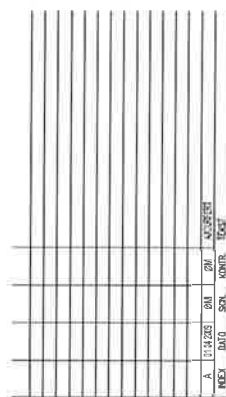
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Nord/Øst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 30.09.2011 av:

***Kaja Lange Aubert - Saksbehandler
Lisbeth Nordli - Enhetsleder***

Kopi til:
Svein Erik Grandahl og Aud Nyberg, Økernveien 181, 0580 OSLO, sgrandah@getmail.no



WANGEL ANKLE
Pilestredet Park 18, 0176 Oslo

† (L7)MSQAVENI

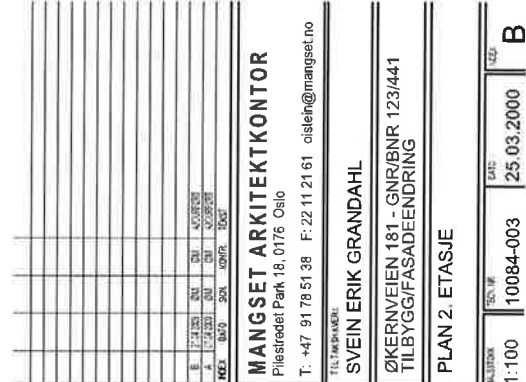
ØKERNVEIEN 181 - GNR/BNR 123/441
TILBYGG/FASADEENDRING

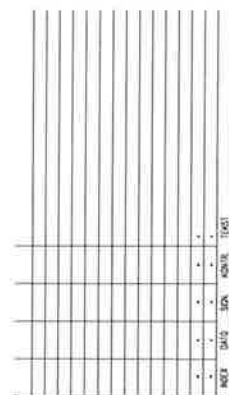
10084-004

one

25.03.2000

A





1000



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Mangset Arkitektkontor
Pilestredet Park 18
0176 OSLO

Dato: 30.09.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200904263-21
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Kaja Lange Aubert

Arkivkode: 531

Byggeplass:	ØKERNVEIEN 181 A-B	Eiendom:	123/441/0/0
Tiltakshaver:	Svein Erik Grandahl og Aud Nyberg	Adresse:	Økernveien 181, 0580 OSLO
Søker:	Mangset Arkitektkontor	Adresse:	Pilestredet Park 18, 0176 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Tilbygg

FERDIGATTEST - ØKERNVEIEN 181 A-B

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstillende gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

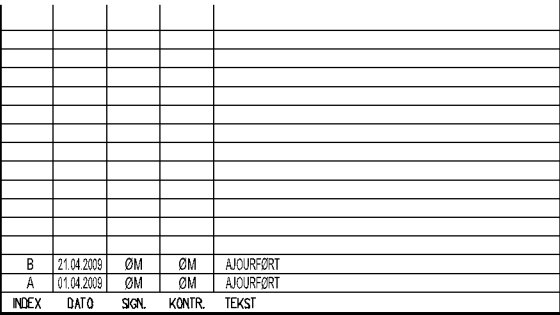
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Nord/Øst

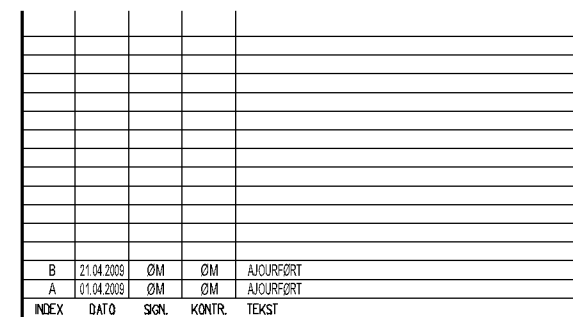
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 30.09.2011 av:

***Kaja Lange Aubert - Saksbehandler
Lisbeth Nordli - Enhetsleder***

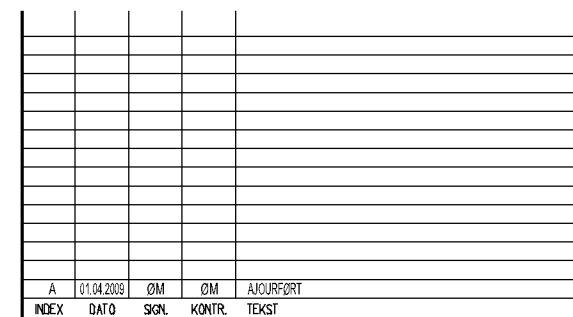
Kopi til:
Svein Erik Grandahl og Aud Nyberg, Økernveien 181, 0580 OSLO, sgrandah@getmail.no



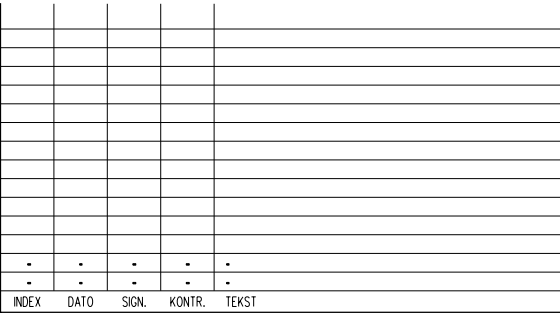
B



MÄLSTOKK	TEGN. NR.	DATO:	INDEX
1:100	10084-003	25.03.2000	B



MÄLÄSTÖKK	TEGN. NR.	DATO:	INDEX
1:100	10084-004	25.03.2000	A



MANGSET ARKITEKTKONTOR
Pilestredet Park 18, 0176 Oslo
T: +47 91 78 51 38 F: 22 11 21 61 oistein@mangset.no

TILTAKSHAVER:
SVEIN ERIK GRANDAHL

ØKERNVEIEN 181 - GNR/BNR 123/441
TILBYGG/FASADEENDRING

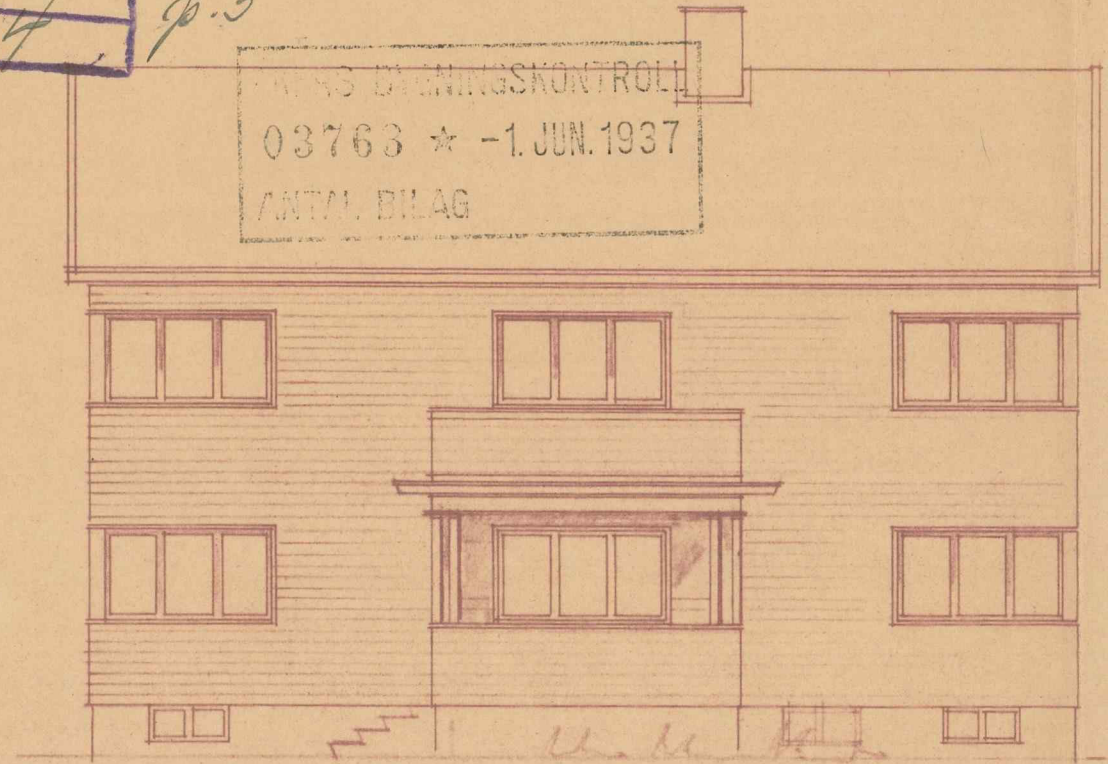
PLAN LOFTSETASJE

MALESTOKK	TEGN. NR.	DATO:	INDEX
1:100	10084-009	01.06.2010	-

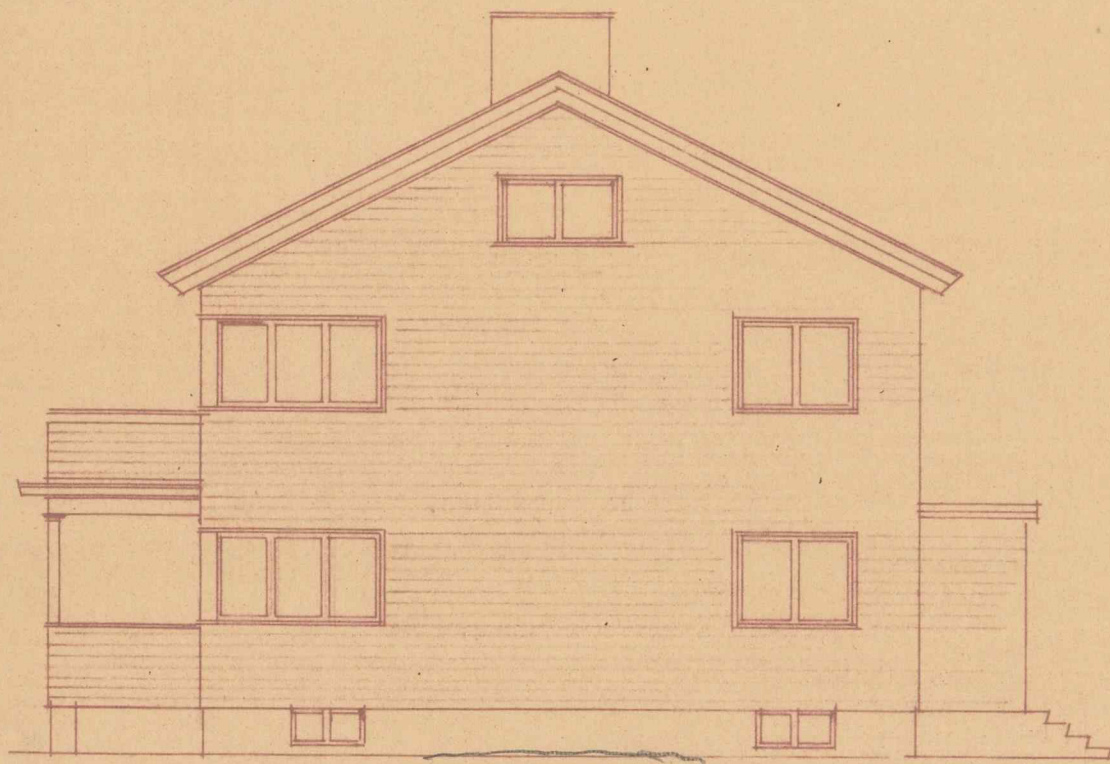
Akers Bygningsvesen
 B.nr. 123 B.nr. 210
 Kartblad
 Bilag nr. 4

4 MANN/BOLIG PÅ GNR 123 PARSELL 3 AV GNR 210
 av 210 JOHANSEN
 p. 3

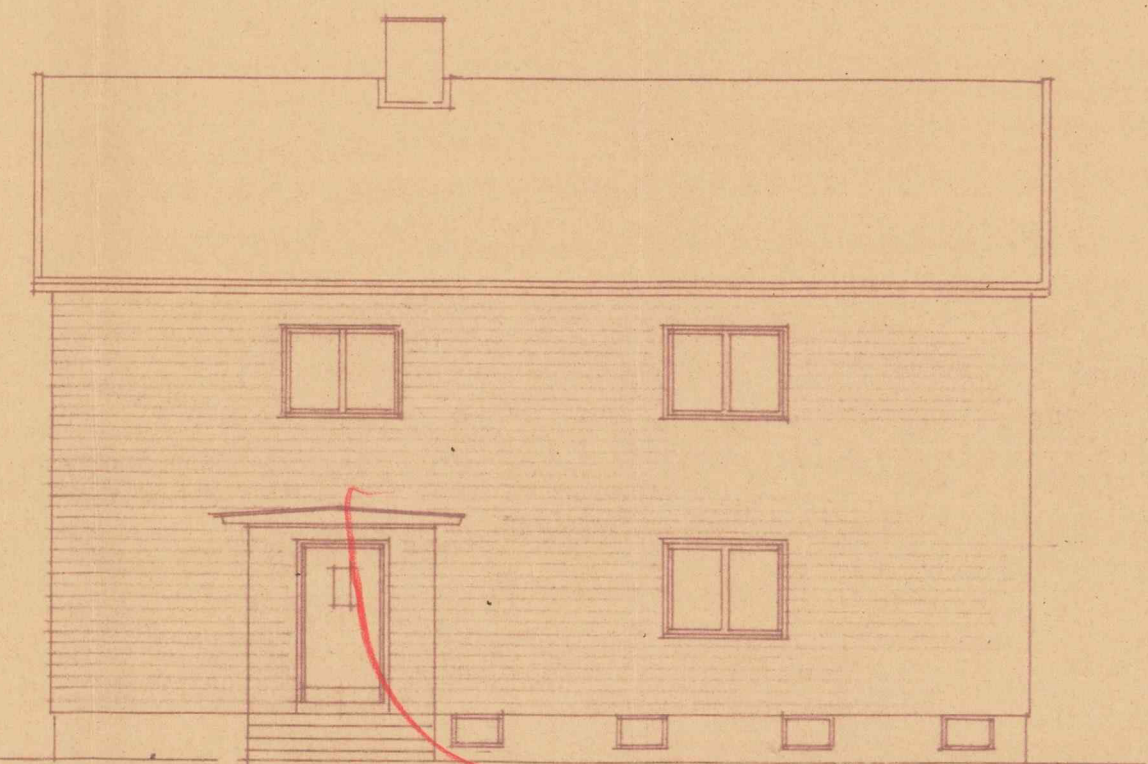
AKERS BYGNINGSKONTROLL
 03763 ★ -1. JUN. 1937
 ANTAL BILAG



HAVEFASADE

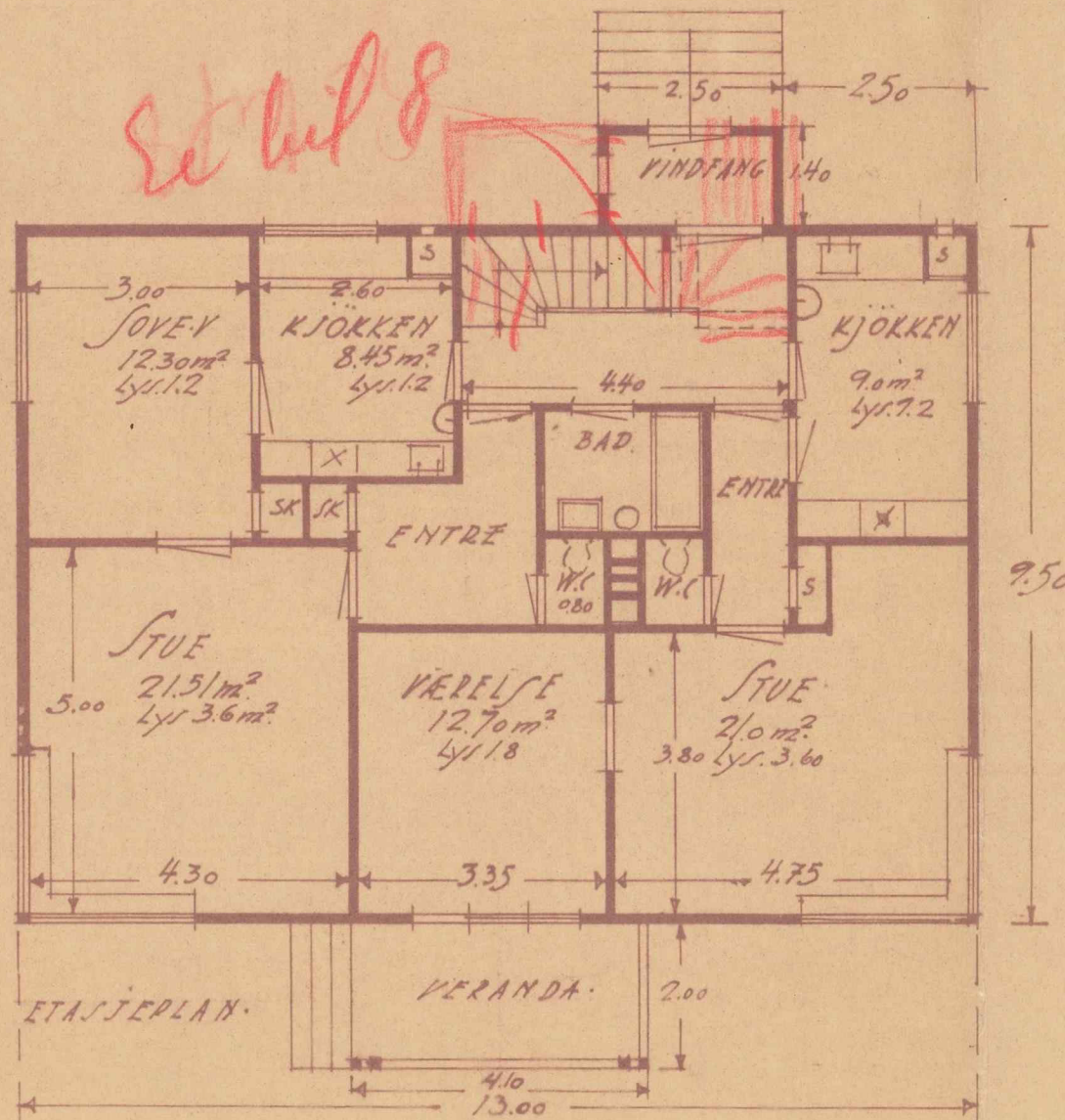


GAVLER

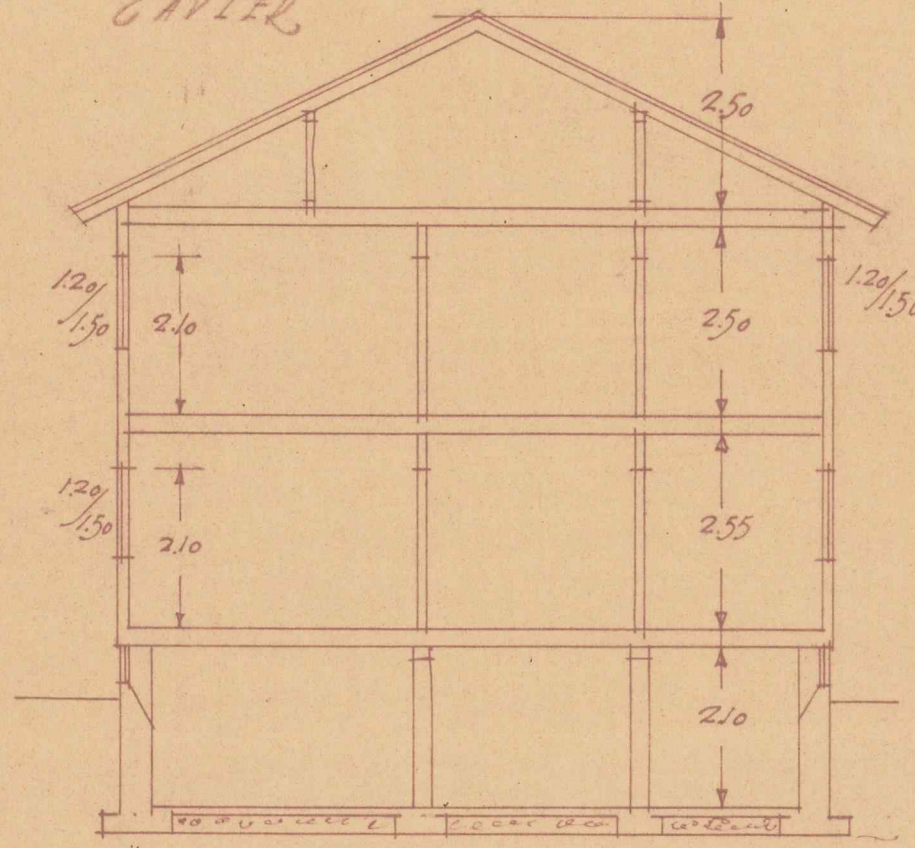


MOT ÖKERNVEIEN

Se bil 8

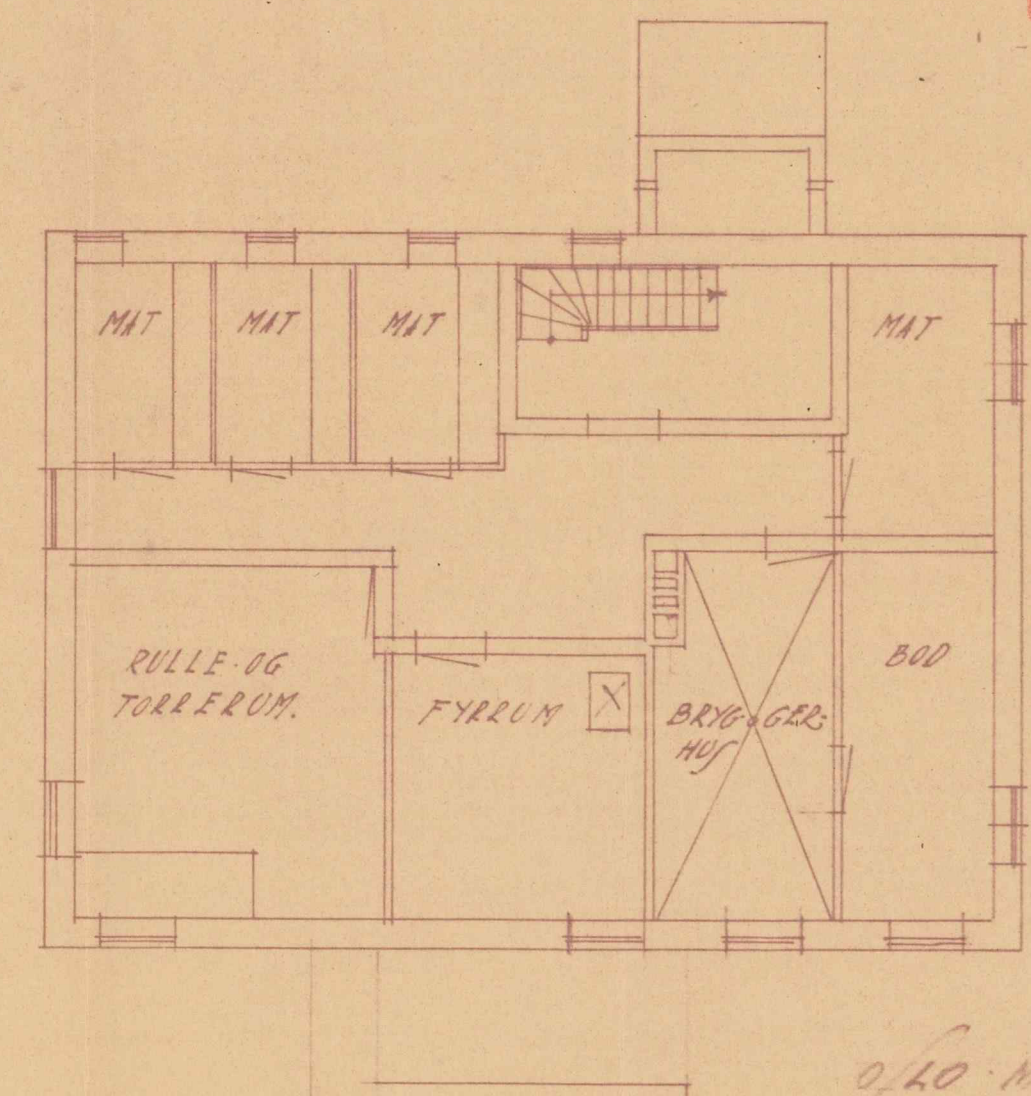


ETASJEPLAN
 MAL = 1:100



SNITT

123.50m² + VERANDA OG VINDFANG



KJELLERPLAN

9/10 MAI 1937

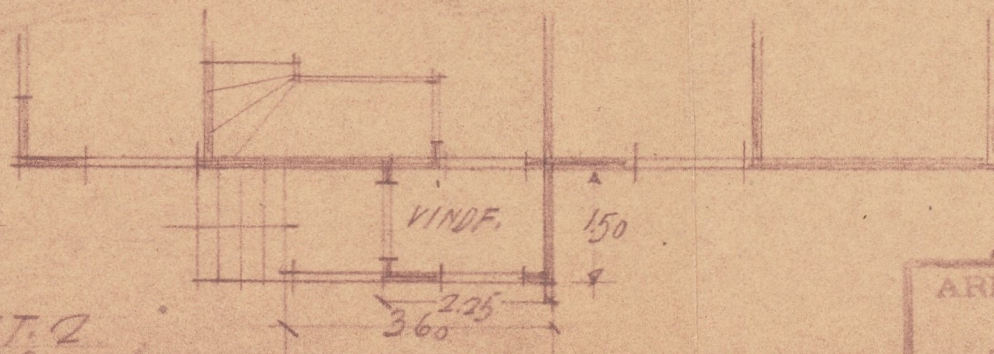
ARKITEKT LØVSTAKKEN
 TELEFON 11807
 Skippergaten 28 Oslo

4 MANN/BOLIG PÅ GNR 123 PARSELL 3 AV BNL 210
 JOHANSEN ÖKERN.

Bygningssketch
 nr 123
 E 25 06 2 8

as 210
 8.3

AKERS BYGNINGSKONTROLL
 05906 * 20.AUG.1937
 ANTAL ETASJER 2



ALT. 2
 MÅL = 1:100

04.0. AUG 1937

ARKITEKT LØVSTAKKEN
 TELEFON 11807
 Skippergaten 28 Oslo



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Hans-Petter Strømsaas
ØKERNVEIEN 181A

Dato: 16.12.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86502847
8209262

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.123 BNR. 441

Vi viser til bestilling av 20241216 for ØKERNVEIEN 181A.

GNR. 123 BNR. 441

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 11.08.1937.

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

1266 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



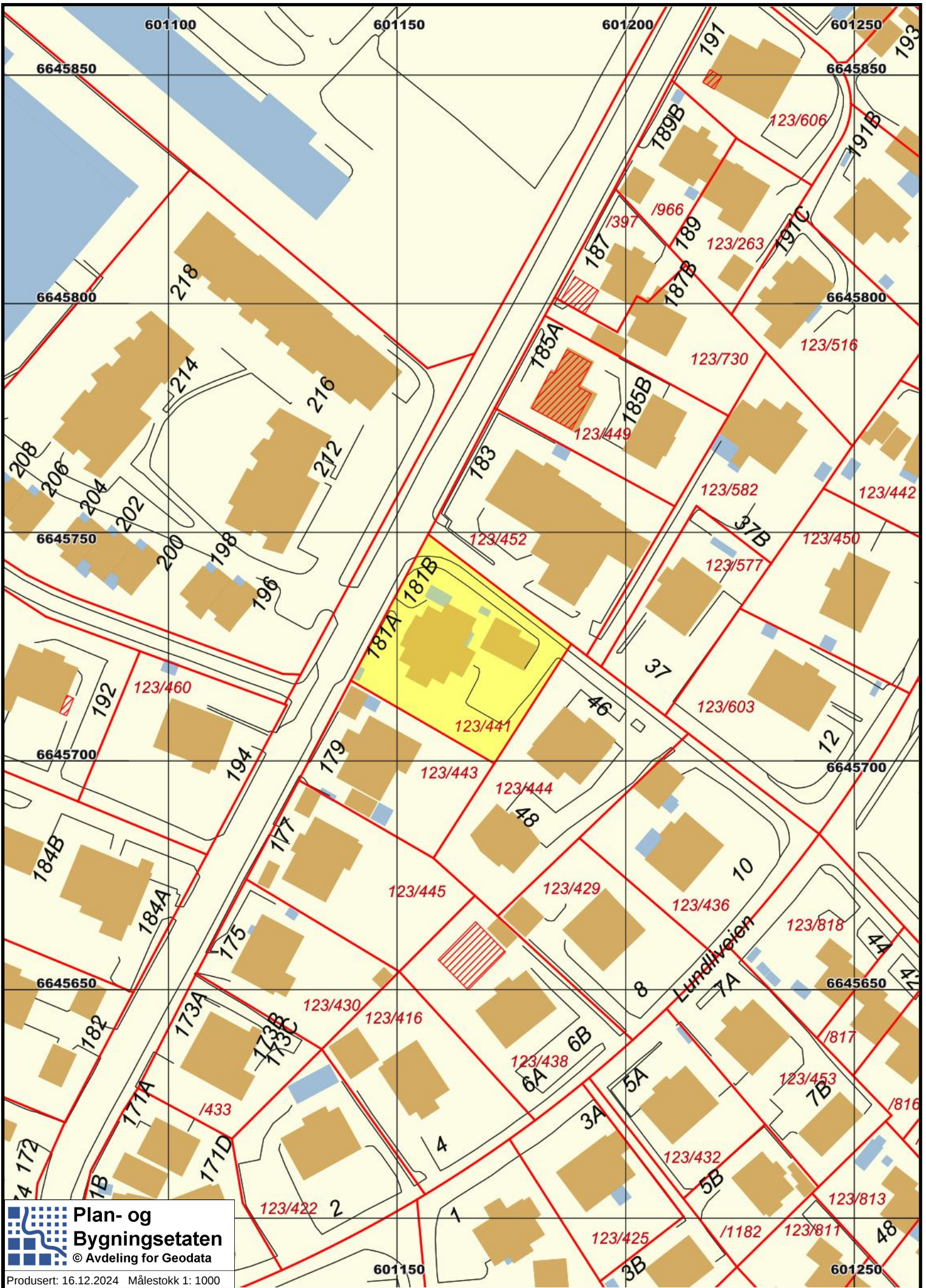
Plan- og bygningsetaten

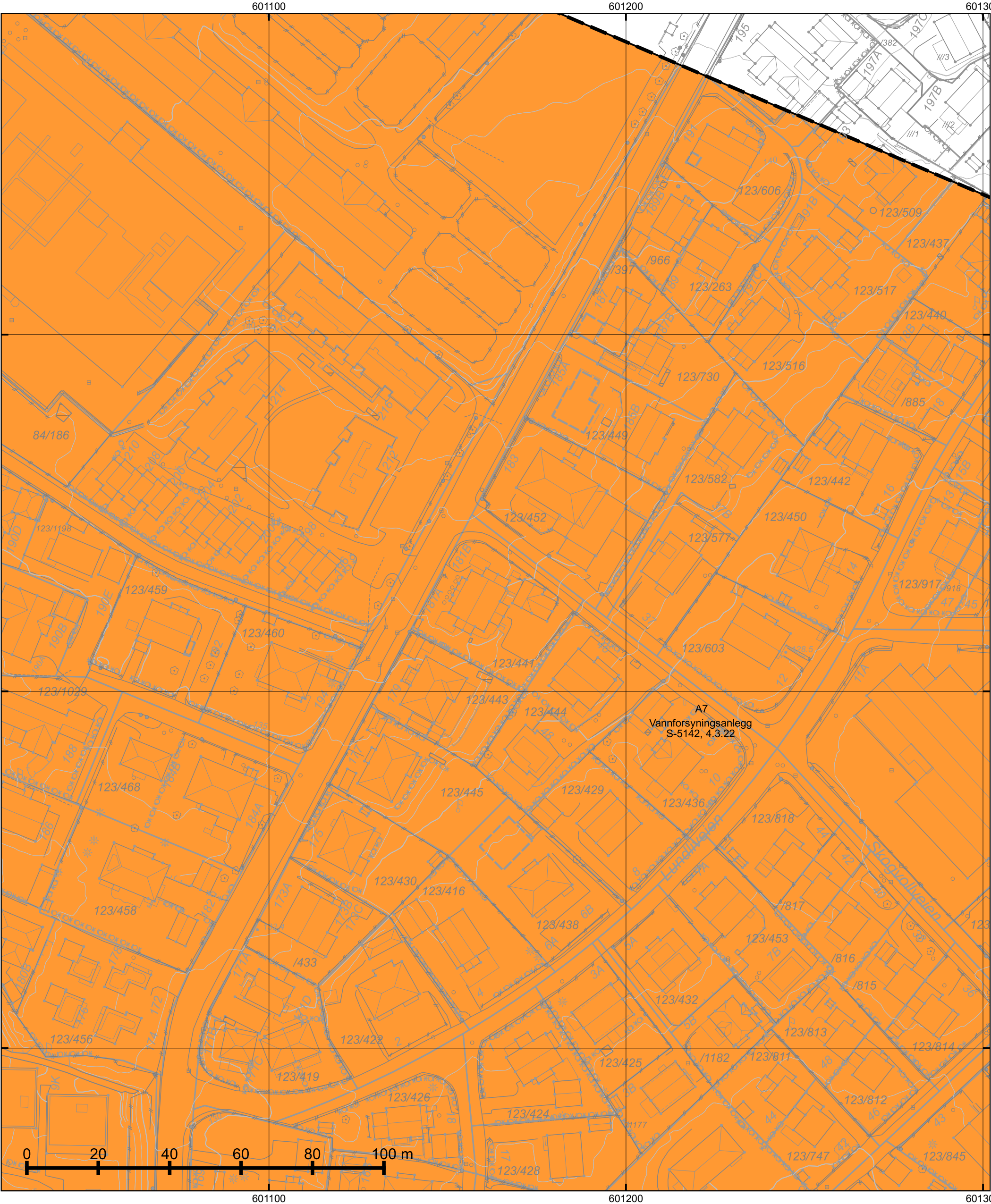
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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: 16.12.2024

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

PlottID/Best.nr: 136859/ 86502847

Adresse: ØKERNVEIEN 181A

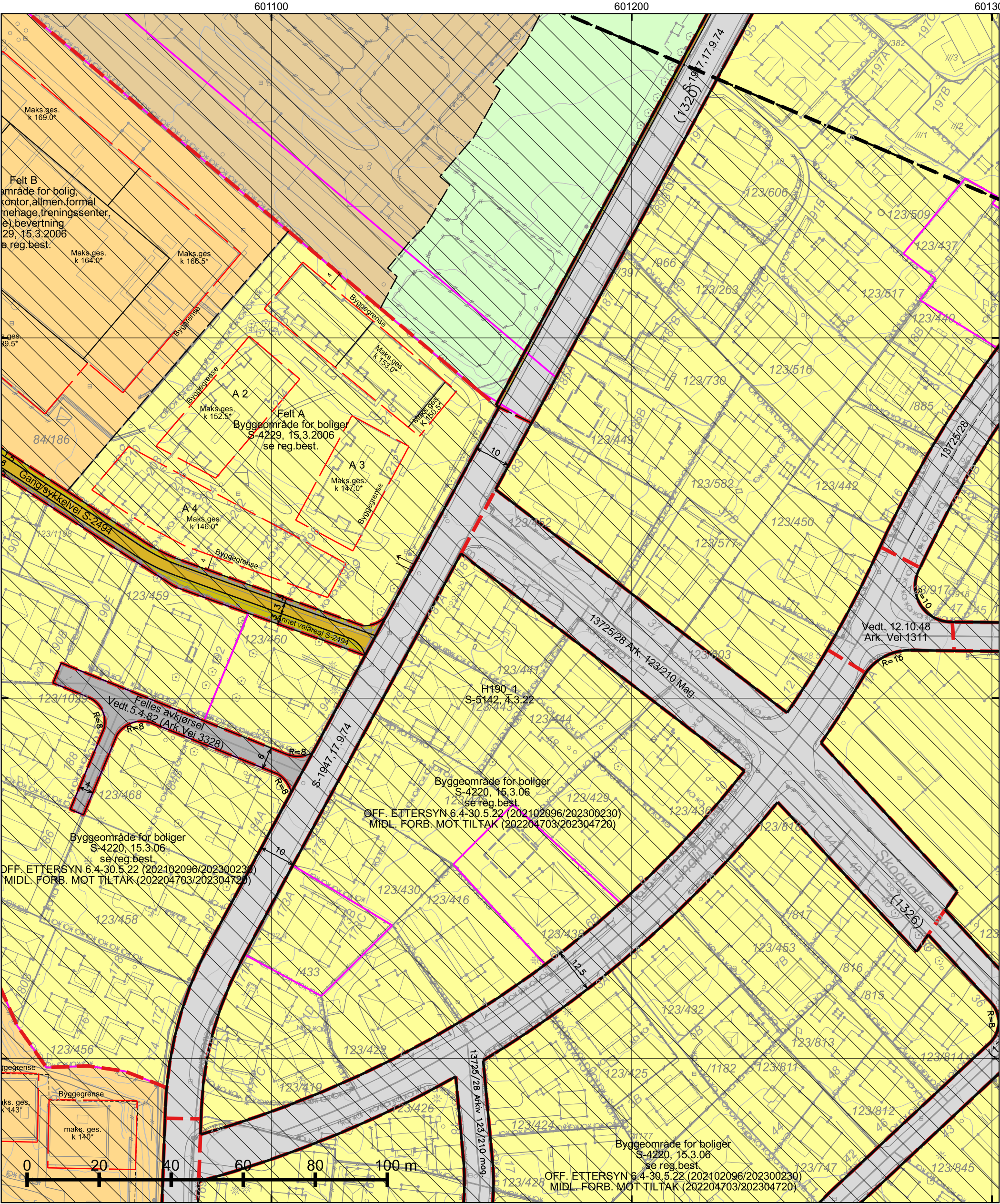
Gnr/Bnr: 123/441

Deres ref.: 19494/ HANSPETT

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



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



Oslo

Dato: 16.12.2024
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). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17

– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.

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

PlottID/Best.nr: 136859/ 86502847

Adresse: ØKERNVEIEN 181A

Gnr/Bnr: 123/441

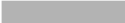
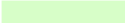
Deres ref.: 19494/ HANSPETT

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)

	70 - Felles avkjørsel
	78 - Forhage
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	140 - Bolig/forr./kontor
	148 - Bolig/offentlig
	170 - Privat institusjon
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei

	1541 - Vannforsyningsanlegg
--	-----------------------------

 RpSikringSone

 RpSikringGrense

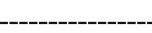
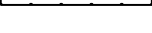
	70 - Felles avkjørsel
	76 - Felles underjordisk anlegg
	311 - Annet veiareal
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	964 - Regulert u-gradgrense
	Formålgrense

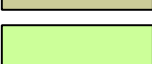
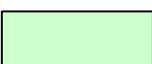
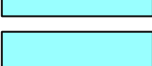
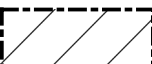
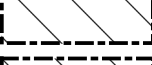
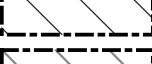
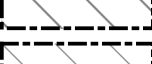
	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)

	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Beregnet senterlinje veg
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Inn-/utkjøring

Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled
	Fjernveg (tunnel)
	Fjernveg
	Markagrense
	Plangrense
	Sporveg (tunnel), fremtig
	Sporveg (tunnel), eksisterende
	Sporveg, eksisterende
	Sporveg, fremtidig
	Jernbane (tunnel), fremtidig
	Jernbane (tunnel), eksisterende
	Jernbane, eksisterende
	Turvei
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
	T-banestasjon (ikke juridisk)
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)
	Banetrase (ikke juridisk)
	Fjordtrikk (ikke juridisk)
	Samferdsel (ikke juridisk)
	Eksisterende kollektivknutepunkt
	Fremtidig kollektivknutepunkt
	Spredt boligbebyggelse
	Bestemmelsesgrense
	Aktivitetssone marka

	Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Bane, eksisterende
	Havn, eksisterende
	Havn, fremtidig
	Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Grønnstruktur, eksisterende
	Grønnstruktur, fremtidig
	Forsvaret
	LNF-areal, eksisterende
	LNF-areal, fremtidig
	Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Farled
	Småbåthavn, eksisterende
	Småbåthavn, fremtidig
	Naturområde
	Friluftsområde
	Ytre by (utviklingsområder)
	Indre by (utviklingsområder)
	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

ERKLÆRING

TINGLYST

24 AUG 1998

OSLO BYSKRIVEREMØTE

DAGBOKNR.: 48922

Gjelder: Eiendommen: 123 / 441, Økernveien 181
J.nr.: 9701663
Arbeidets art: Garasje / carport (nybygg)

Byggherre: Svein Grandahl
Adresse: Økernveien 181, 0580 Oslo

Samferdselsetaten i Oslo meddelte i brev av 18.06.97, at det i henhold til veglovens § 30 er gitt midlertidig unntak fra veglovens § 29, knyttet til bygningens avstand til senterlinje i eksisterende Skogvollveien.

Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggverk uten erstatning når som helst når direktøren for Samferdselsetaten i Oslo måtte forlange det.

Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra direktøren for Samferdselsetaten i Oslo.

Oslo, den 24/8-98

Svein Grandahl
Eiers underskrift

p.m. 260551 35044

p.m. 041150 41113



Doknr: 48922 Tinglyst: 24.08.1998 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

*Reff kopi
Lg*


 Rekvirent iht. følgebrev
 rekvirent ikke oppgitt:

0411504113

org.nr./fødselsnr.

Fødselsnr./Org.nr. 04115041113

Fødselsnr./Org.nr. 26055135044

ERKLÆRING

vedrørende

 Eiendom : Gnr 123 Bnr 441
 Økernveien 181 i Oslo

 Saksnummer : 200904263
 Type byggverk : Tilbygg til tomansbolig

Tiltakshaver : Svein Erik Grandahl og Aud Nyberg

Den 18.06.2010 har direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo i henhold til Plan- og bygningsloven av 27.06.2008 § 19-2 jfr. overgangsforskrift § 13 meddelt midlertidig unntak fra veglovens § 29 i anledning byggverkets avstand til vei slik at avstanden ikke er nærmere enn en byggeavstand på 8,5 meter meter fra midt regulert Skogvollveien. *org.nr. 97/040823 MVA*

Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggverk uten erstatning når som helst direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo måtte forlange det.

Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo.

 Oslo, den *13/6-11*

 Doknr: 458482 Tinglyst: 15.06.2011
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Svein Erik Grandahl
 Eiers underskrift

Aud Nyberg
 Eiers underskrift

 04115041113
 Fødselsnr.

 26055135044
 Fødselsnr.

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.