

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Drammensveien 103 D
0273 OSLO
Gnr./Bnr.: 212/154
Oslo kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 714 m²

Totalt bruksareal (BRA): 714 m²

Befaring

Befaringsdato: 30.06.2025

Bygnings sakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Ståle Gran Skøien

Mobil: 91886203

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	30.06.2025
Referansenummer	15073361
Meglerforetakets oppdragsnummer	199-25-0018
Hjemmelshaver/selger	Einar Smidesang
Bygningssakkyndig inspektør	Ståle Gran Skøien
Tilstede på befaringen	Martine Laugerud Smidesang
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	23 °C
Rapportdato	01.07.2025 17:00

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Drammensveien 103 D
Postnummer/sted	0273 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	212/154
Tomt	Eiet tomt: 1161 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1918		2022/2023

Byggemåte

Enebolig med tilliggende garasje samt elbillader beliggende i bydel Frogner, Oslo kommune. Tomt opparbeidet med asfaltert adkomstvei/biloppstillingsplasser, gjerde rundt tomten, markterrasse, plenareal, trær, prydbusker og diverse beplantning.

Boligen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av mur- og betongkonstruksjoner samt trekonstruksjoner og naturstein. Fasader utført i pussede og malte flater. Yttertak av valmtaksform i trekonstruksjoner utvendig tekket med takstein (taket er inspisert fra bakkeplan). Ytterdører med karmen av tre fra ombyggingsår. Balkongdører, vinduer og takvinduer med karmen av tre og PVC i 2-lags glass fra ombyggingsår. Oppvarming med vannbåren varme, elektrisitet, peis og varmepumper. Balansert ventilasjon.

Bolig over fire plan bestående av:

Loftetasje med loftstue, toalettrom og teknisk rom.

2.etasje med trappegang, mellomgang, omkleddingsrom, fire bad og fire soverom. Utgang fra trappegang til veranda.

1.etasje med entré/hall, omkleddingsrom, vaskerom, toalettrom, kjøkken, spisestue og stue. Utgang fra stue til veranda med videre adkomst til hage. Tilliggende garasje.

Kjeller med trappegang, vinkjeller, to ganger, badstue, toalettrom, kjellerstue, kjøkken, teknisk rom, to bad, stue/kjøkken og tre soverom.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad 6		Sanitærutstyr / innredning	10	
Våtrom - Vaskerom		Fallforhold (gulv)	10	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	14	Kr 10 000 - 50 000
Innvendige trapper		Innvendige trapper	15	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Stakeluke	15	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	17	
Forstøtningsmurer		Forstøtningsmurer	18	
Andre forhold. (som ikke inngår i det foran) - Tilliggende garasje		Annet	19	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommene bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loftsetasje	95			95	
	Loftstue, toalettrom, teknisk rom				
2.etasje	199			199	11
	Trappegang, mellomgang, omklodningsrom, fire bad, fire soverom				Veranda
1.etasje	202	28		230	12
	Entré/hall, omklodningsrom, vaskerom, toalettrom, kjøkken, spisestue, stue	Garasje			Veranda
Kjeller	190			190	
	Trappegang, vinkjeller, to ganger, badstue, toalettrom, kjellerstue, kjøkken, teknisk rom, to bad, stue/kjøkken, tre soverom				
SUM	686	28		714	23
Total bruksareal: 714 m²					

Kommentar til areal

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 141 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 95 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 46 m².

Frittliggende markterrasse er oppmålt til 23 m².

Soverom 2 og soverom 3 i kjeller har en størrelse/utforming som begrenser bruken av rommene. Arealene er medtatt i rapporten etter dagens bruk.

Hybeldel er oppmålt til ca 59 m².

Eneboligen inneholder 642 m² P-ROM og 72 m² S-ROM (tekniske rom og vinkjeller samt tilliggende garasje med tilstøtende vegger er medregnet i boligens sekundæreal).


Rapport

Våtrom - Bad 1

Baderom fra ombyggingsår. Flislagt gulv med gulvvarme og delvis flislagte vegger. Øvrige veggflater av tapetserte flater. Himling av malt flate med downlights. Gulvstående servantskap med skuffer og dører. Benkeplate av stein. Underlimte servanter med to-greps armaturer. Speilskap med belysning og stikkontakter på vegg over servanter. Sittebenker ved dusj. Speilskap på vegg over toalett. Dusj på gulv med glassdør/glassvegg. Dusjarmaturer tilkoblet veggmonterte hånd- og regndusjer. Vegghengt toalett med innebygget systerne. Avtrekksventil plassert i himling. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tilleggende konstruksjoner

 Fukt i tilleggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 38,5 %, temperatur 24,3 grader C og duggpunkt 9,4 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
--	---


 Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til sluk er på tilfeldig sted målt til 31 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
---	--


Våtrom - Bad 2

Baderom fra ombyggingsår. Flislagt gulv med gulvvarme og delvis flislagte vegger. Øvrige veggflater av malte flater. Himling av malt flate med downlights. Gulvstående servantskap med skuffer. Benkeplate av stein. Underlimt servant med ett-greps armatur. Speil og overbelysning på vegg over servant. Dusj på gulv med glassdør/glassvegg. Dusjarmatur tilkoblet veggmontert hånd- og regndusj. Vegghengt toalett med innebygget systerne. Avtrekksventil plassert i himling. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tilleggende konstruksjoner

 Fukt i tilleggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 35,7 %, temperatur 25,1 grader C og duggpunkt 8,9 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
--	---



 Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning mot omkleddingsrom på topp overflate gulv og til sluk er på tilfeldig sted målt til 22 mm. Nivåforskjell fra døråpning i soverom på topp overflate gulv og til sluk er på tilfeldig sted målt til 18 mm. Nivåforskjeller er mindre enn hva som ideelt anbefales, men er likevel vurdert som tilstrekkelig. Målingen er foretatt på tilfeldig sted.
---	--

Våtrom - Bad 3

Baderom fra ombyggingsår. Flislagt gulv med gulvvarme og delvis flislagte vegger. Øvrige veggflater av tapetserte flater. Himling av malt flate med downlights. Gulvstående servantskap med dører. Benkeplate av stein. Underlimt servant med ett-greps armatur. Speil og belysning på vegg over servant. Dusj på gulv med glassdør/glassvegg. Dusjarmatur tilkoblet veggmontert hånd- og regndusj. Vegghengt toalett med innebygget sisterner. Avtrekksventiler plassert i himling. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør med stoppekraner plassert bak luke i vegg.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tilliggende konstruksjoner



 Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 35,5 %, temperatur 24,4 grader C og duggpunkt 8,2 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
 Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til sluk er på tilfeldig sted målt til 41 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Våtrom - Bad 5

Baderom fra ombyggingsår. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger samt benk. Himling av malt flate samt fliser. Downlights. Dusj på gulv med glassdør/glassvegg. Dusjarmatur tilkoblet veggmontert hånd- og regndusj. Steamfunksjon (ikke funksjonstestet). Frittstående badekar. Badekararmatur tilkoblet hånddusj. Avtrekksventil plassert i himling. Vannrør av typen rør-i-rør. Avløpsrør av plast.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning

 Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning mot toalettrom på topp overflate gulv og til sluk i dusjsonen er på tilfeldig sted målt til 25 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
 TGIU Fukt i tilliggende konstruksjoner	Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling.
Annet	Eventuelt sluk under badekar er ikke inspisert grunnet vekt/tyngde på badekar.

Våtrom - Bad 6

Baderom fra ombyggingsår. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Himling av malt flate med downlights. Vegghengt servantskap med skuffer. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speilskap med overbelysning på vegg over servant. Dusj på gulv med innfellbar glassdør. Dusjarmatur tilkoblet veggmontert hånddusj. Vegghengt toalett med innebygget sisterner. Avtrekksventil plassert i himling. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjonsonen kan nå det - Ventilasjon

 Overflater gulv | Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt.

 Fallforhold (gulv) | Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til sluk er på tilfeldig sted målt til 37 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

 TG 2 Sanitærutstyr / innredning | Drenering fra innebygget sisterner er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.


 TGIU Fukt i tilliggende konstruksjoner | Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking, grunnet vegger av mur/betong samt plassering av skyvedør.

Våtrom - Vaskerom

Vaskerom fra ombyggingsår. Flislagt gulv med gulvvarme. Vegg- og himlingsflater av tapetserte og malte flater. Downlights. Vaskeromsinnredning med profilerte fronter. Benkeplate av stein. Underlimt utslagsvask med ett-greps armatur. Stikkontakter over benkeplate. Avtrekksventil plassert på vegg. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Opplegg for vaskemaskiner og tørketrommel.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjonsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tilliggende konstruksjoner

 Fukt i tilliggende konstruksjoner | Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 36,3 %, temperatur 25,6 grader C og duggpunkt 9,5 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.


 TG 2 Fallforhold (gulv) | Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til sluk er på tilfeldig sted målt til 10 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende.

Våtrom - Bad 4

Baderom fra ombyggingsår. Flislagt gulv med gulvvarme og delvis flislagte vegger. Øvrige veggflate av tapetsert flate. Himling av malt flate med downlights. Gulvstående servantskap med dører. Benkeplate av stein. Underlimt servant med ett-greps armatur. Speil og belysning på vegg over servant. Dusj på gulv med glassdør/glassvegg. Dusjarmatur tilkoblet veggmontert hånd- og regndusj. Frittstående badekar med badekaramatur tilkoblet hånddusj. Vegghengt toalett med innebygget sisterner. Avtrekksventiler plassert i himling. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tilliggende konstruksjoner

 Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 37,2 %, temperatur 24,3 grader C og duggpunkt 8,9 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
--	---

 Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til sluk i dusjsonen er på tilfeldig sted målt til 40 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
---	--

 TGIU Annet	Eventuelt sluk under badekar er ikke inspisert grunnet vekt/tyngde på badekar.
---	--

Kjøkken - Kjeller

Kjøkkeninnredning fra ombyggingsår med slette fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum i kompositt med ett-greps armatur. Benkskapsbelysning og stikkontakter. Integrerte hvitevarer. Kjøleskap med frysedel og oppvaskmaskinen. Gulvflate belagt med fliser. Vegg- og himlingsflater av malte flater samt panel. Downlights. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Lekkasjefølger plassert under oppvaskkum.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Innredning

Kjøkken - 1.etasje

Kjøkkeninnredning fra ombyggingsår med profilerte fronter. Benkeplater av stein. Underlimte oppvaskkummer i kompositt med ett-greps armaturer. Benkskapsbelysning og stikkontakter. Integrerte hvitevarer. To kjøleskap (ett med frysedel), to oppvaskmaskiner, komfyrer/mikro i høyskap samt nedfelt induksjonstopp tilkoblet komfyrvakt. Ventilator tilkoblet avtrekkskanal. Gulvflate belagt med stavparkett og fliser. Vegg- og himlingsflater av malte flater samt fliser. Downlights. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Lekkasjestoppere plassert under oppvaskkum.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

Kjøkken - Hybeldel

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra ombyggingsår med slette fronter. Benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskum i kompositt med ett-greps armatur. Benkskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Flislagt over kjøkkenbenk. Integriert kjøleskap med frysedel, oppvaskmaskin og komfyr samt nedfelt induksjonstopp tilkoblet komfyrvakt. Frittstående vaskemaskin. Ventilator tilkoblet avtrekkskanal. Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Synlige avløpsrør av plast. Lekkasjeføler og brannslange plassert under oppvaskum.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

Toalettrom (Ikke våtrom) - 1.etasje

Toalettrom fra ombyggingsår. Gulvflate belagt med fliser. Vegg- og himlingsflater av malte flater. Vegghengt servantskap med dører. Underlimt servant med ett-greps armatur. Speil og belysning på vegg over servant. Vegghengt toalett med innebygget sisterner. Avtrekksventil plassert på vegg. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon - Vannrør - Avløpsrør - Sanitærutstyr / innredning

Toalettrom (Ikke våtrom) - Loftsetasje

Toalettrom fra ombyggingsår. Gulvflate belagt med fliser. Vegg- og himlingsflater/skråtak av tapetserte flater samt panel. Downlight. Gulvstående servantskap med skuffer. Benkeplate av stein. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Vegghengt toalett med innebygget sisterner. Avtrekksventil plassert i skråtak. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Lekkasjeføler plassert under servant.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon - Vannrør - Avløpsrør - Sanitærutstyr / innredning

Toalettrom (Ikke våtrom) - Kjeller


Toalettrom fra ombyggingsår. Flislagt gulv med gulvvarme. Vegg- og himlingsflater av malte flater. Downlights. Gulvstående/vegghengt servantskap med dører. Underlimt servant med ett-greps armatur. Speil på vegg over servant. Vegghengt toalett med innebygget sisterner. Avtrekksventil plassert i himling. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon - Vannrør - Avløpsrør - Sanitærutstyr / innredning

Øvrige rom


Gulvflater belagt med stavparkett, fliser og teppe. Vegg- og himlingsflater av tapetserte og malte flater. Downlights. Profilerte innerdører.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon


Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Hoveddel:
Gulvflater belagt med fliser, teppe og gulvbelegg. Vegg- og himlingsflater av malte flater. Downlights. Profilerte innerdører samt glassdører.

Hybeldel:
Gulvflater belagt med laminat og fliser. Vegg- og himlingsflater av malte flater samt panel og MDF-panel. Downlights. Profilerte innerdører. Slett dør i brannklasse EI30.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon

 Overflater gulv | Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt.


 **TGIU** Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger). | Etasjen har vegger under bakkenivå som er utlekket fra grunnmuren. Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Hulltaking og fuktmåling er ikke utført grunnet vegger av mur/betong, samt flislagt vegg i bad og vinhyller i vinkjeller/kjølerom. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent.

Loft - innredet


Gulvflate belagt med teppe. Malt gulvflate i teknisk rom. Vegg- og himlingsflater/skråtak av malte flater samt malt panel. Downlights. Slette innerdører.


 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Overflater himling/undertak - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Statikk - Ventilasjon

 **TGIU** Konstruksjonsoppbygging | Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes.

Badstue


Badstue fra ombyggingsår. Gulvflate belagt med fliser. Vegg- og himlingsflater av panel. Plassbygde benker i trekonstruksjoner. Badstueovn på vegg. Avtrekksventil plassert på vegg. Glassdør/glassvegg.


 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Overflater vegger / himling - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

 TGIU	Vurder konstruksjonsoppbygging	Oppbyggingen av badstue er ikke vurdert. Det anbefales utført av personell med spesialkompetanse.
	Tekniske anlegg	Badstueovn er ikke funksjonstestet.

Vinkjeller/kjølerom

Gulvflate belagt med fliser. Vegg- og himlingsflater av malte flater. Glassdør. Kjøleanlegg plassert på vegg.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Overflater vegger / himling - Overflater gulv - Innerdører

 TGIU	Vurder konstruksjonsoppbygging	Oppbyggingen av vinkjeller/kjølerom er ikke vurdert. Det anbefales utført av personell med spesialkompetanse.
	Tekniske anlegg	Kjøleanlegg er ikke undersøkt. Dette krever spisskompetanse.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Teglsteinspiper fra byggeår. Selger opplyser om rehabilitering av aktiv skorstein i 2022/2023. Peis plassert i 1. etasje. Feieluker/sotluker er lokalisert i kjeller.


 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Ildsteder inne i boligen

 TG 3	Skorsteiner inne i boligen	Feieluker/sotluker er vurdert til å ikke være typegodkjent for direkte montering i skorstein. Godkjente feieluker/sotluker må etableres. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000
--	----------------------------	--

 TGIU	Annet	Innvendige pipeløp og funksjonalitet er ikke vurdert.
--	-------	---

Innvendige trapper


Trapper og rekkverk av tre.

 TG 2	Innvendige trapper	Trappene har ikke håndløper på begge sider. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappene dagens krav til sikkerhet. Tilstandsgrad settes iht. NS3600.
---	--------------------	--

Etasjeskiller - Loftsetasje, 2.etasje, 1.etasje, kjeller


Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Kryssmåling i loftstue. Trappegang og soverom 4 i 2. etasje. Spisestue og entré/hall i 1. etasje. Kjellerstue og stue/kjøkken i kjeller.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Skjevhetsmåling
---	--

	Skjevhetsmåling	Det er mindre målbare skjevheter i boligen. Største målte forskjellen er målt i kjellerstue. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 10 mm.
--	-----------------	---


Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Synlige avløpsrør av plast. Fordelerstammer for vannbåren varme plassert i teknisk rom i loftsetasje. Fordelerskap for rør-i-rør med stoppekraner plassert under trapp i 2. etasje. Fordelerstammer for rør-i-rør samt vannbåren varme plassert i teknisk rom i kjeller. Varmtvannsbereedere fra ombyggingsår plassert i teknisk rom i kjeller. Bergvarmeanlegg med tekniske installasjoner plassert i teknisk rom i kjeller. Balansert ventilasjonsanlegg plassert i teknisk rom i loftsetasje samt kjeller. Varmepumper i samtlige etasjer. Utvendig deler for varmepumper plassert under veranda ved stue. Hovedstoppekran og vannmåler lokalisert i teknisk rom i kjeller. Lekkasjestopper tilkoblet inntaksledning.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Varmtvannsbereeder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Vannbåren varme - Ventilasjon - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)
---	--

	Ventilasjon	Selger opplyser om filterbyte i 2025.
--	-------------	---------------------------------------

 TG 2	Stakeluke	Stakeluke er ikke lokalisert. Stakeluke bør lokaliseres og tilkomst bør etableres.
---	-----------	--

 TGIU	Varmesentral (eksempelvis fyrkjele, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel etc.)	Bergvarmeanlegg med tekniske installasjoner er ikke vurdert. Dette anbefales utført av personell med spesialkompetanse. Selger opplyser om service på anlegget i 2024.
---	---	---

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.


Forenklet vurdering:

- Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Fast tilkobling.
- Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.
- Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap: Nei.

Selgers opplysninger:

- Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ombyggingsår.
- Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Nei.
- Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.
- Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.
- Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
- Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Sikringskap med automatsikringer og strømmåler plassert i teknisk rom i kjeller. Boligen har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

 Forenklet vurdering av det elektriske anlegget | Det er fremlagt samsvarserklæringer på det elektriske anlegget. Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på denne dokumentasjonen.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger er innsipert fra bakkeplan med de begrensninger dette medfører. Fasader utført i pussede og malte flater.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Fasader ink. kledning

 **TGIU** Konstruksjon | Konstruksjonen er ikke innsipert da dette krever større inngrep.

Dører og vinduer

Ytterdører med karmen av tre fra ombyggingsår. Balkongdører, vinduer og takvinduer med karmen av tre og PVC i 2-lags glass fra ombyggingsår.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Vinduer - Takvinduer - Dører

 Takvinduer | Takvinduer er erfaringsmessig å betrakte som risikoutsatt knyttet til inndriv av vann/kondens med påfølgende skader.


 Dører | Det registreres en mindre skade på entrédør. Tiltak er vurdert til å ikke være nødvendig, men bør holdes under oppsikt.

Yttertak

Yttertak er inspisert fra bakkeplan grunnet høyde og sikkerhetsmessige årsaker med de begrensninger dette medfører.

Yttertaktekking fra ombyggingsår.



Yttertak av valmtaksform i trekonstruksjoner utvendig tekket med takstein. Renner, nedløp og beslag av metall.

 TGIU	Helhetsvurdering	<p>Det er valgt å vurdere yttertaket (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:</p> <p>Yttertaket er inspisert fra bakkeplan grunnet høyde og sikkerhetsmessige årsaker med de begrensninger dette medfører. Vurderingen er derfor basert på informasjon om yttertakets alder og eventuelle observasjoner gjort fra innsiden, med den begrensning dette innebærer. Tilleggsundersøkelser bør derfor gjennomføres når forholdene ligger til rette (stillas/lift).</p> <p>Det gjøres oppmerksom på at en komplett undersøkelse av yttertaket bør gjøres når forholdene ligger til rette, og det tas forbehold om eventuell feil utførelse og skjulte feil samt mangler. Basert på alle ovennevnte forhold anbefales ytterligere undersøkelser.</p>
---	------------------	---

Balkonger, terrasser, veranda etc


Utgang fra trappegang til veranda på 11 m². Verandaen er belagt med fliser og har rekkverk av murkonstruksjoner og metall. Rekkverkhøyden er målt til 1,05 meter.

Utgang fra stue/spisestue til veranda på 12 m². Verandaen er belagt med terrassebord og har rekkverk av murkonstruksjoner. Rekkverkhøyden er målt til 1,07 meter.

 TG 2	Utragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	<p>TG2 gjelder veranda med utgang fra stue. Søylar/understøttelser bærer ikke preg av faglig god håndverksmessig utførelse, med den risiko dette innebærer. Forholdet kan påvirke bygningsdelen negativt, og bør derfor holdes under oppsikt slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.</p> <p>TG2 gjelder veranda med utgang fra trappegang. Nedløpsrør bærer preg av alder/slitasje. Usikker restlevetid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.</p>
 TGIU	Annet	<p>TGIU gjelder veranda med utgang fra trappegang. Tettesjiktet er skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke observert tegn på lekkasjer eller skader.</p>

Terrasser / platting på terreng

Frittliggende markterrasse oppmålt til 23 m². Markterrassen er belagt med terrassebord.

 TG 1	<p>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</p> <p>Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)</p>
---	--

 TGIU	Fundamenter	<p>Fundamentene var ikke tilgjengelig for undersøkelser, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.</p>
---	-------------	--

Utvendige trapper


Trapp i betongkonstruksjoner med rekkverk/håndløper av metall.

-  **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Helhetsvurdering

Grunnmur, fundamenter


Grunnmur vurdert til å være i naturstein og betongkonstruksjoner.

-  **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Grunnmur

- | | | |
|--|-------------|--|
|  TGIU | Fundamenter | Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. |
| | Byggegrunn | Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent. |

Drenering

Dreneringen er vurdert til å være fra ombyggingsår.

-  **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Alder - Terrengfall fra grunnmur - Fuktsikring av grunnmur - Bortledning av takvann


Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer av betongkonstruksjon samt betongstein.

- | | | |
|--|-------------------|--|
|  TG 2 | Forstøtningsmurer | TG2 gjelder forstøtningsmur mot hage.
Manglende rekkverk grunnet høyde over 0,50 meter fra bakkeplan. Tiltak anbefales. |
|--|-------------------|--|

Stikkledninger og tanker

Utvendige vann- og avløpsledninger er fra ukjent årstall.

- | | | |
|--|--|-----------------|
|  TGIU | Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger) | Ikke inspisert. |
|--|--|-----------------|

Andre forhold. (som ikke inngår i det foran) - Tilliggende garasje

Tilliggende garasje i betong- og trekonstruksjoner samt murkonstruksjoner. Yttertak av pulttaksform i trekonstruksjoner utvendig tekket med takpapp. Renner, nedløp og beslag av metall.



Annet

Det er foretatt en forenklet og overordnet vurdering av tilstanden og det er relativt høy alder/slitasjegrad som gjør at det anbefales utbedrende tiltak.

Det registreres i tillegg blant annet følgende avvik: Riss/sprekker i gulv. Uviss årsak. Rekkverkshøyden ved trapp er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggeteknisk forskrift. Trappen mangler håndløper. Håndløper bør etableres. Det registreres enkelte avskallinger/avflassinger i trapp. Uviss årsak.

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Nei.

Kommentar til rømningsveier:

Det vurderes at deler av boligen mangler tilstrekkelige antall godkjente rømningsveier. Det er registrert at loftsetasje mangler egen utgang til sikkert sted. Det anbefales derfor å gjennomføre en utvidet brannteknisk kontroll av en kvalifisert fagkyndig person for å kartlegge forholdet i sin helhet.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldig valgte steder. Loftsetasje er målt til 0,53 - 4,46 meter. 2. etasje er målt til 2,51 - 2,77 meter. 1. etasje er målt til 2,59 - 3,03 meter. Kjeller er målt til 2,20 - 2,27 meter.

Deler av loftsetasje har en takhøyde lavere enn 2,2 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Plantegninger er fremlagt. Datert 24.03.2022. Det er enkelte avvik fra de godkjente tegningene.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Selger besitter dokumentasjon vedrørende oppgraderinger/ombygging av boligen. Detaljerte opplysninger kan fremvises av selger.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Fremlagt samsvarserklæring for nyanlegg. Utført av Komplett Elektro AS. Datert 07.03.2024.

Fremlagt samsvarserklæring for sikringskap/tavle. Utført av Elcor AS. Datert 14.09.2022.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringskjema

Mottatt og signert. Datert 26.06.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskkader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsnivå betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktsskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjvhet på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad 1]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad 1]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad 2]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad 3]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad 4]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk vaskerom]



Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp) - ["Feieluker/sotluker"]



Balkonger, terrasser, veranda etc - [Søylor/understøttelser under veranda]

Egenerklæring

Drammensveien 103 D, 0273 OSLO

25 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Drammensveien 103 D

Postadresse

Drammensveien 103 D

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

 Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

februar 2026

Har du selv bodd i boligen?

 Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

8 mnd

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Rasting, Johan

Selger

Jensen, Mette Marie Sanden

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

En klosettknapp hang seg opp, er skiftet

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2025

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

En klosettknapp hang seg opp, er skiftet

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Usikker, samme som har gjort badene for tidligere eier

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?



Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2022

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Tidligere eier byttet det meste i huset, i min eiertid er det byttet noen lamper

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Usikker

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?



Ja Nei

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

Ja Nei Vet ikke

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Tidligere eier gjorde betydelige arbeider og "totalrenoverte" boligen i årene før jeg flyttet inn august 2025. Alle arbeider er slik jeg forstår det utført av faglørte. Anbefaler kjøper å se på tidligere eiers egenerklæringsskjema for mer informasjon.

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA


Forsikringsnummer 17017452

Egenerklærings skjema

Name: **Mette Marie Sanden Jensen**
Date: **2026-04-25**

Identification:
 Mette Marie Sanden Jensen

Name: **Johan Rasting**
Date: **2026-04-25**

Identification:
 Johan Rasting



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Mette Marie Sanden Jensen
Johan Rasting

25/04-2026
15:37:06
25/04-2026
00:03:50

BankID OIDC
High
BankID OIDC
High

Nabolagsprofil

Drammensveien 103D - Nabolaget Skarpsno - vurdert av 75 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Nobels gate Linje 13	2 min	0.2 km
Olav Kyrres plass Linje 20, 30, 31	4 min	0.3 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	15 min	1.2 km
Skøyen stasjon Buss, flytog, tog, trikk	15 min	1.2 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min	2.5 km

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	20 min	1.6 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	24 min	1.9 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 672 elever, 38 klasser	23 min	2 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	4 min	2.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	7 min	3.2 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	20 min	1.6 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	22 min	1.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

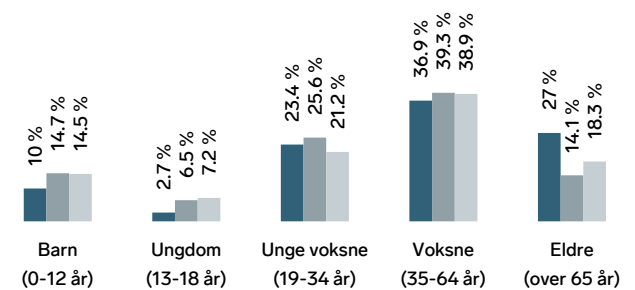
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skarpsno	1 269	799
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Frognerkilen barnehage (1-5 år) 54 barn	5 min	0.5 km
Vigelandsparken barnehage (1-5 år) 49 barn	9 min	0.7 km
Schafteløkken Menighets barnehage (1-... 25 barn	9 min	0.7 km

Dagligvare

Joker Bygdøy Allé Søndagsåpent	8 min	0.6 km
Coop Prix Bygdøy Allé	8 min	

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Gående



3. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



Vedlikehold hager

Godt velholdt 90/100



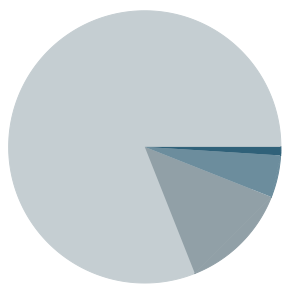
Vedlikehold veier

Godt velholdt 88/100

Sport

	Ferd stadion Fotball	11 min	1 km
	Oslo Tennisklubb Tennis	14 min	1 km
	EVO Sjølyst	9 min	
	SATS Sjølyst	9 min	

Boligmasse



- 1% enebolig
- 13% rekkehus
- 81% blokk
- 5% annet

«Det er stille og rolig, nær E18, og flott strøk.»

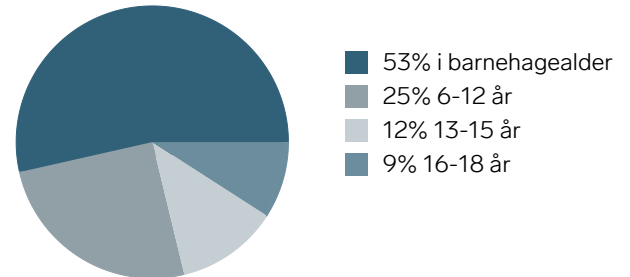
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Tårnhuset	10 min
	Boots apotek Skøyen	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



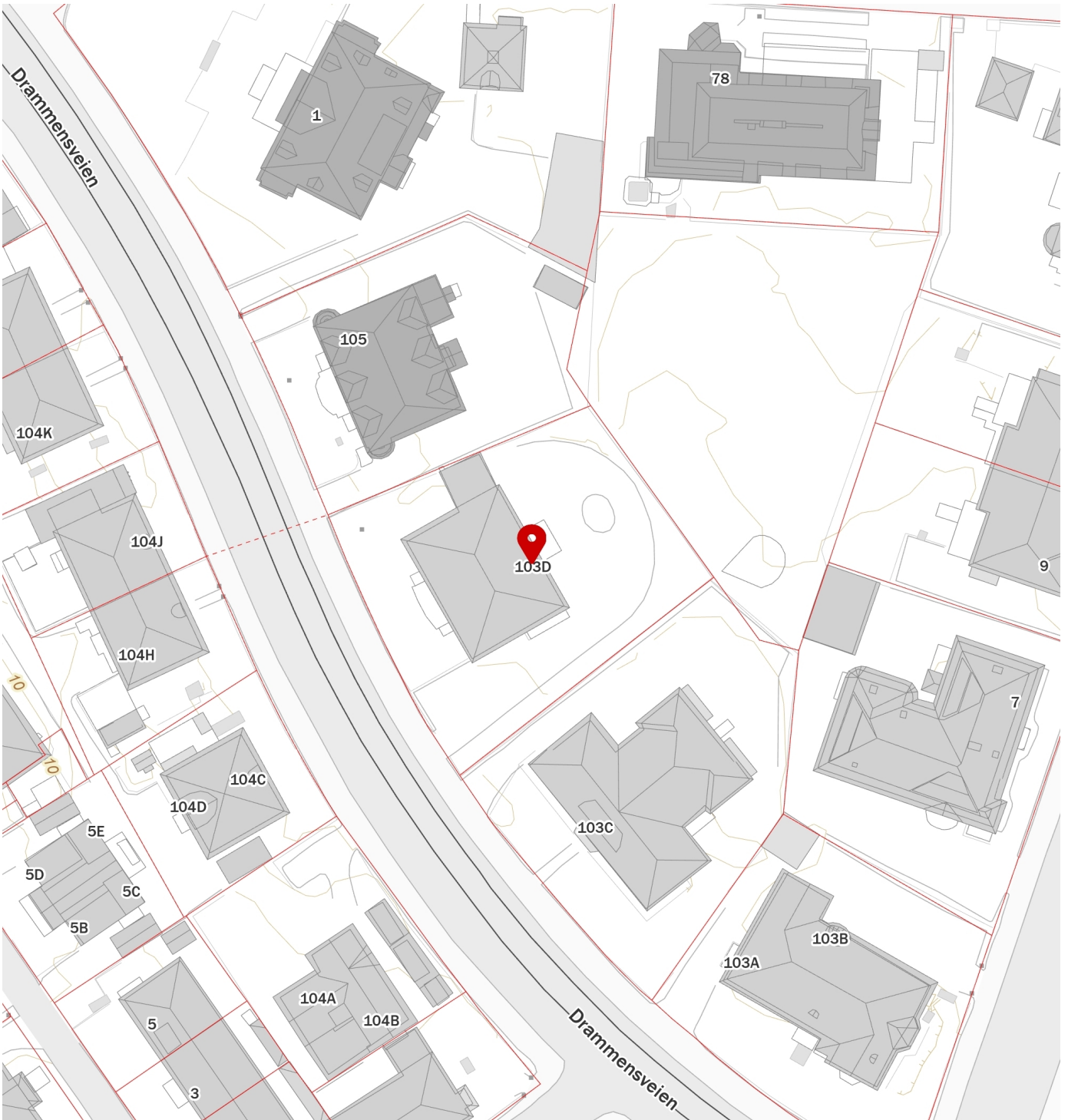
0%

58%

- Skarpsno
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separeert	12%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), 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 Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

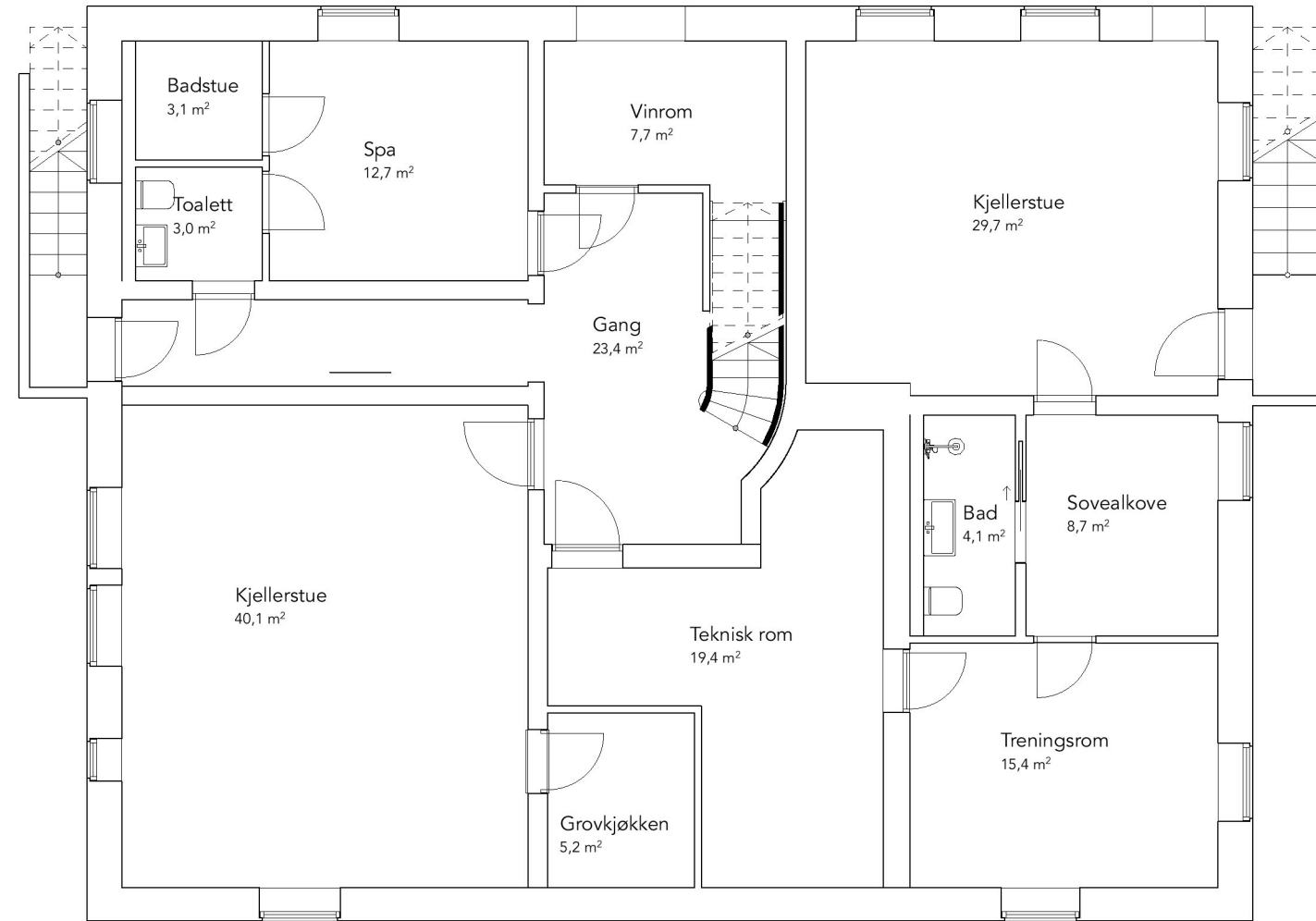
- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.

▼ Fasade nordøst

BRA
189,9 m²



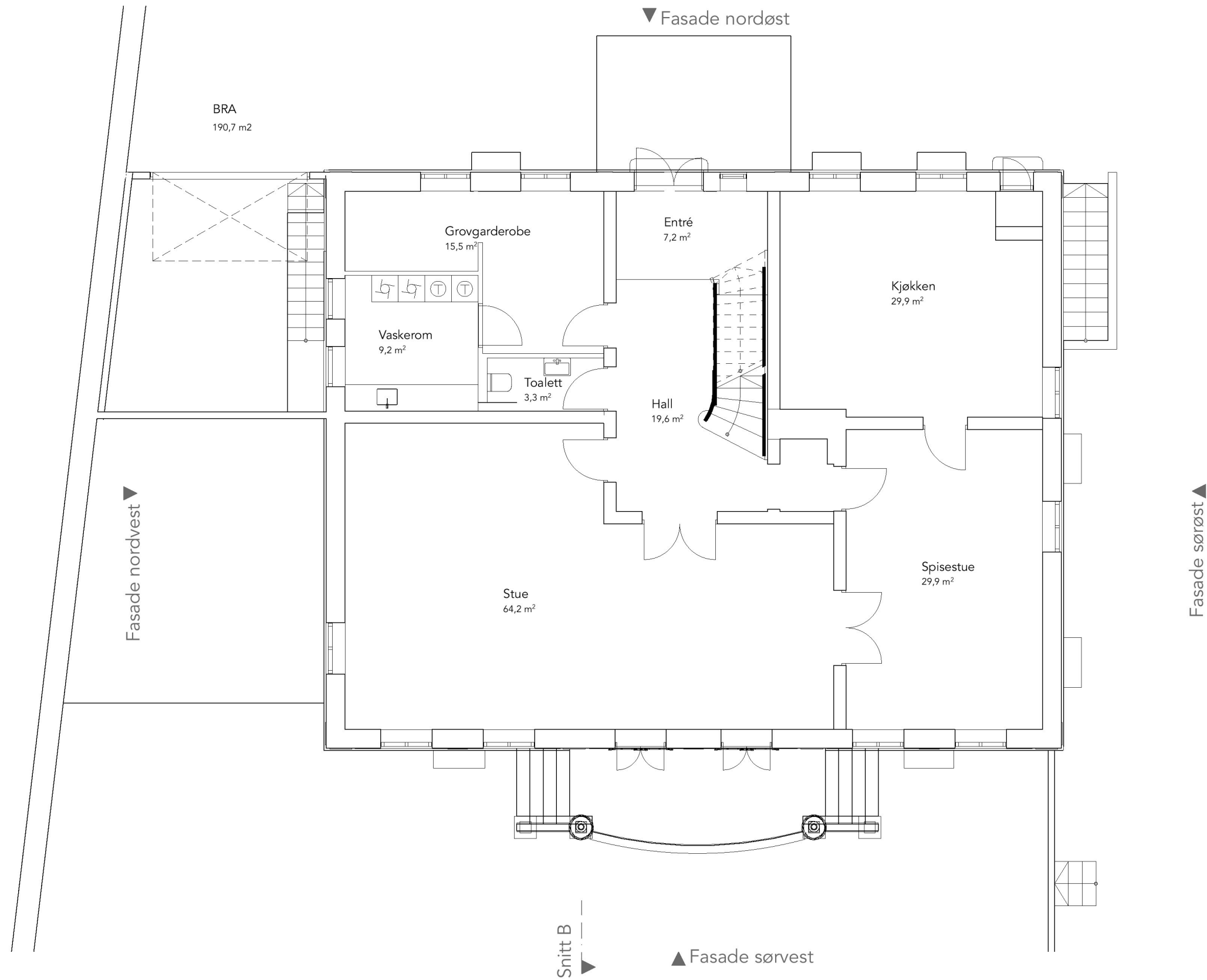
Fasade sørøst ▲

tt B

Arkitektværelset

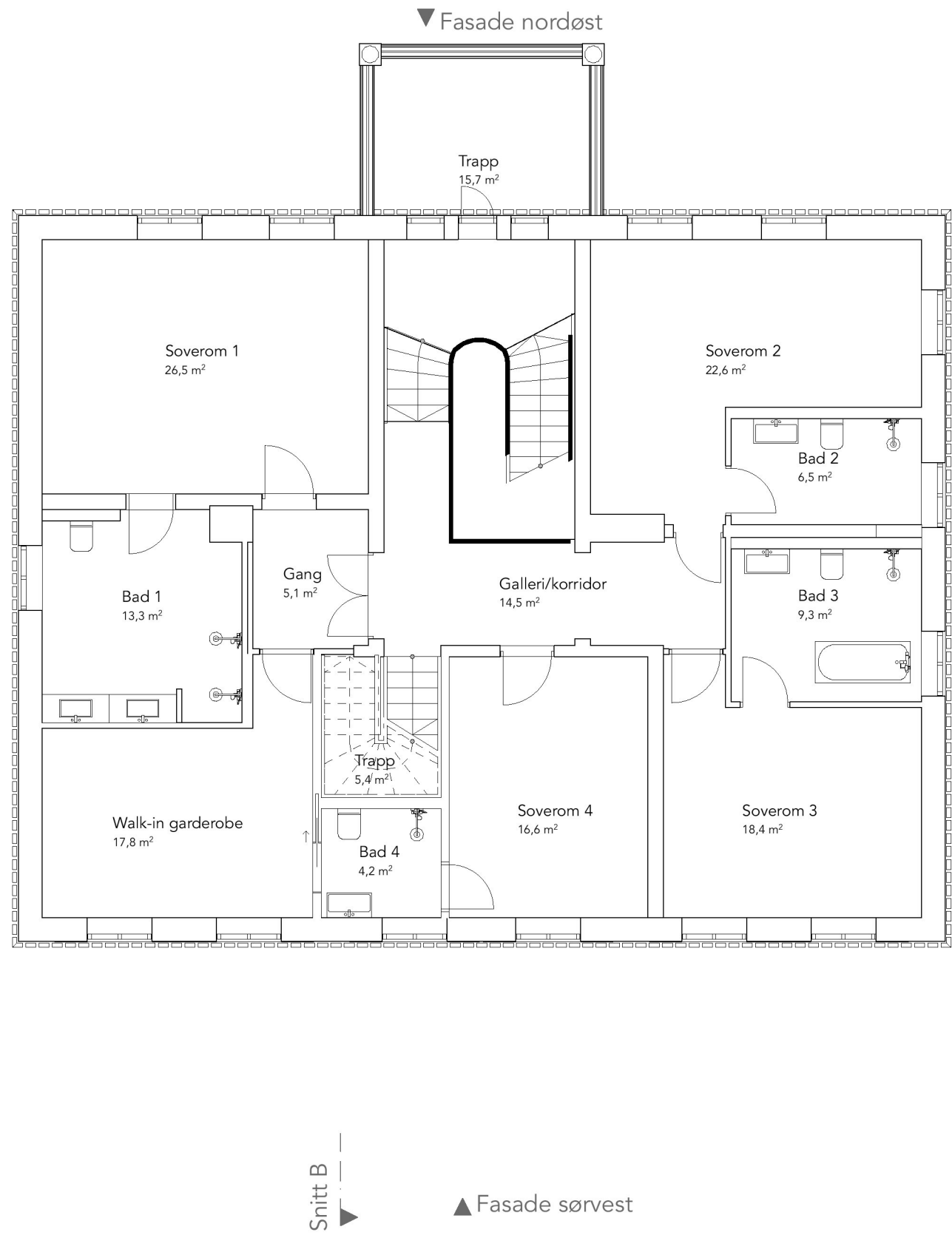
Prinsens gate 2, Oslo 0182
post@arkitektvaerelset.no | +47 920 88 460

					Prosjekt Drammensveien 103D	G.nr/b.nr 212/154	Tegnet dato 24.05.2022
					Oppdragsgiver Einar og Martine Smidesang	Status Søknad	Målestokk 1:100 (A3)
					Tegningsnr. A20-K1	Tegnet av CLN	Kontr. av GL
Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign.	Kontr.	Tegning Plan kjeller	Revisjon	



Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign.	Kontr.	Prosjekt	G.nr/b.nr	Tegnet dato
					Drammensveien 103D	212/154	24.05.2022
					Oppdragsgiver	Status	Målestokk
					Einar og Martine Smidesang	Søknad	1:100 (A3)
					Tegningsnr.	Tegnet av	Kontr. av
					A20-01	CLN	GL
					Tegning		Revisjon
					Plan 1. etasje		

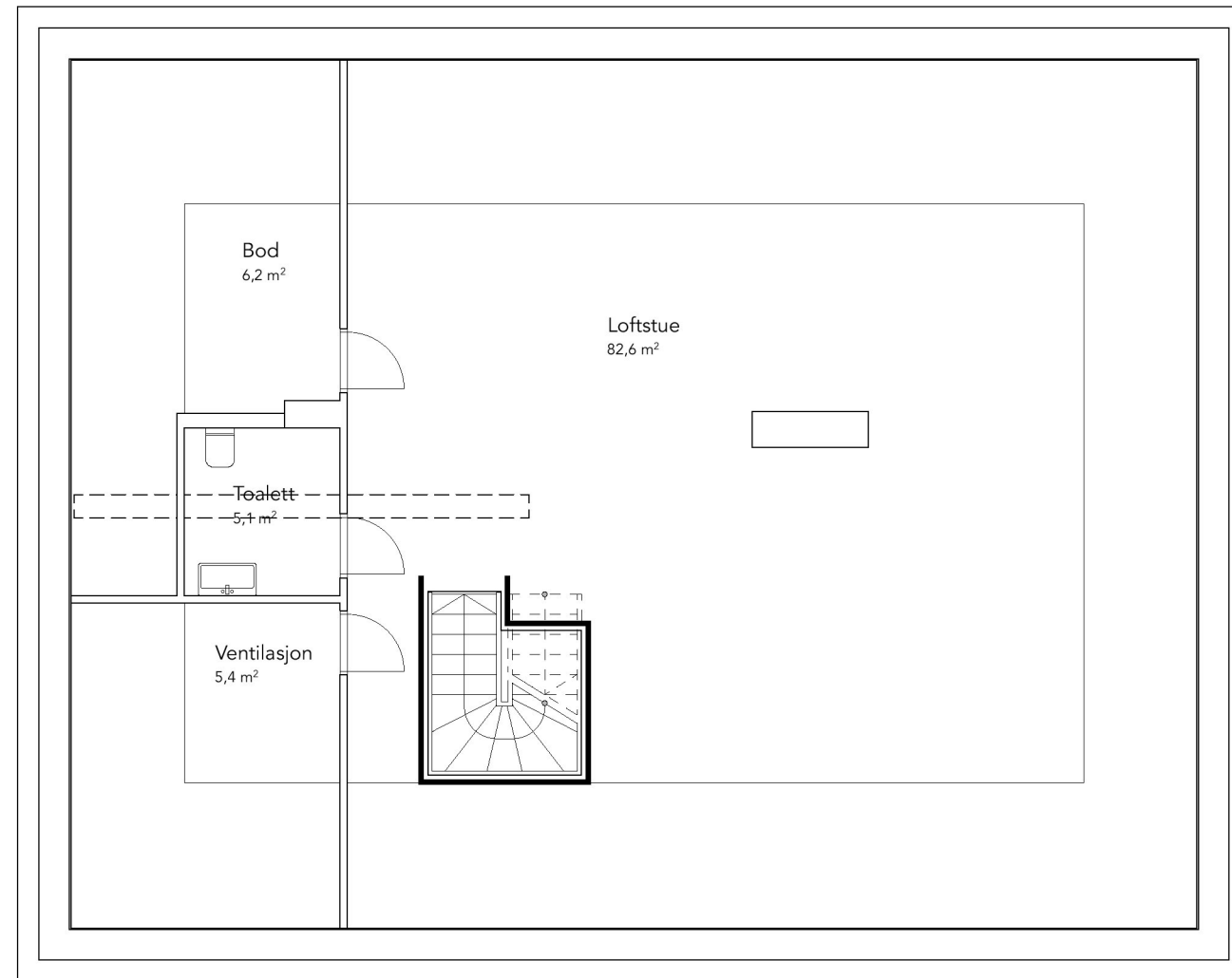
BRA
190,7 m²



					Prosjekt Drammensveien 103D	G.nr/b.nr 212/154	Tegnet dato 24.05.2022
					Oppdragsgiver Einar og Martine Smidesang	Status Søknad	Målestokk 1:100 (A3)
					Tegningsnr. A20-02	Tegning Plan 2. etasje	Tegnet av CLN
							Kontr. av GL
Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign.	Kontr.			Revisjon

▼ Fasade nordøst

Fasade nordvest ▼



Fasade sørøst ▲

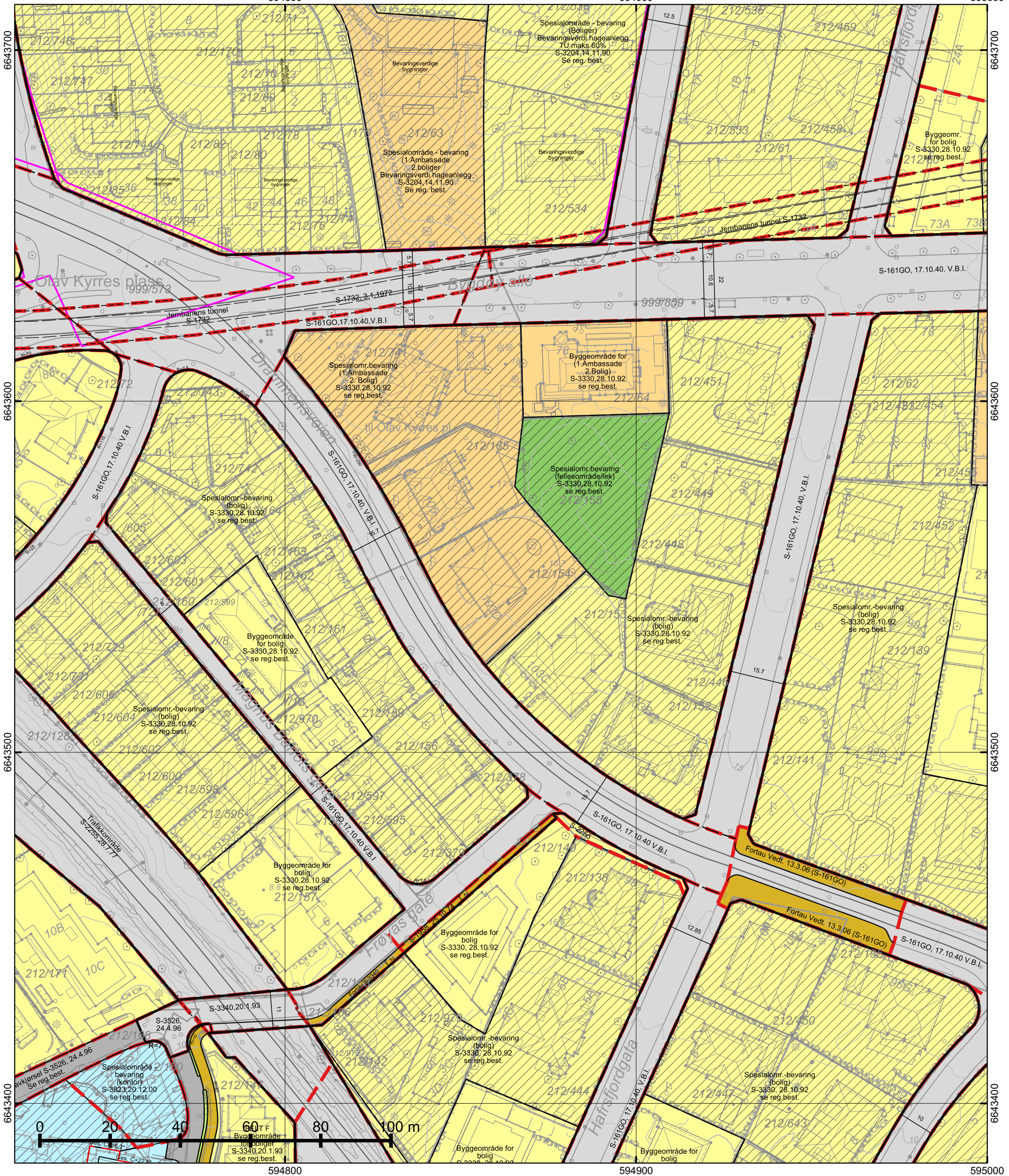
Snitt B

▲ Fasade sørvest

Arkitektværelset


Prinsens gate 2, Oslo 0182
post@arkitektvaerelset.no | +47 920 88 460

Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign.	Kontr.	Prosjekt	G.nr/b.nr	Tegnet dato
					Drammensveien 103D	212/154	24.05.2022
					Oppdragsgiver	Status	Målestokk
					Einar og Martine Smidesang	Søknad	1:100 (A3)
					Tegningsnr.	Tegnet av	Kontr. av
					A20-03	CLN	GL
					Tegning		Revisjon
					Plan loft		

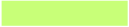







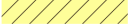


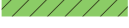
















*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 23.06.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3> <ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. 		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	PlottID/Best.nr: 144877/ 86514563	Deres ref.: 61898/ BASTBJER	
	Adresse: DRAMMENSVEIEN+103D	Kommentar:	
	Gnr/Bnr: 212/154		

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	43 - Anlegg for lek og opphold
	70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	130 - Kontor m.tilh.anlegg
	148 - Bolig/offentlig
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	660 - Spesialområde bevaring bolig
	662 - Spesialområde bevaring kontor
	664 - Spesialområde bevaring blandet
	668 - Spesialområde bevaring annet
	RbBevaringGrense
	70 - Felles avkjørsel
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	325 - Veigrunn i tunnel
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Grense for bebyggelse
	Beregnet senterlinje veg
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

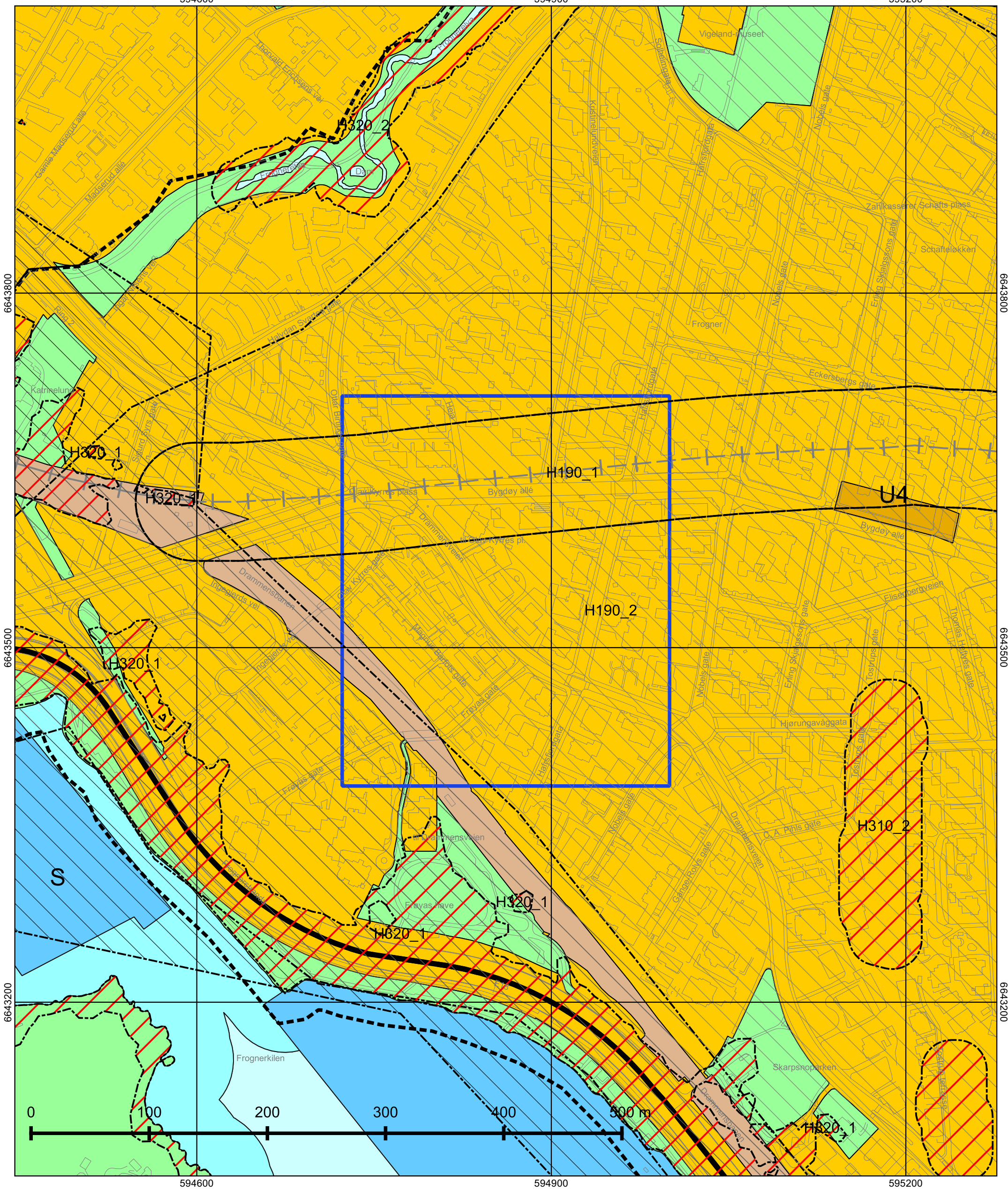
 **Oslo**

Dato: 23.06.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

Naturmangfold	
– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 144877/ 86514563	Deres ref.: 61898/ BASTBJER
Adresse: DRAMMENSVEIEN+103D	Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/154	

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



Oslo

Dato: 23.06.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 144877/86514563

Deres ref.: 61898/ BASTBJER

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>



Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Bastian Hesselberg Bjerke
DRAMMENSVEIEN 103D

Dato: 23.06.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86514563
8605511

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 154

Vi viser til bestilling av 20250621 for DRAMMENSVEIEN 103D.

GNR. 212 BNR. 154

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 10.06.1920.

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

1151 m²

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

Målestokk= 1: 500.

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

