

Boa



Tommy Friestad Gründer / Markedsfører / Eiendomsmegler MNEF / Partner Tlf +47 959 95 320 E-post tommy@boaeiendom.no

ROGNERUDVEIEN 31

PRISANTYDNING
19 500 000,-

Vakker klassisk enebolig, betydelig oppgradert. Store uteplasser, hage og dobbelgarasje m/ lader. Balansert ventilasjon.

BRA-I
276 kvm

OM EIENDOMMEN

Velkommen til en innholdsrik enebolig fra 1918, betydelig oppgradert de senere år med en vellykket kombinasjon av klassisk sjel og moderne komfort.

Dette er et hjem for hele familien, beliggende i et etablert og barnevennlig område med kort vei til Østensjøvannet. Boligen er gjennomgående oppgradert, med blant annet etterisolering, nye vinduer og ny kledning, i tillegg til innvendig renovering. Den opparbeidede hagen og de store terrassene gir rikelig med plass for lek og sosiale sammenkomster. Her bor man i rolige omgivelser, med nærhet til skoler og offentlig kommunikasjon.

Kort fortalt:

- Enebolig over fire plan med god takhøyde
- Pent opparbeidet hage med gressplen for lek
- Store terrasser og pergola
- Høyt og fritt med utsikt
- Dobbeltgarasje med to elbilladere og lagringsloft
- Stort Schmidt-kjøkken med kompositt benkeplate og to oppvaskmaskiner
- To peiser
- Vannbåren gulvvarme i 1. etasje
- Tre bad og separat toalett
- Balansert ventilasjon og energieffektivitet (klasse B)

NØKKELINFORMASJON

Boligtype	Enebolig
Eierform	Fast eiendom
Bruksareal (BRA)	341 m²
BRA-I	276 m²
BRA-E	65 m²
Tomteareal	997 m²
Antall rom	6
Antall soverom	3
Byggeår	1918
Energimerking	B - Green

ØKONOMI

Prisantydning	kr 19 500 000,-
Primær formuesverdi	kr 4 875 000,-
Sekundær formuesverdi	kr 19 500 000,-
Omkostninger	
Tinglysing pantedokument	kr 545
Tinglysing skjøte	kr 545
Pantattest kjøper	kr 300
Boligkjøperforsikring	kr 19 900
Dokumentavgift	kr 487 500

INNHold OG BESKRIVELSE

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post til: boa@boaeiendom.no, SMS til megler eller per fax til megler: Fax. 22 11 00 10. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Oppgjør

Kjøpesum, samt omkostninger, skal være inne på meglers klientkonto innen overtagelse.

Bakgrunn for salgsoppgaven

Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: ca 2010

Beskrivelse av arbeidet: Nytt bad

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Moss Fliseservice

Beskrivelse av arbeidet: Nytt bad

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Ja.

Beskriv dokumentene og legg ved kopi: Moss Fliseservice i 2019.

Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

Ja.

Beskriv arbeidet som er utført: Nytt bad fra Moss Fliseservice.

Ble sluk skiftet?

Ja.

Beskriv arbeidet som er utført: Nytt bad fra Moss Fliseservice.

Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

Ja.

Faglært arbeid:

Beskrivelse av arbeidet: Varmekabler, elektro

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Ja.

Forklar: Terra Elektro.

Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

Ja.

Faglært arbeid:

Beskrivelse av arbeidet: Rør i rør system. Bad og kjøkken pusset opp/bygget nytt

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Ja.

Forklar: Rørlegger bestilt av baderomsfirma.

Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

Ja.

Faglært arbeid:

Firmanavn: Larsens Byggservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak ifm isolering. Takstein tatt av og lagt på igjen

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Ja.

Beskriv dokumentene og legg frem kopi: Larsens Byggservice AS.

Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Larsen Byggservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Alle vinduer/ytterdører byttet

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Ja.

Beskriv dokumentene og legg frem kopi: Larsen Byggservice AS.

Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

Ja.

Hvilke endringer er gjort? Ca 2012 Varmekabler vaskerom /gang. Fliser på kjellerrom.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei.

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

Nei.

Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

Ja.

Faglært arbeid:

Firmanavn: Larsen Byggservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Innredet loft. Bygget om fra råloft. Isolert, nye vinduer, nytt bad etc.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Ja.

Beskriv dokumentene og legg frem kopi: Beskrivelse fra Larsen Byggservice AS.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei.

Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

Ja.

Faglært arbeid:

Firmanavn: Terra Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Nytt elektrisk anlegg/sikringer i 1 etg 2 etg og loft

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Ja.

Beskriv dokumentene og legg frem kopi: Faktura fra Terra Elektro.

Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

Ja.

Faglært arbeid:

Firmanavn: Larsen Byggservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Installert balansert ventilasjon

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Ja.

Beskriv dokumentene og legg frem kopi: Beskrivelse fra Larsen Byggservice AS.

Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

Ja.

Beskrivelse: Ny dobbel garasje i 2015.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja.

Boligkjøperforsikring

Kjøper du bolig gjennom Boa Eiendomsmegling kan du tegne Boligkjøperforsikring gjennom HELP. Forsikringen tegnes senest ved kontraktssignering. Kontakt gjerne megler for utfyllende informasjon om Boligkjøperforsikring og HELP.

Copyright

All tekst og alle bilder i denne annonse er © BOA Eiendomsmegling og uautorisert kopiering eller gjenbruk er ikke tillatt.

Forhold ved boligen

For feil og mangler oppfordres De til grundig gjennomgang av eiers egenerklæring og takst/ tilstandsrapport. Vi oppfordrer alle til å ta med bygningskyndig fagmann for nærmere gjennomgang av boligen.











1. etasje



Les mer om
arealberegningen

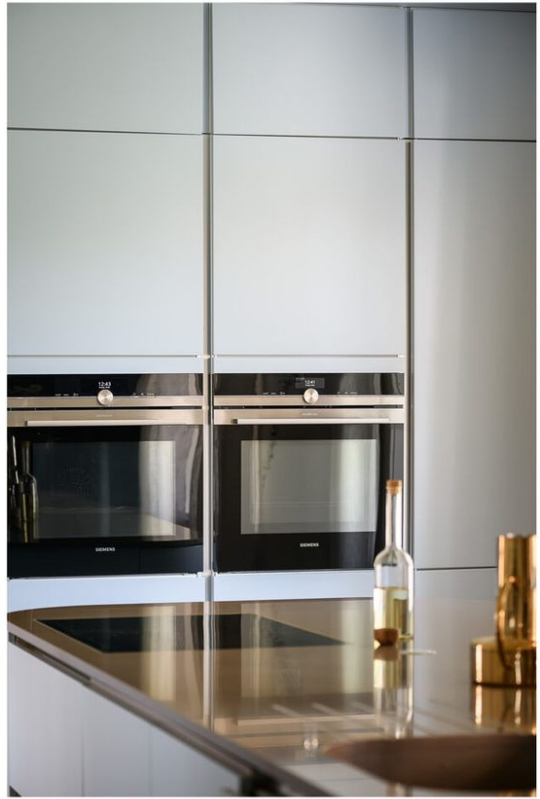


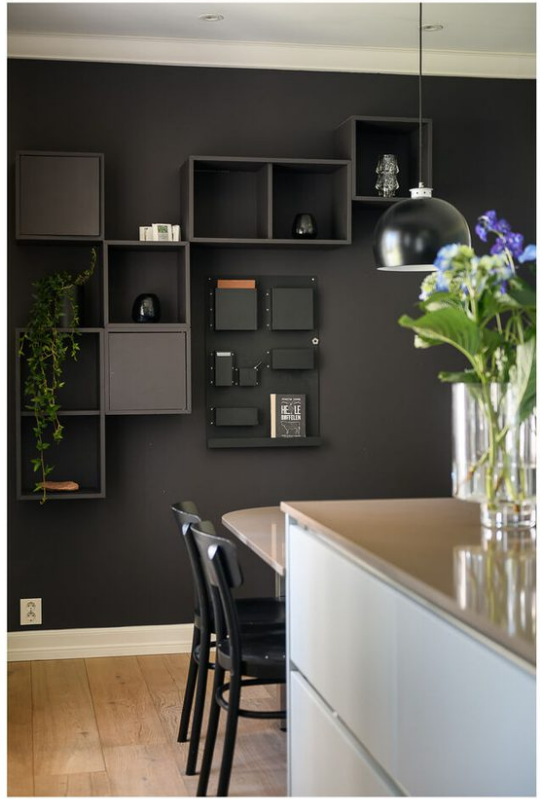
Rognerudveien 31

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

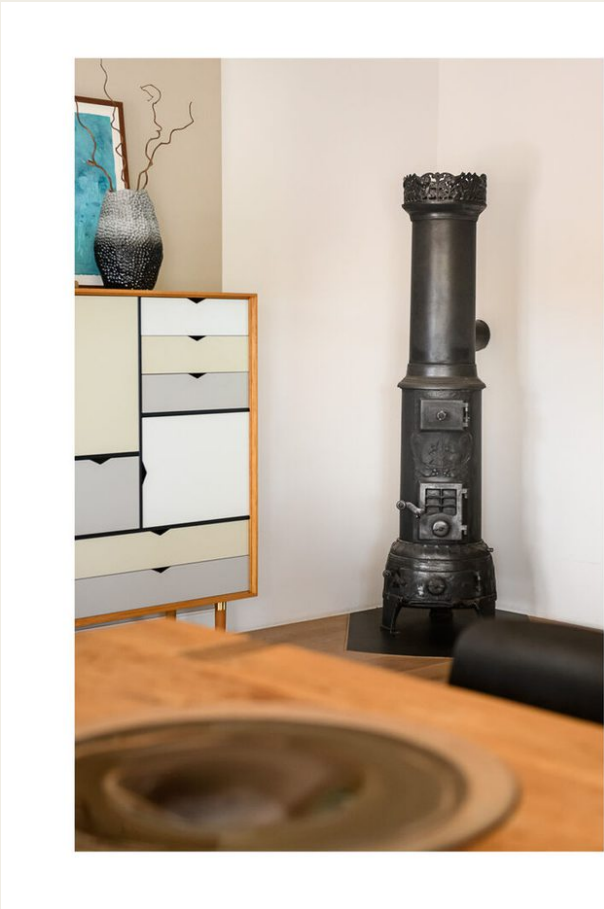
Boa



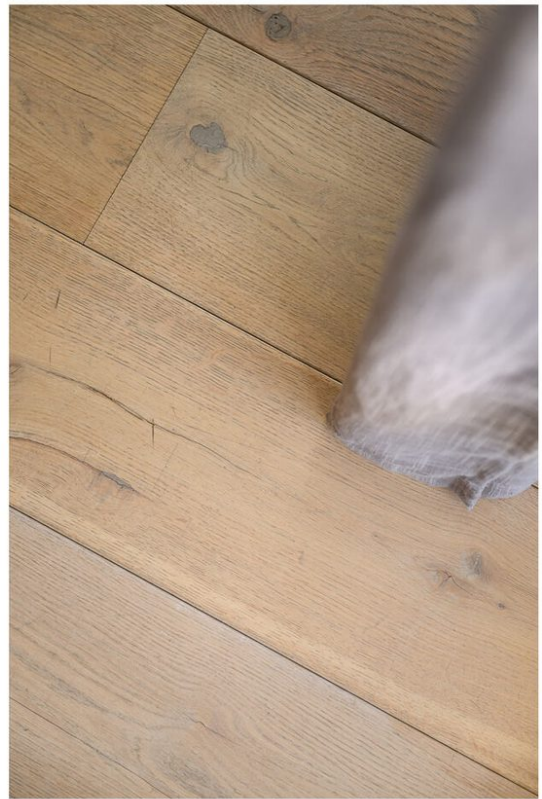






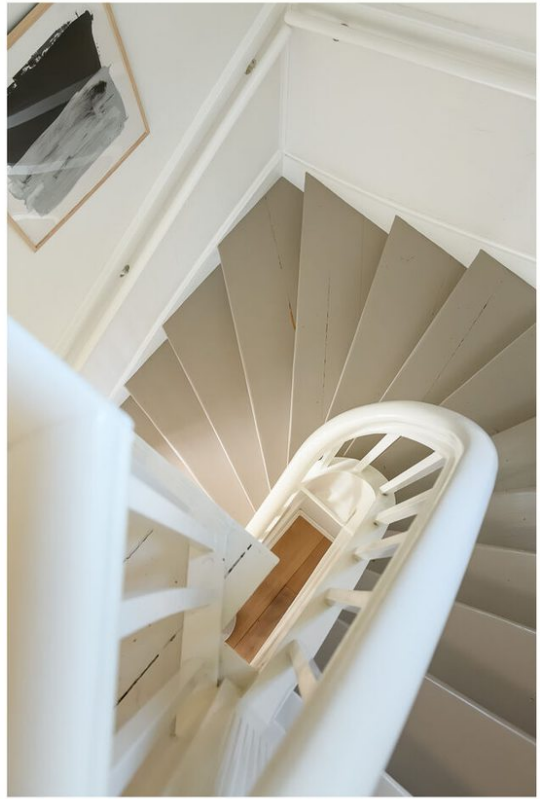










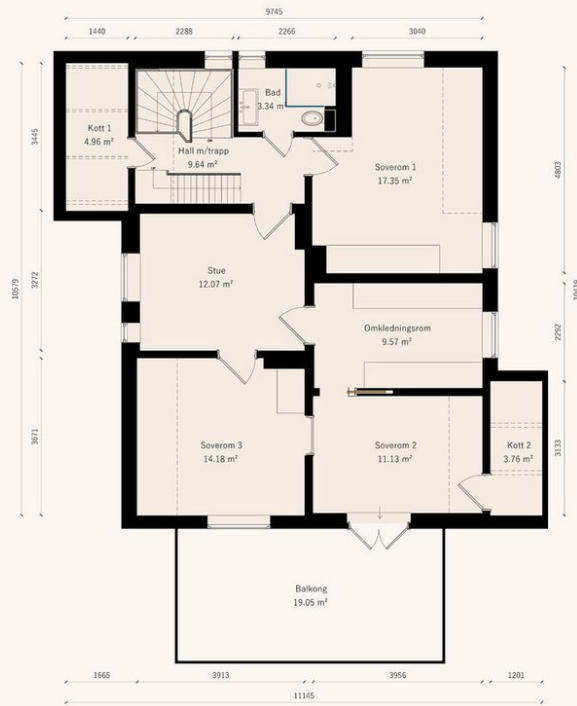




Andre etasje



Les mer om
arealberegningen



Rognerudveien 31

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

Boa













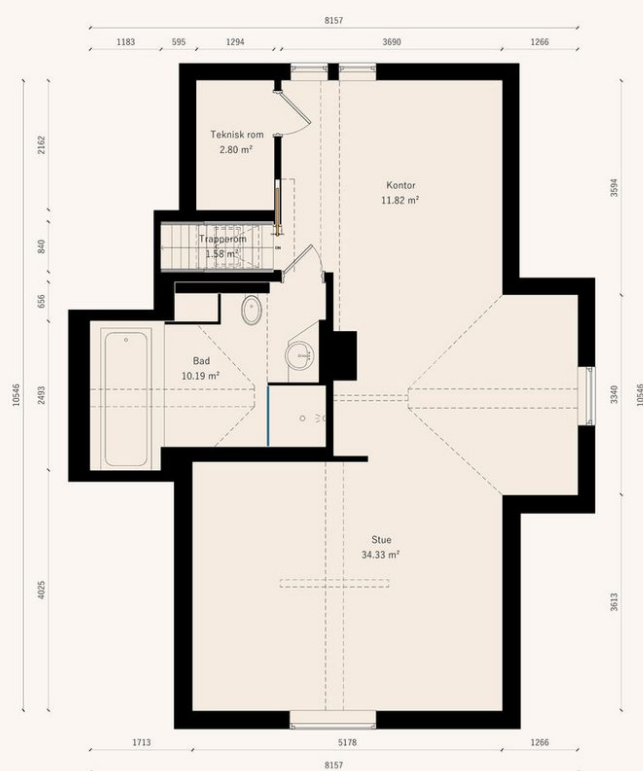




Loftsetasje



Les mer om
arealberegningen



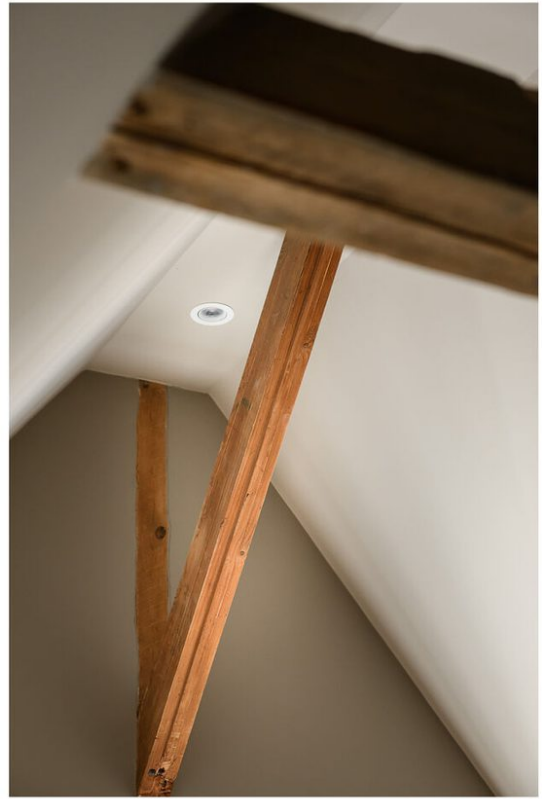
Rognerudveien 31

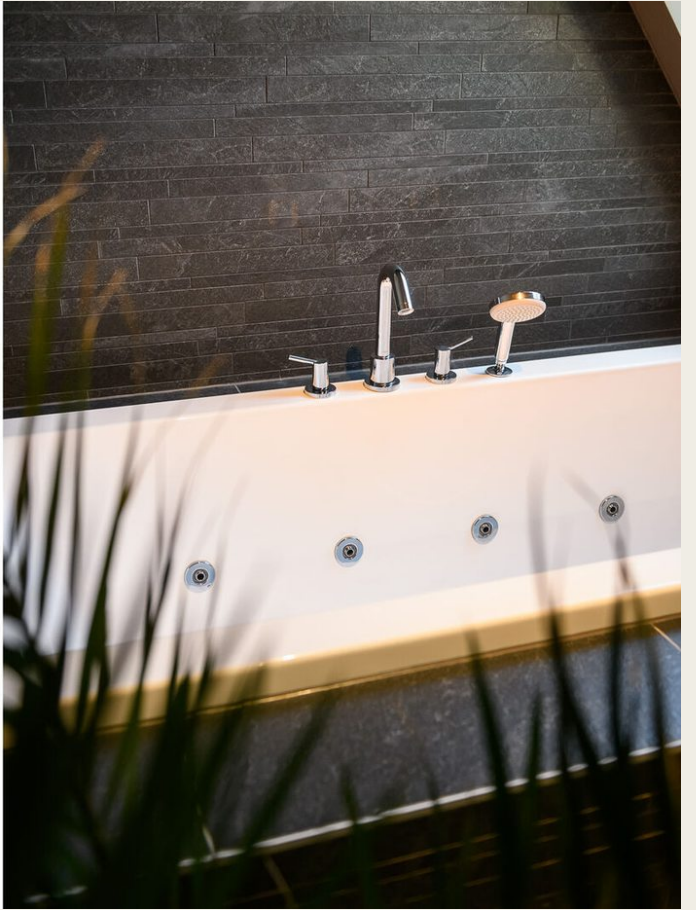
Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

Boa











Kjeller



Les mer om
arealberegningen



Rognerudveien 31

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

Boa

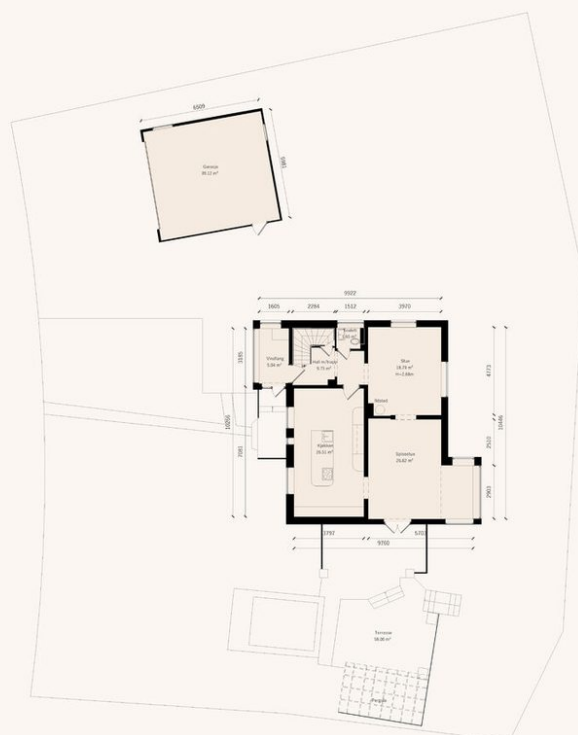




Uteområde



Les mer om
arealberegningen

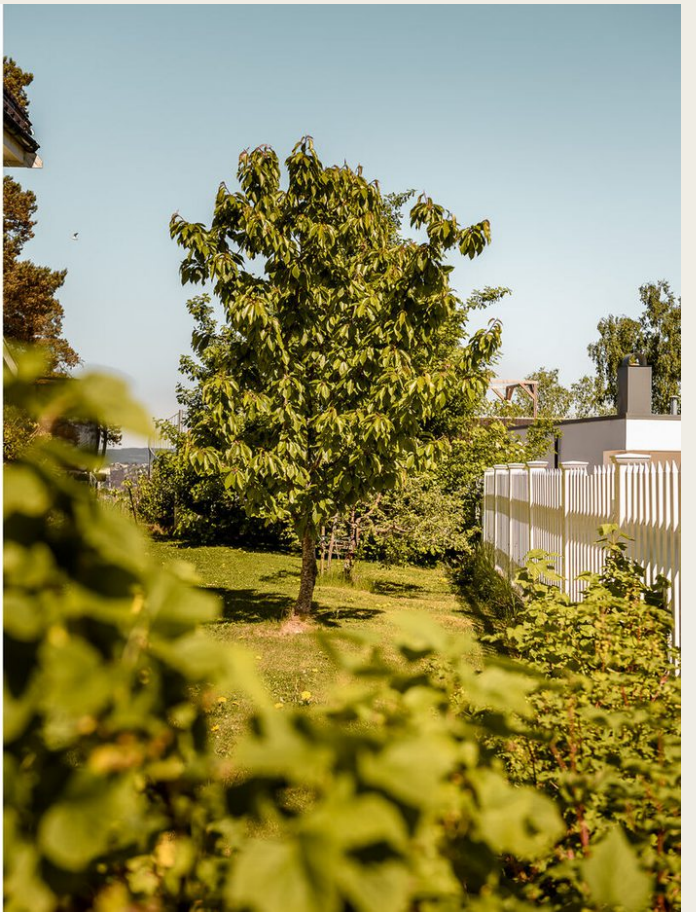


Rognerudveien 31

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

Boa











BELIGGENHET

Rognerudveien 31 har en tilbaketrukket og rolig beliggenhet i et veletablert boligområde. Nabolaget preges av en blanding av eneboliger, rekkehus og flermannsboliger, omgitt av grønne hager og rolige villaveier. Samtidig er beliggenheten sentral med kort vei til Manglerud, Bryn og Ryen. Herfra er veien kort til både et bredt utvalg av butikker, servicetilbud og knutepunkter for offentlig transport. Nærheten til Østmarka gir rike muligheter for friluftsliv året rundt, enten man foretrekker en løpetur rundt Nøklevann eller skiturer i preparerte løyper om vinteren.

NÆRHET TIL SKOLE OG BARNEHAGE

Området har et godt utvalg av barnehager og skoler på alle trinn innen gang- og sykkelavstand.

BARNEHAGER

- Christinedal kunst- og kulturbhg (0-5 år) - ca. 0,4 km / 5 min gange
- Solfridbakken barnehage (1-5 år) - ca. 0,9 km / 11 min gange
- Gårdstunet barnehage (0-5 år) - ca. 1 km / 12 min gange

BARNESKOLER (1.-7. TRINN)

- Østensjø skole - ca. 0,9 km / 13 min gange
- Brynseng skole - ca. 1,4 km / 17 min gange

BARNE- OG UNGDOMSSKOLER (1.-10. TRINN)

- Høyenhall skole - ca. 0,9 km / 11 min gange
- Manglerud skole - ca. 1 km / 13 min gange

UNGDOMSSKOLE (8.-10. TRINN)

- Skøyenåsen skole - ca. 1,6 km / 19 min gange

VIDEREGÅENDE SKOLER

- Lambertseter videregående skole - ca. 4 km
- Etterstad videregående skole - ca. 4,7 km

OFFENTLIG TRANSPORT OG KOMMUNIKASJON

Kollektivtilbudet i området er svært godt, med flere alternativer for reise til sentrum og andre deler av byen. Nærmeste bussholdeplass er Rognerud, kun fem minutters gange fra boligen. Herfra går busslinjene 78A og 78B. Fra Høyenhall T-banestasjon, ca. ti minutters gange unna, går linje 1, 2, 3 og 4, som tar deg til sentrum på rundt 15 minutter. Bryn stasjon ligger ca. 16 minutters gange unna og betjenes av lokaltog L1 mot Lillestrøm og Asker/Spikkestad.

- Buss: Rognerud (linje 3N, 78A, 78B) - ca. 0,4 km / 5 min gange
- T-bane: Høyenhall (linje 1, 2, 3, 4) - ca. 0,8 km / 10 min gange
- Tog: Bryn stasjon (linje L1) - ca. 1,2 km / 16 min gange

For den som kjører bil, er det enkel tilgang til Ring 3 og E6, som gir effektiv transport i alle retninger.

FASILITETER OG SHOPPING

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres på Meny Bryn, som ligger ca. seks minutters gange unna. Manglerud Senter er også i nærheten, med et bredt utvalg av butikker, inkludert Coop Extra, vinmonopol, klesbutikker og spisesteder. Senteret ligger ca. ti minutter unna til fots.

For et større shoppingtilbud er Bryn Senter et naturlig valg, kun en kort kjøre- eller spasertur unna. Her finnes et variert utvalg av forretninger, apotek, spisesteder og andre servicetilbud. I tillegg er det kort vei til Ryen, og med T-banen er man raskt på knutepunkter som Helsfyr, Grønland og Jernbanetorget med alle byens fasiliteter.

AKTIVITETER OG FRITID

Bo med nærhet til Østensjøvannet, et av Oslos mest særegne og stemningsfulle naturområder – en grønn oase hvor bylivet slipper taket, og naturen tar over. Her finner du et rikt fugle- og dyreliv, vakre vannspeil og lune turstier som slynger seg gjennom landskapet. Området er særlig populært blant turgåere, barnefamilier, joggere og naturelskere som ønsker et lett tilgjengelig pusterom i hverdagen.

Rundt vannet går det fine turveier som egner seg godt for både rolige spaserturer, trilletter og joggeturer. Underveis kan man nyte utsikten mot vannet, følge årstidenes skiftninger og oppleve et rikt fugleliv på nært hold. Østensjøvannet er kjent som et av byens viktigste våtmarksområder, og byr på en helt egen ro – enten man ønsker en kort luftetur etter jobb, en søndagstur med familien eller en stille stund ved vannkanten.

Området inviterer også til rekreasjon året rundt. På varme dager er det hyggelig å sette seg ned med en kaffe, ta med piknikkurven eller la barna utforske naturen langs stiene. Vinterstid får landskapet en vakker og fredelig karakter, og turveiene er fortsatt et naturlig samlingspunkt for nærområdet. I tillegg ligger Østensjøvannet i nærheten av flere grøntområder, lekeplasser og lokale tilbud, noe som gjør området svært attraktivt for dem som ønsker nærhet til både natur og byens fasiliteter.

Med Østensjøvannet i nærområdet får man en sjelden kombinasjon av hverdagsro, naturopplevelser og aktive fritidsmuligheter – et sted som gir kvaliteter langt utover det praktiske, og som bidrar til en særlig god bokvalitet.

Rognerud er ellers et glimrende utgangspunkt for et aktivt liv. Rett utenfor døren starter turveiene som leder inn i Østmarka, et av Oslos mest populære turområder. Her venter et stort nettverk av stier og lysløyper, perfekt for gåturer, jogging og sykling om sommeren. Om vinteren kjøres det opp skiløyper som gir tilgang til hele marka. Den populære rundturen rundt Nøklevann er en favoritt for mange, med flotte badeplasser og rasteplasser langs vannet. Mariholtet er et populært turmål med servering.

For organiserte aktiviteter finnes det flere anlegg i nærheten. Manglerud idrettspark ligger kun ti minutters gange unna og tilbyr fotballbaner og ishall. Manglerud bad og treningssenteret EVO Bryn er også innen kort avstand. Høyehall skole har fasiliteter for ballspill og fotball. Området byr på en rekke muligheter for både barn og voksne som ønsker å være aktive.

LOKALE STEDER OG ATTRAKSJONER

Området rundt Rognerud, Bryn og Manglerud har et voksende tilbud av spisesteder og sosiale møteplasser. På Manglerud Senter og Bryn Senter finnes flere kafeer og enklere restauranter som passer for en lunsj eller en uformell middag. For et bredere kulinarisk tilbud er veien kort til sentrum med T-banen. Her åpner det seg en verden av restauranter i alle sjangre, fra anerkjente steder som Maaemo og Le Benjamin til livlige mathaller som Mathallen på Vulkan og Oslo Street Food.

Kulturelt sett er Ekebergparken en av de nærmeste store attraksjonene, med sin unike kombinasjon av skulpturkunst, historie og fantastisk utsikt over byen og fjorden. Parken er et flott sted for en søndagstur. Med T-banen er man også bare minutter unna Oslos rike kulturliv i sentrum, med MUNCH, Deichman Bjørvika, Operaen og et utall gallerier, kinoer og konsertscener.

STANDARD

Standard hentet fra tilstandsrapport, datert 30.05.2026:

Overflater:

Gulv: Flisbelagt gulv i vindfang i 1. etasje og i kjeller. Én-stavs eikeparkett i 1. etasje og på loft. Tregulv med lakkerte og malte overflater i 2. etasje.

Vegger: Gipsvegger med pussede og malte overflater og malte trepaneler i 1. etasje, 2. etasje og loft.

Himling: Trebjelker og rupanel i kjeller. Malte og pussede gipsplater i øvrige etasjer. Rosett i stuen i 1. etasje. Himlingshøyde 2,00-2,04 meter i kjeller, 2,68 meter i stuen i 1. etasje og 3,42 meter under møne på loftet.

Kjøkken:

Kjøkken i 1. etasje. Gjennomgangskjøkken med kjøkkenøy. Innredning med benkestammer og høyskap med glatte fronter. Laminerte benkeplater. Integrert oppvaskum i kompositt med ettgreps blandebatteri. Integrert induksjonstopp med kullfiltervifte. Integrert stekeovn. Integrert oppvaskmaskin. Integrert kombiskap. Avsatt plass for mikro eller kaffemaskin. Takmontert avtrekksvifte med kullfilter (ikke mekanisk avtrekk fra kokesonen). Komfyrvakt er ikke montert. Gulv med én-stavs eikeparkett. Vannbåren gulvvarme.

Bad/vaskerom kjeller:

Nylig oppgradert. Vegger med malte overflater. Himling med malte overflater. Gulv flisbelagt på støpt betongdekke. Synlig åpent plastsluk med vannlås, klemringsfunksjon, fibermansjett og smøremembran. Benkeskap med glatte fronter. Laminert benkeplate. Dobbeltservant med ettgreps blandebatteri. Frittstående badekar. Opplegg og avsatt plass for vaskemaskin og tørketrommel. Ventilasjon via vindu og mekanisk avtrekk. Elektriske varmekabler i gulv fra 2012.

Dusj/wc 2. etasje:

Oppgradert i 2010. Vegger flisbelagte. Himling med pussede og malte gipsplater. Gulv flisbelagt med glatte fliser på hovedgulvet og rullestensfliser i dusjhjørnet, på støpt betongdekke. Synlig åpent plastsluk med vannlås, klemringsfunksjon og banemembran. Veggkonstruksjoner i antatt gips/våtromsplater med tetteremser, mansjetter og smøremembraner. Veggmontert servantskap med glatte fronter. Heldekkende servantplate med ettgreps blandebatteri. Vegghengt toalett med innebygget sistene. Dusjhjørne med veggmontert blandebatteri med dusj og dusjvegger i glass. Balansert ventilasjonssystem med luftehull i dørbblad. Elektriske varmekabler i gulv. Badet har et oppgraderingsbehov.

Bad/wc loft:

Etablert i 2019. Vegger flisbelagte. Himling med pussede og malte gipsplater. Gulv flisbelagt med glatte fliser på hovedgulvet og rullestensfliser i dusjnisen, på støpt betongdekke. Synlig rennesluk med vannlås, klemringsfunksjon og banemembran/fiberduk i dusj. Synlig gulvsluk med vannlås, klemringsfunksjon og fiberduk med smøremembran under badekar. Veggkonstruksjoner i antatt våtromsplater med tetteremser, mansjetter og smøremembraner. Plassbygget servanthylle med fliser. Overmontert servant med ettgreps blandebatteri. Vegghengt toalett med innebygget sistene. Åpen dusjnise med veggmontert blandebatteri og hånddusj/regndusj. Innebygget badekar med integrert blandebatteri og dusj. Elektrisk avtrekksvifte. Elektriske varmekabler i gulv.

Toalettrom 1. etasje:

Veggmontert servantskap med glatte fronter. Veggskap med speil. Vegghengt toalett med innebygget sistene.

Andre tomteforhold:

Stakittgjerde av tre med malte overflater mot vei.

Viktig! Se vedlagt tilstandsrapport for informasjon om vurdering av tilstandsgrad (TG1, TG2 og TG3), avvik og tiltak på de ulike bygningsdelene.

BYGNINGSINFORMASJON

Byggemåte utvendig er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 30.05.2026:

Bygning generelt:

Frittliggende enebolig opprinnelig oppført i 1918. Yttervegger og bærende konstruksjoner over grunnmur er sannsynligvis oppført i tømmer, utvendig utlektet med vindspærre og ny panelkledning i 2019. Det er registrert noe værslitt og oppsprukket trevirke.

Belistning rundt vindu og balkongdør i 2. etasje har oppsprekking og avflasket maling.

Vinduer:

Vinduene har malte vindusrammer og vinduskarmer med 2- og 3-lags isolerglass merket 2018. Det er ikke opplyst eller registrert punkterte glass. Vinduene som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Normalt med noe slitasje på vindusrammer og karmer som følge av alder.

Dører:

Inngangsdøren er av nyere dato med malte glatte overflater og glassfelt.

Terrassedør:

Terrassedøren har malte to-fløyede dørrammer og dørkarmer i tre med isolerglass fra 2018. Balkongdøren i 2. etasje tar noe i karmen og er noe vanskelig å lukke.

Balkonger / Terrasser:

Stor overbygget terrasse på ca. 20 m² fra spisestuen, som er sammenføyet via trapp med en stor markterasse på ca. 38 m² med pergola. Terrassen er oppført og belagt med impregnert tredekke. Det er også en solrik balkong på ca. 19 m² med adkomst fra hovedsoverom, belagt med impregnert tredekke og rekkverk i tre med malte overflater. Det er registrert noe fuktmerker og sol-/tørresprekker samt ujevnheter i terrasse- og balkongdekket. Det er ikke rekkverk i trappen til hagen.

Tekniske installasjoner er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 30.05.2026:

Vannledninger:

Inntaksrør er i kobber med en eldre stengeventil. Boligen har et rør-i-rørlegg med fordelingsstammer i trappegang i kjeller, skjulte rørføringer og fordelingsskap med stengeventiler. Det er åpne rørføringer i kobber i kjeller. Rørkursene på rør-i-rør-systemet er ikke merket.

Avløpsrør:

Eiendommen er tilknyttet offentlig og kommunalt avløp med private stikkledninger. Avløpsanlegget internt i boligen er av nyere dato. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Ventilasjon:

Det er balansert ventilasjonssystem i boligen med aggregat montert i kott på loft. Anlegget krever jevnlig service, og det er ikke fremvist dokumentasjon på utførte serviceintervaller.

Varmtvannstank:

Gulvmontert varmtvannsbereder på ca. 287 liter fra 2004. Det er påvist at varmtvannstanken er over 20 år.

Varme:

Oppvarming er basert på elektrisitet, vannbåren varme og vedfyring. Det er varmekabler i gulv i kjeller og våtrom, panelovner på soverom, og en varmepumpe med AC i omkleddingsrom i 2. etasje. Det er vannbåren gulvvarme i 1. etasje, med anlegget montert i et rom i kjelleren. Varmepumpe og vannbåren varmeanlegg har behov for jevnlig ettersyn og kontroll, og det er ikke opplyst når siste kontroll ble utført.

Elektrisk anlegg:

Skjult og åpent spredernet med sikringsskap med automatsikringer. Det er utført oppgraderinger og utvidelser av anlegget i forbindelse med utbygging av loft i 2019. Arbeidene er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet, men samsvarserklæring er ikke fremlagt.

Viktig! Se vedlagt tilstandsrapport for informasjon om vurdering av tilstandsgrad (TG1, TG2 og TG3), avvik og tiltak på de ulike bygningsdelene.

BESKRIVELSE

Enebolig

INNHold

Frittliggende enebolig over fire plan består av følgende rom:

1. etasje: vindfang, kjøkken, stue, spisestue og toalettrom.
 2. etasje: tre soverom, allrom, omkleddningsværelse, to lagringskott og dusj/wc.
- Loft: to stuer, teknisk kott og bad/wc
Kjeller: bad/vaskerom, trimrom, bod og teknisk rom.

Overbygget terrasse på ca. 20 m² og markterrasse på ca. 38 m² med pergola. Balkong på ca. 19 m².
Eiendommen har en frittstående dobbelgarasje og et uthus.

VEI, VANN, AVLØP

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

PARKERING

Eiendommen har godt med biloppstillingsplasser på egen tomt, inkludert parkering i dobbel garasje. Garasjen er utstyrt med to veggmonterte elbilladere og elektrisk leddport.

OVERTAKELSE

Overtakelse etter avtale med selger.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring i Söderberg & Partners. Vedlagt følger selgers egenerklæringsskjema. Interessenter bør sette seg inn i dette før budgivning.

FORBEHOLD

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke. Partene er innforstått med at ovennevnte forbehold må være avklart innen overtagelse kan finne sted og at overtagelse i så fall må utsettes til ovennevnte er avklart. Kjøper bes kontrollere med meglerforetaket at forbehold er avklart før man overtar boligen. Selger er innforstått med at ovennevnte forbehold må oppfylles før helt eller delvis oppgjør kan foretas. Om ikke ovennevnte forbehold går i orden heves kontrakten uten ytterligere omkostninger for kjøper. Eventuelt innbetalt beløp tilbakebetales til kjøper i sin helhet, i tillegg til eventuelle opptjente renter.

REGULERING

Eiendommen er regulert etter reguleringsplan S-4220 «Småhusplanen», vedtatt 15.03.2006. Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD) har avgjort 14.10.2023 å ikke godkjenne revidert småhusplan for Oslo kommune. Begrunnelsen er at planen ikke oppfyller krav til vurdering av flom- og skredfare. Det er midlertidig forbud mot tiltak i de aktuelle områdene (saksnummer 202304720 hos PBE). Forbudet gjelder fram til ny plan er vedtatt. I områder omfattet av midlertidig forbud mot tiltak kan man ikke gjennomføre tiltak etter Plan- og bygningsloven uten at tiltakene eksplisitt er unntatt fra forbudet.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan S-363, «Regulering av en del av Rognerudveien og Otto Sogns vei», vedtatt 06.04.1949. Planen er en eldre veiregulering og har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanen 2015–2030 (plan-ID KDP-17), vedtatt 23.09.2015. Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende. Kommuneplankartet viser hensynssoner for steinsprang (H310_2) og elveflom (H320_2) i nærområdet, men disse ser ikke ut til å berøre eiendommen direkte.

Vi anbefaler alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

SENTRALE LOVER

Hvitvaskingsloven:

Eiendomsmegleren er underlagt lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven). Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner samt å eventuelt stanse dem. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

Salg etter avhendingsloven ved salg til forbrukerkjøper:

For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningsakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes Kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene.

I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.

Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges «som den er» eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning.

Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen.

Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersferringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers «egenandel»/ «egenrisiko»), om ikke annet er sagt i loven.

Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

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

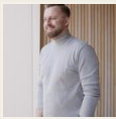
Salg etter avhendingsloven dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper:

Dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper selges eiendommen «som den er».

Salgsvilkår/AS IS: Eiendommen selges i den forfatning den er under visning. Salget følger Avhendingsloven § 3-9: "Endå eiegenomen er selt "som han er" eller med liknande allment atterhald, har eiegenomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Eiegenomen har også mangel dersom han er i vesentlig ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut i frå kjøpesummen og tilhøva ellers." Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. Kapittel 3, enn det som følger direkte av § 3-9. Dette reduserer selgers ansvar etter avhendingsloven og vil være en del av kontraktsvilkårene. Opplysninger om innvendige arealstørrelser i salgsoppgaven er hentet fra takst på eiendommen. Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Informasjonen ovenfor om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Ved spørsmål, kontakt megler for mer informasjon. I alle tilfeller forutsettes det, med mindre annet er avtalt, at hjemmel overføres til kjøper ved overtakelse.

ANSVARLIG MEGLER



Tommy Friestad

Gründer / Markedsfører / Eiendomsmegler MNEF / Partner
+47 959 95 320
tommy@boaeiendom.no

Tilstandsrapport

📍 Rognerudveien 31, 0681 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 148, bnr. 103

Sum areal alle bygg: BRA: 314 m² BRA-i: 276 m²



Befaringsdato: 04.05.2026

Rapportdato: 31.05.2026

Oppdragsnr.: 12018-26077

Eiendomsverdi ref nr: HM1196

Autorisert foretak: Alpha Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Nicolai Aamot



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

Norsk takst

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



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

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

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

ALPHA TAKSERING AS

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkløven 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 straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig over totalt fire plan. Boligen er gjennomgående oppgradert, oppusset og renovert de siste år. Bl.a er det utført omtekking av undertak, utskiftinger av vinduer, etterisolering av yttervegger ved utbygging av kledning, oppgraderinger av det elektriske anlegget og utbygging av loft med våtrom. Normal bruksslitasje på originale bygningsselementer ut i fra byggeår.

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Bygningen/boligen kan ha skjulte feil/mangler som er vanskelig å oppdage ved befarung. Særskilte områder er isolering av gulv, vegger, himlinger og vann- og avløpsnett. Alder og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil/mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Takstingeniøren ber kjøper om å gjøre seg kjent med kontrollpunktene i rapporten for detaljert beskrivelse av tilstand på konstruksjonene i objektet og selgers egenerklæringskjema.

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er utført ombygningsarbeider og endring av planløsning. Iht. ny NS3600:2025 er innhenting av tegninger ikke lenger del av standardoppdraget. I utgangspunktet er innhenting av tegninger fra kommunen en tilleggstjeneste som må avtales særskilt, og utføres ikke automatisk av den bygningssakkyndige. Det er ikke utført videre undersøkelser om innsendelse av byggesøknader på ombygningsarbeider utført i boligen.

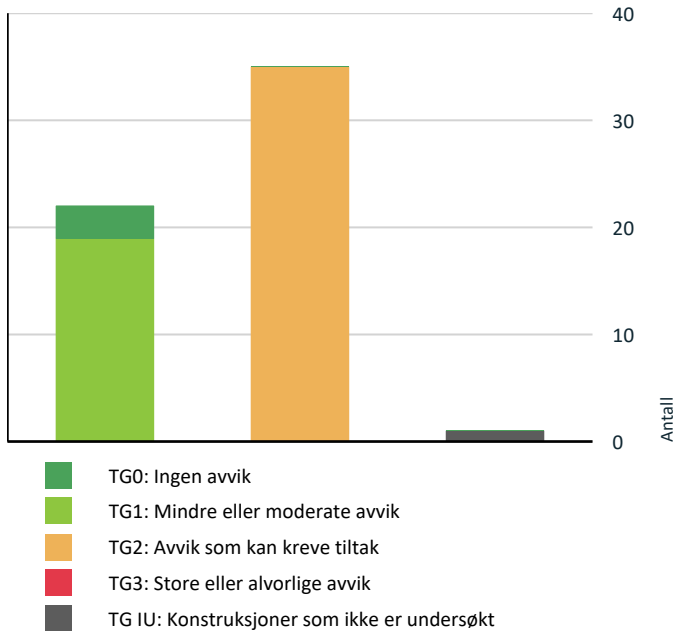
Bruken av et rom på befarungstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Det betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori. Bruken av rommet på befarungstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet.

Dobbel garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

* Det er ikke foretatt flytting av inventar som større møbler, skap, sofaer, senger, tepper eller lignende, og heller ikke flytting av hvitevarer/brunevarer som kjøleskap, fryser, vaskemaskiner eller tørketromler.

Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks, da dette ikke er den bygningsfaglige takstingeniørens kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht. regelverk. Vinduer og dører er kun stikkprøve kontrollert. Dvs. at kun et utvalg av vinduer og dører er åpnet og kontrollert.

* Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven innvendig, utvendig eller i tilleggende bebyggelse, terrasser, uteplasser eller garasjer. Arealer er angitt etter målreglene i NS3940:2023, med endringer etter retningslinjene til NT. Det er ikke opplyst om eiendommen og bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført utover det som eventuelt er nevnt i herværende rapport. Den bygningsfaglige takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil eller mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier. Befaringen er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og

retningslinjer. Konklusjonen baserer seg på objektet, og i den stand og slik det presenteres på befaringsdagen.

Herværende rapport er basert på de gitte opplysninger av eier/selger under befaring, egenerklæring, eventuell vurdering av forelagt/fremviste opplysninger.

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

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

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

* Aldersbetraktning er også vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk. Overflater er vurdert mot hva som må forventes av standard som følge av bygningens alder. Enkelte bygningsdeler kan ha blitt tildelt Tilstandsgrad TG2, på bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon.

* Det gjøres oppmerksom på at herværende rapport er utarbeidet iht. 'Forskrift av ny avhendingslov § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader': Det skal fastsettes en tilstandsgrad for det enkelte rommet eller den enkelte bygningsdelen, jf. § 2-23. Tilstandsgraden gir uttrykk for

Sammendrag av boligens tilstand

en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå). Iht. instruks skal den bygningssakkyndige, dersom et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad TG2 eller TG3, redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også kunne gi et sjablonmessig anslag på utbedringskostnadene.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Terrassedør/balkongdør [Gå til side](#)

! Utvendig > Terrasse/balkong [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Kjeller > bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > bad/vaskerom > Varme [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. etasje > toalettrom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Innredning [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2. etasje > dusj/wc > Overflater vegger [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > dusj/wc > Gulvkonstruksjon og fall [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > dusj/wc > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > dusj/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > dusj/wc > Vegger, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > dusj/wc > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > dusj/wc > Varme [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > bad/wc > Gulvkonstruksjoner og fall [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > bad/wc > Vegger, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > bad/wc > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1918

Kommentar

Byggeåret er hentet fra Eiendomsregisteret.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Undertak sannsynligvis av tre, belagt med takpapp og taksten.

Taktekkingen oppfyller sin tiltenkte funksjon.

Taktekkingen er kun besiktiget fra hage grunnet manglende sikring (HMS). Siden taktekking kun er observert fra bakkenivå er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Iflg. eiers egenerklæring er yttertaket omtekket og gammel taksten er lagt tilbake ifbm. ombygging av loftet.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Beslag, takrenner og nedløpsrør i stål.

Nedløpsrør, takrenner og beslag oppfyller sin tiltenkte funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Fuktsikring av bygningsdeler under terreng skal forhindre at det blir stående vann mot konstruksjonen. Tilførsel av vann fra terreng og taknedløp skal begrenses og ledes bort fra bygningen. Av naturlige årsaker er kontroll av drenerende masser og dreneringen begrenset da den ligger under bakkenivå. Til info skal det være fall på terreng fra boligen og ut i en lengde på ca. 3 meter. Fall anbefales å være 1:50. Taknedløp er ført ned i bakken uten at takstmann har informasjon om hvor dette ledes.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er ikke krav om utbedring av snefangere opp til dagens krav, men er av sikkerhetsmessige grunner bør dette vurderes over gangsoner. Til tross for manglende stigetrinn og plattform for feier, er det ikke gitt anmerkninger fra BRE/feiervesenet.



Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Yttervegger og bærende konstruksjoner over grunnmur er sannsynligvis oppført i tømmer, utvendig utlekket med vindsperre og ny panelkledning i 2019.

Synlig vindsperre og musefangere under kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Belistning rundt vindu og balkongdør i 2. etasje har oppsprekking og avflasset maling. Silikonering i endestykke av vindusbelistning er silikonert og ført ned mot vindusbrett. Øvrige vinduer er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres utbedring av oppsprekking og avflassing på belistning rundt vindu og balkongdør i 2. etasje, samt kontrollere øvrige vinduer for tilsvarende skader. Manglende utbedring kan føre til økt risiko for fuktinntrengning og forringelse av treverket, noe som kan redusere levetiden på konstruksjonen.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

saltakskonstruksjon. Takkonstruksjonene forventes å være oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført.

Takkonstruksjonene oppfyller sin tiltenkte funksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det oppstår mistanke om feil eller skader. Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget, er at eventuelle skjulte feil eller mangler ikke kan avdekkes uten destruktive inngrep, noe som kan medføre økt risiko for skjulte skader på konstruksjonen.



Vinduer

Beskrivelse

Malte vindusrammer og vinduskarmer med 2/3-lags isolerglass merket 2018.

Tilstandsrapport

Plissegardiner over flere vinduer.

Alle vinduene er ikke testet ved åpning, og det vil derfor kunne forekomme avvik på vinduer som ikke er funksjonstestet.

Vinduene vurderes å være i funksjonell stand.

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

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

Forholdene rundt innsetting e.l. er ikke kontrollert. Det kan derfor være avvik som ikke er registrert. Lister rundt karmer er ikke løsnet og det er ikke utført termografering for kontroll av luftlekkasjer rundt innsetting av vinduer.



Terrassedør/balkongdør

Beskrivelse

Malte to-fløyede dørrammer og dørkarmer i tre med isolerglass fra 2018.

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

Terrasse og balkongdøren vurderes å være i funksjonell stand.

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

Forholdene rundt innsetting e.l. er ikke kontrollert. Det kan derfor være avvik som ikke er registrert. Det er ikke utført termografering for kontroll av luftlekkasjer rundt innsetting av terrassedør og balkongdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdør i 2. etasje tar noe i karm og er noe vanskelig å lukke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Balkongdøren bør justeres slik at den går lett i karm og er enkel å lukke. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til økt slitasje på dør og beslag, samt redusert funksjonalitet og tetthet.

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Beskrivelse

Nyere inngangsdør med malte glatte overflater og glassfelt.

Døren oppfyller sin tiltenkte funksjon.

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

Forholdene rundt innsetting e.l. er ikke kontrollert. Det kan derfor være avvik som ikke er registrert. Det er ikke utført termografering for kontroll av luftlekkasjer rundt innsetting av dører.



TG 2 Terrasse/balkong

Beskrivelse

Stor overbygget terrasse ca. 20m². fra spisestue, sammenføyet via trapp med stor markterasse ca. 38m². med pergola. Direkte/trappeadkomst til/fra hage. Terrassen er oppført og belagt med impregnert terrassebord.

Solrik balkong ca. 19m². med adkomst fra hovedsoverom. Balkongen har tilsynelatende tilfredsstillende membranbekledning, synlig ved dør, ellers er balkongen belagt med beiset Accoya terrassebord. Rekkverk i tre med malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe fuktmerker og sol/tørresprekker i terrasse-/balkongdekket.

Det er registrert noe ujevnheter i terrasse-/balkongdekket.

Det er ikke rekkverk i trapp til/fra hage.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av terrasse- og balkongdekke for å utbedre fuktmerker, sol- og tørresprekker samt ujevnheter, for å forhindre videre forringelse og redusert levetid på materialene. Rekkverk bør monteres i trapp til/fra hage for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Veggmontert utfellbar brannstige ved balkong.

INNENDIG

TG 1 Overflater vegger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gipsvegger med pussede og malte overflater og malte trepaneler i 1. etasje, 2. etasje og loft.

Veggoverflatene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er ikke funnet nevneverdige avvik, annet enn normal bruksslitasje hvor det kan forekomme enkelte merker/riper. Det er normalt at gulvoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

! TG 1 Overflater himlinger

Beskrivelse

Trebjelker og rupanel i kjeller.
Malte og pussede gipsplater i øvrige etasjer. Rosett i stue.

Himlingsoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er ikke funnet nevneverdige avvik, annet enn normal bruksslitasje hvor det kan forekomme enkelte merker/riper. Det er normalt at gulvoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Himlingshøyde er målt til 2,00-2,04 meter i kjeller, ellers 2,68 meter i stue i 1. etasje og 3,42 meter under møne på loftet.

! TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flisbelagt gulv i entré kjeller og vindfang i 1. etasje.
Èn- stavs eikeparkett i 1. etasje og loft.
Tregulv med lakkerte og malte overflater i 2. etasje.

Gulvoverflatene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Svikt og knirk i gulv:

Tregulv, parkettgulv og laminatgulv er 'levende' materiale som kan bli påvirket av temperatursvingninger og luftfuktighet. Mindre knirk og knitring må derfor påregnes i tregulv, parkettgulv og laminatgulv.

Det er registrert mindre svikt og ujevnheter i gulvene. Dette er ikke å anse som unormalt da parkett- og laminatgulvene er lagt flytende og da underlag over tid vil bli nedtråkket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

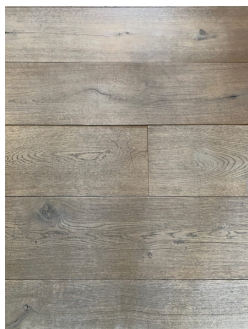
Det er stedvis registrert noe bomlyd i fliser i kjeller.
Det er registrert noe bruksmerker på parkettgulvene.
Sprekker mellom trebord i de originale tregulvene er å anse som normalt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å overvåke områder med bomlyd i fliser, da dette kan føre til at flisene løsner eller sprekker over tid. Svell og bruksmerker på parkettgulvet bør utbedres ved behov for å opprettholde funksjon og estetikk. Sprekker mellom trebord i de originale tregulvene anses som normalt og krever ingen tiltak, men bør følges opp dersom tilstanden forverres.

Tilstandsrapport



Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere forventet å være oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført.

Støpt dekke belagt med fliser i kjeller.

Konstruksjonene er skjulte og ikke videre undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er mindre nivå-/høydeforskjeller i boligen på ca. 10-15mm. gjennom de målte rom i 1. og 2. etasje.

Mindre nivå-/høydeforskjeller i gulv på loft.

Nivå-/høydeforskjellene er målt med krysslaser oppå fliser, parkett og tregulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nivå- og høydeforskjeller i gulv bør vurderes nærmere dersom de medfører ulemper ved bruk. Konsekvensen av slike forskjeller kan være redusert komfort, samt mulig utfordring ved legging av nye gulvbelegg i 2. etasje. Tiltak anses normalt ikke som påkrevd med mindre det oppleves som sjenerende.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipestokk er sannsynligvis oppført i teglsten med pussede og malte overflater.

Peisovn i klebersten og smijernsovn. Begge med gnistfanger på gulv.

Tilstandsvurdering av pipestokker/pipelep og montering av fyringsenhet er ikke utført, da dette ligger utenfor den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde. Tilstandsvurderinger av pipestokker/pipelep må utføres av kvalifisert personell med utstyr for innvendig inspeksjon og kontroll. Normalt sett utføres dette i regi av feiervesenet.

Deler av pipestokken er innbygget.

Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Se pkt. 'Drenering' og 'Grunnmur og fundamenter'.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Åpne vegger av natursten med pussede og malte overflater og betongvegger med malte overflater. Det er på tilgjengelige steder i kjeller registrert noe fukt i grunnmuren og gulv. Det gjøres i den forbindelse oppmerksom på at fuktvandring i grunnmur av natursten og gulv er påregnelig ved denne type eldre konstruksjoner. Det er ikke registrert fuktsperre i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å overvåke fuktforholdene jevnlig og vurdere tiltak for å redusere fuktbelastningen, som forbedret drenering eller etablering av fuktsperre dersom det blir aktuelt. Konsekvensen av manglende fuktsperre og fuktvandring i eldre konstruksjoner er økt risiko for dårligere innneklima og mulig utvikling av sopp og mugg.

Tilfredsstillende utlufting/ventilasjon er påkrevet.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Enkel tretrapp med åpne opptrinn fra kjeller.

Original tretrapp med lukkede trinn mellom 1. og 2. etasje.

Ny tretrapp med åpne opptrinn mellom 2. etasje og loft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende håndløper på vegg i trapp fra kjeller og mellomrom mellom trinnene er mer enn 10cm.

Trapp til loft er målt til bredde 72cm., noe mindre enn anbefalt trappebredde.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere håndløper på vegg i trapp fra kjeller for å bedre sikkerheten og redusere risiko for fallulykker. Mellomrom mellom trinnene bør reduseres slik at åpningene ikke overstiger 10 cm, for å hindre at barn kan sette fast hode eller kroppsdeler, noe som kan medføre personskader. Trappen til loft har mindre bredde enn anbefalt, noe som kan gi redusert brukskomfort og økt risiko ved evakuering.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte originale trefyllingsdører med speil og glass.

Nyere dører med pressede profiler.

Skyvedør til loft.

Dører vurderes å være i funksjonell stand. Alle dører er ikke testet ved åpning. De tilfeldig valgte dører som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Det vil kunne forekomme avvik på dører som ikke er funksjonstestet.

Tilstandsrapport

Dørene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

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

Forholdene rundt innsetting e.l. er ikke kontrollert. Det kan derfor være avvik som ikke er registrert. Det er ikke utført termografering for kontroll av luftlekkasjer rundt innsetting av dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte av de originale trefyllingsdørene er noe vanskelige å lukke tilstrekkelig.

Sprekk i glass til kjøkken.

Enkelte dører siger, og holder seg ikke åpne.

Stevis svell i utforinger av MDF.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres justering av de originale trefyllingsdørene for å sikre at de kan lukkes tilstrekkelig, for å unngå unødvendig slitasje og redusert funksjon. Sprukket glass i kjøkkendør bør skiftes ut for å hindre personskaade og ytterligere skade på døren.



Garderober, hyller og reoler

Beskrivelse

Skohyller og garderobeskap i vindfang.

Avsatt plass for garderobeskap på alle soverom.

Åpen garderobe med klesheng, hyller og skuffer i omkleddingsrom i tilknytning til hovedsoverommet.

VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Dusj/wc er nylig renovert.

Det er fremvist tilfredsstillende dokumentasjon. Arbeidene er utført av Membranspesialisten AS, Tanum Rørservice AS og Oslo Elektro Tech AS.

Tilstandsrapport

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut. Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag. Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt. Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans. Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt. Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet. Rengjør sluket jevnlig.

KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger

Beskrivelse

Malte vegger.

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

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

KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater himling

Beskrivelse

Malte himlinger.

Himlingsoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

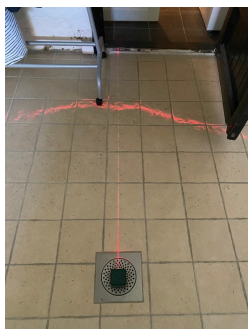
Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 0 Gulvkonstruksjon og fall

Beskrivelse

Støpt betongdekke. Gulvene fremstår med tilstrekkelig fall for lekkasjevann og forbruksvann til sluk i gulv. Høydeforskjell mellom topp slukrist og punkt ved terskel er målt med krysslaser.



KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flisbelagt gulv.

Gulvoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

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

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Synlig åpent sluk i gulv. Synlige plastsluk med vannlås, klemringsfunksjon, fibermansjett og smøremembran.

Ytterligere undersøkelser av underliggende membraner er ikke kontrollert da dette ligger under støp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av alder da normalt brukstid for sluk og membranløsninger er nådd. Manglende dokumentasjon på utført arbeide.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membranarbeid, da manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet og levetid. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og skjult membranløsning er økt risiko for at membranen kan være mangelfullt utført, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad/vaskerom er utstyrt og innredet med benkeskap med glatte fronter. Laminert benkeplate. Dobbeltservant med 1-greps blandebatteri. Frittstående badekar. Opplegg og avsatt plass for vaskemaskin og tørketrommel.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via balansert ventilasjonssystem i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende luftespalte under dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres bedret luftgjennomstrømning under dørrblad med min. 10mm.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Varme

Beskrivelse

Elektriske varmekabler/matter i gulv fra 2012 iflg. eiers egenerklæring.

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

Varmekabler kan være av varierende kvalitet. Det må påregnes at det over tid vil melde seg behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

Tilstandsrapport

Merknad:

Det er ikke utført termografering for å avdekke eventuelle avvik.

På bakgrunn av kvalitet på enkelte varmekabler kan det over tid ha oppstått områder uten tilstrekkelig varme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av at halvparten av normal anbefalt brukstid for varmekablene snart er nådd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å overvåke varmekablenes funksjon jevnlig, og være oppmerksom på at de har passert halvparten av forventet levetid. Ved tegn til redusert effekt eller funksjonssvikt bør det vurderes utskifting for å unngå risiko for manglende oppvarming.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Hulltaking i tilliggende/bakenforliggende konstruksjon

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført. Åpne rørføringer. Omsluttende vegger består av natursten/sparesten og betongkonstruksjoner.

2. ETASJE > DUSJ/WC

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er renoveret i 2011.

Normal levetid/brukstid for et våtrom er normalt 20-25 år.

Det er ikke innlagt dokumentasjon i www.boligmappa.no. Dokumentasjon i form av oversendt tilbud på utført arbeide er fremvist. Arbeidene er utført av Salus expo Entreprenør.

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet, men alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut.

2. ETASJE > DUSJ/WC

TG 2 Overflater vegger

Beskrivelse

Flisbelagte vegger.

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av at mer enn halvparten av normal forventet brukstid er nådd.

Det er stedvis registrert mindre riss/sprekker i fuger og fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes vedlikehold eller utbedring av fuger og sprekker i fliser, spesielt i dusjsone, for å forhindre vanninntrengning og videre forringelse av overflatene. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader og redusert levetid på veggkonstruksjonen.

2. ETASJE > DUSJ/WC

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater himlinger

Beskrivelse

Pussede og malte gipshimlinger.

Himlingsoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

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

2. ETASJE > DUSJ/WC

TG 2 Gulvkonstruksjon og fall

Beskrivelse

Støpt betongdekke. Gulvene fremstår med tilstrekkelig fall for lekkasjevann til sluk. Høydeforskjell mellom topp slukrist og punkt ved terskel er målt med krysslaser.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og gulv ved terskel for å sikre at lekkasjevann ledes til sluk og ikke ut i tilstøtende rom. Manglende høydeforskjell øker risikoen for vannskader på omkringliggende konstruksjoner ved en eventuell lekkasje.



2. ETASJE > DUSJ/WC

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flisbelagt gulv. Glatte fliser på hovedgulvet og rullestensfliser i dusjhjørnet.

Gulvoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av at mer enn halvparten av normal forventet brukstid er nådd. Det er stedvis registrert mindre riss/sprekker i fuger i dusjsone og under toalett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å følge med på tilstanden til gulvoverflatene og vurdere utskifting ved tegn til økt slitasje eller skader, for å unngå redusert funksjon og potensiell skade på underliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > DUSJ/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Synlig åpent sluk i gulv. Synlige plastsluk med vannlås, klemringsfunksjon og banemembran.

Ytterligere undersøkelser av bl.a. underliggende membraner er ikke kontrollert da dette ligger under støp.

Sluk, membraner og tettesjikt synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av at mer enn halvparten av normal forventet brukstid er nådd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å følge med på vegger, membraner og tettesjikt, samt vurdere tilstandskontroll av disse, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd. Konsekvensen av ikke å følge opp kan være økt risiko for funksjonssvikt eller fuktskader over tid.

2. ETASJE > DUSJ/WC

TG 2 Vegger, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Veggkonstruksjoner i utforede trekonstruksjoner belagt med OSB-/finerplater, våtromsplater med tetteremser, mansjetter og smøremembraner.

Ytterligere undersøkelser av bl.a. underliggende membraner er ikke kontrollert da dette ligger under flisene.

Vegger, membraner og tettesjikt synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av at mer enn halvparten av normal forventet brukstid er nådd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å følge med på vegger, membraner og tettesjikt, samt vurdere tilstandskontroll av disse, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd. Konsekvensen av ikke å følge opp kan være økt risiko for funksjonssvikt eller fuktskader over tid.

2. ETASJE > DUSJ/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusj/wc er utstyrt og innredet med veggmontert servantskap med glatte fronter. Heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri. Vegghengt toalett med innebygget susterne. Dusjhjørne med veggmontert blandebatteri med dusj og dusjvegger i glass.

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

Tilstandsrapport

Innredning synes å ha en normal funksjon og forventet brukslitasje tatt alder i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Det mangler drenering fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres lekkasjehull under vegghengt toalett for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget sisterner. Manglende lekkasjehull medfører risiko for at lekkasjevann ikke oppdages i tide, noe som kan føre til skjulte fuktskader i konstruksjonen.

2. ETASJE > DUSJ/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via balansert ventilasjonssystem i boligen. Luftehull i nedre del av dørblad.

2. ETASJE > DUSJ/WC

TG 2 Varme

Beskrivelse

Elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av at halvparten av normal anbefalt brukstid for varmekablene er nådd.

Varmekabler kan være av varierende kvalitet. Det må påregnes at det over tid vil melde seg behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes behov for utskifting av varmekablene på sikt, da de har nådd halvparten av forventet levetid. Konsekvensen av å ikke foreta utskifting ved funksjonssvikt er redusert oppvarming og komfort, samt økt risiko for feil på det elektriske anlegget.

2. ETASJE > DUSJ/WC

TG 0 Hulltaking i tilliggende konstruksjon

Beskrivelse

Det er foretatt søk med Protimeter fuktindikator i våtsoner i og rundt dusjhjørnet. Det er ikke funnet tegn til nevneverdig fukt på våtrom ut over hva som kan forventes i våtrom som er i daglig benyttelse. Det som vanligvis forbindes med fuktmåling er at fuktindikatoren dras over overflatene. En slik operasjon er ingen fuktmåling og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommets levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll.

Det er utført hulltaking i bakenforliggende konstruksjoner fra soverom for avdekkelse av eventuell fukt. Det er ved kontroll med Protimeter fuktindikator ikke påvist fukt/avvik i det kontrollerte området.

Det bemerkes likevel at det grunnet våtrommets alder kan oppstå avvik. Det er ved kontroll ikke påvist/registrert fukt i det kontrollerte området, og man skal være oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det bemerkes at det kan ha oppstått avvik i områder som ikke er eller kan kontrolleres og er derfor ikke oppdaget.

Tilstandsrapport



LOFT > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er etablert i regi av eier i 2019.

Arbeidene ble utført av Moss Fliseservice AS, Terra Elektro AS og Larsen Byggservice AS iflg. eiers egenerklæring.

Det er ikke fremvist FDV-dokumentasjon i www.boligmappa.no. Det er heller ikke fremvist dokumentasjon og arbeidsbeskrivelse av utført arbeide. Oppbygning av gulv, vegger og tak er derfor ikke kjent, og vurderingen begrenses av det som man kan besiktige på befarings.

Manglende dokumentasjon på membranoppbygging og utførelse gir økt risiko for skjulte skader som ikke kan oppdages ved visuell kontroll.

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet, men alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut.

LOFT > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger

Beskrivelse

Flisbelagte vegger.

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

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

LOFT > BAD/WC

TG 1 Overflater himling

Beskrivelse

Pussede og malte gipshimlinger.

Himlingsoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

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

LOFT > BAD/WC

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flisbelagt gulv. Glatte fliser på hovedgulvet og rullestensfliser i dusjhjørnet.

Tilstandsrapport

Gulvoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

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

LOFT > BAD/WC

TG 2 Gulvkonstruksjoner og fall

Beskrivelse

Støpt betongdekke.

Høydeforskjell mellom topp slukrist og punkt ved terskel er målt med krysslaser.

Vurdering av avvik:

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

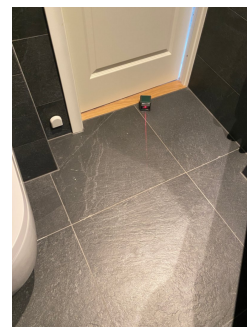
Det er rulestensfliser i dusjnisen. Det er dermed vanskelig å kontrollere om det er tilstrekkelig fall på gulvet. Dusjen er ikke funksjonstestet. Ved avrenningsluke ved innebygget badekar er det oppkant (trebjelke) som hindrer fri tilgang til bakenforliggende sluk i gulvet.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare om det er tilstrekkelig fall på gulvet, spesielt i dusjnisen, da dette ikke lot seg kontrollere på befaringstidspunktet. Oppkanten ved avrenningsluken bør fjernes eller tilpasses slik at det er fri tilgang til sluket for inspeksjon og vedlikehold.

Konsekvensen av utilstrekkelig fall og begrenset tilgang til sluk er økt risiko for vannansamling, fuktskader og vanskeliggjort vedlikehold, noe som kan føre til skjulte skader over tid.



LOFT > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Synlig rennesluk med vannlås klemringsfunksjon og banemembran/fiberduk i dusj.

Synlig gulvsluk med vannlås, klemringsfunksjon og fiberduk med smøremembran under badekar.

Ytterligere undersøkelser av bl.a. underliggende membraner er ikke kontrollert da dette ligger under støp.

Sluk, membraner og tettesjikt synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dokumentasjon på utført arbeide på våtrommet er ikke fremvist.
TG er satt på bakgrunn av manglende dokumentasjon på utført arbeide.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fremskaffes tilstrekkelig dokumentasjon på utført arbeid på våtrommet. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for skjulte feil og fremtidige skader.

LOFT > BAD/WC

Vegger, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Veggkonstruksjoner i antatt våtromsplater med tetteremser, mansjetter og smøremembraner.

Ytterligere undersøkelser av bl.a. underliggende membraner er ikke kontrollert da dette ligger under flisene.

Vegger, membraner og tettesjikt synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dokumentasjon på utført arbeide på våtrommet er ikke fremvist.
TG er satt på bakgrunn av manglende dokumentasjon på utført arbeide.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fremskaffes tilstrekkelig dokumentasjon på utført arbeid på våtrommet. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for skjulte feil og fremtidige skader.

LOFT > BAD/WC

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad/wc er utstyrt og innredet med plassbygget servanthylle med fliser, overmontert servant og 1-greps blandebatteri. Vegghengt toalett med innebygget systerne. Åpen dusjnise med veggmontert blandebatteri og hånddusj/regndusj. Innebygget badekar med integrert blandebatteri og dusj.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger. Innredning synes å ha en normal funksjon og forventet bruksslitasje tatt alder i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler drenering fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres lekkasjehull under vegghengt toalett for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget systerne. Manglende lekkasjehull medfører risiko for at lekkasjevann ikke oppdages i tide, noe som kan føre til skjulte fuktskader i konstruksjonen.

LOFT > BAD/WC

Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk avtrekksvifte.

LOFT > BAD/WC

Tilstandsrapport

TG 1 Varme

Beskrivelse

Elektriske varmekabler.

LOFT > BAD/WC

TG 0 Hulltaking

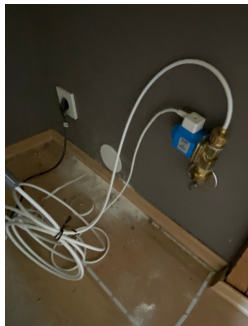
Beskrivelse

Det er foretatt søk med Protimeter fuktindikator i våtsoner i og rundt dusjhjørnet. Det er ikke funnet tegn til nevneverdig fukt på våtrom ut over hva som kan forventes i våtrom som er i daglig benyttelse. Det som vanligvis forbindes med fuktmåling er at fuktindikatoren dras over overflatene. En slik operasjon er ingen fuktmåling og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommets levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll.

Det er utført hulltaking i bakenforliggende konstruksjoner fra stue, bak kjøleskap, for avdekking av eventuell fukt. Det er ved kontroll med Protimeter fuktindikator ikke påvist fukt/avvik i det kontrollerte området.

Det bemerkes likevel at det grunnet våtrommets alder kan oppstå avvik. Det er ved kontroll ikke påvist/registrert fukt i det kontrollerte området, og man skal være oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det bemerkes at det kan ha oppstått avvik i områder som ikke er eller kan kontrolleres og er derfor ikke oppdaget.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Schmidt med benkestammer og høyskap med glatte fronter. Benkeplater i komposittsten med avrenningsplate. Underlimt oppvaskkum i kompositt med 1-greps blandebatteri. Integrrert induksjonstopp, stekeovn, 2 oppvasmaksiner, kjøleskap og kombiskap. Takmontert avtrekksventilator.

Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass. Praktisk kjøkkenøy. Spiseplass

Det er foretatt søk med fuktindikator uten utslag på kontrollerte steder.

Innredning synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Hvitevarer er ikke funksjonstestet eller vurdert.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert komfyrvakt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Komfyrvakt bør monteres for å redusere risikoen for brann ved overoppheting i kokesonen. Manglende komfyrvakt utgjør en sikkerhetsrisiko.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Takmontert avtrekksvifte med kullfilet.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for luktproblemer i boligen.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Toalett er utstyrt og innredet og utstyrt med veggmontert servantskap med glatte fronter, servant og 1-greps blandebatteri. Veggskap medspeil. Vegghengt toalett med innebygget susterne.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler drenering fra innebygget susterne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres lekkasjehull under vegghengt toalett for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget susterne. Manglende lekkasjehull medfører risiko for at lekkasjevann ikke oppdages i tide, noe som kan føre til skjulte fuktskader i konstruksjonen.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flisbelagte vegger og himling med pussede og malte overflater.

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

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

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flisbelagt gulv.

Gulvoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

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

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Inntaksrør i kobber med eldre stengeventil plassert i kjeller.
Åpne rørføringer i kobber i kjeller.

Rør-i-rørlegg med fordelingsstammer plassert i trappegang i kjeller.
Rør-i-rørlegg med skjulte rørføringer og fordelingsskap med stengeventiler og avrenningsrør til rom med sluk.
Synlige tettehyler på rør-i-rørlegg i benkeskap på kjøkken.

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

Vannrør/rørføringer synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det er ikke montert lekkasjevarsler med automatisk stengeventil i benkeskap på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Eldre stengeventiler bør med jevne mellomrom overgås da disse kan trukne og bli vanskelige å justere. Alternativt utskiftes. Det bør monteres lekkasjevarsler med automatisk stengeventil i benkeskap på kjøkken for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje. Manglende lekkasjevarsling kan føre til at lekkasjer ikke oppdages i tide, noe som kan medføre omfattende skader på bygningskonstruksjonen og økte utbedringskostnader.

! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Nyere avløpsanlegg internt i boligen.

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

Avløpsrør/rørføringer synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via veggventiler i flere rom.

Det er balansert ventilasjonssystem i boligen. Aggregatet er montert i kott på loft. Dette er et viftesystem som leverer frisk rensset luft og trekker ut brukt luft. Man skal være klar over at slike anlegg trenger innregulering, ettersyn, kontroll og filterskifte for å kunne fungere tilfredsstillende.

Funksjonstesting er utført da anlegget var påslått under befaring, og synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Det er ikke utført målinger av ovennevnte installasjoner, da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anlegget påkreves jevnlig service. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførte serviceintervall. Det bør etableres spalter under dørrbladene for bedret luftgjennomstrømning mellom rommene. Balanserte ventilasjonsanlegg har behov for filterskifte og innjusteringer.

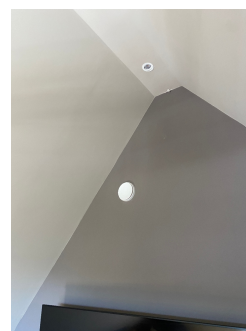
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å gjennomføre filterskifte og innjustering av ventilasjonsanlegget for å sikre optimal funksjon og inneklima. Manglende vedlikehold kan føre til redusert luftkvalitet, dårligere energieffektivitet og økt slitasje på anlegget.

Det anbefales å få utført gjennomgående kontroll og service på anlegget.



Varmtvannstank

Beskrivelse

Gulvmontert ca. 287 liters varmtvannsbereder på 3kW fra 2004. Avrenning til sluk i gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

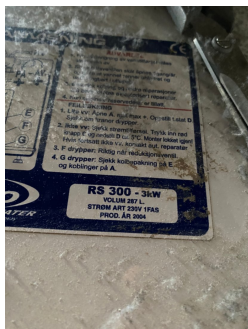
Iht. forskrift skal varmtvannsberedere på over 1,5kW være montert til fast kontaktpunkt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om utbedring dersom bereder er montert med støpsel før 2014, men det anbefales å etablere fast tilkobling for varmtvannsberederen i henhold til gjeldende forskrift, for å redusere risiko for varmegang og brannfare. Videre anbefales det å montere lekkasjevarsler med automatisk stengeventil på tilførselsvannet til berederen, for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje., men er en anbefaling.

Tilstandsrapport



TG.2 Varme

Beskrivelse

Oppvarming er basert på elektrisitet, vannbåren varme og vedfyring.

Varmekabler i gulv i kjeller og våtrom.

Panelovner på soverom.

Varmepumpe med AC i omkleddingsrom i 2. etasje.

-

Vannbåren gulvvarme i 1. etasje. Anlegget er montert i rom i kjeller.

VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndige takstmannens kompetanseområde, og er derfor ikke gjennomgående kontrollert/vurdert. Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstillers forskriftenes krav.

Rørføringer synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmepumpe har behov for jevnlig ettersyn og kontroll. Det er ikke opplyst når siste kontroll ble utført.

Varmepumpe/vannbåren varmeanlegg har behov for jevnlig ettersyn og kontroll. Det er ikke opplyst når siste kontroll ble utført.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å få utført service og kontroll av varmpumpe og vannbåren varmeanlegg av kvalifisert fagperson, for å sikre at anleggene fungerer som de skal og for å avdekke eventuelle feil eller slitasje. Manglende jevnlig ettersyn og kontroll kan føre til redusert effekt, økt energiforbruk, driftsstans eller skader på anlegget, noe som kan medføre økte kostnader og redusert komfort.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Skjult/åpent spredernet. Sikringsskap med automatsikringer.

Det er kun utført en stikkprøvekontroll/forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder og krever. En slik stikkprøvekontroll/forenklet kontroll kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik stikkprøvekontroll/forenklet kontroll ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk derfor videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det elektriske anlegget oppfyller sin tiltenkte funksjon.

Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstillers forskriftens sikkerhetskrav.

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.

Det er utført oppgraderinger og utvidelser av det elektriske anlegget ifbm. utbygging av loft i 2019. Arbeidene er utført av Terra Elektro AS.

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

Ja Terra Elektro AS.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Dokumentasjon i form av tilbud/gjennomføringsplan og fakturaer er fremvist.

Tilstandsrapport

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

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?

Ja

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

Ja På bakgrunn av manglende opplysninger om det elektriske anlegget, som manglende samsvarserklæring, anses dette som brudd på 'Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 12', og i strid med lovkrav slik det står i dag. Det gjøres intet unntak for at man aldri har mottatt eller ikke gjenfinner slik dokumentasjon. Dersom samsvarserklæring eller dokumentasjon på utført arbeide ikke kan fremskaffes gis det elektrisk anlegget TG2.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde, og den bygningssakkyndige har ikke kontrollert eller løst net spotter, lamper, beskyttelsesbraketter eller skjerming rundt sikringer.

El-anlegget kan ha feil eller mangler som ikke er avdekket under befaring. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstillende oppfyller forskriftens sikkerhetskrav.

Det anbefales at en autorisert elektriker utfører en elkontroll av det elektriske anlegget, og anlegg uten tilfredsstillende samsvarserklæring og dokumentasjon.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringsforhold rundt bygningen er ukjent for den bygningsfaglige takstingeniør.

Normal tid før utskifting av drens-system/drensledninger er 20-60 år.

Deler av masser er fjernet i bakhage etter utskilling av tomt. Det er montert støttemur og påfyllende masser. Det tas forbehold om dreneringen, da man skal være oppmerksom på at dreneringen er lagt under terreng, og er vanskelig å kontrollere.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det mangler, eller på bakgrunn av alder er det sannsynlig at det mangle tilfredsstillende fuktsikring av grunnmuren av natursten/sparesten rundt kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør etableres tilfredsstillende utvendig fuktsikring av grunnmuren for å redusere risikoen for fuktinntrengning og påfølgende skader på kjellerkonstruksjonen. Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring kan føre til fuktskader, råte og redusert levetid på konstruksjonen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur oppført i natursten/sparesten og betongkonstruksjoner.

Ut i fra de stedlige omgivelsene er det sannsynlig at grunnmur er fundamentert til faste masser/fjell.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av generell alder på bygningskonstruksjonen.

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å overvåke fuktforholdene i nedre del av grunnmur, samt vurdere tiltak for å redusere fuktvandring, som drenering eller innvendig fuktsikring. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av konstruksjonen over tid.

Forstøtningsmur

Beskrivelse

Forstøtningsmur i bakke mot fraskilt tomt. Synlig grunnmursplast under terreng. Støttemuren er ikke videre undersøkt, da det ikke er naturlig adgang til nedenforliggende tomt.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Stensatt gårdsplass.
Opparbeidet hage med diverse beplantning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrengtet faller inn mot grunnmuren fra vei, og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Pr. idag er det mindre fuktutslag i grunnmur i kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Drenering rundt grunnmur bør kontrolleres. Eventuelt bør terrenget justeres slik at overflatevann ledes bort fra grunnmuren for å redusere risikoen for fuktskader i kjeller. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til økte fuktproblemer og skader på konstruksjonen over tid.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

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

Vurdering av avvik:

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

Det må på sikt påregnes vedlikeholdsarbeider/utskiftings av eldre avløpsrør internt og fra boligen.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør påregnes vedlikehold eller utskifting av eldre vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller skader på eiendommen.

TG 2 Andre tomteforhold

Beskrivelse

Stakittgjerde av tre med malte overflater mot vei.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stakittgjerdet er skjevt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Stakittgjerdet bør rettes opp for å sikre stabilitet og estetisk utseende. Dersom tiltak ikke utføres, kan skjevheten forverres over tid og føre til redusert funksjon og levetid for gjerdet.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Bygninger på eiendommen

Dobbel garasje



Anvendelse

Byggeår

2015

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Beskrivelse

Frittstående dobbelgarasje med loftsrom. Oppført med ringmur, støpt dekke og stenderverkskonstruksjoner, innvendig belagt med plater og utvendig belagt med trepaneler. Saltakskonstruksjoner oppført i tre, utvendig belagt med takpapp og taksten. Åpen tretrapp med rekkverk. Loftsrom med laminatbelagt gulv og trepaneler i knevegger og skråtakshimlinger. Lav takhøyde i loftsrom.

Innlagt strøm i garasjen. To veggmonterte elladere. Elektrisk leddport.

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht. 'Forskrift til avhendingslova' og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse av bygningen.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

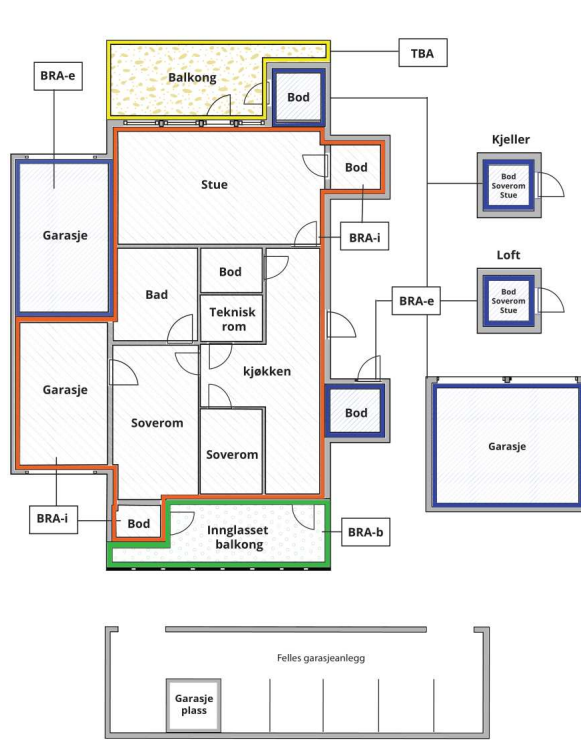
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	60			60			60
1. etasje	94			94	58		94
2. etasje	84			84	19	10	94
Loft	38			38		26	64
SUM	276				77	36	312
SUM BRA	276						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trappegang, bad/vaskerom, trimrom, bod, teknisk rom		
1. etasje	Vindfang, trappehall, toalettrom, kjøkken, stue, spisestue		
2. etasje	Trappegang, dusj/wc, allrom, 3 soverom, omkleddingsværelse, 2 lagringskott		
Loft	Trapperom, bad/wc, 2 stuer, teknisk kott		

Kommentar

Areal i denne rapporten er målt etter de grunnleggende reglene i NS 3940:2023, med endringer etter retningslinjene til NT. Arealene oppgis i hovedsak som BRA-i, med tilleggsarealer som BRA-e og TBA. Arealer med lav takhøyde ALH oppgis også der dette er mulig. Presiseringer av øvrige arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boliger er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling'.

Arealene er oppmålt med digital 3D-laserskanner, med stor nøyaktighet. Arealene er oppmålt og beregnet fra innsiden av omsluttende vegger. Innvendige vegger, nisjer, innhuk og sjakter er medtatt i arealet. Alle areal er ca. mål og oppgis alltid i nærmeste hele kvadratmeter. Grunnet avrundingsmetoder kan avvik på opptil +/- 2% forekomme. Arealer fra tidligere oppmålinger kan avvike på bakgrunn av den digitale 3D-laserskannerens nøyaktighet.

BO3D AS har stått for prosessering av råfiler og utarbeidelse av målsatte plantegninger og arealer til bruk i herværende tilstandsrapporten. Se vedlagte plantegninger med arealberegning.

Arealgrunnlaget er basert på 3D-punktskydata. NS3940 angir at måling skal skje like over gulvlist. På grunn av løsøre og møblering som begrenser synlig veggflate ved gulvnivå, er det valgt å bruke som et utgangspunkt måle høyde ca. 1,5 meter over gulv for å samle flest mulig målepunkter på omsluttende vegger. Denne metoden avviker fra NS3940, men tilpasningen er gjort for å sikre best mulig grunnlag for arealberegningen ved pålitelig og etterprøvable datainnsamling. I enkelte måletilfeller vil det, og må det likevel måles like over gulvhøyde, for eksempel der omsluttende vegg(er) er skrånende eller av andre årsaker.

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

Boligen har overbygget terrasse og terrasse med pergola på ca. 58m². Arealet inngår i TBA arealet. Arealet er oppgitt som ca. areal og er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter i arealoversikten.

Fra og med 01.01.2026 gjelder nye regler for arealer, og begrepene P-rom og S-rom skal fra denne dato ikke oppgis.

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

Grunnet boligens utforming er boligen vanskelig å måle opp nøyaktig med håndholdt lasermåler. Arealene i herværende bolig er derfor oppmålt med digital 3D laserskanner med stor nøyaktighet. BO3D AS har stått for prosessering av råfiler, beregninger av arealer i herværende tilstandsrapport og utarbeidelse av målsatte plantegninger. Ønskes det digital tilgang til filer eller mer detaljerte plantegninger for interiørplanlegging eller interiørarkitekter, ta kontakt med Arealkontroll.no eller Alpha Taksering AS.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er utført ombyggningsarbeider og endring av planløsning. Iht. ny NS3600:2025 er innhenting av tegninger ikke lenger del av standardoppdraget. I utgangspunktet er innhenting av tegninger fra kommunen en tilleggstjeneste som må avtales særskilt, og utføres ikke automatisk av den bygningsfagkyndige. Det er ikke utført videre undersøkelser om innsendelse av byggesøknader på ombyggningsarbeider utført i boligen.

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Det betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori. Bruken av rommet på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Boligen er gjennomgående oppgradert, oppusset og renoveret. Bl.a er det utført omtekkning av yttertak, utskiftinger av vinduer, oppgradert og montert nytt elektrisk anlegg ifbm. utbygging av loft, balansert ventilasjon, installert nytt røranlegg, nytt kjøkken og våtrommene er renoveret/etablert i 2010/2019.

Dobbel garasje

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)				
Etasje		38		38			38
Loft						27	27
SUM		38				27	65
SUM BRA	38						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Dobbel garasje	
Loft		Loft	

Kommentar

Areal i denne rapporten er målt etter de grunnleggende reglene i NS 3940:2023, med endringer etter retningslinjene til NT. Arealene oppgis i hovedsak som BRA-i, med tilleggsarealer som BRA-e og TBA. Arealer med lav takhøyde ALH oppgis også der dette er mulig. Presiseringer av øvrige arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boliger er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling'.

Arealene er oppmålt med digital 3D-laserskanner, med stor nøyaktighet. Arealene er oppmålt og beregnet fra innsiden av omsluttende vegger. Innvendige vegger, nisjer, innhuk og sjakter er medtatt i arealet. Alle areal er ca. mål og oppgis alltid i nærmeste hele kvadratmeter. Grunnet avrundingsmetoder kan avvik på opptil +/- 2% forekomme. Arealer fra tidligere oppmålinger kan avvike på bakgrunn av den digitale 3D-laserskannerens nøyaktighet.

BO3D AS har stått for prosessering av råfiler og utarbeidelse av målsatte plantegninger og arealer til bruk i herværende tilstandsrapporten. Se vedlagte plantegninger med arealberegning.

Arealgrunnlaget er basert på 3D-punktskydata. NS3940 angir at måling skal skje like over gulvlist. På grunn av løssøre og møblering som begrenser synlig veggflate ved gulvnivå, er det valgt å bruke som et utgangspunkt målehøyde ca. 1,5 meter over gulv for å samle flest mulig målepunkter på omsluttende vegger. Denne metoden avviker fra NS3940, men tilpasningen er gjort for å sikre best mulig grunnlag for arealberegningen ved pålitelig og etterprøvable datainnsamling. I enkelte måletilfeller vil det, og må det likevel måles like over gulvhøyde, for eksempel der omsluttende vegg(er) er skrånende eller av andre årsaker.

Arealene er kontrollmålt med håndholdt lasermåler og målt fra innsiden av ringmur. Det er derfor avvik fra prosesserte plantegninger og areal oppgitt i arealoversikten.

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

På bakgrunn av eventuelle skjelheter er garasjen og loftet vanskelig å måle nøyaktig. Arealene er derfor oppmålt med digital 3D-laserskanner, med stor nøyaktighet. BO3D AS har stått for prosessering av råfiler og utarbeidelse av målsatte plantegninger og arealer til bruk i tilstandsrapporten. Ønskes det digital tilgang til filer eller detaljerte plantegninger for interiørplanlegging eller interiørarkitekter, ta kontakt med Alpha Taksering AS/Arealkontroll.no

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.5.2026	Jan Nicolai Aamot	Takstingeniør
	Eier fremviste og ga opplysninger om boligen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	148	103	0	0	997.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Rognerudveien 31

Hjemmelshaver
Sjur Arne Tveito

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Stor frittliggende enebolig over to etasjer, samt kjeller og innredet loft. Stor dobbel garasje med loftsrom, uthus og stor solrik terrasse med pergola. Boligen har en flott beliggenhet. Området består i hovedsak av frittliggende eneboliger, flermannsboliger og rekkehus av eldre og nyere oppføringsdato. Kort vei til Manglerud/Ryen/Bryn med alle dets forretninger, butikker, offentlig kommunikasjon og servicetilbud.

Tilknytning vann

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

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

Tilknytning avløp

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

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

Om tomten

Inngjerdet tomt. Stensatt gårdsplass. Pent opparbeidet og beplantet hage med plener, frukttrær og diverse beplantning.

Det er ikke utført særskilt undersøkelse, registrering eller vurdering av tomtens vegetasjon med hensyn til forekomst av svartelistede, fremmede eller invasive plantearter. Kartlegging av biologiske forhold og artsforekomster omfattes ikke av tilstandsanalysen etter NS 3600.

Uthus av eldre dato oppført ved terrassen. Bygget er ikke tilstandsvurdert iht. Forskrift til avhendingslova og NS3600.

Tinglyste/andre forhold

Kommunale avgifter (feie/tilsynsgebyr, renovasjon, vann/avløp) og eiendomsskatt for 2026 er ikke opplyst.

Parkering

Godt med biloppstillingsplasser på egen tomt. Parkering i dobbel garasje. Øvrig parkering i gate etter stedets gjeldende bestemmelser.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2026	Fåes ved henvendelse til Ligningskontoret.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Forsikringspolise er ikke fremvist. Det forventes at eiendommen er tilstrekkelig forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.05.2026	Eiers egenerklæring om boligen er fremvist og gjennomgått.	Gjennomgått	9	Ja
Norges Eiendommer		Informasjon om eier	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk		Informasjon om tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Tegninger etter arealberegning			Gjennomgått		Ja
Teknisk etat/kommunale opplysninger			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
FDV-dokumentasjon/samsvars erklæringer/arbeidsbeskrivelser			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.05.2026	Rapportutkast med mindre endringer er godkjent av selger pr. epost 31.05.2026

For gyldighet på rapporten se forside

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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. 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 fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: Forventet 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.

- 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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HM1196>

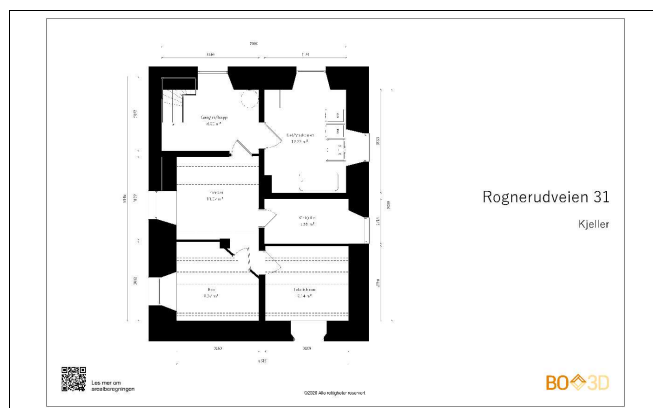
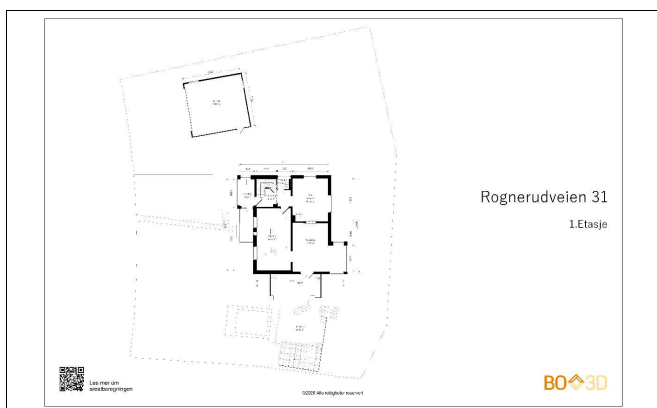
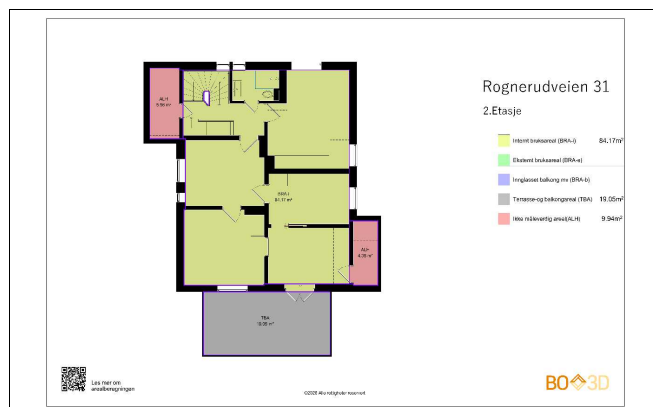
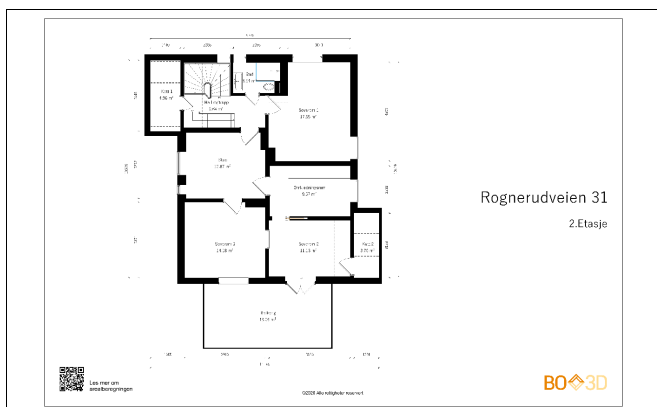
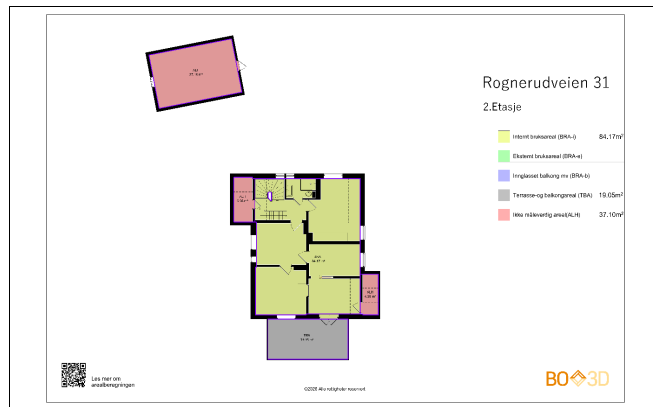
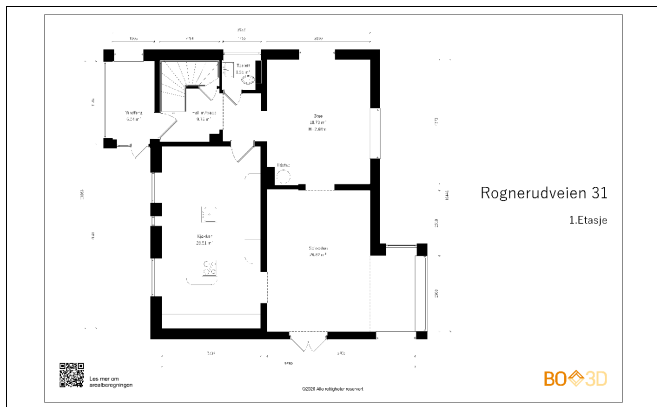
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

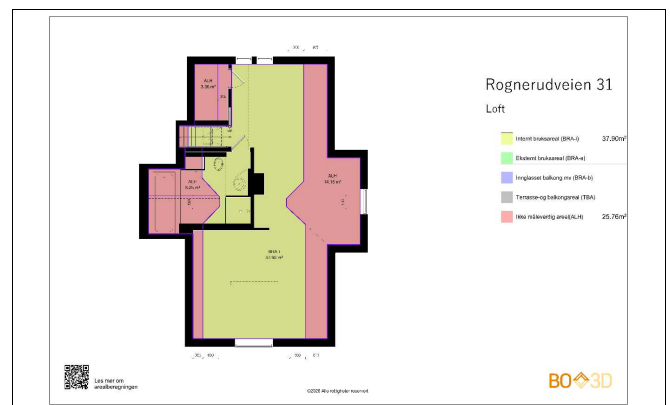
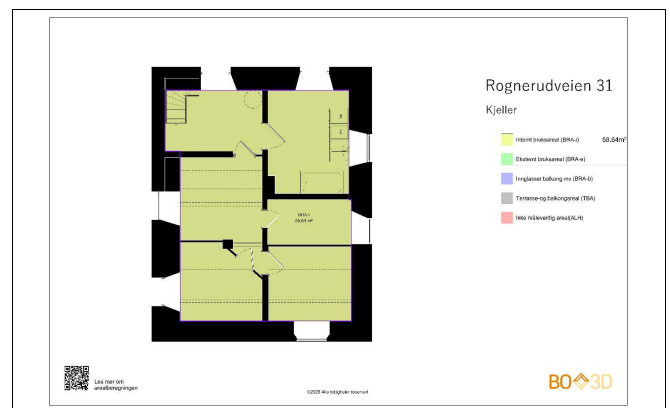
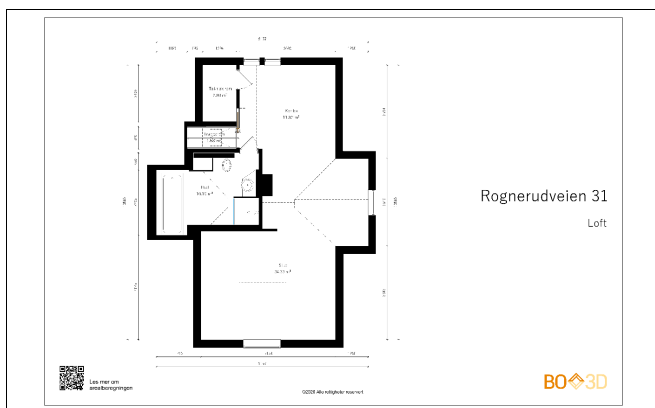
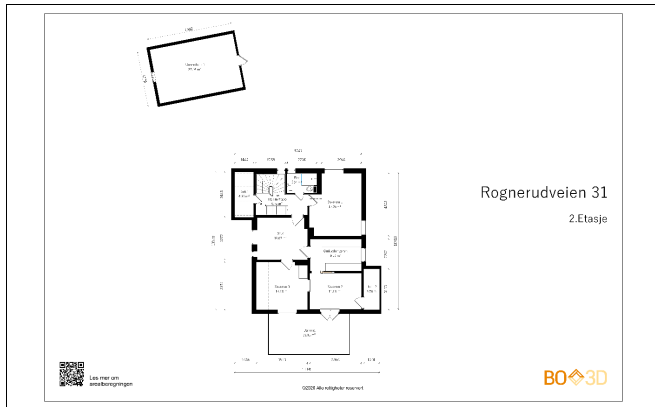
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Andre bilder

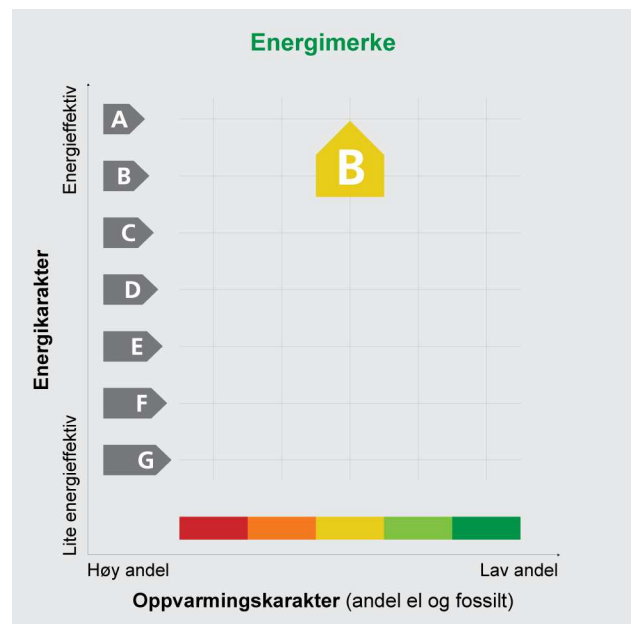




ENERGIATTEST

Adresse	Rognerudveien 31
Postnr	0681
Sted	OSLO
Leilighetsnr.	
Gnr.	148
Bnr.	103
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	80339348
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-1056750
Dato	27.09.2019

Innmeldt av Blazej Jan Dziejczak



Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk: 34 601 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

31 667 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 800 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energi merke.

Energi merket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energi standard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energi merkingen, anbefales følgende energi effektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energi-

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

Tiltaksliste: Se vedlegg 1 til energi attesten

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fukt skader og andre bygg skader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt av ekspert med detaljert registrering.	
Bygningskategori:	Småhus	
Bygningstype:	Enebolig	
Byggeår:	1918	
Bygningsmateriale:	Tre	
BRA:	293,1	
Ant. etg. med oppv. BRA:	3	
Detaljert vegger:	Ja	
Detaljert vindu:	Ja	
Dato for lekkasjetallmåling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Eksisterende bygg	
Energiregler (TEK-standard):	Ikke angitt	Angis kun for nybygg
Teknisk installasjon		
Oppvarming:	Varmepumpe Ved	
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft	
Ventilasjon:	Balansert	
Detaljering varmesystem:	Varmepumpe som avgir varme til vannbårent system Lukket vedovn	

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Rognerudveien 31

Postnr/Sted: 0681 OSLO

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 27.09.2019 13:56:49

Energimerkenummer: A2019-1056750

Ansvarlig for energiattesten: Privat

Energimerking er utført av: Blazej Jan Dziejdzic

Gnr: 148

Bnr: 103

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr: 80339348

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

Luftlekkasjetallet 4-ikke målt, erfaringstall.

Tiltak 2: Etterisolering av yttertak / loft

Yttertak er isolert med 25cm Glava Proff. Det gjelder hoved tak med ark, samt tak over inngangsparti og karnapp.

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Gulv over kjeller er isolert med 15cm isolasjon. Helle kjelleren endret til kald sone (ikke oppvarmet areal) og det er montert dører mellom kjeller og 1. et.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot det fri

Gulv i inngangsparti samt i karnapp er isolert med 20cm isolasjon.

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

Alle yttervegger er isolert utvendig med 15cm Glava Proff. Vegger på loftet og karnapper hvor er bindingsverk, er isolert i tillegg mellom konstruksjonen.

Tiltak 6: Utskifting av vindu

Alle vinduer og balkongsdører er byttet til nye med gjennomsnittlig U-verdi $\leq 1W/m^2K$.

Tiltak 7: Utskifting av ytterdør

Inngangsdører byttet til nye med U-verdi $\leq 1,2W/m^2K$

Tiltak 8: Termografering og tetthetsprøving

Det var ikke gjennomført termografering eller trykktesting.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 9: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for naturlig ventilasjon

Det er montert balansert ventilasjon med varmegjenvinning i huset.

Generell informasjon

Beregning er basert på opplysninger tilsendt fra byggmester som var ansvarlig utførende. Det var ikke gjennomført befaring etter oppgradering. Oppsummering fra byggmester, og resten av dokumentasjon legges i vedlegg ved søknad om ENOVAS støtte.

Nabolagsprofil

Rognerudveien 31 - Nabolaget Rognerud - vurdert av 47 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Rognerud Linje 3N, 78A, 78B	5 min	0.4 km
Høyenhall Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min	0.8 km
Bryn stasjon Linje L1	16 min	1.2 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	9 min	4.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min	5.9 km

Skoler

Østensjø skole (1-7 kl.) 539 elever, 24 klasser	13 min	0.9 km
Høyenhall skole (1-10 kl.) 532 elever, 29 klasser	11 min	0.9 km
Manglerud skole (1-10 kl.) 1060 elever, 44 klasser	13 min	1 km
Brynseng skole (1-7 kl.) 334 elever, 14 klasser	17 min	1.4 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 730 elever, 39 klasser	19 min	1.6 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	8 min	4 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	10 min	4.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

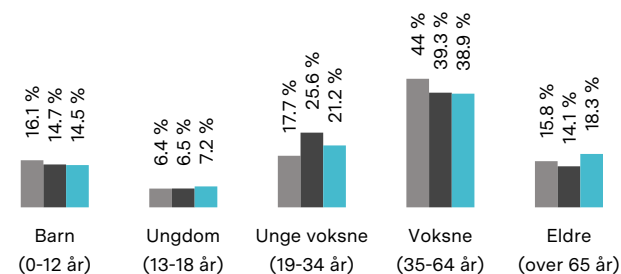
Veldig bra 88/100



Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rognerud	920	396
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Christinedal kunst- og kulturbhg (0-5 ... 60 barn	5 min	0.4 km
Solfridbakken barnehage (1-5 år) 75 barn	11 min	0.9 km
Gårdstunet barnehage (0-5 år) 50 barn	12 min	1 km

Dagligvare

Meny Bryn	6 min
Coop Extra Manglerud Senter	10 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog/t-bane



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100



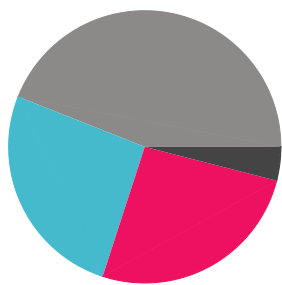
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Sport

⚽ Manglerud idrettspark	10 min 🚶
Fotball, ishall	0.6 km
⚽ Høyenhall skole	11 min 🚶
Ballspill, fotball	0.9 km
🚰 EVO Bryn	4 min 🚶
🚰 Manglerud bad	11 min 🚶

Boligmasse



44% enebolig
4% rekkehus
26% blokk
26% annet

«Alle typer mennesker bor her og det er kort vei til ALT :-))»

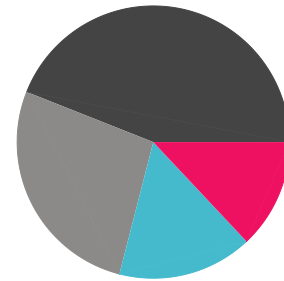
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

📍 Bryn senter	6 min 🚶
📍 Apotek 1 Bryn	6 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder
44% 6-12 år
16% 13-15 år
13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



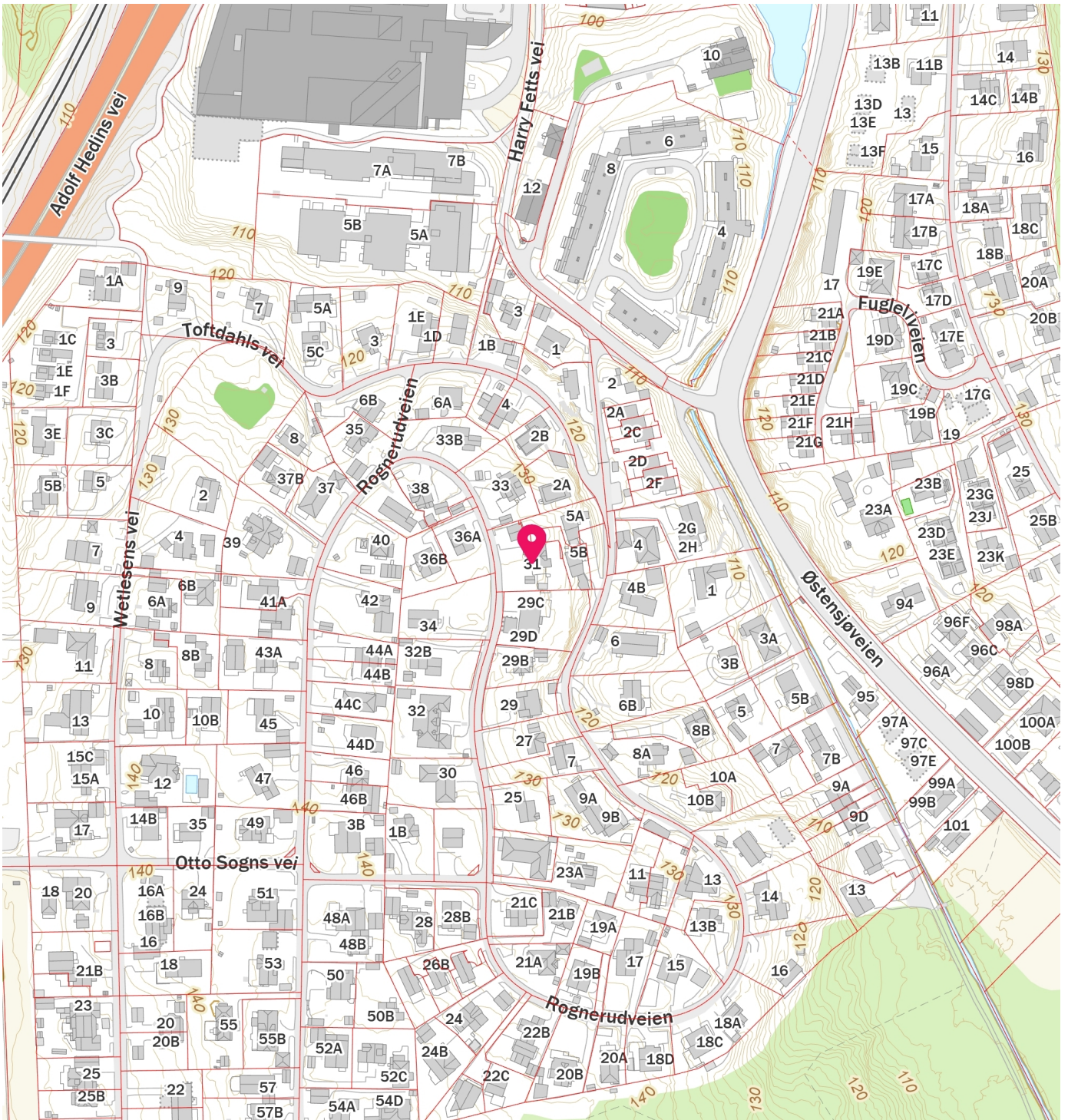
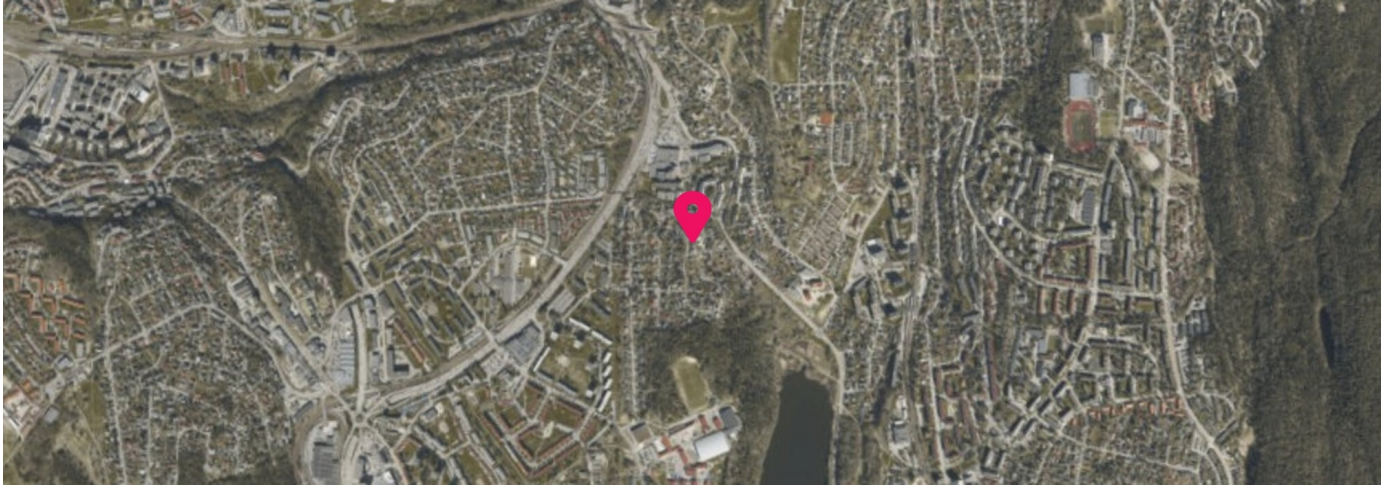
0%

47%

■ Rognerud
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 05.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Boa EM Oslo Vest	Oppdragsnr.	1-26-0055
Adresse	Rognerudveien 31		
Postnr.	0681	Sted	OSLO
Selgers navn	Sjur A Tveito		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

Nei Ja

Salg ved fullmakt?

Nei Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei Ja

Når kjøpte du boligen?

12/2026

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

19 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Polise/avtalenr.:

2162036

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja

Initialer selger:
S T

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye bad i ca 2010 og 2019

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Moss Fliseservice i 2019

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

- Nei Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nytt bad fra Moss Fliseservice

4. Ble sluk skiftet?

- Nei Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nytt bad fra Moss Fliseservice

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Varmekabler, elektro

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- Nei Ja

Forklar:

Terra Elektro

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

Initialer selger:
S T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Rør i rør system. Bad og kjøkken pusset opp/bygget nytt

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei Ja

Forklar:

Rørlegger bestilt av baderomsfirma

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

Nei Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

Nei Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt tak ifm isolering. Takstein tatt av og lagt på igjen.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Larsens Byggservice AS

Piper og ildsteder

Initialer selger:
S T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

Nei Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

Nei Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alle vinduer/ytterdører byttet i 2019

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Larsen Byggservice AS

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Nei Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrige fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

Nei Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

Nei Ja

Hvilke endringer er gjort?

Ca 2012 Varmekabler vaskerom /gang. Fliser på kjellerrom.

Initialer selger:
S T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

Nei Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Innredet loft. Bygget om fra råloft. Isolert, nye vinduer, nytt bad etc.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Beskrivelse fra Larsen Byggservice AS

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

Nei Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt elektrisk anlegg/sikringer i 1 etg 2 etg og loft.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura fra Terra Elektro

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

Initialer selger:
S T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

Nei Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Installert balansert ventilasjon

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Beskrivelse fra Larsen Byggservice AS

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

Nei Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

Nei Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

Nei Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

Nei Ja

Beskrivelse:

Ny dobbel garasje i 2015

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Initialer selger:
S T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

Nei Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

Nei Ja

34. Kjenner du til om det er insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

Nei Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

Nei Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

Nei Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

Nei Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Initialer selger:
S T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

Nei Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei Ja

Initialer selger:
S T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringssselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet må egenerklæringskjemaet 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 følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringssselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringssselskapet 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. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 05.05.2026

Signert av Sjur A Tveito

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 148, Bruksnr 103	Kommune:	0301 Oslo
		Bydel:	13 Østensjø
Adresse:		Grunnkrets:	3604 Rognerud
Veiadresse:	Rognerudveien 31, gatenr 15947	Valgkrets:	1305 Manglerud skole
	0681 Oslo	Kirkesogn:	1020601 Manglerud
Oppdatert:	06.05.2013	Tettsted:	801 Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	19.02.1915	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	997,7 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Feilretting	Forretning: 21.10.2022	Berørt	0301/148/103	0,0
	Matrikkelført: 21.10.2022			
Annen forretningstype	Forretning: 27.04.2022	Berørt	0301/148/102	0,0
	Matrikkelført: 21.10.2022	Berørt	0301/148/103	0,0
		Berørt	0301/148/551	0,0
		Berørt	0301/148/551/0/1	0,0
		Berørt	0301/148/551/0/2	0,0
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning: 27.04.2022	Avgiver	0301/148/551	-0,2
	Matrikkelført: 21.10.2022	Mottaker	0301/148/103	0,2
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning: 27.04.2022	Avgiver	0301/148/103	-6,0
	Matrikkelført: 21.10.2022	Mottaker	0301/148/551	6,0
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning: 27.04.2022	Avgiver	0301/148/551	0,0
	Matrikkelført: 21.10.2022	Berørt	0301/148/551/0/2	0,0
		Mottaker	0301/148/103	5,0
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning: 27.04.2022	Avgiver	0301/148/551	0,0
	Matrikkelført: 21.10.2022	Berørt	0301/148/551/0/1	0,0
		Mottaker	0301/148/103	0,8
Annen forretningstype	Forretning: 27.04.2022	Berørt	0301/148/38	0,0
	Matrikkelført: 21.10.2022	Berørt	0301/148/103	0,0
		Berørt	0301/148/551	0,0
		Berørt	0301/148/551/0/1	0,0
		Berørt	0301/148/551/0/2	0,0
Annen forretningstype	Forretning: 27.04.2022	Berørt	0301/148/38	0,0
	Matrikkelført: 21.10.2022	Berørt	0301/148/103	0,0
		Berørt	0301/148/551	0,0
		Berørt	0301/148/551/0/1	0,0
		Berørt	0301/148/551/0/2	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: 01.11.2017	Berørt	0301/148/38	0,0
	Matrikkelført: 08.12.2017	Berørt	0301/148/102	0,0
		Berørt	0301/148/103	0,0
		Berørt	0301/148/222	0,0
		Berørt	0301/148/324	0,0
		Berørt	0301/148/540	0,0
		Berørt	0301/148/551	0,0
		Berørt	0301/148/551/0/1	0,0
		Berørt	0301/148/551/0/2	0,0
		Berørt	0301/999/188	0,0
		Berørt	0301/999/419	0,0
	Annen forretningstype	Forretning: 10.09.2015	Berørt	0301/148/102
Matrikkelført: 10.09.2015		Berørt	0301/148/103	0,0
		Berørt	0301/148/551	0,0
		Berørt	0301/148/551/0/2	0,0
Annen forretningstype	Forretning: 10.09.2015	Avgiver	0301/148/103	0,0
Matrikkelført: 10.09.2015				
Annen forretningstype	Forretning: 30.01.2015	Berørt	0301/148/38	0,0
	Matrikkelført: 24.02.2015	Berørt	0301/148/102	0,0
		Berørt	0301/148/103	0,0
		Berørt	0301/148/222	0,0
		Berørt	0301/148/324	0,0
		Berørt	0301/148/540	0,0
		Berørt	0301/148/551	0,0
		Berørt	0301/999/188	0,0
		Berørt	0301/999/419	0,0

Seksjonering	Forretning:	30.01.2015	Avgiver	0301/148/551	-828,7
	Matrikkelført:	24.02.2015	Berørt	0301/148/38	0,0
			Berørt	0301/148/102	0,0
			Berørt	0301/148/103	0,0
			Berørt	0301/148/222	0,0
			Berørt	0301/148/324	0,0
			Berørt	0301/148/540	0,0
			Berørt	0301/999/188	0,0
			Berørt	0301/999/419	0,0
			Mottaker	0301/148/551/0/1	454,1
			Mottaker	0301/148/551/0/2	374,5
	Oppmålingsforretning	Forretning:	27.08.2012	Avgiver	0301/148/79
Matrikkelført:		13.09.2012	Berørt	0301/148/16	0,0
			Berørt	0301/148/38	0,0
			Berørt	0301/148/103	0,0
			Berørt	0301/148/272	0,0
			Mottaker	0301/148/553	735,0
Annen forretningstype		Forretning:	24.01.2011	Avgiver	0301/148/103
	Matrikkelført:	11.03.2011			
Oppmålingsforretning	Forretning:	24.01.2011	Avgiver	0301/148/103	-1 137,5
	Matrikkelført:	11.03.2011	Berørt	0301/148/38	0,0
			Berørt	0301/148/102	0,0
			Berørt	0301/148/222	0,0
			Berørt	0301/148/324	0,0
			Berørt	0301/148/540	0,0
			Berørt	0301/999/188	0,0
			Berørt	0301/999/419	0,0
			Mottaker	0301/148/551	1 137,6
Kart- og delingsforretning	Forretning:	19.02.1915	Avgiver	0301/148/38	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0301/148/103	0,0
Sammenslåing	Forretning:		Avgiver	0301/148/104	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0301/148/103	0,0
Sammenslåing	Forretning:		Avgiver	0301/148/150	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0301/148/103	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 3: Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Rognerudveien 31	H0101	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1918
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	80339348			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								
H02									

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Rognerudveien 31	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	80339356			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	45,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	26.09.2014
Energikilde:		BRA annet:	50,0	Ferdigattest:	15.12.2016
Oppvarming:		BRA totalt:	50,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300460215			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				36,0	36,0				
L02				14,0	14,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

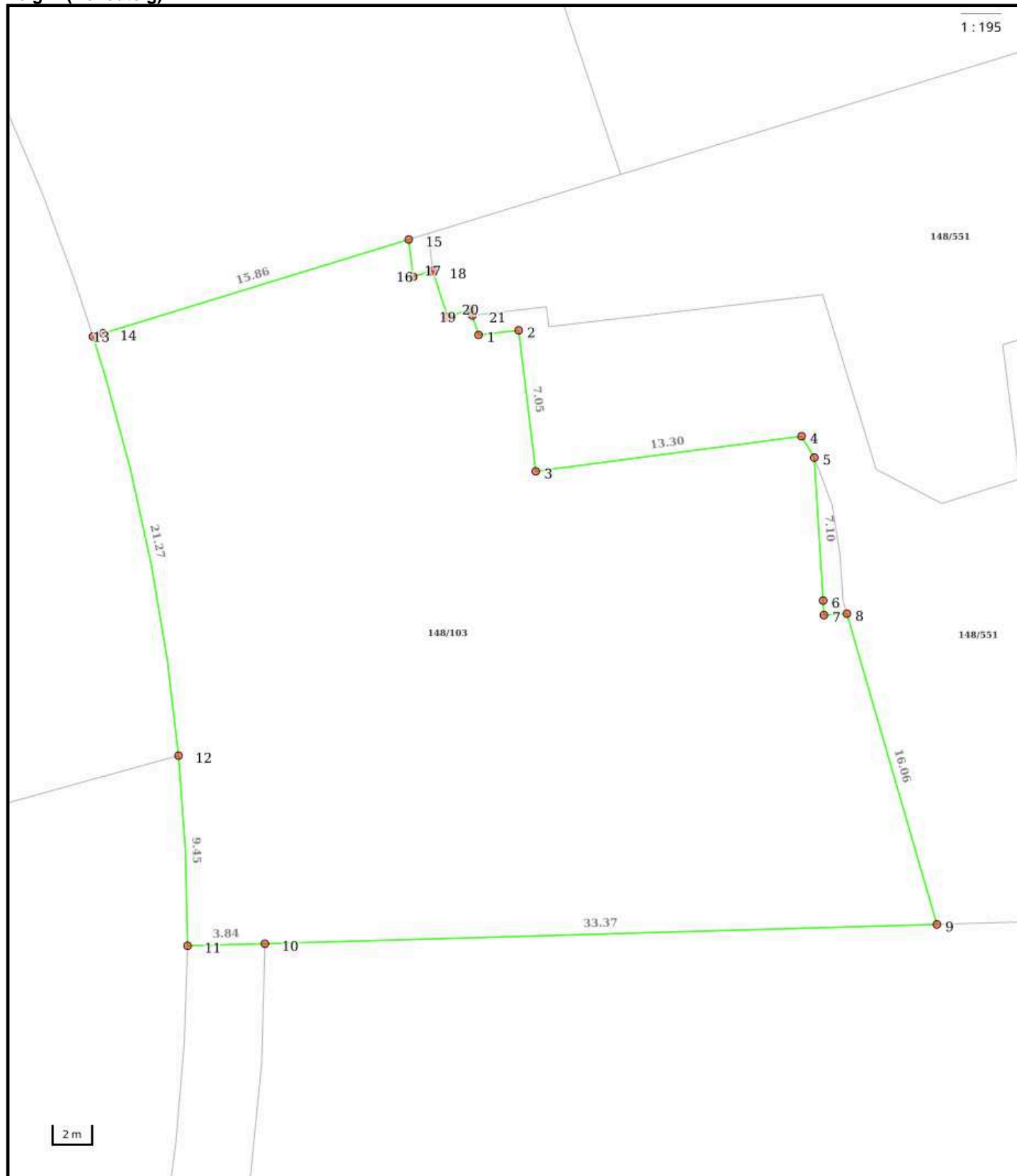
Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - △ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- - - - Fiktiv / Teigdeler
- - - - Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - △ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 997,70m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsett i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 641 779,22	602 004,26	2,00m	Fastsatt punkt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 641 779,63	602 006,22	7,05m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
3	6 641 772,74	602 007,70	13,30m	Terrengmålt	8		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 641 775,66	602 020,68	1,23m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 641 774,66	602 021,40	7,10m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 641 767,64	602 022,48	0,72m	Fastsatt punkt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 641 766,93	602 022,59	1,14m	Fastsatt punkt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 641 767,10	602 023,72	16,06m	Fastsatt punkt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 641 752,14	602 029,56	33,37m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	6 641 748,17	601 996,43	3,84m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
11	6 641 747,72	601 992,62	9,45m	Terrengmålt	8	-100,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
12	6 641 757,08	601 991,32	21,27m	Terrengmålt	8	-100,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
13	6 641 777,41	601 985,21	0,53m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
14	6 641 777,61	601 985,70	15,86m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
15	6 641 783,62	602 000,38	1,86m	Terrengmålt	8		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
16	6 641 781,80	602 000,76	1,01m	Fastsatt punkt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 641 782,20	602 001,70	0,04m	Fastsatt punkt	8		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
18	6 641 782,16	602 001,71	2,37m	Fastsatt punkt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 641 779,98	602 002,64	1,20m	Fastsatt punkt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 641 780,45	602 003,74	0,31m	Fastsatt punkt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 641 780,16	602 003,86	1,02m	Fastsatt punkt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(*) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Følg brev til leveranse

Ordrenummer: 208184
Leveransetype: Plantegninger (Enebolig)
Dokumentene er kontrollert: 28.04.2026
Kontrollert av: CA
Adresse: ROGNERUDVEIEN 31
Postadresse: 0681 OSLO
Matrikkel: 0301-148/103

Viktig Informasjon

Mangelfull tegningsgrunnlag da det ikke finnes noen byggesaker på selve bygget på PBE. Det eneste vi har funnet er en kjellerplan hos Vann- og Avløpsetaten (VAV) som ser ut som er fra byggeår. Vi har også hentet ut branntakstene på huset, som gir en beskrivelse av hva de forskjellige etasje blant annet inneholdt. Dette er ikke et bevis på hva som er godkjent hos PBE, men gir en indikasjon på at det var slik det ble godkjent.

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 208184

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Branntakst 1929
Rognerudveien 31
148/103

Innholdsliste

Lensmennene i Aker, OBA/A-10133/F/Fc/L0024: Branntakstprotokoll, 1928-1930	3
Lensmennene i Aker, OBA/A-10133/F/Fc/L0024: Branntakstprotokoll, 1928-1930	4
Lensmennene i Aker, OBA/A-10133/F/Fc/L0024: Branntakstprotokoll, 1928-1930	5

21. 11. 20. m.
 820.-
 22300.-
 35.0 m.
 30.0 m.
 3. v.

2.40 m. br. og 6.0 m. h. kappel med flat ballastet sten.
 Tillegg 6.0 m. l., 1.8 m. br. og 4.0 m. h. Vanda 3.70 m. l.
 1.8 m. br. og 3.0 m. h. -- Huset er bygget paa grunn-
 muren av leilan med byelder middel: forgang,
 kjøkkenhus og 5 kuer. 1st etasje er forgang,
 stue, vanda, kj., spisekammer, aulehuus
 og 3 aareker. 2^{de} etasje er forgang, badkam,
 bad og vandclaset, 4 aareker. Loft: 1 kam.
 Vand og elektrisk lys er indlagt. Sten er midt
 1 kamfer, 1 kammer, 4 aareker og kjøkkenhus.
 Taket, harer for grunnmuren kr. 2500.00 aareker
 kr. 1300.00 karkammer og bad og vandclaset.
 kr. 1800.00 ialt - - - - - kr. 32000.00

Krukke to kiser beaver.
 Flokksedimur bekeffrukt: Omurestem-
 munde med bekeker.
 Bygningens arkitekt for uakkebygget:
 Fra huset til ulla paa gm. 148 kr. m. 103 er
 40.0 m. Fardang over 50.0 m.
 Eierne o. s. v. hadde midt at bemerke
 Noendene o. s. v. Bygningen o. s. v.

J. Panning P. Berge Hlp. Pahl

12. 20. 29
 Kar 1929 den 28 november ble effer for-
 laungede av Norges Blandkasse en brand-
 kappel avhalet over bygningen paa gm. 148
 kr. m. 103 Rognerudveien 31, Huset: Taket
 over kirkemur og bygge Kristiansen.

492

Forskrift om o. s. v.

Bygningerne er ledige i Jærsket. På
kassen efter brandtakst av 14/12 20 for
teieren var tilkaldt.

Der kalkuleres:

1. Vaaningshus (for m. 1) oppført av planker
med 2 panel og 4 lag pap 10.8 m. l. 8.5 m. b.
og 6.0 m. h. kalket med flat beslag.

Mat åst er oppført av planker 7.3 m. l. 1.8 m.
h. og 3.0 m. h. kalket med flat beslag.

Mat mat av planker 7.3 m. l. 1.8 m. b. og 3.0 m.
h. kalket med flat beslag. Husk og lag-

get på grunnmur av betong med byeste
middel: byggestruk, bademur og 4 timer
samt gang. - 7 1st etg. er 3 v., kj. og ull.

2^{de} etg. som 1st. 7 3^{de} etg. loft; 1 km.
samt 2 bad. - Vind og lys er medlagt.

Der er innlagt 2 komfurer, 4 ovner og bygge-
pauke.

Takst, summa for grunnmur kr. 2700.00 avner
kr. 1100.00 avner kalkeringer med tilbehør kr. 500.00
samt kr. 3300.00

2. Uthus (opp. m. 2) oppført av linsten og
samt med 2 panel 3.6 m. l. 2.6 m. b.

og 2.5 m. h. kalket med sten.

Tillegg: forgang og panel.

Takst 600.-
= kr 3360.00

De
tre kuller, kuller og kuller av planker.

For m. 1 kr m. 2 er 4.0 m.

Leidningen tilskaffes - Omkostningene
med bygge.

Begjæringens årsaud paa vekstloffe:
Mat vordt til gns. 148 kr. m. 38 er 40.0 m. og mat
og til Raquerenduen 29 er 20.0 m. Talsning
aan 50.0 m.

Kieren o. s. v hadde indt at brænke
Maandue o. o. o. Bøtquesen o. s. v.

Paaraked
R. P. Pahlm A. Panning P. Berge

Begjæring 16/12/29

Kar 1929 den 28 november bleo efter forlan-
gende av kieren en brandtakst anstaltet aan
begjæringen paa gns. 146 kr. m. 106 Kassen av
Opport: G. kær kibeænde for. Katen Linder.

Takstningen o. s. v.

Begjæringen er ikke tidligere forstæet:
Brandkassen nu med appæret: Pasidan
for K. W. W. o. s. v.

Kieren var ikke kibeænde.

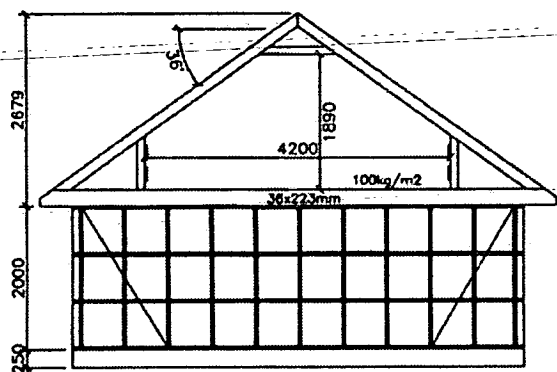
seu kibeændes:

- 1. Vaarmythes affort av Løkke pænder med
indvendig pævel nu papmullerulog
8.0 m. l. 6.0 m. h. og 5.5 m. h. kabeel med plat
teflaten. Væanda. mat og 4.3 m. l. 1.6 m. h. og
3.0 m. h. Træl er bygget paa grundene av
bebau med kjelder indtelt: forzag 2 km.
7 1st. sty. er 2 o. g. h. pævel ukte. 7 2. sty.
er 2 km. Vand (pumpelidning) i kigg steg.
Kalk. sty er indtelt. Nu er indtelt 1 kærstien
og 2 oauer.
Takst, hoes for grundene kr. 800 oauer kr. 700.00
pumpelidning kr. 400.00 o. all. - - - - - kr. 1300.00

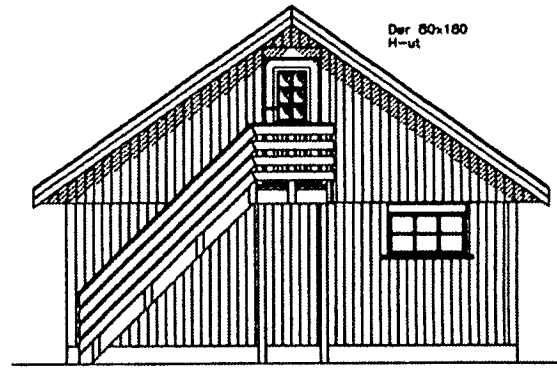
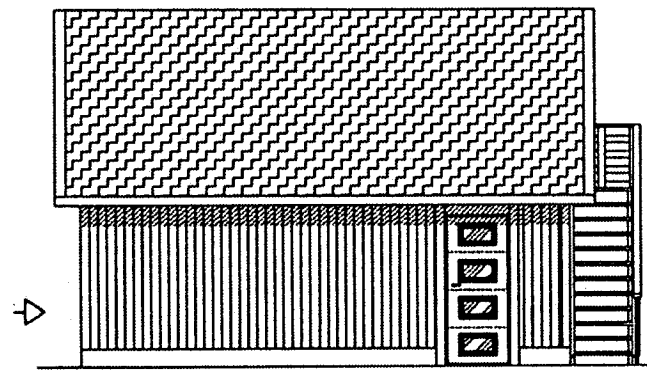
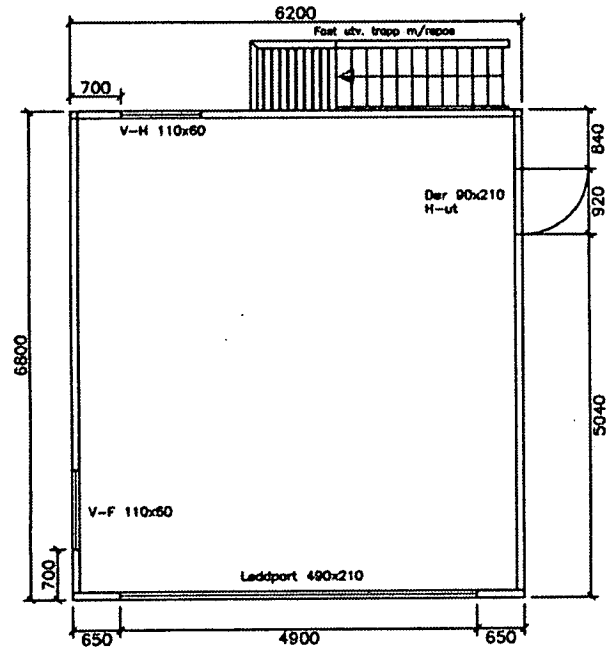
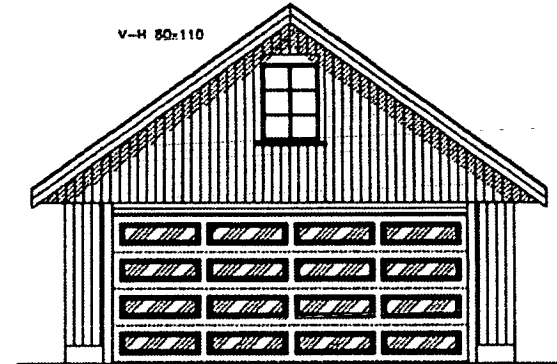
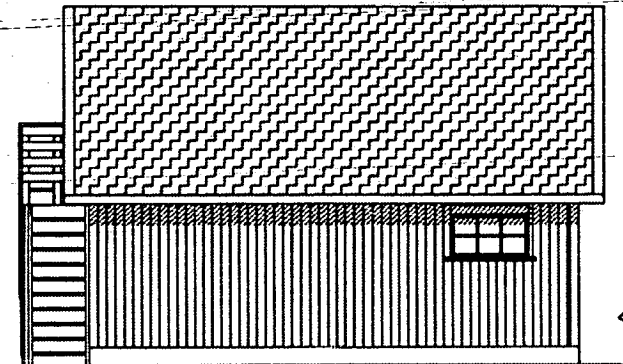
et. Pæng
K.
Kænder
1.8.5 m. h.
Kier:
nu 1.1.8 m.
Kænder
1.8.03 3.0 m.
mat er byg-
5 h. sty
4 km
og ukte.
Kier: 1 km
Kier:
og byg-
oauer
Kr. 33000.00
. 600-
33600.00

E1

NorgesGarasjene



Bindingsverk 98mm



NORGESGARASJENE		Byggherre: Sjur Tveito		
NorgesGarasjene AS - 4892 GRIMSTAD				Konstr/tegnet: LLM
Gnr:	Bnr:	Ordrenr: 50600	Takvinkel: 36°	Dato: 20.09.13
E6 - Precut	Målestokk: 1:100	Tlf: 37 25 70 80 Fax: 37 25 70 71 E-post: post@norgesgarasjene.no	Tegningsnr: NG6268e6ssgav	
Tegningen er NorgesGarasjene AS's eiendom. Kan ikke brukes til byggemelding annet enn ved kjøp av NorgesGarasjene og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningsøksmål kan ellers fremføres.				

Branntakst 1920
Rognerudveien 31
148/103

Innholdsliste

Lensmennene i Aker, OBA/A-10133/F/Fc/L0019: Branntakstprotokoll, 1917-1920, s. 336	3
Lensmennene i Aker, OBA/A-10133/F/Fc/L0019: Branntakstprotokoll, 1917-1920, s. 337	4

To og rekoti tussende et. hundedrede kroner.
Ha huset- til villa paa gnr. 148 bnr. 103 og
40 meter, prøvrigt ikke tuse i 30 meters
avstand.

Piper osv.

eiener foundt tobakken los osv.

Allegor.

Allegor. A. Punning, Alfr. Pahlm

Besten

Har 1920 den 14 december bleit opps
forlangende av toldmyndighet Joh. Johansen
en bekvemtakst. avholdt. over byggingen
paa eiendommen gnr. 148 bnr. 103. Høyet
i Gobre. Akter.

Toværingene osv.

Byggingen er tidligere prosjekt-
i Brandkassen opps bekvemtakst. av 13/12
1917 for kr. 29000.00 + tillæg kr. 16000.00.

Etierne var tilstede.

Naaringhuset utregnes til
634 m. ³ og bygges opps kr. 100.00 pr. m. 2
Vand og elektrisitet og inntagt. Huset har
2 leiligheter.

Der tobakkes:

M.1. (pr. no.1) Naaringhuset opps grunnmur,
oppfirt av planker av reisvirk med 2 pauer
og pap, kakkert med lend, pap og ofter,
40.80 m. lang, 8.50 m. bredt og 6.50 m. høit,
har 2 utvandrare 3.40 m. lang, 1.90 m. bredt
og 3 m. høit. Huset inneholder: 7 kjaldem
og pyng, leryggstue og 5 vinn. 4 joteboje
og pyng, ^{paranilla} eitre, kjotaker, spiskammer
og 3 vordler, 2 dørstøt er som første.
Paa loftet er et vinn med 2 koder.
Til det horevunder pyng grunnmur kr. 5000.00,
2 karefjor, byggingpauke, 4 vinn og

1 Kammer Kr. 2500.00, rørløsnings med 337
 Killebier Kr. 1000.00 og for det elektriske lysnet
 Kr. 800.00, ialt - - - - - Kr. 6300.00

Nr. 2. (for nr. 2) Kbhns oppfrit- og vindings-
 verk med 3 panel og 3 pap, kobber med
 bord og skru, 3.70 m. lang, 1.40 m.
 bredt og 2.50 m. høit. Husholder 1 runde.
 Takst. - - - - - " 1400.00

Sammel-takst. Kr. 6500.00

Teem og rekke tusinde kroner.
 Tra ut 1 kil nr. 2 & meter, til 4 u. 148 km. 38
 & 40 meter, prøvingsstake tuss i 50 meters
 avstand.
 Piper o.s.v.
 Sienne ferd-takstene lav. o.s.v.
 St. Leugh.

Wangner H. Panning og Alf. Pahlens

Wangner
 For 1920 den 14 december blei etter
 forlangende av Karl Hoost en brand-
 takst-avholdt over bygningens paa sine
 laarmer Gørygt 404, km. 2 & 3,
 Gørygten i Golve Havn.
 Forrekingen o.s.v.
 Bygningene er itake tidligere pr-
 sitent i Brandtassen.
 Sienne historie var tilstede.
 Kammerhuset utregnes til 285
 m. 3 og utregnes etter Kr. 100.00 pr. m. 3
 Vand og elektrisk lys er install. Huset er
 antelig. Her takseres:

Nr. 1. Kammerhuset paa grunnmur, oppfrit-
 av planker av rissverk med 2 panel og
 pap, kobber med bord, pap og skru,
 7 m. lang, 7 m. bredt og 5.50 m. høit
 har en vesende 3.20 m. lang, 1.30 m. bred og 4 m. høi
 har et listeg 2.60 m. lang, 1 m. bredt og 2.50 m. høi

GR NO 148 TOMT-NO 3 AV. ROGNERUD
VED BRUN ST.

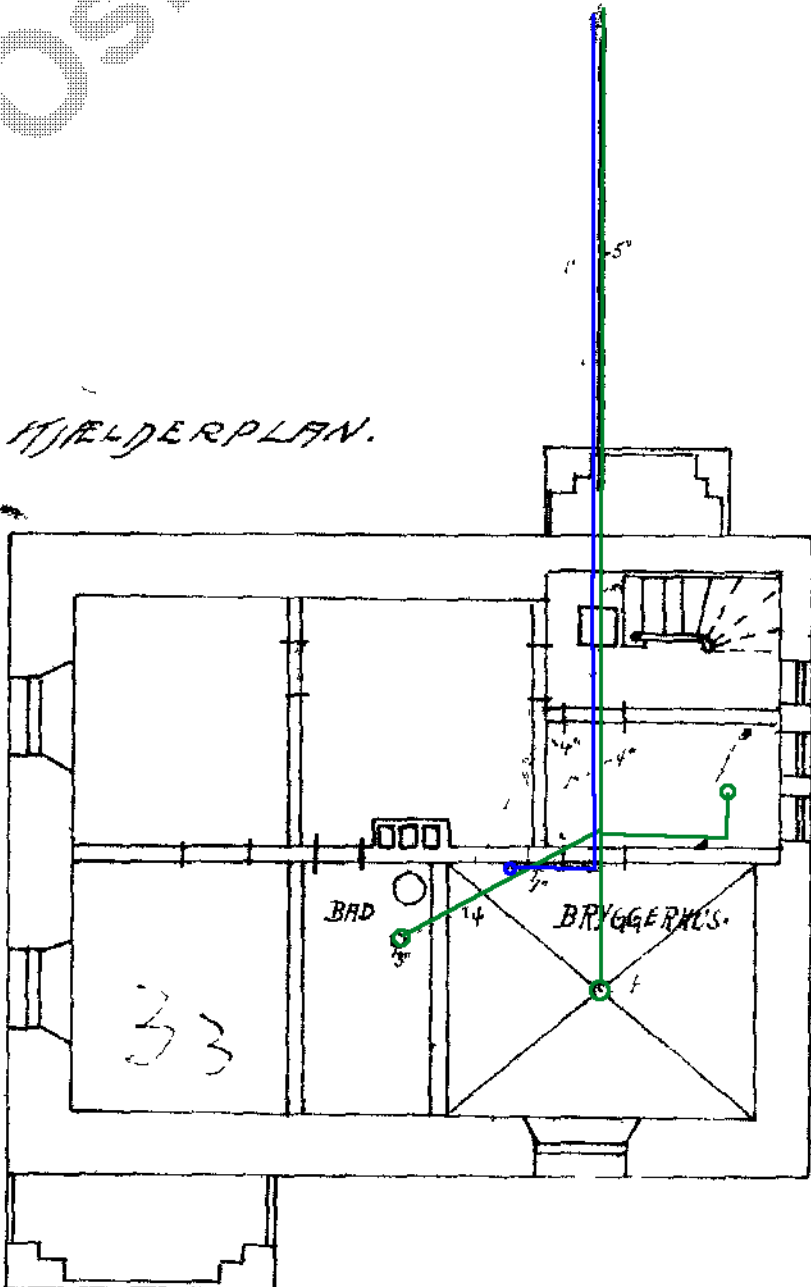
TOLDOPSHYNSMAND. / JOHANNES UD.

SKALA 1:100

KRISTIANIA DEN 25 September 1917

P. Pedersen
til vörslaget.

HJELDERPLAN.



Branntakst 1917
Rognerudveien 31
148/103

Innholdsliste

Lensmennene i Aker, OBA/A-10133/F/Fc/L0018: Branntakstprotokoll, 1917-1920, s. 24b	3
Lensmennene i Aker, OBA/A-10133/F/Fc/L0018: Branntakstprotokoll, 1917-1920, s. 25a	4

Ved Peter o. s. v. Rettsretten o. s. v. har først
 Testen rimelig og helst Forretningen med kr. 24.30.

V. d. Christianien
 P. Wicke J. Fleukauer

7 Nov 1917 den 13 december blev efter
 forlangende av toldopsynsmænd
 J. Johansen en brandtaet avholdt paa
 eiendommen "Haiseth" G. nr. 148. Bnr. 103
 ei for forsikret Forretningen bestyret av
 Manden E. B. Gufund i aarvar av indre-
 tegnede fiske taetmand.

Ved befaring viste husene sig at vare
 opført av gode materialer.
 Det indregnedes til 650 D³m og beregnedes efter
 kr. 59.- pr D³m. Vand og lys er indlagt.

N^o 1. Vaaningshus paa grundmuren av reservevark
 av planter med 2 panel og pap, takket med
 bord og tegl, tagrender og nedfaldsroer er av
 Længde 18.80 m. l. 8.50 m. b. og 6.50 m. h. Har en
 veranda mot vest 3.40 m. l. 1.90 m. b. og 3 m. h.
 Har en veranda mot øst 3.40 m. l. 1.90 m. b. og
 3 m. h. Huset indeholder i kjelderen:
 byggekurs, 5 rum og forgang. 1^{ste} etage
 er: forgang, entre, kjøkken, spisestue og
 3 værelser. 2^{de} etage er som 1^{ste}.
 Loft i 1 rum med 2 boder. Taet hvorav
 for grundmuren kr 3000.- 2 komfurer
 kr 400.- 5 ovne kr. 1000.- Lysledninges
 kr. 1570.- ^{10 byggepenge kr. 150.00} og vandledninges 1000 kr.
 Huset Taet kr. 38400.00

N^o 2. Vethus av bordkladd bindingsvark
 takket med bord og pap. 3.70 m. l. 2.60 m. b.
 og 2 m. h. Forholder 1 rum og pivet. Taet " 600.-
 Kr. 39000.-

Trekli ni tusen kroner.

Fra 1 til 2 er 480 m - syd. fra 1 til
 guldsmid Anners hus Gnr. 148 Bn
 er 28 m. i vest.

Ved piber og ildsteder o.s.v.
 Man fandt loften rimelig og betalte
 forretningen med kr. 24.40

W. Miché Edrup J. Pedersen
 M. S. M. S. M. S.

Perk. + Nov 1917 den 13 december blev efter
 forlangende av E. Pedersen en brandtæst
 anholdt paa eentommen ^{part af Skildem}
 Gnr. 160 Bnr. 54 (se forførsel)

Forretningen bestyres av lensmand E. A.
 Grefsrud i overens og indubegne
 vidmet.

Hoorda: Rekvirenten var tilstede og påviste
 et nyt hus til loft.

Ved befaring viste husene sig opført av
 gode materialer og bedre udstyr. Det
 betegnede til 240 \square ³m og beregnes efter kr.

Nr. 1. Vaaningshus paa grundmør av reisevark.
 takket med bord og skor. 8.10 m l
 7.10 m. b og 4. m. h. har en veranda
 mot øst 2.80 m l 1.80 m. b og 3. m. h.
 har et beslag 2 m. l. 1.60 m b og 2 m. h.
 Huset indholdes i kjelleren 1 rum;
 1^{ste} etage er gang og 3 værelser. Føst
 for grundmør 800 kr. 1 Komfur vx/25. -
 1 ovn 125 kr Huset ialt

kr. 10000.00
 3. 70000.00

Nr

Branntakst 1944
Rognerudveien 31
148/103

Innholdsliste

Lensmennene i Aker, OBA/A-10133/F/Fc/L0035: Branntakstprotokoll, 1943-1946, s. 248	3
Lensmennene i Aker, OBA/A-10133/F/Fc/L0035: Branntakstprotokoll, 1943-1946, s. 249	4

248

13. 7m. 14. 40m. til Rognrudsvon 25 g
45m til m. 29 15 Nei 16 Nei 17 Nei

denna takst osv.

Sklar	ki. 9.-	Kolli Raudem	
menner	14.-		
Beskr.	4.-	Pyrami Brodahl	Paul. Fløiby.
	ki. 27.-		

Å 1944 den 10. mai osv. på
Rognrudsvon 31 gm. 148 km. 103 i øske
Aker tilh. Trygve Kristiansen osv.
Ja ki. 33.600.- 28/11-29 Ja.
1 Våningshus av reisverk 2 panel, 4 lag
papp 10.8m. l. 8.5m b. 6m k. takket med
slur tilbygg: 3.3x1.8x3m. 3.3x1.8x3m.
Betong gr. mur med kiler bryggerhus badrom
4 rom gang. 1. etg. 3 vælsur kjøkken ^{gang} enter
2. etg. 3 vælsur kjøkken ^{gang} enter loft
1 rom 2 boder Trul lys, vann, 1 bygge-
panne ves. ~~stikk~~ komfyr 3 ovner. 1 ka-
min

Takst ki. 56.000.-

Skroa for gr. mur ki. 5000.-

ovner v 1700.-

Lys g vann v 3500.-

Tak 150 m² v 3800.-

2 Utthens av bindingsverk 2 panel

3.6 x 2.6 x 2.5m. takket med slur

2 primeter gang

Takst. 1000.-

ki. 57.000.-

Syvsogfundikusen

1 god 2 ja 3 Nei 4. 30 em. 5 Nei 6 ja 7. 79. i
 året 86: ca 3 uker 8 ant. 9 Nei 10 Br. 21. kjte
 11 Bryn 12 Nei 13 4 m. 14. 20 m ki Rogner-
 uson 29. 15 Nei 16 Nei 17 Nei

Denne takst o.s.v.

Salar	kr. 11.-	Kolbj. Randem
mann	16.-	
Beste	4.-	Pjanne Porsdahl. Karl Fløiby.
	kr. 31.-	

Ai 1944 den 10. mai o.s.v på

Rogneruson 32 gm. 148 em. 17 i Oske

Aker tilh. Aug. Tollefsen o.s.v. ja

Kr. 21000.- 2/4-20 Ja.

1 Væringshus av laftet plank 2 panel 7 m.

1. 6 m kr. 5,5 m h. ttekt med skur. Tilbygg

3 x 1,8 x 2,5 m. 3 x 1,5 x 2,5 m. Gr. mur med

Kjeller, bryggerhus 1 stek. komfyr 3 ovner

Dobbelt vinduer. linolenum på golven. 1. etg.

Takst kr. 25000.-

Skroer for gr. mur kr. 3000.-

ovner ~ 1300-

dyr og vann ~ 2500.-

Tak 90 m² ~ 2300.-

2. Ushus av bindingsverk 2 panel

jepp 6 x 4 x 3 m. ttekt med jepp

3 2 rom

Takst ~

2.500.-

Skroer for gr. pill. kr. 300.-

Følg brev til leveranse

Ordrenummer: 208184
Leveransetype: Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert: 28.04.2026
Kontrollert av: CA
Adresse: ROGNERUDVEIEN 31
Postadresse: 0681 OSLO
Matrikkel: 0301-148/103

Viktig Informasjon

Ingen hovedsak. I følge grunnboken ble eiendommen opprettet i 1915. En tegning fra Vann- og Avløpsetaten viser at bygget ble mest mulig bygget i 1917. Vi har sjekket alle omkringliggende hus, og hus i området som er byggemeldt mellom 1915 og 1919 uten at vi har klart å finne den feilarkivert. Vi har vært på Byarkivet og sjekket der, uten at de hadde noe på huset bortsett fra branntakster (første fra 1917). En branntakst viser ikke at huset er godkjent i følge PBE, men gir en indikasjon på at det mest sannsynlig var godkjent, og beskriver hvordan huset er. Vi har også kontaktet Dokumentsenteret som skulle ta et dypdykk ned å se om de fant noe i kjelleren hos seg i diverse arkiver der, uten at vi har fått tilbakemelding om dette pdd. Bestillingen vil bli oppdatert når vi får dette svaret.

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 208184
post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Branntakst 1917
Rognerudveien 31
148/103

Innholdsliste

Lensmennene i Aker, OBA/A-10133/F/Fc/L0018: Branntakstprotokoll, 1917-1920, s. 24b	3
Lensmennene i Aker, OBA/A-10133/F/Fc/L0018: Branntakstprotokoll, 1917-1920, s. 25a	4

Ved Peter o. s. v. Rettsretten o. s. v. har først
 Testen rimelig og helst Forretningen med kr. 24.30.

V. d. Christianien
 P. Wicke J. Fleukauer

7 Nov 1917 den 13 december blev efter
 forlangende av toldopsynsmænd
 J. Johansen en brandtaet avholdt paa
 eiendommen "Haiseth" G. nr. 148. Bnr. 103
 ei for forskuet Forretningen bestyret av
 Manden E. B. Gundersen i overvar av unders-
 tegnede faste Taxtmænd.

Ved befaring viste husene sig at vare
 opført av gode materialer.
 Det indtog neder til 650 m² og beregnes efter
 kr. 59.- pr m². Vand og lys er indlagt.

N^o 1. Vaaningshus paa grundmuren av reservark
 av planter med 2 panel og pap, takket med
 bord og tegl, tagrender og nedfaldsroer er av
 Længde 18.8 m. l. 8.50 m. b. og 6.50 m. h. Har en
 veranda mot vest 3.40 m. l. 1.90 m. b. og 3 m. h.
 Har en veranda mot øst 3.40 m. l. 1.90 m. b. og
 3 m. h. Huset indeholder i kjelderen:
 byggekurs, 5 rum og forgang. 1^{ste} etage
 er: forgang, entre, kjøkken, spisestue og
 3 værelser. 2^{de} etage er som 1^{ste}.
 Loft i 1 rum med 2 boder. Taxt hvorav
 for grundmuren kr 3000.- 2 komfurer
 kr 400.- 5 ovne kr. 1000.- Lysledning
 kr. 1570.- ^{10 byggepenge} _{kr. 150.00} og vandledninger 1000 kr.
 Huset Talt kr. 38400.00

N^o 2. Vekhus av bordkladd bindingsark
 takket med bord og pap. 3.70 m. l. 2.60 m. b.
 og 2 m. h. Forholder 1 rum og pivet. Talt " 600.-
 Kr. 39000.-

Trekli ni tusen kroner.

Fra 1 til 2 er 480 m - syd. fra 1 til
 guldsmid Anners hus Gnr. 148 Bn
 er 28 m. i vest.

Ved piber og ildsteder o.s.v.
 Man fandt loften rimelig og betalte
 forbeholdning med kr. 24.40

Wiche Edrup
 M. S. Petersen J. P. Pedersen

Perk. + Nov 1917 den 13 december blev efter
 forlangende av E. Pedersen en brandtæst
 anholdt paa eentommen ^{part af Skildem}
 Gnr. 160 Bnr. 54 (se forbeholdet)

Forretningen bestyres av lensmand E. A.
 Grefsrud i overens og indubegneide
 vidmet.

Hoorda: Rekvirenten var tilstede og poavise
 et nyt hus til loest.

Ved befaring viste husene sig opfort av
 gode materialer og bedre udstyr. Det
 betegnede til 240 \square ³m og betegnede efter kr.

Nr. Vaaningshus paa grundmurs av reisvark,
 takket med bord og skor. 8.10 m l
 7.10 m. b og 4. m. h. har en veranda
 mot ost 2.80 m l 1.80 m. b og 3. m. h.
 har et beslag 2 m. l. 1.60 m b og 2 m. h.
 Huset indholdes i kjelleren 1 rum;
 1^{ste} etage er gang og 3 værelser. Fast
 for grundmurs 800 kr. 1 Komfur vx/25. -
 1 ovn 125 kr Huset ialt

kr. 10000.00
 Rest 3.70000.00

Nr



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SJUR ARNE TVEITO
ROGNERUDVEIEN 31
0681 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.: 201409239-8
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Anatole Ouédraogo

Dato: 15.12.2016

Arkivkode: 531

Byggeplass: ROGNERUDVEIEN 31

Eiendom: 148/103

Tiltakshaver: SJUR ARNE TVEITO

Adresse: ROGNERUDVEIEN 31, 0681 OSLO

Søker: SJUR ARNE TVEITO

Adresse: ROGNERUDVEIEN 31, 0681 OSLO

Tiltakstype: Garasje

Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest - Rognerudveien 31

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for dobbelgarasje, mottatt 17.10.2016.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

Sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 15.12.2016 av:

Anatole Ouedraogo - saksbehandler

Åse Munthe Sandvik - enhetsleder



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

02 180
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

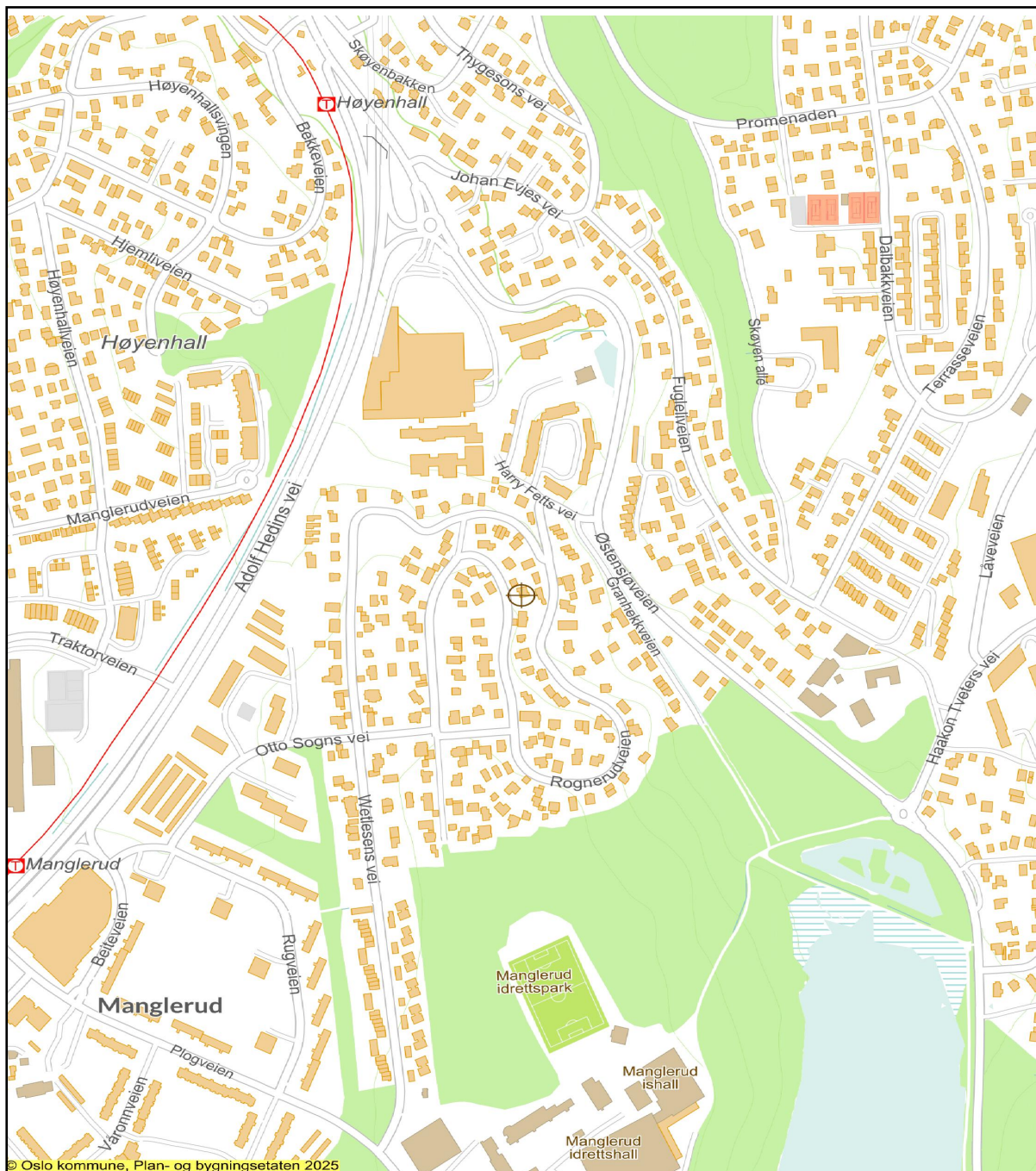
Oversiktskart

Adr.: Rognerudveien 31

Bydel : ØSTENSJØ

Gnr bnr : 148 / 103

Skolekrets (2020/2021): Manglerud



Dato: 20.04.2026

Målestokk 1: 7 500 (A4)

— Jernbane

- - - Markagrense

■ Bolig

■ Off. friområde

— T-bane

— Vei

■ Andre bygg

⊕ Adresse/eiendom

601900

602000

602100



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 20.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3



Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 156351/ 86530892

Adresse: Rognerudveien 31

Gnr/Bnr: 148/103

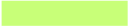
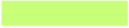

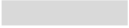
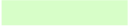


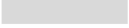



Deres ref.:


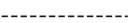







Kommentar:



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.




Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

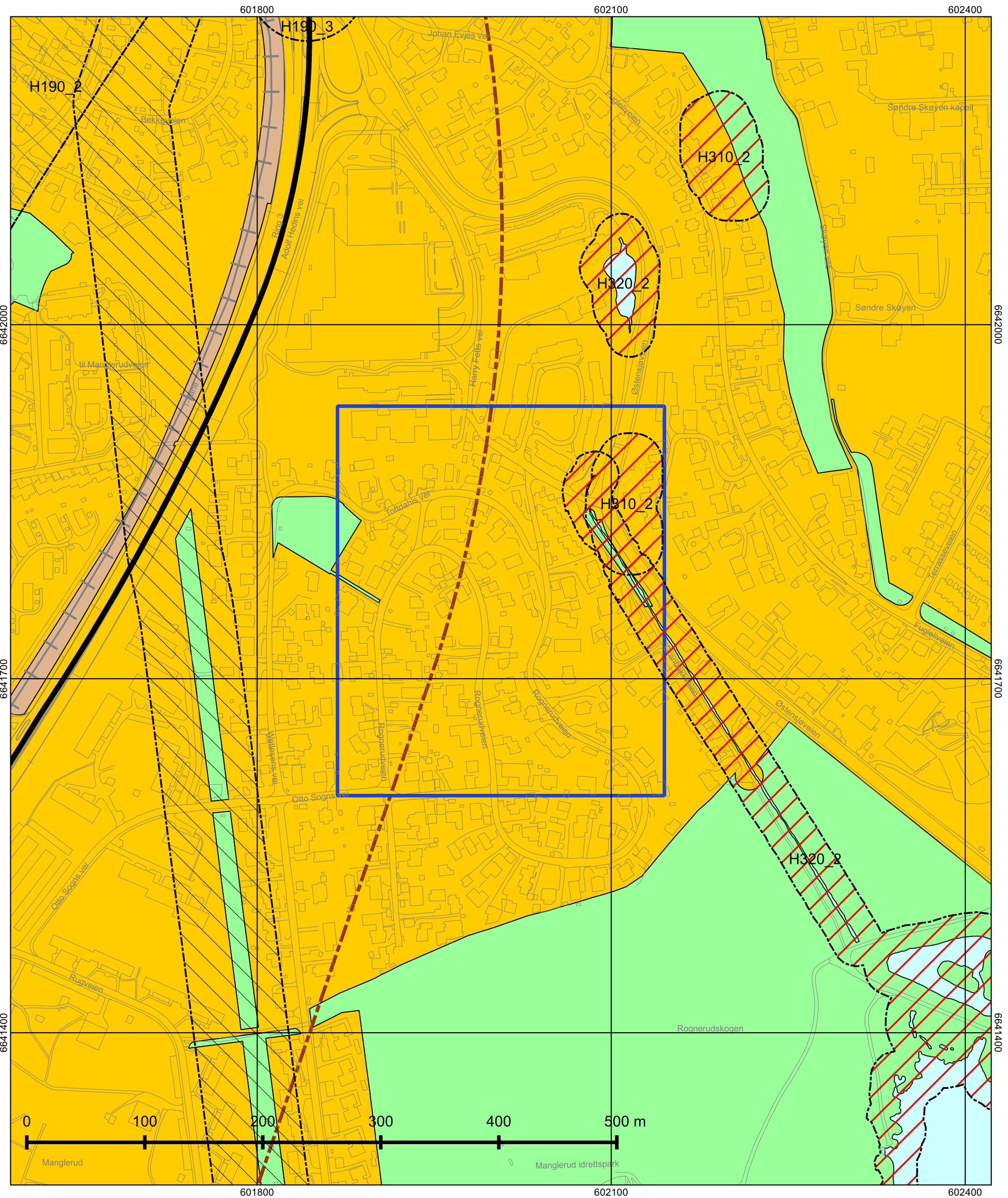
	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	71 - Felles parkering
	72 - Felles lekeareal
	73 - Felles gangareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei

	70 - Felles avkjørsel
	71 - Felles parkering
	73 - Felles gangareal
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)

	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

↑ Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 20.04.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 156351/86530892

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Afrim Deari
ROGNERUDVEIEN 31

Dato: 20.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86530892
9140453

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.148 BNR. 103

Vi viser til bestilling av 20260420 for ROGNERUDVEIEN 31.

GNR. 148 BNR. 103

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.02.1915.

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

998 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 tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder



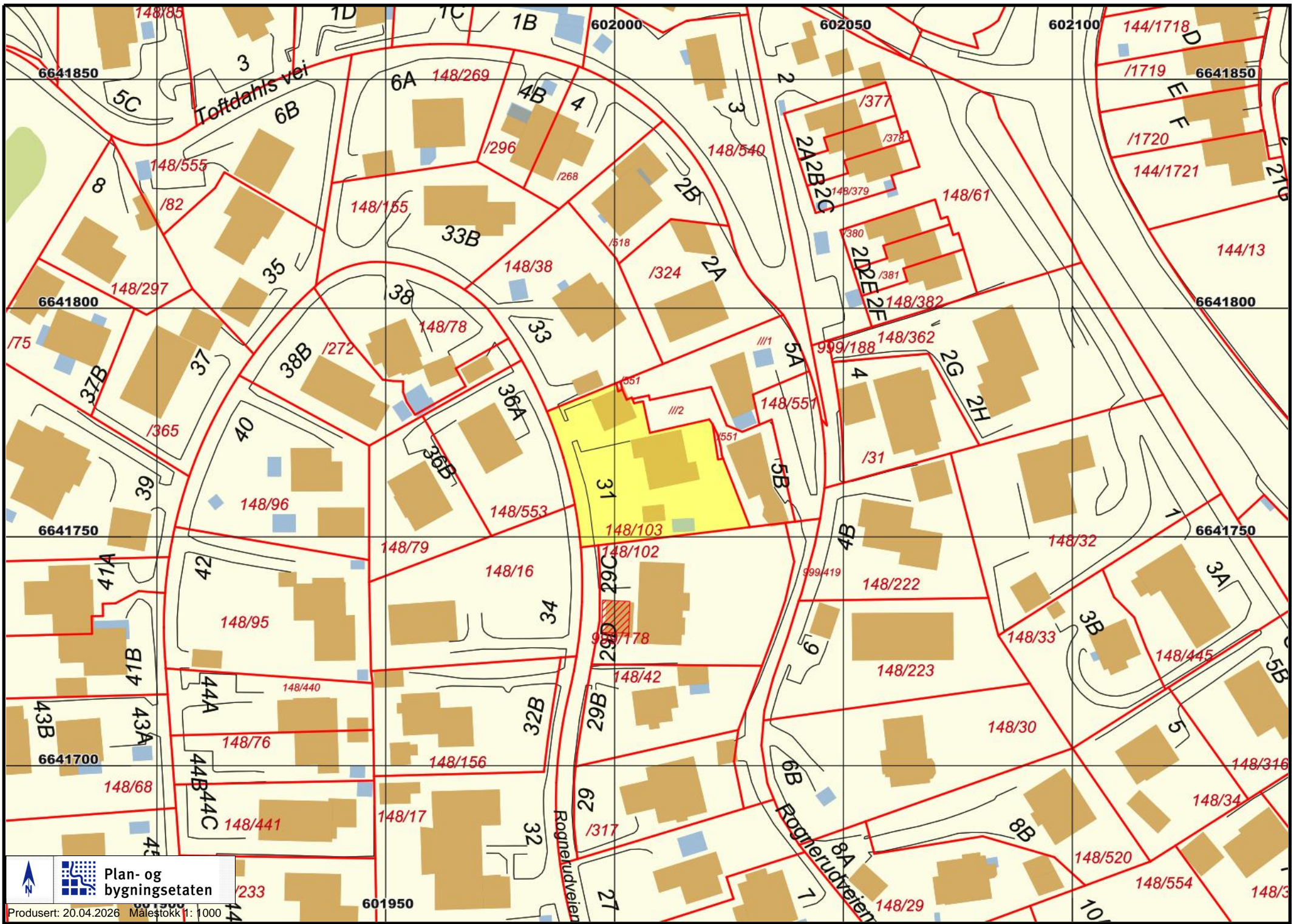
Plan- og bygningsetaten

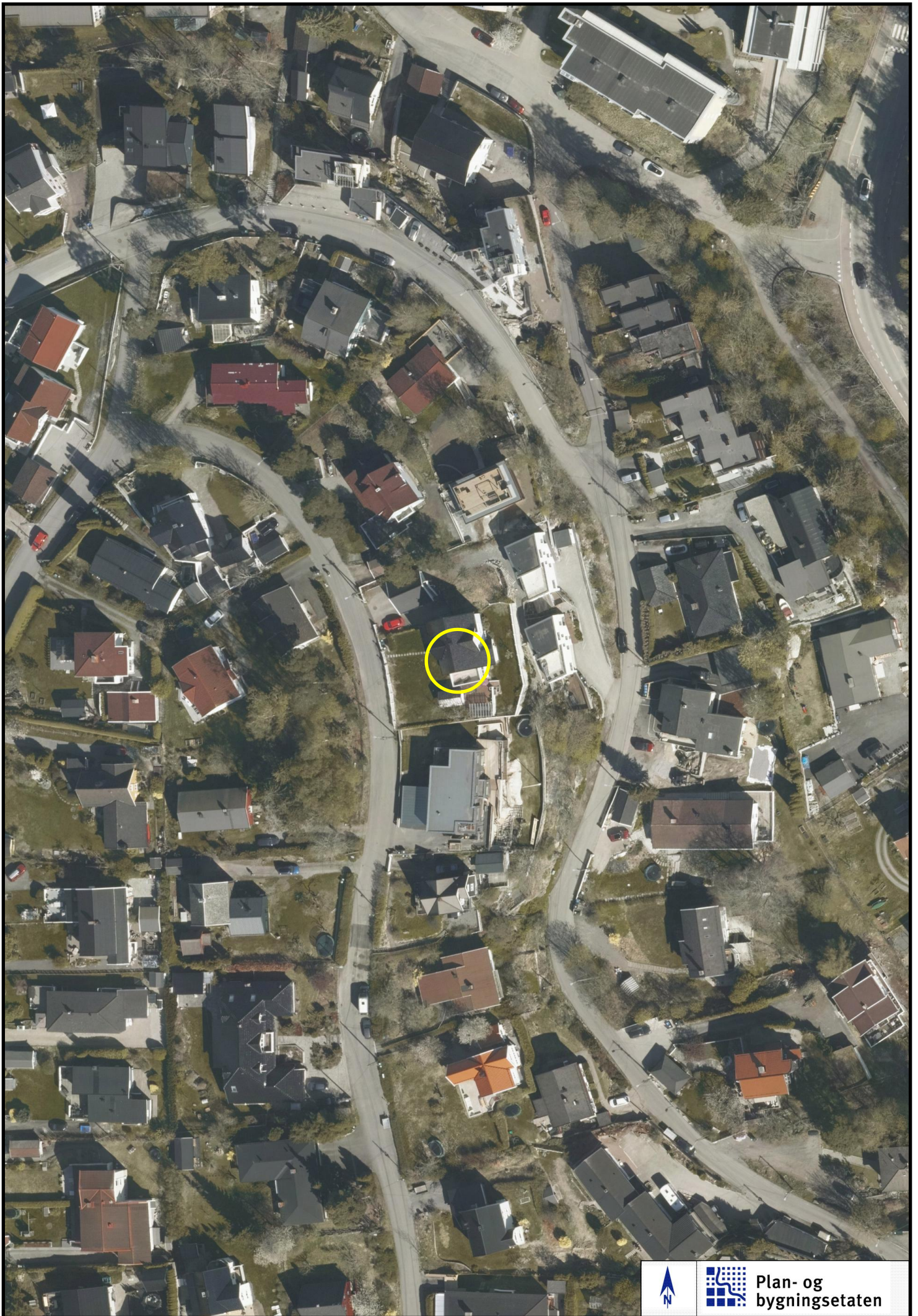
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

GJELDENE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven** og **gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvar for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistigningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.



Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen [Planinnsyn](#), eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skravur markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av



kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdatab.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaker. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold - www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskog) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvsog, kalkfurusog m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvsog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekke drag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

S-4220

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Vedtaksdato: 15.03.2006

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200913489](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.



OSLO KOMMUNE

S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.

Se endret reg.best., vedt. 17.11.2008 (V171108).

Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best., vedt.04.07.2011(V040711)

Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)

Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)

I Bergsalléen 8A, gnr 48, bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)

Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.

Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY (S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger. Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av utearealene.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

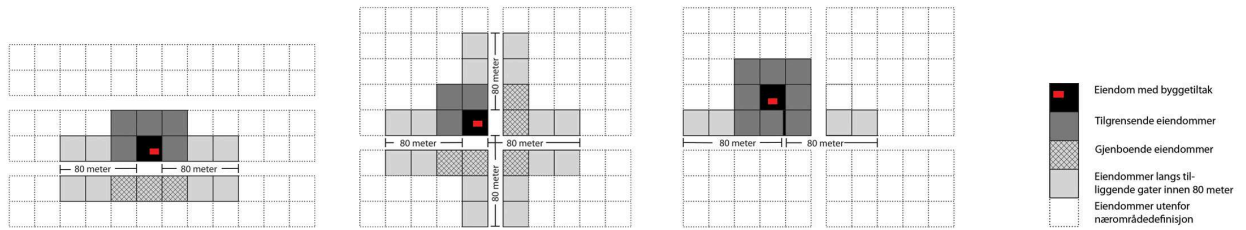
§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1

Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

- a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



*Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger
langs vei/gate*

*Figur 1b:
Nærområde der tiltak ligger i
vei-/gatekryss*

*Figur 1c:
Nærområde der tiltak ligger bak
bebyggelse langs vei/gate*

- b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
- c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
- d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2

Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende. I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3

Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4

I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5

Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terreng høyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

- a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
- b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
- c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6

Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7

Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggeproper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

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

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

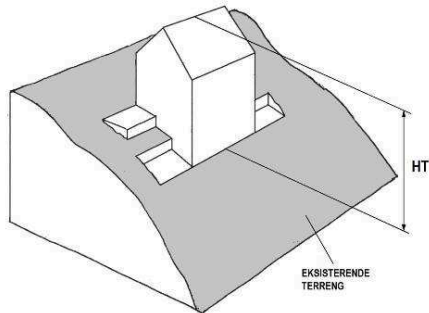
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

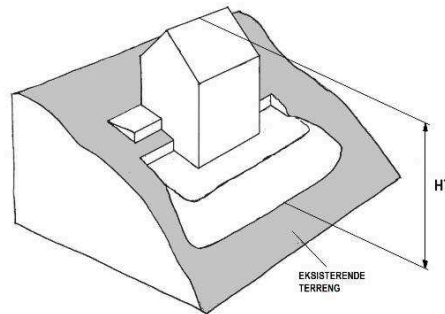
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m².

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøktjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøktjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nrområdet.

Med strøktjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

- a. Analyse og beskrivelse av nrområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

- b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
- c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
- d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
- e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
- f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00, samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
- g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist.
- h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
- i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
- j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
- k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved

**bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.**

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem



S-363

Regulering av en del av Rognerudveien og Otto Sogns vei.

S-363 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 06.04.1949

Vedtatt av: Forsynings og gjenreisningsdepartementet

Vedtaksdokumenter:

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.





Oslo kommune
Oslo Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:

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

Informasjon om kommuneplanen finner du på:

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



Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/>

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag

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

Virknings av planbestemmelser

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

Hvordan finne vedtatte reguleringskart

Reguleringskart kan finnes i [Planinnsyn](#).