

Boa



Didrik Ruus Fagansvarlig / Partner / Eiendomsmegler MNEF Tlf +47 915 84 055 E-post didrik@boaeiendom.no

SINGASTEINVEIEN 6

PRISANTYDNING
40 000 000,-

Særegen murvilla med eksklusive kvaliteter. Panoramautsikt,
hybel, båthus og strandparsell.

BRA-I
304 kvm

OM EIENDOMMEN

Velkommen til Singasteinveien 6, en særpregt og innholdsrik murvilla på toppen av Ormøya med panoramautsikt over indre Oslofjord og Cockhaven. Eiendommen kombinerer hoveddel, to hybler, to egne adkomster, to dobbelgarasjer, store opparbeidede uteområder og et sjeldent båthus med brygge.

Boligen fremstår pent vedlikeholdt, med innholdsrik planløsning, flere oppholdsrom og moderne kvaliteter som smarthusstyring og gasspeiser.

De to hyblene gir fleksibilitet for familie, ungdom eller utleie, med estimerte årlige leieinntekter på kr. 324.000,-.

Kort oppsummert:

- Særegen murvilla på toppen av Ormøya
- Tegnet av arkitekt Finn Sandmæl
- Panoramautsikt mot fjorden og Cockhaven
- Estimerte årlige leieinntekter av hybler på kr. 324.000,-
- Båthus med flytebrygge og dyptvannsbrygge
- To adkomster og to dobbelgarasjer
- Store, opparbeidede uteområder
- Strandparsell med bruksrett til strand og brygge

Kommer for salg i august. Meld din interesse i dag!

NØKKELINFORMASJON

Boligtype	Enebolig
Eierform	Fast eiendom
Bruksareal (BRA)	379 m²
BRA-I	304 m²
BRA-E	75 m²
Tomteareal	1147 m²
Antall rom	8
Antall soverom	6
Byggeår	1989
Energimerking	F - Red

ØKONOMI

Prisantydning	kr 40 000 000,-
Omkostninger	
Tinglysing pantedokument	kr 545
Tinglysing skjøte	kr 545
Pantattest kjøper	kr 300
Boligkjøperforsikring (valgfritt)	kr 19 900
Dokumentavgift	kr 1 000 000

INNHold OG BESKRIVELSE

Boligen

Singasteinveien 6 er en arkitekttegnet murvilla tegnet av Finn Sandmæl, med et tydelig særpreg og en beliggenhet som få eiendommer kan vise til. Boligen ligger høyt og fritt på toppen av Ormøya, med panoramautsikt over indre Oslofjord og Cockhaven. Her får man en sjelden kombinasjon av utsikt, volum, fleksibilitet og private utearealer. Eiendommen fremstår pent vedlikeholdt og med en generell standard som gjør at man kan flytte rett inn.

Boligen har en innholdsrik planløsning over flere nivåer, med gode oppholdssoner og rom for både familieliv, gjester og representasjon. Arkitekturen gir huset karakter, med solide materialer, murhusets tyngde og rene linjer i klassisk Sandmæl stil. Flere gasspeiser bidrar til en lun atmosfære og gir oppholdsrommene en eksklusiv, men behagelig ramme. Dette er en bolig med substans, ikke bare størrelse.

Hoveddelen er godt egnet for en stor familie som ønsker romslighet og fleksibilitet. Her er det flere soner hvor man kan trekke seg tilbake, samtidig som boligen har naturlige samlingspunkter for hverdagsliv og sosiale anledninger. De store vindusflatene og den høye beliggenheten trekker utsikten inn i boligen. Det gir en helt egen ro å se fjorden og øylandskapet fra hjemmets oppholdsrom.

Det som særlig skiller eiendommen fra mange andre boliger i dette prissjiktet, er totalpakken. Hovedbolig, hybler, dobbelgarasjer, store uteområder, båthus og strandparsell skaper en sjelden bredde i både bruk og verdi. Dette er ikke bare en enebolig på Ormøya. Det er en komplett eiendom med flere lag av kvalitet.

Hybel

Eiendommen har to hybler som gir en betydelig fleksibilitet. Dette kan være en god løsning for familier med ungdom som ønsker en mer selvstendig del av boligen, for generasjonsbruk eller for besøkende familie over lengre perioder. Samtidig gir hyblene en reell mulighet for løpende leieinntekter. Det gjør eiendommen mer anvendelig enn en tradisjonell enebolig.

Det foreligger utleievurderinger på henholdsvis kr. 11.000/mnd for den minste enheten og kr. 16.000/mnd for den største. Samlet utgjør dette vurderte leieinntekter på kr. 27.000,-/mnd eller kr. 324.000,- på årsbasis.

Hyblene gir også en praktisk trygghet over tid. Familiens behov endrer seg, og boligen kan tilpasses ulike livsfaser uten at man må gjøre store grep. Det som i dag kan fungere som utleie, kan senere brukes av barn, foreldre, gjester eller ansatte. Fleksibiliteten er en av eiendommens viktigste kvaliteter.

Hybelen over garasjen er ikke omsøkt til rom for varig opphold, og den må omsøkes før boligen kan benyttes som soverom / opphold.

Uteområder

Eiendommen ligger høyt på Ormøya og har store, pent opparbeidede uteområder med utsikt som en hovedkvalitet. Her får man flere soner for opphold, terrasser og plenarealer som gjør uteplassen anvendelig gjennom hele året. Utsikten over fjorden og Cockhaven er en del av hverdagen.

Uteområdene er godt tilrettelagt for både rolige dager og sosiale sammenkomster. Her er det plass til lange sommermiddager, lek på plenen og tilbaketrunkne soner hvor man kan nyte utsikten i fred. Tomten oppleves helhetlig og representativ. Samtidig er den praktisk utformet for daglig bruk.

Eiendommen har to egne adkomster, noe som gir en svært praktisk bruk av boligen og hyblene. I tillegg har eiendommen to dobbelgarasjer som gir god parkeringskapasitet og enkel logistikk i hverdagen. Perfekt for storfamilien, gjester eller leietakere.

Kombinasjonen av utsikt, sol, utearealer, adkomst og garasjekapasitet gjør eiendommen komplett.

Båthus og strandparsell

Et av eiendommens mest særegne fortrinn er båthuset med flytebrygge, kort gange fra boligen. Dette er en sjelden kvalitet på øyene og gir eiendommen en tydelig maritim dimensjon. Båthuset har strøm koblet til uteanlegg og dyptvannsbrygge med landgang. I tillegg har båthuset hems og holder god standard.

Dette åpner for en helt annen bruk av nærområdet. Her kan man ha båt lett tilgjengelig, ta raske turer på fjorden eller bruke båthuset som en praktisk base gjennom sommerhalvåret. For mange kjøpere vil dette være en vesentlig livsstilskvalitet. Det gir eiendommen en eksklusivitet som er vanskelig å gjenskape.

I tillegg følger det strandparsell med bruksrett til en badeperle på sydsiden av Ormøya. Her får man tilgang til badestrand og brygge i rolige og vakre omgivelser. Dette gir eiendommen en ekstra dimensjon utover selve boligen. Det handler ikke bare om å bo nær fjorden, men om faktisk å kunne bruke den.

Båthus, brygge og strandparsell bør presenteres som en egen del av eiendommens verdi. Dette er kvaliteter som sjelden kommer samlet. For riktig kjøper kan dette være forskjellen på en interessant bolig og en eiendom man ikke finner igjen.

Nabolaget

Ormøya er et av Oslos mest særegne og ettertraktete boligområder. Her bor man på en øy, omgitt av fjorden, grønne omgivelser og et rolig nabolag, samtidig som sentrum er lett tilgjengelig. Området har en lavmælt eksklusivitet som ikke trenger å rope. Det er nettopp det som gjør Ormøya så attraktivt.

Nærområdet byr på kvaliteter som tennisbane, Cockhaven og flere badeplasser. Her kan hverdagen inneholde morgenbad, turer langs vannet og rolige ettermiddager i grønne omgivelser. Det maritime preget er til stede overalt. Samtidig er området etablert og familievennlig.

For barnefamilier er beliggenheten svært god. Nedre Bekkelaget skole ligger tilgjengelig med trygg skolevei, og området oppleves rolig og oversiktlig. Blindvei og etablert bomiljø gir en trygg ramme rundt hverdagen. Dette er et sted hvor barn kan vokse opp med både natur, sjø og by innen rekkevidde.

85 bussen gir enkel forbindelse mot sentrum, noe som gjør hverdagen praktisk også uten bil. Man får nærheten til byen, men slipper følelsen av å bo midt i den. Ormøya gir en sjelden kombinasjon av fjordliv, privatliv og tilgjengelighet. Det er en av de store grunnene til at området holder seg så attraktivt over tid.

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 nødvending 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

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befarng av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/ tilstandsrapport.

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

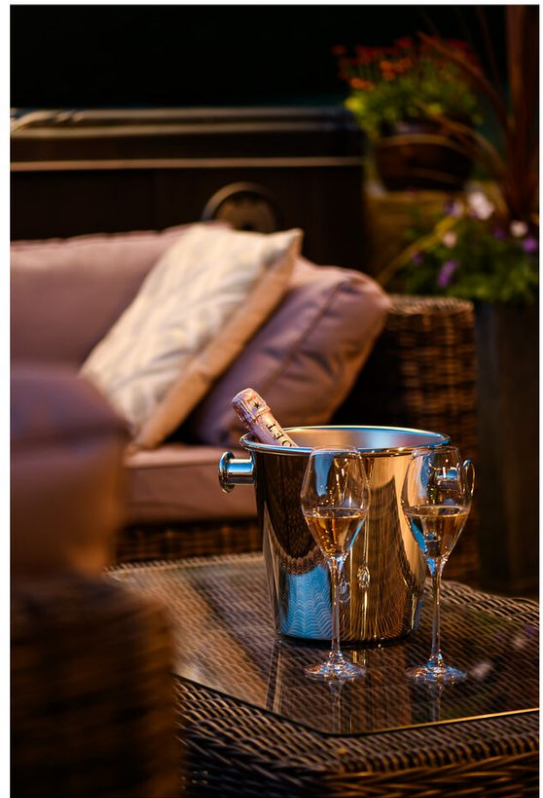
All tekst og alle bilder i denne annonse er © BOA Eiendomsmegling og uautorisert kopiering eller gjenbruk er ikke tillatt.

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.



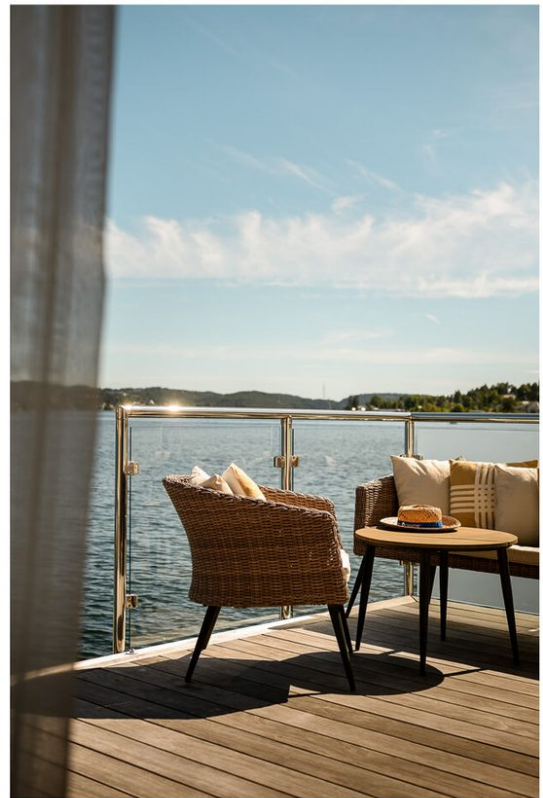


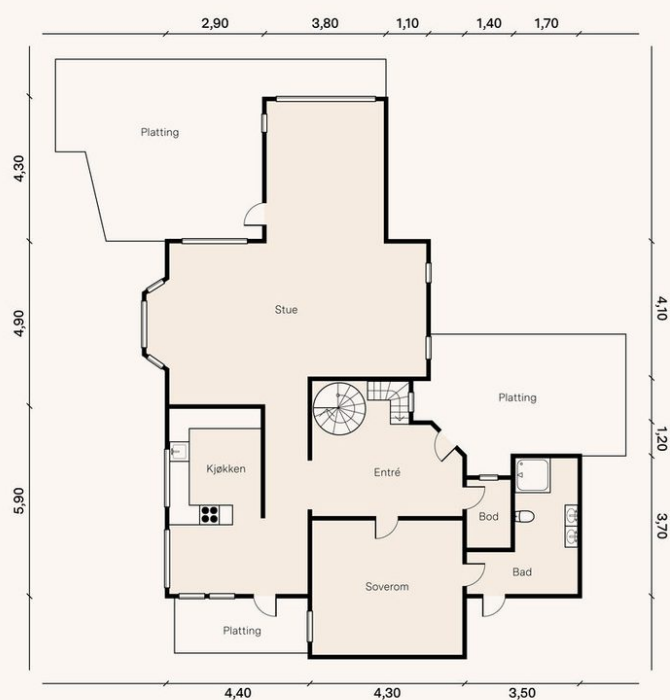








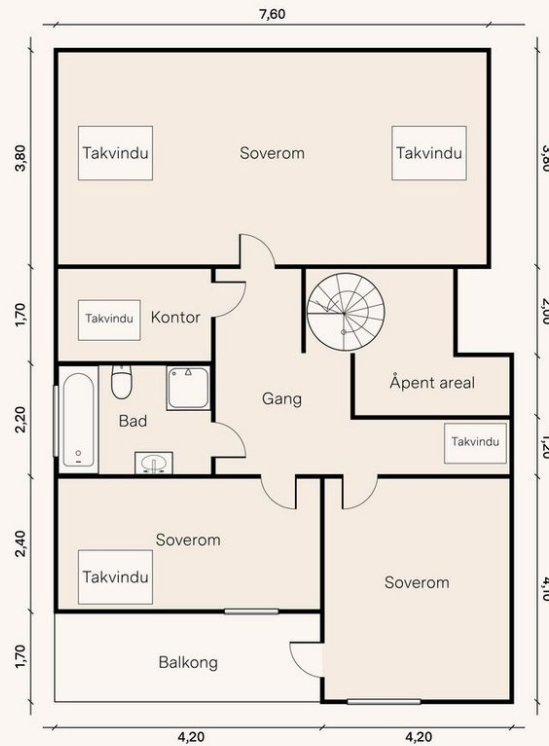




Singasteinveien 6

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

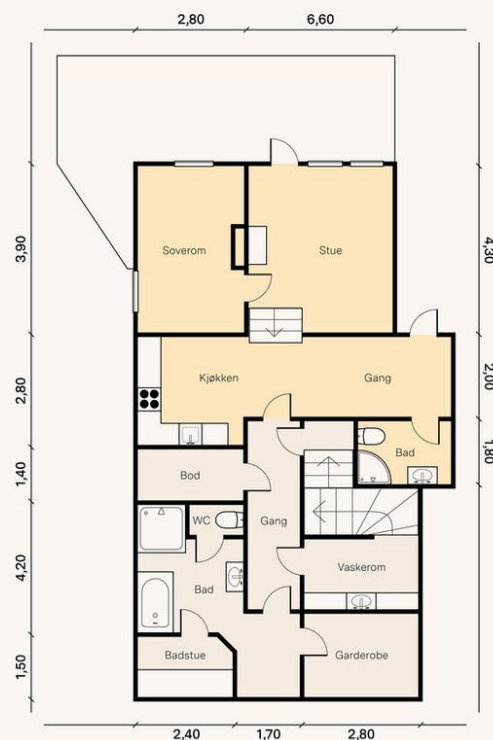
Boa



Singasteinveien 6

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

Boa



Singasteinveien 6

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

Boa



Singasteinveien 6

UTLEIEMEGLEREN

Leieprisestimat fra Utleiemegleren

02.07.2026

Singasteinveien 6, 0198 OSLO
Gnr. 198 Bnr. 142 Bruksenhetsnummer U0002

Utleiemegleren tilbyr det mest komplette utleieproduktet på markedet, og er førstevalget for leietakere og utleiende som ønsker en profesjonell håndtering av hele leieforholdet. Som kunde hos Utleiemegleren blir utleiende- og leieforholdet ditt trygt og enkelt.

På bakgrunn av boligens standard, størrelse, beliggenhet og dagens markedsituasjon, er Utleiemeglerens estimerte leiepris på:

16 000 – 17 000 kroner i måneden

Vurderingen er basert på Utleiemeglerens inngående kjennskap til nærområdet, sammenlignbare utleieobjekter og vår erfaring fra utleiemarkedet. Boligens verdutvikling er ikke hensyntatt i estimatet.

Leieprisestimatet er utarbeidet uten befaring av boligen eller gjennomgang av fullstendig salgsprospekt. Angitt månedleie er en faglig vurdering av forventet månedleie per dags dato, og må ikke oppfattes som en garanti, minimums- eller maksimumspris.

Dette er et uforpliktende estimat og kan ikke benyttes som dokumentasjon i forbindelse med verdivurdering, refinansiering eller lånesøknad hos bank eller andre finansinstitusjoner. Vi tar forbehold om markedsmessige endringer og presiserer at vi ikke kan holdes ansvarlig dersom estimert leienivå ikke oppnås ved en eventuell utlei.

Det sagt, vi tar oss av hele utleieprosessen – fra markedsføring til utflytting. Vi garanterer også for at du får husleien på konto til avtalt tid. Utleiemegleren bistår både de med en bolig til leie og de med en portefølje bestående av fem eller flere enheter.

Mer informasjon om Utleiemegleren finner du på våre hjemmesider: [Utleiemegleren.no](https://utleiemegleren.no)

Med vennlig hilsen
Utleiemegleren Frogner

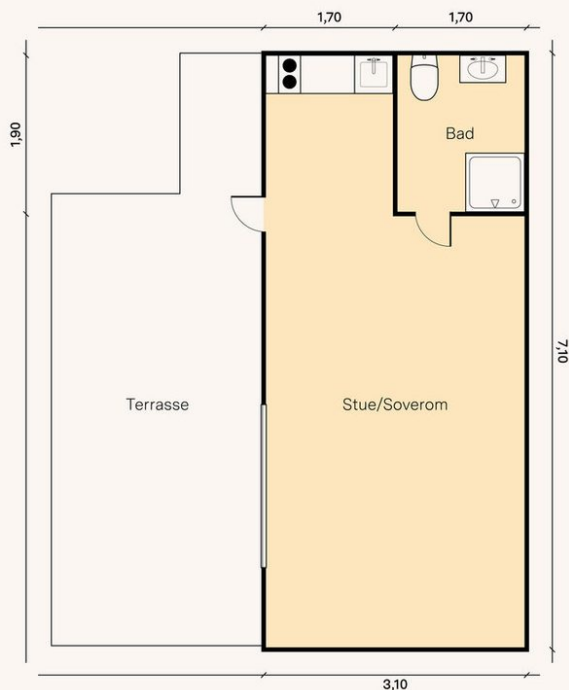
Fredrik Anders Wittberg
Eiendomsmegler

E-post: fredrik.wittberg@utleiemegleren.no
Tlf: 90029494

Thomas Heftyesgate 39
0267 Oslo

Telefon: 21 93 13 00
E-post: frogner@utleiemegleren.no

<https://utleiemegleren.no>
Org.nr. 982 974 852 MVA



Singasteinveien 6

UTLEIEMEGLEREN

Leieprisestimat fra Utleiemegleren

02.07.2026

Singasteinveien 6, 0198 OSLO
Gnr. 198 Bnr. 142 Bruksenhetsnummer U0001

Utleiemegleren tilbyr det mest komplette utleieproduktet på markedet, og er førstevalget for leietakere og utleiende som ønsker en profesjonell håndtering av hele leieforholdet. Som kunde hos Utleiemegleren blir utleiende- og leieforholdet ditt trygt og enkelt.

På bakgrunn av boligens standard, størrelse, beliggenhet og dagens markedsituasjon, er Utleiemeglerens estimerte leiepris på:

11 000 – 12 000 kroner i måneden

Vurderingen er basert på Utleiemeglerens inngående kjennskap til nærområdet, sammenlignbare utleieobjekter og vår erfaring fra utleiemarkedet. Boligens verdutvikling er ikke hensyntatt i estimatet.

Leieprisestimatet er utarbeidet uten befaring av boligen eller gjennomgang av fullstendig salgsprospekt. Angitt månedleie er en faglig vurdering av forventet månedleie per dags dato, og må ikke oppfattes som en garanti, minimums- eller maksimumspris.

Dette er et uforpliktende estimat og kan ikke benyttes som dokumentasjon i forbindelse med verdivurdering, refinansiering eller lånesøknad hos bank eller andre finansinstitusjoner. Vi tar forbehold om markedsmessige endringer og presiserer at vi ikke kan holdes ansvarlig dersom estimert leienivå ikke oppnås ved en eventuell utlei.

Det sagt, vi tar oss av hele utleieprosessen – fra markedsføring til utflytting. Vi garanterer også for at du får husleien på konto til avtalt tid. Utleiemegleren bistår både de med en bolig til leie og de med en portefølje bestående av fem eller flere enheter.

Mer informasjon om Utleiemegleren finner du på våre hjemmesider: [Utleiemegleren.no](https://utleiemegleren.no)

Med vennlig hilsen
Utleiemegleren Frogner

Fredrik Anders Wittberg
Eiendomsmegler

E-post: fredrik.wittberg@utleiemegleren.no
Tlf: 90029494

Thomas Heftyesgate 39
0267 Oslo

Telefon: 21 93 13 00
E-post: frogner@utleiemegleren.no

<https://utleiemegleren.no>
Org.nr. 982 974 852 MVA

STANDARD

Standard hentet fra tilstandsrapport:

Innvendig har boligen betongtrapper med flis, spiraltrapp med lakkerte trinn og rekkverk av metall.

Metallrekkverk i spiraltrapp har åpninger som er større enn 10cm.

Boligen har malte profilerte innvendige dører, dører i bra stand med noe slitasje.

Våtrom:

Bad 1 etg:

Bad med flis på vegg og gulv, malte plater i taket.

Rommet er innredet med dusjhjørne, servanter i innredning og vegg hengt toalett.

Badet har fall 1-300 og flatt gulv. Membran er synlig i sluket. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er ventilasjon via mekanikk avtrekk, lite til luft under døren.

Badet har betong/mur i vegger og innredninger i tilstøtende rom, det er derfor ikke boret hull for fuktmålinger. Badet har fortsatt garanti.

Bad 2 etg:

Bad med flis på vegg og gulv, malte plater i taket.

Rommet er innredet med dusjhjørne, servant i innredning, badekar og vegghengt toalett.

Badet har flatt gulv uten oppkant, høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 2,0cm. Ny membran er synlig i sluket ligger ikke under klemring, det ligger banemembran under påstøp som ligger ned i sluk. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er ventilasjon via mekanisk avtrekk,ingen til luft under døren.

Vi tar forbehold om at vi ikke får målt fall eller observert skader under badekar/dusjkabinett.

Det er foretatt hulltaking og utført fukt måling. Det ble ikke registrert skadelige verdier. Måleresultat er angitt i vektprosent målt i konstruksjons virke inne i vegg. Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.

Vaskerom:

Vaskerom med flis på vegg og gulv, malt panel i taket.

Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, servant i innredning og varmtvannstank.

Rommet har fall 1-150 og høydeforskjell i mellom gulv ved dør og toppslukrist 1,5cm. Membran er synlig i sluket. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er ventilasjon via mekanisk avtrekk, det er til luft under døren. Waterguard er montert i rommet.

Vaskerommet har murvegger, det ble målt etter fukt på vegg i naborom med fuktindikator uten å påvise unormale forhold.

Bad underetasje:

Bad med flis på vegg og gulv, malte plater i taket.

Rommet er innredet med dusjhjørne, servant i innredning og badekar.

Badet har flatt gulv og stedvis 1-100. Motfall til dør, rett høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 2,5cm.

Membran er synlig i sluket. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er ventilasjon via mekanisk avtrekk, tilluft under døren.

Kompenserende løsning med automatisk vannstopper anses som en god løsning for å hindre vann i å renne til annet rom.

Det anbefales i tillegg å etablere membran oppkant rundt rommet og ved døren. 5 cm på vegg og 1,5cm ved dør.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i yttervegg ved siden av badstue vegger bak dusj og badekar er av mur.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

Bad hybel:

Bad med flis på vegg og gulv, malte plater i taket.

Rommet er innredet med dusjhjørne, servant i innredning, opplegg for vaskemaskin og toalett.

Badet har flatt gulv med motfall til dør, ingen oppkant ved dør.

Membran er synlig i sluket. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er ventilasjon via avtrekk til balansert anlegg, til luft under døren. Dusjen har bunnlist som hindrer lekkasjevann å renne til sluket.

Eier informerer at det er installert automatisk vannstopper som kompenserende tiltak for motfall.

Motfallet er trolig så lite at det er innenfor toleransekrav til utførelse av gulv i bad i følge Tek17 standard for nye gulv i våtrom, men ifølge NS 3600 er det TG3 da vann ikke vil renne til sluk.

Kompenserende løsning med automatisk vannstopper anses som en god løsning for å hindre vann i å renne til annet rom.

Det anbefales i tillegg å etablere membran oppkant ved døren.

Kostnadsestimat er kun for å etablere oppkant rundt på vegger som mangler og ved dør.

Badet har betong/mur i vegger, det er derfor ikke boret hull for fuktmålinger.

Bad:

Bad over garasjen, med flis på vegg og gulv, malte plater i taket.

Rommet er innredet med dusjhjørne, servant i innredning og toalett.

Badet har fall til sluk 1-100, høydeforskjell i mellom gulv ved dør og sluk 15mm. Membran er synlig i sluket. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring.

Det er ventilasjon via luke i vegg, til luft under døren. Dusjen har bunnlist som hindrer lekkasjevann å renne til sluket.

Det er foretatt hulltaking og utført fukt måling. Det ble ikke registrert skadelige verdier. Måleresultat er angitt i vektprosent målt i konstruksjons virke inne i vegg.

Kjøkken:

Moderne eksklusiv kjøkkeninnredning med glatte fronter og stein benkeplate, integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er montert automatisk vannstopper. Kjøkkenet er i meget god stand.

Fritthengende kjøkkenventilator i stål med rør til yttertak.

Kjøkkeninnredning i hybel med glatte fronter og laminat benkeplate, frittstående hvitevarer som kjøl/fryseskap og komfyr. Det er montert automatisk vannstopper

Kjøkkenventilator montert i overskap med kullfilter.

Kjøkkeninnredning i disp. rom over garasjen med glatte fronter og stål benkeplate, integrerte hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin og platetopp. Det er montert automatisk vannstopper

Kjøkkenet har ikke avtrekk over kokesonen.

Spesialrom:

Badstuerom med benk og ovn. Vegg, gulv og tak er ikke åpnet, konstruksjon er derfor ikke kontrollert. Det opplyses om at bygging av badstue mot yttervegg og yttertak er en risikokonstruksjon som kan kreve spesielle tiltak som f. eks. luftspalte i mellom konstruksjoner.

Toalettrom med flis på gulv og vegg, malte plater i taket, innredet med veggmontert toalett. Det er ikke sluk i rommet men det er åpning under glassvegg/dør så lekkasje vann vil renne til sluk i bad.

Tekniske installasjoner:

Vannrør av kobber og plast.

Nyere rør i kjøkken og bad i hovedhuset, eldre kobberrør i vaskerom rundt vv tank og begge utleieleiligheter.

Synlige avløpsrør inne i huset er av plast.

Det er villavent 1100 ventilasjon aggregat ifølge eier fra 2004

Det anbefales service på anlegget med bakgrunn i alder.

Det mangler elektrisk avtrekk i hybel over kokesone på kjøkken og bad, derfor TG2.

Det er montert waterguard på alle kjøkken, på vaskerom og bad i underetasjen og ved varmtvannstank som er tilkoblet alarmsystemet. Det er viktig at en eventuell ny kjøper setter seg inn i detaljer rundt dette og opprettholder tilkobling til alarmsentral.

Det er 2 vv tanker i underetasjen, 120l og 200l. Tankene er byttet i nyere tid.

Skjult elektrisk anlegg med automatsikringer i skapet. Anlegget har hatt el kontroll i 2025.

Inngående vurdering av el-anlegg ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Det foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider i 2025

Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.

Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal. Det kan være vanskelig for takstmannen å vite om det er varmekabler i gulv og hvor kablene er montert da det er mange forskjellige styresystem som kan forveksles med styringer for vannbåren varme eller annet, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

Huset har brannalarm og brannslukker som er yngre enn 10 år.

BYGNINGSINFORMASJON

Byggemåte hentet fra tilstandsrapport:

Taktekkingen er av tre.

Taktekking har slitasje og halve levetid på tak og undertak er oppbrukt.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under

befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takrenner av tre, nedløp av kjettinger.

Bunnbeslag på pipen og gradrenner av plastbelagt stål, beslag er stedvis avskallet og rustent. Det mangler snøfangere og stigetrinn for feieren. Stigetrinn ligger i garasjen.

Over halve levetid er oppbrukt på renner og tilbehør.

Veggkonstruksjon av dobbelmurt teglstein med isolasjon i midten.

Det er registrert uttørkede fuger som kan påvirke tetthet og funksjon på befaringsdagen, murfasader har etter befaringen blitt behandlet med en diffusjonsåpen murimpregnering som hindrer vanninntrenging, men lar murverket "puste".

Saltak av plassbygget sperretak,

Konstruksjonen er ikke åpnet så jeg kan ikke fastslå om taket er riktig dimensjonert, isolert, luftet eller har andre avvik/skader som ikke er synlige.

Det er ingen synlige symptomer på skulde skader.

Det er målt etter fukt med fukt indikator og pigg i treverk i undersiden av yttertak i 2 etg, ingen fukt ble registrert. Stikkprøver tatt i undersiden av taket utelukker ikke fukt andre steder enn der jeg har målt.

Toppssving og fastkarm vinduer. Malte karmen av tre med isolerglass.

Vinduer har tørre gummilister og slitasje på utvendig treverk.

Malt ytterdør og ytterdør i eikfiner. Malte balkongdører i tre med glass.

Platting av betong med skiferstein, rekkverk av metall. 25m²

Plattingen ligger vendt mot nord.

Platting av betong med skiferstein, rekkverk av tre og teglstein.

37m² Plattingen ligger vestvendt.

Platting av betong med skiferstein, rekkverk av metall. 33m²

Plattingen ligger vendt mot nordvest.

Platting av skiferflis, 7m² Plattingen ligger vendt mot sørøst.

Balkong av betong med skiferflis, rekkverk av tre. 7m² Balkong ligger vendt mot sørøst.

Det er bom i skifer/løs skifer og fuger er stedvis løse, omfanget bør undersøkes nærmere.

Rekkverk er for lave på alle utesteder som har rekkverk, det er stedvis for store åpninger i rekkverk.

Rekkverk av tre har slitasje og sprekker, utskiftninger kan ikke utelukkes.

Utvendig har boligen trapper av betong med skiferstein.

Trapper mangler stedvis rekkverk og der det er rekkverk er dette for lavt og har for store åpninger.

Skifer har stedvis bom/løs skifer og har løse fuger.

Utvendig peis har løse skiferflis. Peisen bør undersøkes nærmere.

Utdrag fra tilstandsrapport:

Tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlige avvik:

Utvendig: Utvendige trapper.

Det er ikke montert rekkverk.

Det er avvik:

Skifer har bom og har løse fuger.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig: Etasjeskille mellom 1 og 2 etg.

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom: Underetasje med hybel. Bad underetasje.

Overflater Gulv:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall). Kompenserende løsning med automatisk vannstopper anses som en god løsning for å hindre vann i å renne til annet rom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom: Underetasje med hybel. Bad hybel.

Overflater Gulv.

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

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsgrad 2 som kan kreve tiltak:

Utvendig: Balkonger, terrasser og rom under balkonger.

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Det er bom i skifer/løs skifer og fuger er stedvis løse, omfanget bør undersøkes nærmere.

Rekkverk er for lave på alle utesteder som har rekkverk, det er stedvis for store åpninger i rekkverk.

Rekkverk av tre har slitasje og sprekker, utskiftninger kan ikke utelukkes.

Utvendig: Andre utvendige forhold.

Det er avvik:

Utvendig peis har løse skifer.

Innvendig: Radon.

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

Tekniske installasjoner: Varmtvannstank.

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Våtrom: Etasje 2. Bad 2 etg. Overflater Gulv.

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

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom: Etasje 2. Bad 2 etg. Ventilasjon.

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

Våtrom: Underetasje med hybel. Bad underetasje.

Overflater vegger og himling.

Det er avvik:

Deler av vegger som ikke er våtsone har ikke oppkant med membran 5cm som er et krav. Lekkasjevann kan derfor renne inn i vegg.

Våtrom: Underetasje med hybel. Bad hybel.

Sanitærutstyr og innredning.

Det er påvist andre avvik:

Dusjen har bunnlist som hindrer lekkasjevann å renne til sluket, det må lages hull i bunnlist.

Kjøkken: Underetasje 2. Disponibelt rom med kjøkken og bad over garasje. Disponibelt rom med kjøkkenkrok. Avtrekk.

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Våtrom: Underetasje 2. Disponibelt rom med kjøkken og bad over garasje. Bad. Ventilasjon
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre.

BESKRIVELSE

Enebolig

INNHold

1. etasje:

Entré, trapperom, bod, soverom, bad, kjøkken, stue, stue 2.

2. etasje:

Gang, trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, kontor.

Underetasje, hoveddel:

Trapperom, gang, bod, vaskerom, garderobe, badstue, toalettrom.

Underetasje, hybeldel:

Gang, stue, kjøkken, soverom, bad.

2. Underetasje:

Disponibelt rom med kjøkken og bad over garasje.

Disponibelt rom med kjøkkenkrok, bad.

Det medfølger to dobbelgarasjer på hhv. 33 og 32 kvm og et badehus på 10 kvm.

PARKERING

Eiendommen har to dobbelgarasjer med adkomst fra Singasteinveien 6 og via Ormøybakken 9.

Det er etablert el-lader og elektrisk portåpner i begge garasjene.

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 til boligformål. For ytterligere opplysninger se vedlagte reguleringskart med bestemmelser, eller kontakt megler.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan KDP-17

S-5247

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Ulvøya, Malmøya, Ormøya og Nedre Bekkelaget

Pågående byggesaker:

Singasteinveien 6 - mulig ulovlighet - flytebrygge

Saksnummer 202506653

Siste dok. 12.06.2026

Singasteinveien 6 - bruksendring av rom i kjeller og loft til bolig og fasadeendring

Saksnummer 202510404

Siste dok. 31.10.2025

Singasteinveien 6 ved Ormsundveien 37 - etablering av flytebrygge

Saksnummer 202509278

Siste dok. 31.10.2025

Ormøya - 198/142 - Singasteinveien 6 - Mulig ulovlig levegg - levegg

Saksnummer 202506567

Ormøybakken 5 - oppføring av badehus, brygge, flytebrygge og levegg

Saksnummer 202507929

Siste dok. 08.06.2026

Ormøya - 198/1 - Ulovlig badehus, brygge, flytebrygge og levegg - mangler

Saksnummer 202505571

Siste dok. 20.04.2026

Ormøybakken 16 - oppdeling til to boenheter, innvendige endringer og fasadeendringer

Saksnummer 202603590

Siste dok. 23.06.2026

SENTRALE LOVER

Hvitvaskingsloven:

Eiendomsmegleren er fra 1.1.04 underlagt Lov om hvitvasking. 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 aldersforringelse. 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.

ANSVARLIG MEGLER



Didrik Ruus

Fagansvarlig / Partner / Eiendomsmegler MNEF

+47 915 84 055

didrik@boaeiendom.no

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Boa EM Nordstrand	Oppdragsnr.	2-26-0060
Adresse	Singasteinveien 6		
Postnr.	0198	Sted	OSLO
Selgers navn	Merete Aanstad		
Selgers navn	Morten Svein Aanstad		

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?

2001

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

25 År

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF

Polise/avtalenr.:

4818302

Våtrom

Initialer selger:

M A
M A

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Sprekk i fliser på bad i kjeller.

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:

Bad i 1.etg og 2.etg: Nye fliser og utstyr på eksisterende røropplegg (2021) Byttet utstyr på bad i kjeller. Lagt fliser og satt opp innredning på vaskerom.

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:

Se faktura

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☒ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☒ Nei ☐ Ja

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:

Ny varmekabel på badet i 2 etg (2025) Byttet til ledspotter på badene.

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:

Byttet spotter til LED montert Plajd styring på alle kabler i huset. Se fakturaer

Vann/Avløp/Rør

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

☐ Nei ☒ Ja

Initialer selger:

M A
M A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Beskrivelse:

Brudd på overvannsrør over garasjen. Ble utført av IF forsikring i 2025

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Hår i sluk 2. etg. Fjernet hår og renset med Mudin

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

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 taktekking/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:

Ormøya Blikk as har utført service på blikk, beslag og piper.

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:

Ormøya Blikk as har utført service på blikk og beslag

Piper og ildsteder**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

Initialer selger:

M A

M A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Beskrivelse:

Noe kalkutslag i taket på terrassen i hybel ute

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:

Det er tidvis byttet vinduer som har punktert gjennom årene (25år)

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

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Ett vindu og en terrassedør ble byttet av Altiglass as (2025)

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☒ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktnissig/øvrig 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

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

Brudd på rør som ble utbedret av IF forsikring i 2025

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

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Initialer selger:

M A

M A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Mangelfulle pairer ble oppdaget når vi startet salgsprosess. Det ble ettersøkt av Enkel Byggesak AS. Det er ikke utført endringer. Ferdigattest 2025

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:

Mangelfulle pairer ble oppdaget når vi startet salgsprosess. Det ble ettersøkt av Enkel Byggesak AS. Det er ikke utført endringer. Ferdigattest 2025

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

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Enkel Byggesak 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:

Byttet sikringer, montert Plajd styring på varmekabler og byttet spotter til LED

Initialer selger:

M A

M A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

se fakturaer og dokumentasjon fra DE Elektro

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

☐ Nei ☒ Ja

Av hvem?:

DE Elektro as

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

nei

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

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

Initialer selger:

M A

M A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

se ferdigattest 2025/10404-7

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

se ferdigattest 2025/10404-7

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 innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Maur tidlig på sommeren. Forsvinner med maurverk.

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

Beskrivelse:

Det er åpent fjell i bakkant av garasjen så det blir fukt ved masse regn. Det har blitt satt inn en avfukter fra Energima.

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

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

Det har blitt satt inn en avfukter fra Energima.

Initialer selger:

M A

M A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

Energima as

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

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

Oppgi type rapport:

Tilstandsrapport fra takstingeniør Rune Larsen

Er forholdet utbedret?

NEI

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Ferdigatest

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 endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Pågående sak om etablert flytebrygge. Se saksinsyn PBE

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?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Naboen i nr. 4 har forespurt om å sette opp badstue.

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.)?

Initialer selger:

M A

M A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ 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

Tilleggs kommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☒ Ja

Øvrige kommentarer:

Hybel har egen måler og vi er ikke kjent med deres avtale

Initialer selger:

M A

M A

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 forsikringsselskapet 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 forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved 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).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet 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 11.07.2026

Signert av Merete Aanstad

Signert av Morten Svein Aanstad

Initialer selger:

M A
M A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nabolagsprofil

Singasteinveien 6 - vurdert av 134 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Kirkebakken	4 min
Linje 85	0.4 km
Holtet	5 min
Linje 13, 19	2.1 km
Nordstrand stasjon	6 min
Linje L2	3.2 km
Karlsrud	8 min
Linje 1, 4	3.5 km
Oslo S	9 min
Totalt 24 ulike linjer	4.7 km

Skoler

Nedre Bekkelaget skole (1-7 kl.)	12 min
176 elever, 19 klasser	1 km
Brannfjell skole (8-10 kl.)	7 min
593 elever, 36 klasser	2.9 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min
306 elever, 24 klasser	3.9 km
Kongshavn videregående skole	5 min
550 elever	3 km
Lambertseter videregående skole	9 min
825 elever, 30 klasser	3.9 km

«Man føler ikke at man er i Oslo selv om man bare er en liten busstur unna. Sjø og strand.»



Sitat fra en lokalkjent



Kvalitet på skolene

Veldig bra 95/100



Opplevd trygghet

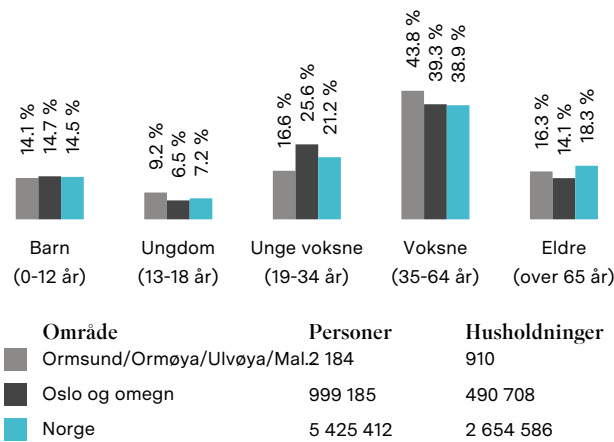
Veldig trygt 93/100



Naboskapet

Godt vennskap 84/100

Aldersfordeling



Barnehager

Nedre Bekkelaget barnehage (0-5 år)	9 min
60 barn	0.7 km
Malmøya Husmorlag (1-5 år)	4 min
24 barn	2 km
Kongsveien barnehage (1-5 år)	5 min
110 barn	2.1 km

Dagligvare

Malmøya Mat & Grill Da	12 min
Joker Holtet	6 min
PostNord, søndagsåpent	2.3 km

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 97/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100



Vedlikehold hager

Godt velholdt 88/100

Sport

- 

Grønsundveien - balløkke
Ballspill

9 min 
0.7 km
- 

Nedre bekkelaget
Aktivitetshall, ballspill

12 min 
1 km
- 

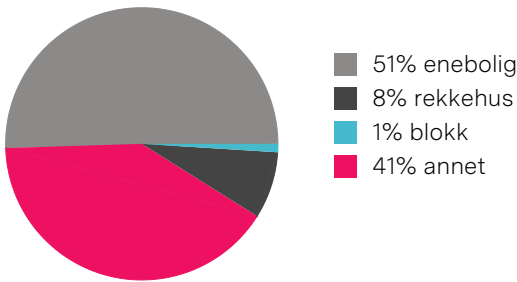
Best Trening

6 min 
- 

Mudo Nordstrand

8 min 

Boligmasse



«Stille omgivelser, nær sjøen, bilfritt område, nær skole og barnehager, gode naboer»

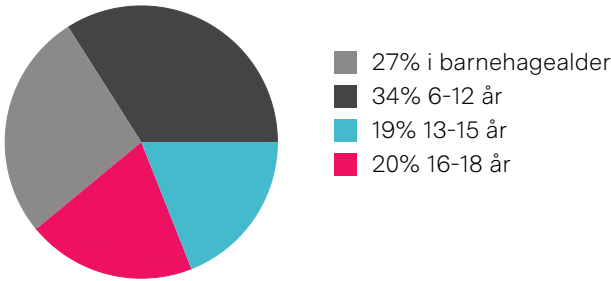
Sitat fra en lokalkjent



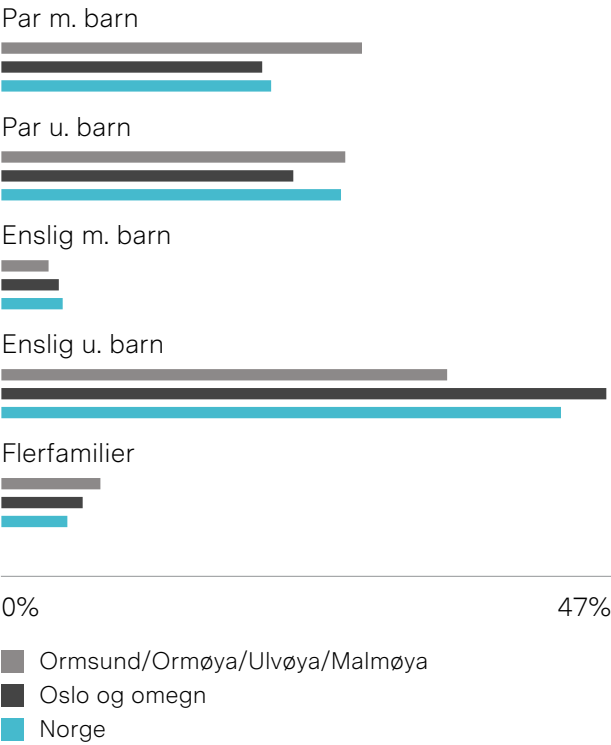
Varer/Tjenester

-  Sæter Torg 8 min 
-  Apotek 1 Holtet 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

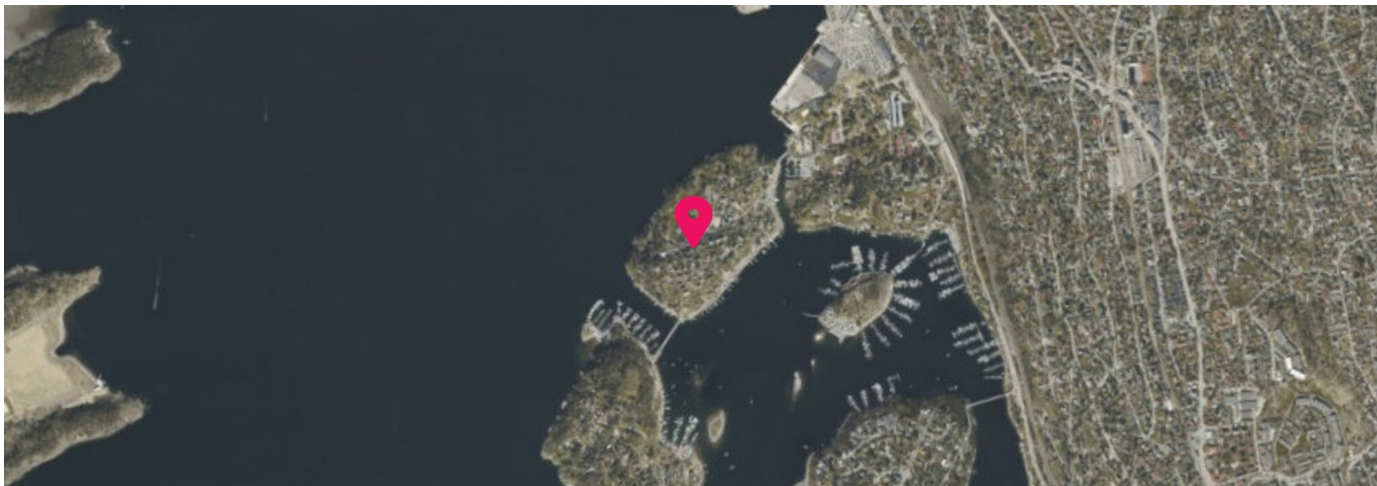


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Tilstandsrapport



Enebolig



Singasteinveien 6, 0198 OSLO



OSLO kommune



gnr. 198, bnr. 142

Sum areal alle bygg: BRA: 379 m² BRA-i: 304 m²



Befaringsdato: 24.06.2025

Rapportdato: 06.08.2025

Oppdragsnr.: 22396-1774

Referansenummer: AG1979

Autorisert foretak: Stavern Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Larsen

Vår ref: 6-25-0400



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.

Stavern Taksering as

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

Rapportansvarlig

Rune Larsen

Uavhengig Takstingeniør

rune@staverntaksering.no

994 09 100



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eksklusiv enebolig i teglsteins konstruksjon, saltak med tredekke. Boligen har hybel som kan leies ut, disp rom med kjøkken og bad, 2 garasjer og badehus. Boligen holder høy standard med bl.a. 5 bad og vaskerom. Parkett og flis på gulv i alle oppholdsrom. Lys og pen stue med store vindusflater sikrer gode lysforhold. Eiendommen har flere fine uteområder på alle sider av huset. Kjøkkenløsning i hovedetasjen med glatte fronter, stein benkeplate, godt med skap/benkeplass og integrerte hvitevarer med bla. gass koketopp. Boligen har avvik som vi har gitt TG2-TG3 som en eventuelt kjøper bør lese nøye. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Enebolig - Byggeår: 1989

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av tre.

Taktekking har slitasje og halve levetid på tak og undertak er oppbrukt.

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

Takrenner av tre, nedløp av kjettinger. Bunnbeslag på pipen og gradrenner av plastbelagt stål, beslag er stedvis avskallet og rustent. Det mangler snøfangere og stigetrinn for feieren. Stigetrinn ligger i garasjen. Over halve levetid er oppbrukt på renner og tilbehør.

Veggkonstruksjon av dobbelmurt teglstein med isolasjon i midten. Det er registrert uttørkede fuger som kan påvirke tetthet og funksjon på befarings dagen, mur fasader har etter befaringen blitt behandlet med en diffusjonsåpen murimpregnering som hindrer vanninntrenging, men lar murverket "puste".

Saltak av plass bygget sperretak, Konstruksjonen er ikke åpnet så jeg kan ikke fastslå om taket er riktig dimensjonert, isolert, luftet eller har andre avvik/skader som ikke er synlige.

Det er ingen synlige symptomer på skulte skader.

Det er målt etter fukt med fult indikator og pigg i treverk i undersiden av yttertak i 2 etg, ingen fukt ble registrert. Stikkprøver tatt i undersiden av taket utelukker ikke fukt andre steder enn der jeg har målt.

Toppsving og fastkarm vinduer. Malte karmer av tre med isolerglass. Vinduer har tørre gummilister og slitasje på utvendig treverk. Malt ytterdør og ytterdør i eikfiner. Malte balkongdører i tre med glass.

Platting av betong med skiferstein, rekkverk av metall. 25m2

Plattingen ligger vendt mot nord.

Platting av betong med skiferstein, rekkverk av tre og teglstein. 37m2 Plattingen ligger vestvendt.

Platting av betong med skiferstein, rekkverk av metall. 33m2

Plattingen ligger vendt mot nordvest.

Platting av skiferflis, 7m2 Plattingen ligger vendt mot sørøst.

Balkong av betong med skiferflis, rekkverk av tre. 7m2 Balkong ligger vendt mot sørøst.

Det er bom i skifer/løs skifer og fuger er stedvis løse, omfanget bør undersøkes nærmere.

Rekkverk er for lave på alle utesteder som har rekkverk, det er stedvis for store åpninger i rekkverk.

Rekkverk av tre har slitasje og sprekker, utskiftninger kan ikke utelukkes.

Utvendig har boligen trapper av betong med skiferstein.

Trapper mangler stedvis rekkverk og der det er rekkverk er dette for lavt og har for store åpninger.

Skifer har stedvis bom/løs skifer og har løse fuger.

Utvendig peis har løse skiferflis. Peisen bør undersøkes nærmere.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv har overflater av parkett og flis.

Vegger har overflater av pusset mur, panel og teglstein, flis på bad.

Himlinger har overflater av malte plater og panel.

Overflater er i generelt god stand.

Parkett gulv i 2. etasje har skader.

Vegger i utleieleilighet og taket i 2 etg har stedvis mindre sår og sprekker.

Det er stedvis mindre avstand i mellom gulvlister og gulv.

Ut over nevnte forhold er overflater i generelt god stand med forventet bruk slitasje.

Betong gulv i underetasje, i hybel og i garasje samt i mellom underetasje og 1 etasje. Tregulv i 2 etg som skille ned mot underliggende etasje. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil.

Målinger av gulv er kun stikkprøver i utvalgte rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.

Det ble målt 15mm skjevhet på kjøkkenet i utleieleiligheten, i stuen ble det målt 1cm skjevhet.

Det ble i tillegg målt i spisestue og kjøkken i 1 etg uten å registrere skjevheter over toleranse krav.

Det ble målt 30mm skjevhet i gangen og 15mm på soverom i 2. etasje.

Målinger av gulv er kun stikkprøver i utvalgte rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.

Ifølge NGU sitt aktomhetskart ligger eiendommen i et sikkert området med tanke på radonholdig grunn. Det er ikke fremlagt radonmålinger, det er ikke lagt radonmembran eller andre tiltak. Det var ikke påkrevd i byggeåret. Det anbefales måling og evt tiltak. Boligen har mursteinspipe, vedovn, 4 peiser med innsats og feieluke. 2 peiser for gass og 2 peiser for vedfyr.

Underetasjen er bygget av betong/mur vegger som er stedvis påforet på innsiden

Det er foretatt hulltaking og utført fukt måling. Måleresultat er angitt i vektprosent målt i konstruksjons virke inne i vegg.

Underetasjen er bygget av murvegger som er på foret på innsiden,

Beskrivelse av eiendommen

ved hulltaking i vegg ble det ikke avdekket skadelige fukt verdier. Stikkprøve målinger utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv i huset. Det påpekes at denne type konstruksjoner er en risiko konstruksjon som bør følges nøye med på. Boligrom under terreng fra dette byggeåret kan ha varierende innhold av fukt i kjeller gulv og nedre del av kjeller vegger avhengig av årstider.

Innvendig har boligen betongtrapper med flis, spiraltrapp med lakkerte trinn og rekkverk av metall. Metallrekkverk i spiraltrapp har åpninger som er større enn 10cm.

Boligen har malte profilerte innvendige dører, dører i bra stand med noe slitasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1 etg

Bad med flis på vegg og gulv, malte plater i taket. Rommet er innredet med dusjhjørne, servanter i innredning og vegg hengt toalett. Badet har fall 1-300 og flatt gulv. Membran er synlig i sluket. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er ventilasjon via mekanikk avtrekk, lite til luft under døren. Badet har betong/mur i vegger og innredninger i tilstøtende rom, det er derfor ikke boret hull for fuktmålinger. Badet har fortsatt garanti.

Bad 2 etg

Bad med flis på vegg og gulv, malte plater i taket. Rommet er innredet med dusjhjørne, servant i innredning, badekar og vegg hengt toalett. Badet har flatt gulv uten oppkant, høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 2,0cm. Ny membran er synlig i sluket ligger ikke under klemring, det ligger banemembran under påstøp som ligger ned i sluk. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er ventilasjon via mekanisk avtrekk,ingen til luft under døren. Vi tar forbehold om at vi ikke får målt fall eller observert skader under badekar/dusjkabinett. Det er foretatt hulltaking og utført fukt måling. Det ble ikke registrert skadelige verdier. Måleresultat er angitt i vektprosent målt i konstruksjons virke inne i vegg. Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.

Vaskerom

Vaskerom med flis på vegg og gulv, malt panel i taket. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, servant i innredning og varmtvannstank. Rommet har fall 1-150 og høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 1,5cm. Membran er synlig i sluket. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er ventilasjon via mekanisk avtrekk, det er til luft under døren. Waterguard er montert i rommet. Vaskerommet har murvegger, det ble målt etter fukt på vegg i naborom med fuktindikator uten å påvise unormale forhold.

Bad underetasje

Bad med flis på vegg og gulv, malte plater i taket. Rommet er innredet med dusjhjørne, servant i innredning og

badekar.

Badet har flatt gulv og stedvis 1-100. Motfall til dør, rett høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 2,5cm. Membran er synlig i sluket. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er ventilasjon via mekanisk avtrekk, til luft under døren.

Kompenserende løsning med automatisk vannstopper anses som en god løsning for å hindre vann i å renne til annet rom. Det anbefales i tillegg å etablere membran oppkant rundt rommet og ved døren. 5 cm på vegg og 1,5cm ved dør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i l yttervegg ved siden av badstue vegger bak dusj og badekar er av mur.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

Bad hybel

Bad med flis på vegg og gulv, malte plater i taket. Rommet er innredet med dusjhjørne, servant i innredning, opplegg for vaskemaskin og toalett. Badet har flatt gulv med motfall til dør, ingen oppkant ved dør. Membran er synlig i sluket. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er ventilasjon via avtrekk til balansert anlegg, til luft under døren. Dusjen har bunnlist som hindrer lekkasjevann å renne til sluket. Eier informerer at det er installert automatisk vannstopper som kompenserende tiltak for motfall. Motfallet er trolig så lite at det er innenfor toleransekrav til utførelse av gulv i bad i følge Tek17 standard for nye gulv i våtrom, men ifølge NS 3600 er det TG3 da vann ikke vil renne til sluk. Kompenserende løsning med automatisk vannstopper anses som en god løsning for å hindre vann i å renne til annet rom. Det anbefales i tillegg å etablere membran oppkant ved døren. Kostnadsestimat er kun for å etablere oppkant rundt på vegger som mangler og ved dør. Badet har betong/mur i vegger, det er derfor ikke boret hull for fuktmålinger.

Bad

Bad over garasjen, med flis på vegg og gulv, malte plater i taket. Rommet er innredet med dusjhjørne, servant i innredning og toalett. Badet har fall til sluk 1-100, høydeforskjell i mellom gulv ved dør og sluk 15mm. Membran er synlig i sluket. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er ventilasjon via luke i vegg, til luft under døren. Dusjen har bunnlist som hindrer lekkasjevann å renne til sluket. Det er foretatt hulltaking og utført fukt måling. Det ble ikke registrert skadelige verdier. Måleresultat er angitt i vektprosent målt i konstruksjons virke inne i vegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Moderne eksklusiv Kjøkkeninnredning med glatte fronter og stein benkeplate, integrerte hvitevarer som kjøøl/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er montert automatisk vann stopper. Kjøkkenet er i meget god stand. Fritthengende kjøkkenventilator i stål med rør til yttertak.

Kjøkkeninnredning i hybel med glatte fronter og laminat benkeplate, frittstående hvitevarer som kjøøl/frysenskap og komfyr. Det er montert automatisk vann stopper

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenventilator montert i overskap med kullfilter.

kjøkkeninnredning i disp rom over garasjen med glatte fronter og stål benkeplate, integrerte hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin og platetopp. Det er montert automatisk vann stopper Kjøkkenet har ikke avtrekk over kokesonen.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Badstue rom med benk og ovn. Vegg gulv og tak er ikke åpnet, konstruksjon er derfor ikke kontrollert. Det opplyses om at bygging av badstue mot yttervegg og yttertak er en risiko konstruksjon som kan kreve spesielle tiltak som feks luftspalte i mellom konstruksjoner.

Toalettrom med flis på gulv og vegg, malte plater i taket, innredet med veggmontert toalett. Det er ikke sluk i rommet men det er åpning under glassvegg/dør så lekkasje vann vil renne til sluk i bad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber og plast.
Nyere rør i kjøkken og bad i hovedhuset, eldre kobberrør i vaskerom rundt vv tank og begge utleieleiligheter.
Synlige avløpsrør inne i huset er av plast.

Det er villavent 1100 ventilasjon aggregat ifølge eier fra 2004
Det anbefales service på anlegget med bakgrunn i alder.
Det mangler elektrisk avtrekk i hybel over kokesone på kjøkken og bad, derfor TG2.

Det er montert waterguard på alle kjøkken, på vaskerom og bad i underetasjen og ved varmtvanns tank som er tilkoblet alarmsystemet. Det er viktig at en eventuell ny kjøper setter seg inn i detaljer rundt dette og opprettholder tilkobling til alarmsentral.

Det er 2 vv tanker i underetasjen, 120l og 200l. Tankene er byttet i nyere tid.

Skjult elektrisk anlegg med automatsikringer i skapet. Anlegget har hatt el kontroll i 2025.
Inngående vurdering av el-anlegg ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.
Det foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider i 2025
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal. Det kan være vanskelig for takstmannen å vite om det er varmekabler i gulv og hvor kablene er montert da det er mange forskjellige styresystem som kan forveksles med styringer for vannbåren varme eller annet, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

Huset har brannalarm og brannslukker som er yngre enn 10 år.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygget står på fjell i følge eier.

Drenering er ikke synlig og derfor ikke inspisert. Byggetidens standard var perforerte plastrør.

Grunnmurer av betong/mur. Fundamenter av betong under bærende konstruksjonsdeler.

Grunnmurer er stedvis kontrollert på innsiden uten å observeres avvik på befarrings dagen.

Grunnmurer under balkken og fundament er ikke mulig å vurdere.

Tomten er flat og skrånende, opparbeidet med plen, plattinger og veranda. Det er stedvis fall mot bygget, det er krav til fall bort fra bygget 1-50 i en lengde på 3 meter.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Naust, Badehus

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

Garasje

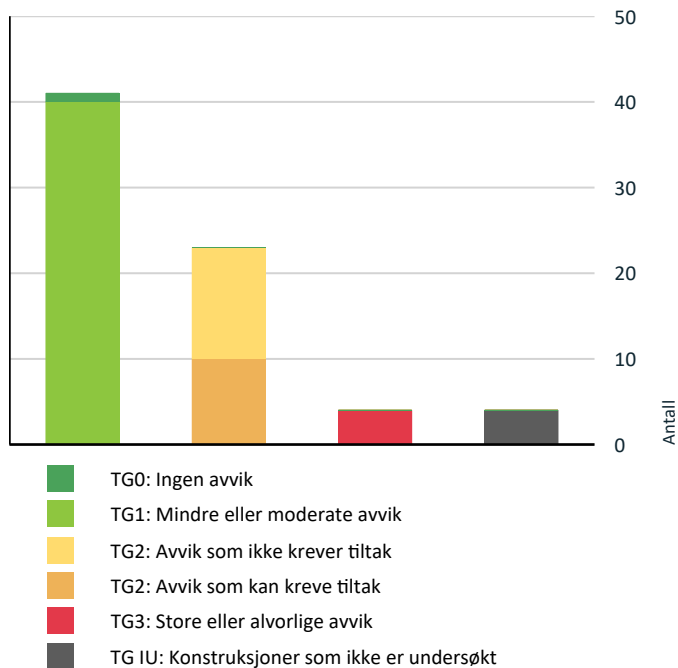
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

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

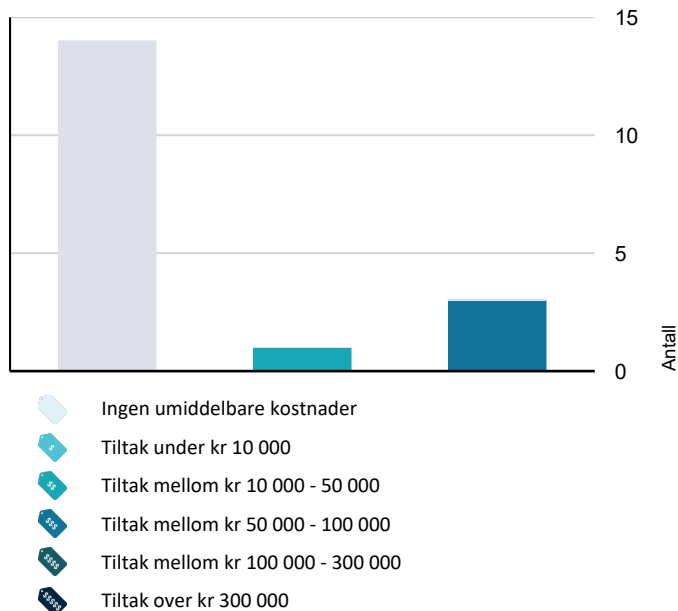
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler. Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.
Det er avvik:

Skifer har bom og har løse fuger.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Etasjeskille mellom 1 og 2 etg

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > Underetasje med hybel. > Bad underetasje > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Kompenserende løsning med automatisk vannstopper anses som en god løsning for å hindre vann i å renne til annet rom.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Underetasje med hybel. > Bad hybel > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje 1 > Bad 1 etg > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje med hybel. > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Det er bom i skifer/løse skifer og fuger er stedvis løse, omfanget bør undersøkes nærmere.

Rekkverk er for lave på alle utesteder som har rekkverk, det er stedvis for store åpninger i rekkverk. Rekkverk av tre har slitasje og sprekker, utskiftninger kan ikke utelukkes.



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Utvendig peis har løse skifer.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.



Våtrom > Etasje 2 > Bad 2 etg > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.



Våtrom > Etasje 2 > Bad 2 etg > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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



Våtrom > Underetasje med hybel. > Bad underetasje > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Deler av vegger som ikke er våtsone har ikke oppkant med membran 5cm som er et krav. Lekkasjevann kan derfor renne inn i veggen.



Våtrom > Underetasje med hybel. > Bad hybel > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Dusjen har bunnlist som hindrer lekkasjevann å renne til sluket, det må lages hull i bunnlist.



Kjøkken > Underetasje 2. Disponibelt rom med kjøkken og bad over garasje. > Disponibelt rom med kjøkken krok > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.



Våtrom > Underetasje 2. Disponibelt rom med kjøkken og bad over garasje. > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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

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.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:
Vinduene har en del slitasje, kombinasjonen av alder og materiale tilsier at det er kort gjenværende brukstid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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

Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.
TG2 grunnet alder på ventilasjons aggregat og manglende dokumentasjon på service.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! Våtrom > Etasje 2 > Bad 2 etg > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er manglende tilkomst og ventilering under innmurt badekar.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! Våtrom > Underetasje med hybel. > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! Våtrom > Underetasje 2. Disponibelt rom med kjøkken og bad over garasje. > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1989

Anvendelse

Benyttes som bolig

Standard

Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt med stedvis

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av tre.

Taktekking har slitasje og halve levetid på tak og undertak er oppbrukt.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Nedløp og beslag

Takrenner av tre, nedløp av kjettinger. Bunnbeslag på pipen og gradrenner av plastbelagt stål, beslag er stedvis avskallet og rustent.

Tilstandsrapport

Det mangler snøfangere og stigebrunn for feieren. Stigebrunn ligger i garasjen.
Over halve levetid er oppbrukt på renner og tilbehør

Vurdering av avvik:

- 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.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Stigebrunn for feier må monteres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjon av dobbelmurt teglstein med isolasjon i midten.

Det er registrert uttørkede fuger som kan påvirke tetthet og funksjon på befarings dagen, mur fasader har etter befaringen blitt behandlet med en diffusjonsåpen murimpregnering som hindrer vanninntrenging, men lar murverket "puste".

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak av plass bygget sperretak,

Konstruksjonen er ikke åpnet så jeg kan ikke fastslå om taket er riktig dimensjonert, isolert, luftet eller har andre avvik/skader som ikke er synlige.

Det er ingen synlige symptomer på skulde skader.

Det er målt etter fukt med fukt indikator og pigg i treverk i undersiden av yttertak i 2 etg, ingen fukt ble registrert. Stikkprøver tatt i undersiden av taket utelukker ikke fukt andre steder enn der jeg har målt.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Vinduer

Toppsving og fastkarm vinduer. Malte karmen av tre med isolerglass.

Vinduer har tørre gummilister og slitasje på utvendig treverk.

Årstall: 2001

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene har en del slitasje, kombinasjonen av alder og materiale tilsier at det er kort gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold.

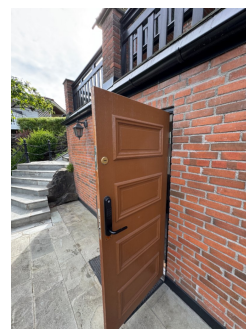
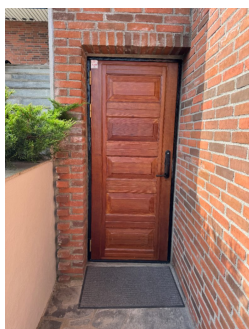
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Malt ytterdør og ytterdør i eikfiner. Malte balkongdører i tre med glass.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting av betong med skiferstein, rekkverk av metall. 25m² Plattingen ligger vendt mot nord.
Platting av betong med skiferstein, rekkverk av tre og teglstein. 37m² Plattingen ligger vestvendt.
Platting av betong med skiferstein, rekkverk av metall. 33m² Plattingen ligger vendt mot nordvest.
Platting av skiferflis, 7m² Plattingen ligger vendt mot sørøst.
Balkong av betong med skiferflis, rekkverk av tre. 7m² Balkong ligger vendt mot sørøst.
Det er bom i skifer/løs skifer og fuger er stedvis løse, omfanget bør undersøkes nærmere.
Rekkverk er for lave på alle utesteder som har rekkverk, det er stedvis for store åpninger i rekkverk.
Rekkverk av tre har slitasje og sprekker, utskiftninger kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Det er bom i skifer/løs skifer og fuger er stedvis løse, omfanget bør undersøkes nærmere.
Rekkverk er for lave på alle utesteder som har rekkverk, det er stedvis for store åpninger i rekkverk.
Rekkverk av tre har slitasje og sprekker, utskiftninger kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må foretas lokal utbedring.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Utbedre påpekte forhold.



TG 3 Utvendige trapper

Utvendig har boligen trapper av betong med skiferstein. Trapper mangler stedvis rekkverk og der det er rekkverk er dette for lavt og har for store åpninger. Skifer har stedvis bom/løse skifer og har løse fuger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er avvik:

Skifer har bom og har løse fuger.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Andre utvendige forhold

Utvendig peis har løse skiferflis. Peisen bør undersøkes nærmere.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Utvendig peis har løse skifer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bytte ut løse skifer.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv har overflater av parkett og flis.

Vegger har overflater av pusset mur, panel og teglstein, flis på bad.

Himlinger har overflater av malte plater og panel.

Overflater er i generelt god stand.

TG 2 Overflater med avvik

Parkett gulv i 2. etasje har skader.

Vegger i utleieleilighet og taket i 2 etg har stedvis mindre sår og sprekker.

Det er stedvis mindre avstand i mellom gulvlistene og gulv.

Ut over nevnte forhold er overflater i generelt god stand med forventet bruk slitasje.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong gulv i underetasje, i hybel og i garasje samt i mellom underetasje og 1 etasje. Tregulv i 2 etg som skille ned mot underliggende etasje. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil.

Målinger av gulv er kun stikkprøver i utvalgte rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevhet når rommet er tømt for møbler.

Det ble målt 15mm skjevhet på kjøkkenet i utleieleiligheten, i stuen ble det målt 1cm skjevhet.

Det ble i tillegg målt i spisestue og kjøkken i 1 etg uten å registrere skjevhet over toleranse krav.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Etasjeskille mellom 1 og 2 etg

Tilstandsrapport

Det ble målt 30mm skjevhet i gangen og 15mm på soverom i 2.etasje.

Målinger av gulv er kun stikkprøver i utvalgte rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Radon

Ifølge NGU sitt aktomhetskart ligger eiendommen i et sikkert området med tanke på radonholdig grunn. Det er ikke fremlagt radonmålinger, det er ikke lagt radonmembran eller andre tiltak. Det var ikke påkrevd i byggeåret. Det anbefales måling og evt tiltak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn, 4 peiser med innsats og feieluke. 2 peiser for gass og 2 peiser for vedfyr.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

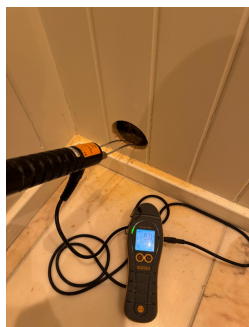
Underetasjen er bygget av betong/mur vegger som er stedvis påforet på innsiden

Det er foretatt hulltaking og utført fukt måling. Måleresultat er angitt i vektprosent målt i konstruksjons virke inne i vegg. Underetasjen er bygget av murvegger som er på foret på innsiden, ved hulltaking i vegg ble det ikke avdekket skadelige fukt verdier. Stikkprøve målinger utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv i huset.

Det påpekes at denne type konstruksjoner er en risiko konstruksjon som bør følges nøye med på.

Boligrom under terreng fra dette byggeåret kan ha varierende innhold av fukt i kjeller gulv og nedre del av kjeller vegger avhengig av årstider.

Tilstandsrapport



I bunn av murvegg



I topp av murvegg

Innvendige trapper

Innvendig har boligen betongtrapper med flis, spiraltrapp med lakkerte trinn og rekkverk av metall. Metallrekkverk i spiraltrapp har åpninger som er større enn 10cm.

Vurdering av avvik:

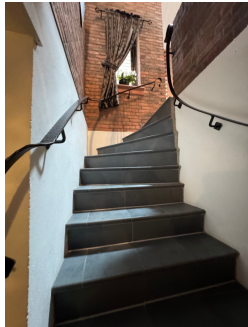
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Boligen har malte profilerte innvendige dører, dører i bra stand med noe slitasje.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD 1 ETG

Generell

Bad med flis på vegg og gulv, malte plater i taket.

Rommet er innredet med dusjhjørne, servanter i innredning og vegg hengt toalett.

Badet har fall 1-300 og flatt gulv. Membran er synlig i sluket. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er ventilasjon via mekanikk avtrekk, lite til luft under døren.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



ETASJE 1 > BAD 1 ETG

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og malte plater i tak, overflater er i god stand.

Tilstandsrapport

Årstall: 2022

Kilde: Eier

ETASJE 1 > BAD 1 ETG

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varme.

Badet har fall 1-300 og flatt gulv med oppkant ved begge dører. Nedsenk og fall 1-100 i dusj.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

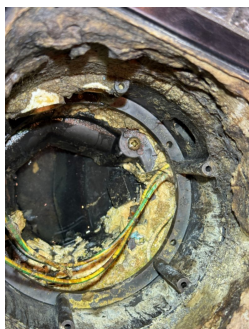
ETASJE 1 > BAD 1 ETG

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med mulighet for rengjøring og klemring. Membran er synlig i sluket, banemembran ifølge eier.

Årstall: 2010

Kilde: Eier



ETASJE 1 > BAD 1 ETG

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjhjørne.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

ETASJE 1 > BAD 1 ETG

TG 1 Ventilasjon

Det er ventilasjon via avtrekk til balansert anlegg.



ETASJE 1 > BAD 1 ETG

Tilstandsrapport

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har betong/mur i vegger og innredninger i tilstøtende rom, det er derfor ikke boret hull for fuktmålinger.
Badet har fortsatt garanti.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

ETASJE 2 > BAD 2 ETG

Generell

Bad med flis på vegg og gulv, malte plater i taket.

Rommet er innredet med dusjhjørne, servant i innredning, badekar og vegg hengt toalett.

Badet har flatt gulv uten oppkant, høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 2,0cm. Ny membran er synlig i sluket ligger ikke under klemring, det ligger banemembran under påstøp som ligger ned i sluk. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er ventilasjon via mekanisk avtrekk, ingen til luft under døren.

Vi tar forbehold om at vi ikke får målt fall eller observert skader under badekar/dusjkabinett.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



ETASJE 2 > BAD 2 ETG

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og malte plater i tak, overflater er i god stand.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

ETASJE 2 > BAD 2 ETG

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varme. Varmekabler er byttet i 2025.

Badet har flatt gulv uten oppkant, høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 2,0cm.

Vi tar forbehold om at vi ikke får målt fall eller observert skader under badekar/dusjkabinett. Eier informerer at det er installert automatisk vannstopper som kompenserende tiltak for motfall.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

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 påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

ETASJE 2 > BAD 2 ETG

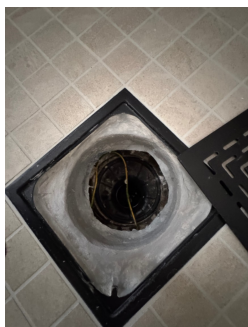
TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Plastsluk med mulighet for rengjøring og klemring. Banemembran ligger under påstøp ifølge eier.

Årstall: 2010

Kilde: Eier



ETASJE 2 > BAD 2 ETG

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjhjørne. Badekar har ikke inspeksjons mulighet. Det er åpninger som vil synliggjøre lekkasjevann.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er manglende tilkomst og ventilering under innmurt badekar.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres kan fukt og/eller skader ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 2 > BAD 2 ETG

Ventilasjon

Det er ventilasjon via avtrekk til balansert anlegg, ingen til luft under døren.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



ETASJE 2 > BAD 2 ETG

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking og utført fukt måling. Det ble ikke registrert skadelige verdier. Måleresultat er angitt i vektprosent målt i konstruksjons virke inne i vegg. Måling i denne vegg utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.

Tilstandsrapport

Årstall: 2022

Kilde: Eier



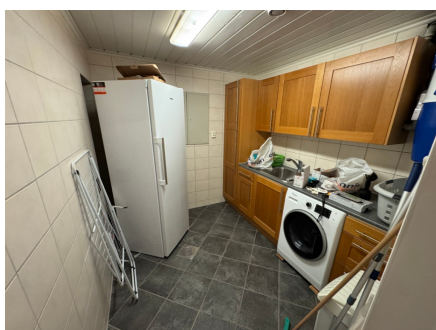
UNDERETASJE MED HYBEL. > VASKEROM

Generell

Vaskerom med flis på vegg og gulv, malt panel i taket.

Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, servant i innredning og varmtvannstank.

Rommet har fall 1-150 og høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 1,5cm. Membran er synlig i sluket. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er ventilasjon via mekanisk avtrekk, det er til luft under døren. Waterguard er montert i rommet.



UNDERETASJE MED HYBEL. > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og malt panel i tak, overflater er i generelt god stand.

UNDERETASJE MED HYBEL. > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varme.

Rommet har fall 1-150 og høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 1,5cm.

Vi tar forbehold om at vi ikke får målt fall eller observert skader under vaskemaskin og innredning.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE MED HYBEL. > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Plastsluk med mulighet for rengjøring og klemring. Membran er synlig i sluket. Banemembran ifølge eier.



UNDERETASJE MED HYBEL. > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, varmtvannstank og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE MED HYBEL. > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er ventilasjon, via avtrekk til balansert anlegg.



UNDERETASJE MED HYBEL. > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vaskerommet har murvegger, det ble målt etter fukt på vegg i naborom med fuktindikator uten å påvise unormale forhold.

UNDERETASJE MED HYBEL. > BAD UNDERETASJE

Generell

Bad med flis på vegg og gulv, malte plater i taket.

Rommet er innredet med dusjhjørne, servant i innredning og badekar.

Badet har flatt gulv og stedvis 1-100. Motfall til dør, rett høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 2,5cm. Membran er synlig i sluket. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er ventilasjon via mekanisk avtrekk, til luft under døren.

Kompenserende løsning med automatisk vannstopper anses som en god løsning for å hindre vann i å renne til annet rom.

Det anbefales i tillegg å etablere membran oppkant rundt rommet og ved døren. 5 cm på vegg og 1,5cm ved dør.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE MED HYBEL. > BAD UNDERETASJE

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og malt panel i tak.

Deler av vegger som ikke er våtsone har ikke oppkant med membran 5cm som er et krav. Lekkasjevann kan derfor renne inn i veggen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av vegger som ikke er våtsone har ikke oppkant med membran 5cm som er et krav. Lekkasjevann kan derfor renne inn i veggen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Installere membran ved dør

UNDERETASJE MED HYBEL. > BAD UNDERETASJE

TG 3 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varme.

Badet har flatt gulv og stedvis 1-100. Motfall til dør, rett høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 2,5cm.

Vi tar forbehold om at vi ikke får målt fall eller observert skader under badekar.

Eier informerer at det er installert automatisk vannstopper som kompenserende tiltak for motfall.

Motfallet er trolig så lite at det er innenfor toleransekrav til utførelse av gulv i bad i følge Tek17 standard for nye gulv i våtrom, men ifølge NS 3600 er det TG3 da vann ikke vil renne til sluk.

Kompenserende løsning med automatisk vannstopper anses som en god løsning for å hindre vann i å renne til annet rom.

Det anbefales i tillegg å etablere membran oppkant rundt rommet og ved døren. 5 cm på vegg og 1,5cm ved dør.

Kostnadsestimat er kun for å etablere oppkant rundt på vegger som mangler og ved dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Kompenserende løsning med automatisk vannstopper anses som en god løsning for å hindre vann i å renne til annet rom.

Konsekvens/tiltak

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

Kompenserende løsning med automatisk vannstopper anses som en god løsning for å hindre vann i å renne til annet rom.

Det anbefales i tillegg å etablere membran oppkant rundt rommet og ved døren. 5 cm på vegg og 1,5cm ved dør.

Kostnadsestimat er kun for å etablere oppkant rundt på vegger som mangler og ved dør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

UNDERETASJE MED HYBEL. > BAD UNDERETASJE

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med mulighet for rengjøring og klemring. Membran er synlig i sluket, banemembran ifølge eier.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE MED HYBEL. > BAD UNDERETASJE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, badekar og dusjhjørne.

UNDERETASJE MED HYBEL. > BAD UNDERETASJE

TG 1 Ventilasjon

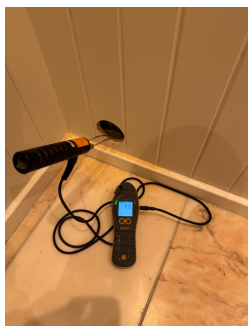
Det er ventilasjon via balansert anlegg, til luft under døren.



UNDERETASJE MED HYBEL. > BAD UNDERETASJE

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i yttervegg ved siden av badstue vegger bak dusj og badekar er av mur.. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.



UNDERETASJE MED HYBEL. > BAD HYBEL

Generell

Bad med flis på vegg og gulv, malte plater i taket.

Tilstandsrapport

Rommet er innredet med dusjhjørne, servant i innredning, opplegg for vaskemaskin og toalett. Badet har flatt gulv med motfall til dør, ingen oppkant ved dør. Membran er synlig i sluket. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er ventilasjon via avtrekk til balansert anlegg, til luft under døren. Dusjen har bunnlist som hindrer lekkasje vann å renne til sluket. Eier informerer at det er installert automatisk vannstopper som kompenserende tiltak for motfall. Motfallet er trolig så lite at det er innenfor toleransekrav til utførelse av gulv i bad i følge Tek17 standard for nye gulv i våtrom, men ifølge NS 3600 er det TG3 da vann ikke vil renne til sluk. Kompenserende løsning med automatisk vannstopper anses som en god løsning for å hindre vann i å renne til annet rom. Det anbefales i tillegg å etablere membran oppkant ved døren. Kostnadsestimat er kun for å etablere oppkant rundt på vegger som mangler og ved dør.



UNDERETASJE MED HYBEL. > BAD HYBEL

Overflater vegger og himling

Flis på vegg og malte plater i tak.

UNDERETASJE MED HYBEL. > BAD HYBEL

Overflater Gulv

Flisløst gulv med varme.
Badet har flatt gulv med motfall til dør, ingen oppkant ved dør.
Vi tar forbehold om at vi ikke får målt fall eller observert skader under vaskemaskin.
Eier informerer at det er installert automatisk vannstopper som kompenserende tiltak for motfall.
Motfallet er trolig så lite at det er innenfor toleransekrav til utførelse av gulv i bad i følge Tek17 standard for nye gulv i våtrom, men ifølge NS 3600 er det TG3 da vann ikke vil renne til sluk.
Kompenserende løsning med automatisk vannstopper anses som en god løsning for å hindre vann i å renne til annet rom.
Det anbefales i tillegg å etablere membran oppkant ved døren.
Kostnadsestimat er kun for å etablere oppkant ved dør.

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 påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
Kompenserende løsning med automatisk vannstopper anses som en god løsning for å hindre vann i å renne til annet rom.
Det anbefales i tillegg å etablere membran oppkant rundt rommet og ved døren. 5 cm på vegg og 1,5cm ved dør.
Kostnadsestimat er kun for å etablere oppkant rundt på vegger som mangler og ved dør.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



UNDERETASJE MED HYBEL. > BAD HYBEL

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med mulighet for rengjøring og klemring. Membran er synlig i sluket banemembran ifølge eier.



UNDERETASJE MED HYBEL. > BAD HYBEL

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Dusjen har bunnlist som hindrer lekkasjevann å renne til sluket, det må lages hull i bunnlist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dusjen har bunnlist som hindrer lekkasjevann å renne til sluket, det må lages hull i bunnlist.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Det må lages hull i bunnlist.

UNDERETASJE MED HYBEL. > BAD HYBEL

TG 1 Ventilasjon

Det er ventilasjon via balansert anlegg, til luft under døren.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE MED HYBEL. > BAD HYBEL

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har betong/mur i vegger, det er derfor ikke boret hull for fuktmålinger.

UNDERETASJE 2. DISPONIBELT ROM MED KJØKKEN OG BAD OVER GARASJE. > BAD

Generell

Bad over garasjen, med flis på vegg og gulv, malte plater i taket.

Rommet er innredet med dusjhjørne, servant i innredning og toalett.

Badet har fall til sluk 1-100, høydeforskjell i mellom gulv ved dør og sluk 15mm. Membran er synlig i sluket. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er ventilasjon via luke i vegg, til luft under døren. Dusjen har bunnlist som hindrer lekkasjevann å renne til sluket.

Årstall: 2003

Kilde: Offentlig informasjon



UNDERETASJE 2. DISPONIBELT ROM MED KJØKKEN OG BAD OVER GARASJE. > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2003

Kilde: Offentlig informasjon

UNDERETASJE 2. DISPONIBELT ROM MED KJØKKEN OG BAD OVER GARASJE. > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15.

Badet har fall til sluk 1-100, høydeforskjell i mellom gulv ved dør og sluk 15mm.

Årstall: 2003

Kilde: Offentlig informasjon

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

Tilstandsrapport

- 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE 2. DISPONIBELT ROM MED KJØKKEN OG BAD OVER GARASJE. > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse i følge eier.



UNDERETASJE 2. DISPONIBELT ROM MED KJØKKEN OG BAD OVER GARASJE. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2003

Kilde: Offentlig informasjon

UNDERETASJE 2. DISPONIBELT ROM MED KJØKKEN OG BAD OVER GARASJE. > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med luke i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



UNDERETASJE 2. DISPONIBELT ROM MED KJØKKEN OG BAD OVER GARASJE. > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking og utført fukt måling. Det ble ikke registrert skadelige verdier. Måleresultat er angitt i vektprosent målt i konstruksjons virke inne i vegg.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN 1 ETG

TG 1 Overflater og innredning

Moderne eksklusiv Kjøkkeninnredning med glatte fronter og stein benkeplate, integrerte hvitevarer som kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, gass koketopp og stekeovn. Det er montert automatisk vann stopper. Kjøkkenet er i meget god stand.



ETASJE 1 > KJØKKEN 1 ETG

TG 1 Avtrekk

Fritthengende kjøkkenventilator i stål med rør til yttertak.



UNDERETASJE MED HYBEL. > KJØKKEN HYBEL

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate, frittstående hvitevarer som kjøøl/fryseskap og komfyr. Det er montert automatisk vann stopper

Tilstandsrapport



UNDERETASJE MED HYBEL. > KJØKKEN HYBEL

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator montert i overskap med kullfilter.

UNDERETASJE 2. DISPONIBELT ROM MED KJØKKEN OG BAD OVER GARASJE. > DISPONIBELT ROM MED KJØKKEN KROK

TG 1 Overflater og innredning

Liten kjøkkeninnredning med glatte fronter og stål benkeplate, integrerte hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin og platetopp. Det er montert automatisk vann stopper



UNDERETASJE 2. DISPONIBELT ROM MED KJØKKEN OG BAD OVER GARASJE. > DISPONIBELT ROM MED KJØKKEN KROK

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenet har ikke avtrekk over kokesonen.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

SPESIALROM

UNDERETASJE MED HYBEL. > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstue rom med benk og ovn. Vegg gulv og tak er ikke åpnet, konstruksjon er derfor ikke kontrollert. Det opplyses om at bygging av badstue mot yttervegg og yttertak er en risiko konstruksjon som kan kreve spesielle tiltak som feks luftspalte i mellom konstruksjoner.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE MED HYBEL. > TOALETTRUM PÅ BADET

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flis på gulv og vegg, malte plater i taket, innredet med veggmontert toalett. Det er ikke sluk i rommet men det er åpning under glassvegg/dør så lekkasje vann vil renne til sluk i bad.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber og plast.

Nyere rør i kjøkken og bad i hovedhuset, eldre kobberrør i vaskerom rundt vv tank og begge utleieleiligheter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør inne i huset er av plast

TG 2 Ventilasjon

Det er villavent 1100 ventilasjon aggregat ifølge eier fra 2004

Det anbefales service på anlegget med bakgrunn i alder.

Det mangler elektrisk avtrekk i hybel over kokesone på kjøkken og bad, derfor TG2.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

TG2 grunnet alder på ventilasjons aggregat og manglende dokumentasjon på service.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er montert waterguard på alle kjøkken, på vaskerom og bad i underetasjen og ved varmtvanns tank som er tilkoblet alarmsystemet. Det er viktig at en eventuell ny kjøper setter seg inn i detaljer rundt dette og opprettholder tilkobling til alarmsentral.

TG 2 Varmtvannstank

Det er 2 vv tanker i underetasjen, 120l og 200l. Tankene er byttet i nyere tid.
Det er montert waterguard.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Skjult elektrisk anlegg med automatsikringer i skapet. Anlegget har hatt el kontroll i 2025.

Inngående vurdering av el-anlegg ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Det foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider i 2025

Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.

Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal. Det kan være vanskelig for takstmannen å vite om det er varmekabler i gulv og hvor kablene er montert da det er mange forskjellige styresystem som kan forveksles med styringer for vannbåren varme eller annet, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

3. 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?

Nei

Generell kommentar

El tilsyn gjennomført i juni 2025 uten avvik.

El anlegget er ved visuell vurdering i god stand men er utenfor takstmannens fagfelt.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Huset har brannalarm og brannslukker som er yngre enn 10 år.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygget står på fjell i følge eier.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er ikke synlig og derfor ikke inspisert. Byggetidens standard var perforerte plastrør

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer av betong/mur. Fundamenter av betong under bærende konstruksjonsdeler.

Grunnmurer er stedvis kontrollert på innsiden uten å observeres avvik på befarings dagen.

Grunnmurer under balkken og fundament er ikke mulig å vurdere.

Terrengforhold

Tomten er flat og skrånende, opparbeidet med plen, plattinger og veranda. Det er stedvis fall mot bygget, det er krav til fall bort fra bygget 1-50 i en lengde på 3 meter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Naust, Badehus



Anvendelse

Badehus

Byggeår

2015

Kommentar

Standard

God standard

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Naust/badehus bygget på betong fundament. Reisverkskonstruksjon med kledning, balkongdør og vinduer. Taket er tekket med trepanel. Rundt bygget på 2 sider er det bygget terrasse/balkong med Ceabony bekledning og rekkverk av glass og stål. Innvendig er bygget smakfullt innredet med hems og div innredninger. Innvendig er bygget klargjort for å tilkobles vann og strøm. Det er vann og strøm til yttervegg i dag. Bygget fremstår som solid bygget.

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



Garasje



Anvendelse

Byggeår

1950

Kommentar

Oppgradert med ny tegl i nyere tid.

Standard

God standard.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje bygget på støpt såle, vegger av teglstein. Prefabrikert takverk med panel og papp. Bygget har vindu og dobbelt garasjeport med åpner.

Bygget er i generelt god stand men har noen mindre avvik. Det er mindre gjenstående arbeid rundt vindu og gulvet er oppsprukket og skjevt. Det er ikke fall ut av garasjen.

Murvegger har stedvis mindre sprekker, utvendige bord og takpapp har vær slitasje.

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



Garasje



Anvendelse

Byggeår

1989

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje bygget delvis inn i terreng, bygget av støpt dekke på mark, betong/mur og teglstein. flatt tak med veranda over.

Garasjen har dobbelt garasjeport med åpne og 2 vinduer.

Gulv har mindre sprekker og noe ujevnheter, det er ikke fall ut av garasjen.

Tekkingen er av ukjent alder. Det er på befaringen ingen spor etter lekkasje i taket.

Eier opplyser om at det nylig har vært utbedret lekkasje i vegg grunnet rørbrudd.

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

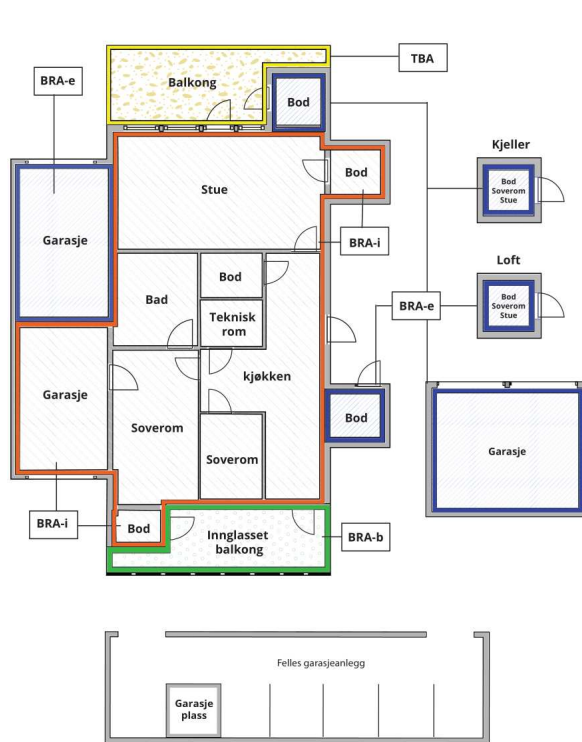
Hva er måleverdig areal?

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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje 1	120			120	70		120
Etasje 2	57			57	7	23	80
Underetasje med hybel.	107			107	35		107
Underetasje 2. Disponibelt rom med kjøkken og bad over garasje.	20			20	33		20
SUM	304				145	23	327
SUM BRA	304						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Entré, trapperom, bod, soverom, bad 1 etg, kjøkken 1 etg, stue, stue 2		
Etasje 2	Gang, trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, bad 2 etg, kontor		
Underetasje med hybel.	Trapperom, gang, bod, vaskerom, garderobe, bad underetasje, badstue, toalettrom på badet, gang hybel, bad hybel, soverom hybel, stue hybel, kjøkken hybel		
Underetasje 2. Disponibelt rom med kjøkken og bad over garasje.	Disponibelt rom med kjøkken krok, bad		

Kommentar

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.

Arealene er oppgitt av takstmannen på grunnlag av takstbransjens rettleddning for areal måling. NS 3940. Dagens utgave og utgave gjeldende fra 01.01.24.

Arealer er oppgitt uten desimaler etter avrundingsregler. Grunnregelen er at vi runder ned når vi har tallene 0, 1, 2, 3 og 4, mens vi runder oppover når vi forholder oss til tallene 5, 6, 7, 8 og 9

Uteplasser, balkong og verandaer er medtatt som ALH, de er oppmålt omtrentlig.

Garasje i nedre etasje er medtatt som BRA-b.

Ikke målbart areal i 2 etg er medtatt som ALH.

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.

Eiendommen er vanskelig nøyaktig med vanlige metoder, på grunn av utforming og planløsning innenfor toleranse krav 2% med bruk av lasermåler mm. Vi opplyser herved at areal målinger er usikre og trolig ikke innenfor toleranse krav på 2% og at det anbefales å bruke eksternt firma som bruker sikrere metoder. Om rekvirent allikevel velger å bruke våre målinger uten å kvalitet sikre arealmålinger ifølge våre anbefalinger med ekstern leverandør, fraskriver vi oss ethvert ansvar for riktigheten av målingene. I slike tilfeller anbefaler vi bruk av Romly as med 3D laserskanning. 3D skanning bestilles på hei@romly.no og betales av rekvirent/huseier direkte.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Takhøyde i 1 etg. 2,36/2,55/3,40
Takhøyde i 2. etasje: 235cm
Takhøyde i underetasje: 240cm

Naust, Badehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		10		10	21
SUM		10			21
SUM BRA	10				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Stue/kjøkken, uinnredet loft	

Kommentar

Mål på badehus kommer fra kunde.
Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		32		32	
SUM		32			
SUM BRA	32				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Garasje, uinnredet loft	

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023.
Garasjen har god lagringsplass på loftet ca 17m2 som ikke er medtatt i arealberegningen på grunn av lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		33		33	
SUM		33			
SUM BRA	33				

Romfordeling

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

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	299	5
Naust, Badehus	0	14
Garasje	0	32
Garasje	0	33

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.6.2025	Rune Larsen	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	198	142		0	1146.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Singasteinveien 6

Hjemmelshaver

Aanstad Merete, Aanstad Morten Svein

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger idyllisk til, i et skjermet og meget barnevennlig område ved sjøen på Ormøya i Oslo. Området har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og daglige servicetilbud. Ormøya er et lite samfunn med fine turmuligheter, parkanlegg og strender, noe som gir gode rekreasjonsmuligheter både sommer- og vinterstid. Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. nærbutikken, Joker på Ulvøya og Jacobs på Holtet, hvor det forøvrig også er en rekke forretninger med bl.a. apotek. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til bl.a. Sæter eller Lambertseter kjøpesenter som har et variert utvalg. Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde med hovedstadens rike utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, hvorav nærmeste holdeplass er kirkebakken og ligger ca. 250 meter fra boligen. Med bil fra Ormøya tar det ca. 9 min til Oslo S, 11 min til Ekeberg, 13 min til Kolbotn og 37 min til Oslo lufthavn.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør mot sør på Lybekkergata mot Stenersgata. Følg Rv162 og E18 til Ormsundveien i Nordstrand. Fortsett på Ormsundveien. Kjør til Singasteinveien

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Megler	19.06.2025		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.08.2025	
2	25.11.2025	

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i 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/AG1979>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 for blanketten utfylles.

06.AUG.87 050613 E

BYSKRIVEREN I OSLO

Skjøte¹

EIENDOMMEN(E)

Registernummer²

Kommune

198/142
SINASTSTEINVN. 6
0198 OSLO 1

OSLO

OVERDRAS FRA

Navn

Fødselsnummer³

Dag - mnd. - år - personnr

ELSE FALAO
PEDER FALAO230313
13.10.09.

TIL

Navn

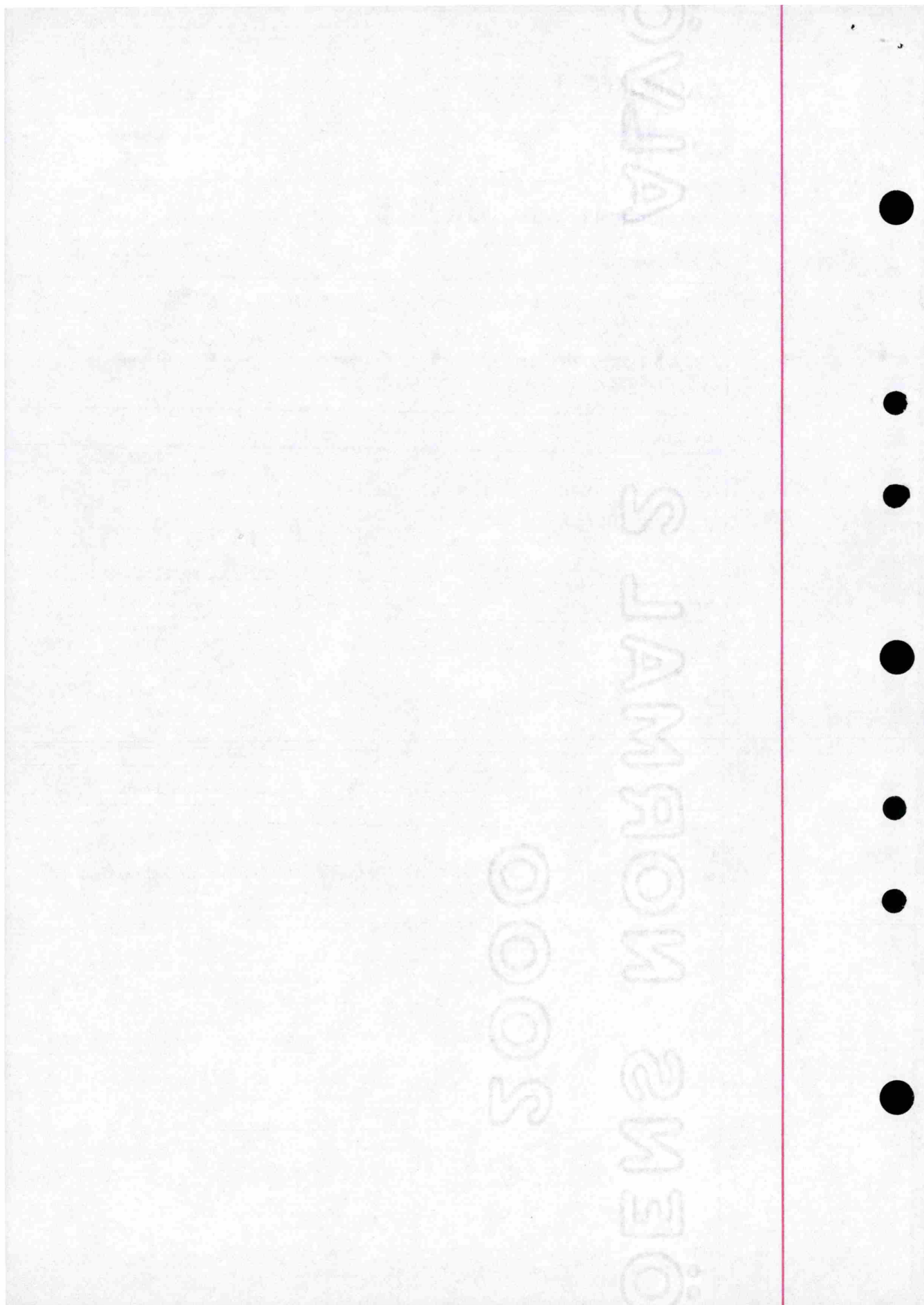
Fødselsnummer³

Dag - mnd. - år - personnr

DAG ERIKSEN
NORA SKAUG21 01 54
13 11 61

KJØPESUMMEN KR. 300.000,00 er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskilt avtale om:⁴EVIG BRUKSRETT PÅ ANDEL AV STRAND PARSELL TILHØRENDE
GNR. 198 BNR. 59.Avskriftens
riktighet
bekreftes



Fortsatt

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

- ☐ Jeg er ugift.
- ☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Oslo

 Sted

17/7 - 87

 Dato

Eve Talao

 Utstederens underskrift

[Signature]

 Ektefellens underskrift⁵

13.10.09.

 Fødselsnr.⁶

Jeg/vi^x bekrefter⁷ at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt^x nærvær. Jeg/vi^x er myndig(e) og bosatt i Norge.

[Signature]

 Vitneunderskrift

F. Schwencke

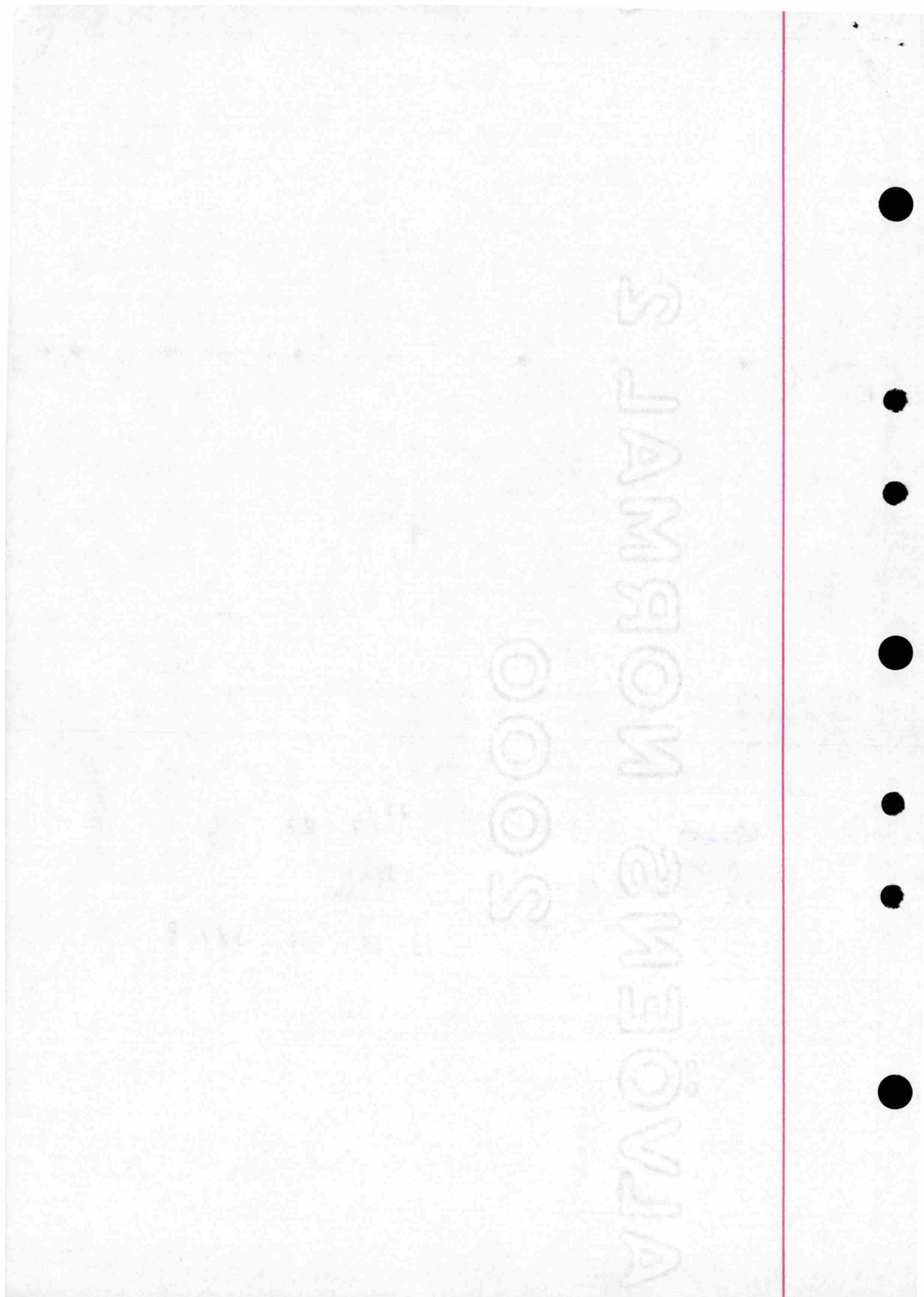
 Gjentas med blokkbokstaver

[Signature]

 Vitneunderskrift

J. Volan

 Gjentas med blokkbokstaver



Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Morten Svein Aanstad		Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 1066538 Tinglyst: 09.12.2013 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: Singasteinveien 6		
Postnummer: 0198	Poststed: Oslo	
Fødselsnr./Org.nr. 071066 [redacted]	Ref.nr.	

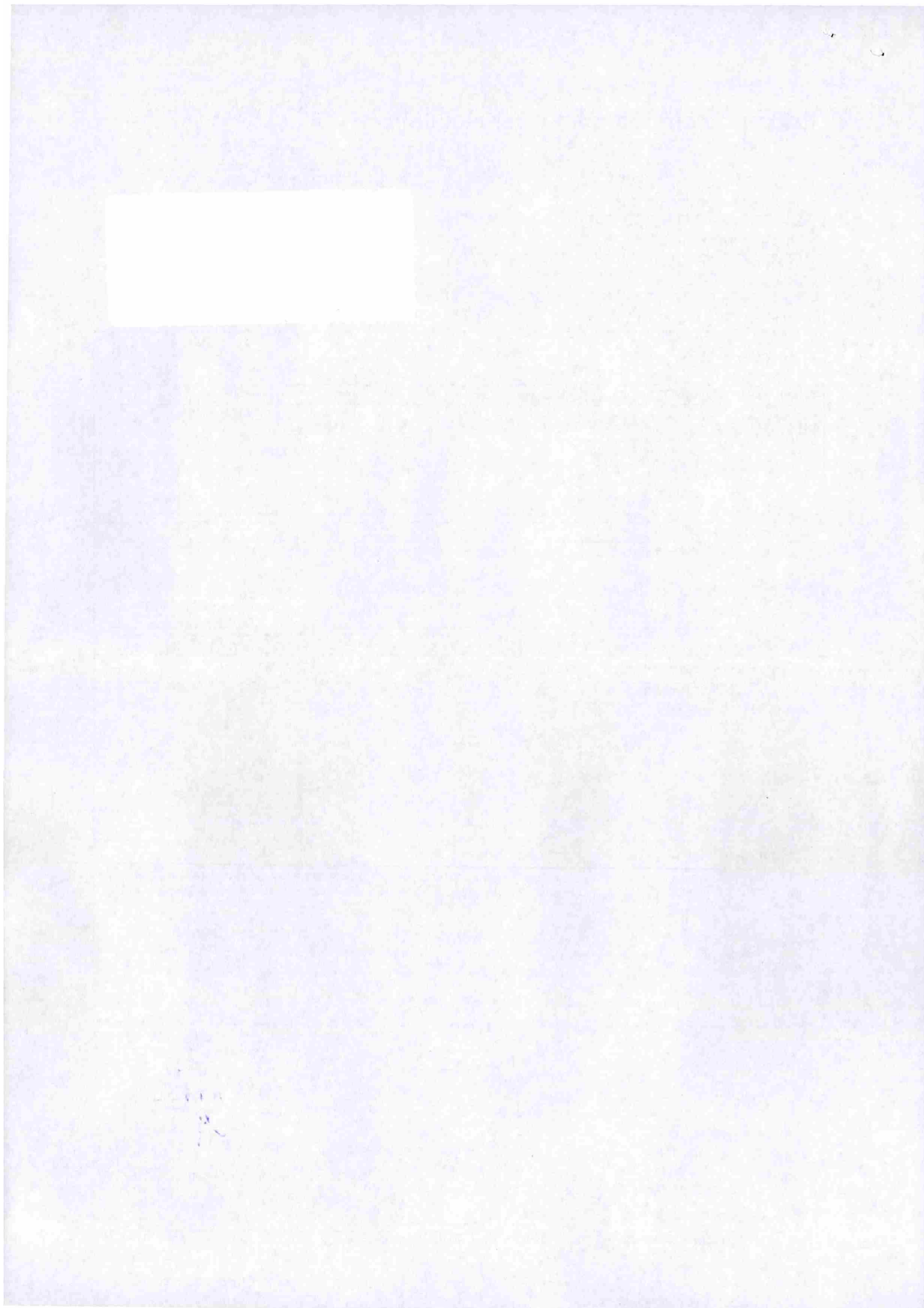
1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Edna Margareth Urbini	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 610933 [redacted]

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301	Oslo	198	59		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	0301	Oslo	198	142		
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn			Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

Rett kopi bevitnes
 Kim André Krabbe
 Medler MNEF

Dato 25/11-2013	Hjemmelshavers underskrift ⁵ [Signature]
--------------------	--



4. Beskrivelse av rettigheten⁶

Eiendom med Gnr.198 Bnr.142 har evig bruksrett på felles innkjøring og veirett over eiendom til G.nr198 Bnr.59 Veien og innkjøringen ligger på østsiden av eiendommen. Det er IKKE tillatt parkering på felles vei. Parkering for eiendom 198/142 kan foretas i garasje eller på østsiden av eiendommen.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

☒ Ja☐ Nei**5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)⁷****6. Underskrifter**

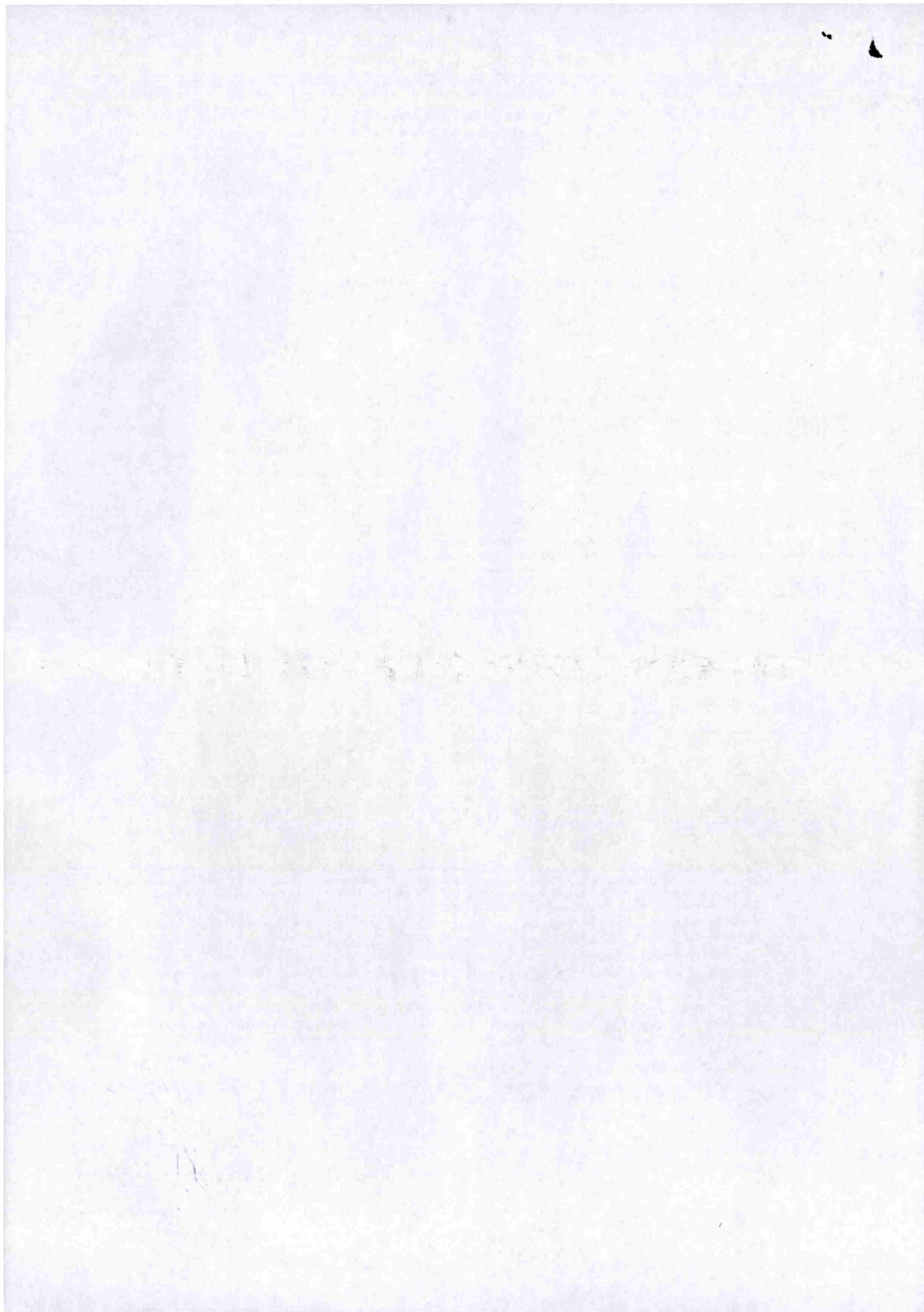
Sted og dato

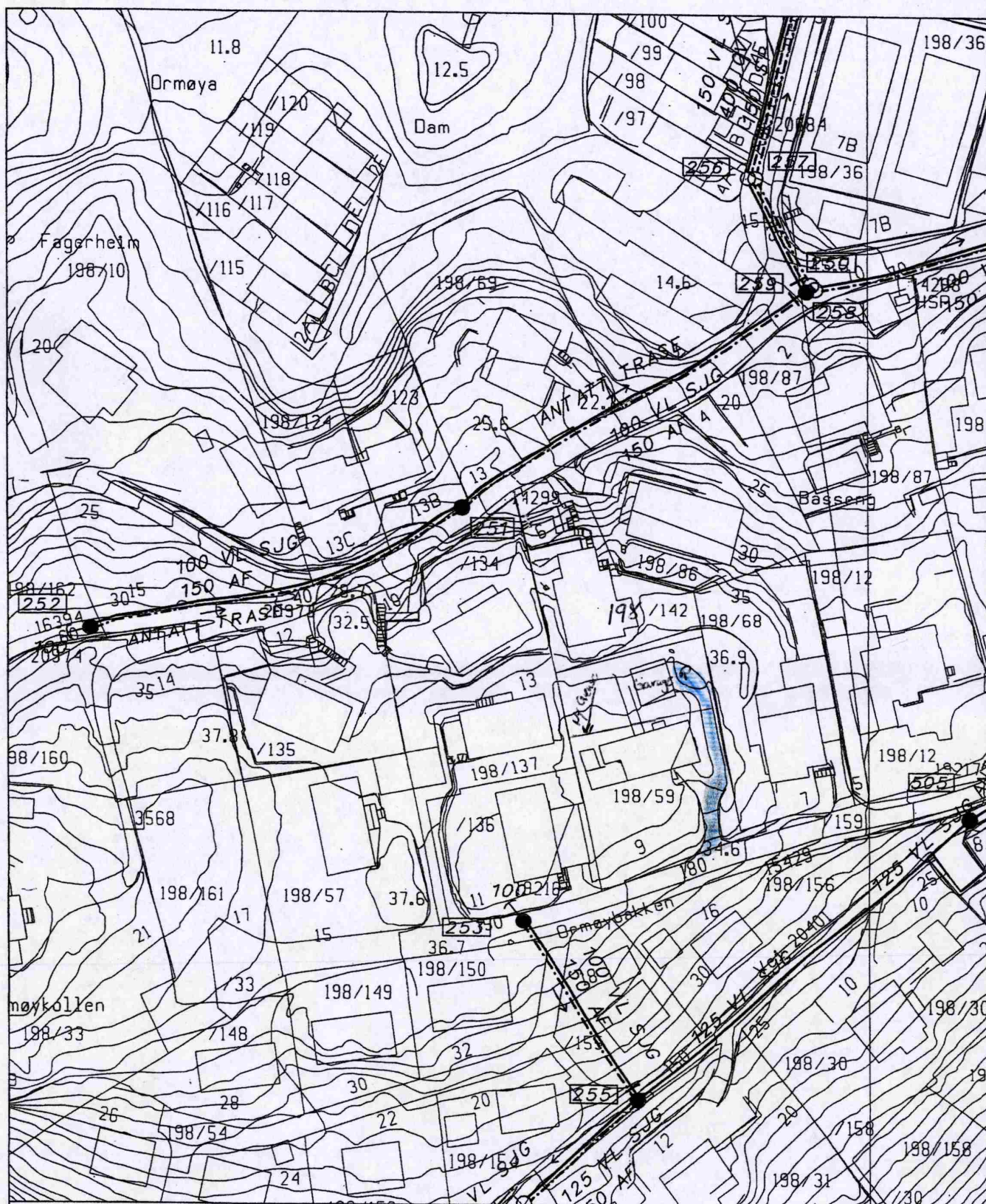
Oslo 25/11-2013

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift⁸**Noter:**

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Rett kopi bevitnes
Kine André Krabbe
Meglernær





Byggverk må ikke plasseres nærmere hovedledning enn 2.0m. Andre arbeider over eller nær hovedledning må meldes til VAV. Beliggenhet og høyder på ledninger må oppfattes som orienterende. Det er ikke alltid ledningene går rettlinjet mellom kummene. Påvisning i marken utføres ved henvendelse til VAV.

**Oslo kommune
vann- og avløpsetaten**

Postadresse:

Besøksadresse:

Telefon:

Dato: 7.6.2001

Målestokk 1:1000

Postboks 4704 Sofienberg
0506 Oslo Norge

Herslebs gate 5
0561 Oslo

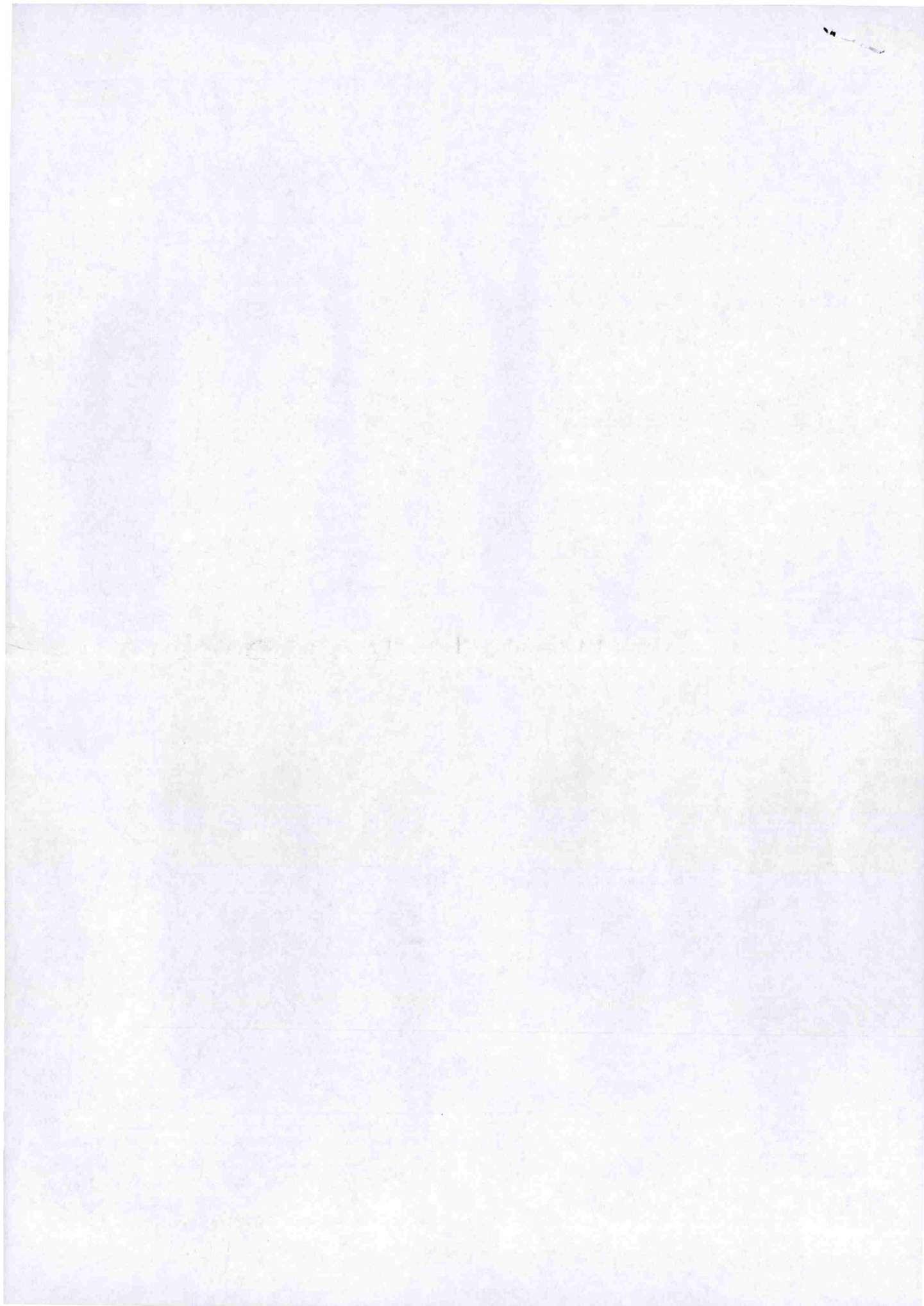
23 43 70 00

Sign: LH

✓ Kartplate: SOC07

~~Rett kopi bevitnes~~

Kim André Krabbe
Megler MNEF



Fødselsnr./Org.nr.

071066

290869

Doknr: 969606 Tinglyst: 07.11.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

vedrørende

Eiendom : Gnr.: 198 Bnr.: 142 i Oslo

Adresse : Singasteinveien 6

Type byggverk : Badehus

Tiltakshaver:

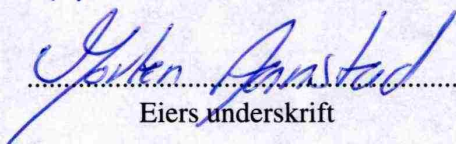
Den 21.10.2014 har direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo i henhold til Plan- og bygningsloven § 19-2 meddelt midlertidig unntak fra veglovens § 29 i anledning byggverkets avstand til vei slik at tiltaket kan plasseres 1,5 m fra kant regulert veigrunn jf. situasjonsplan datert 29.09.2014.

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

Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune, org. nr. 958 935 420.

Oslo, den 3/11/14

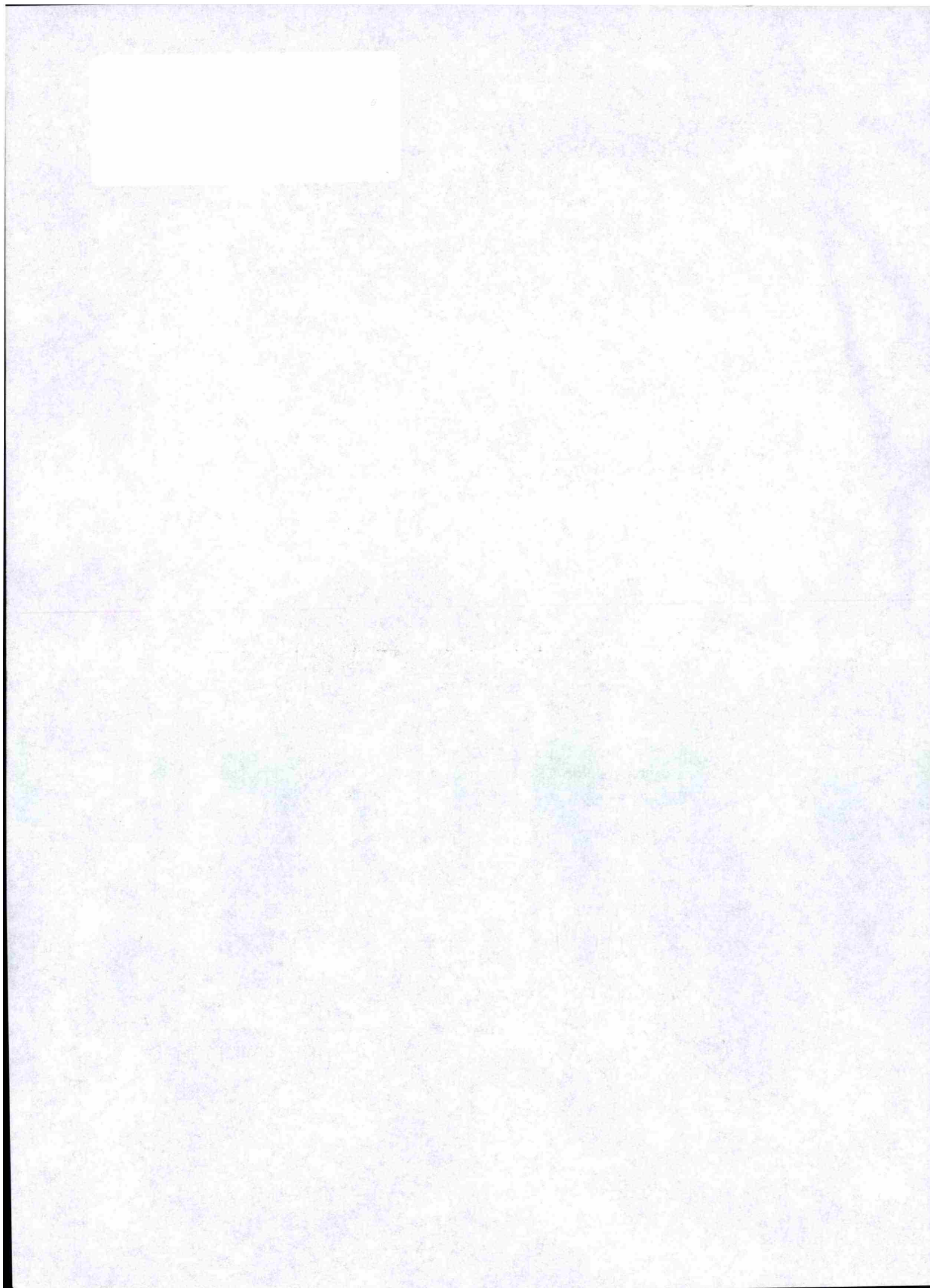
Merete Alnstad


Eiers underskrift

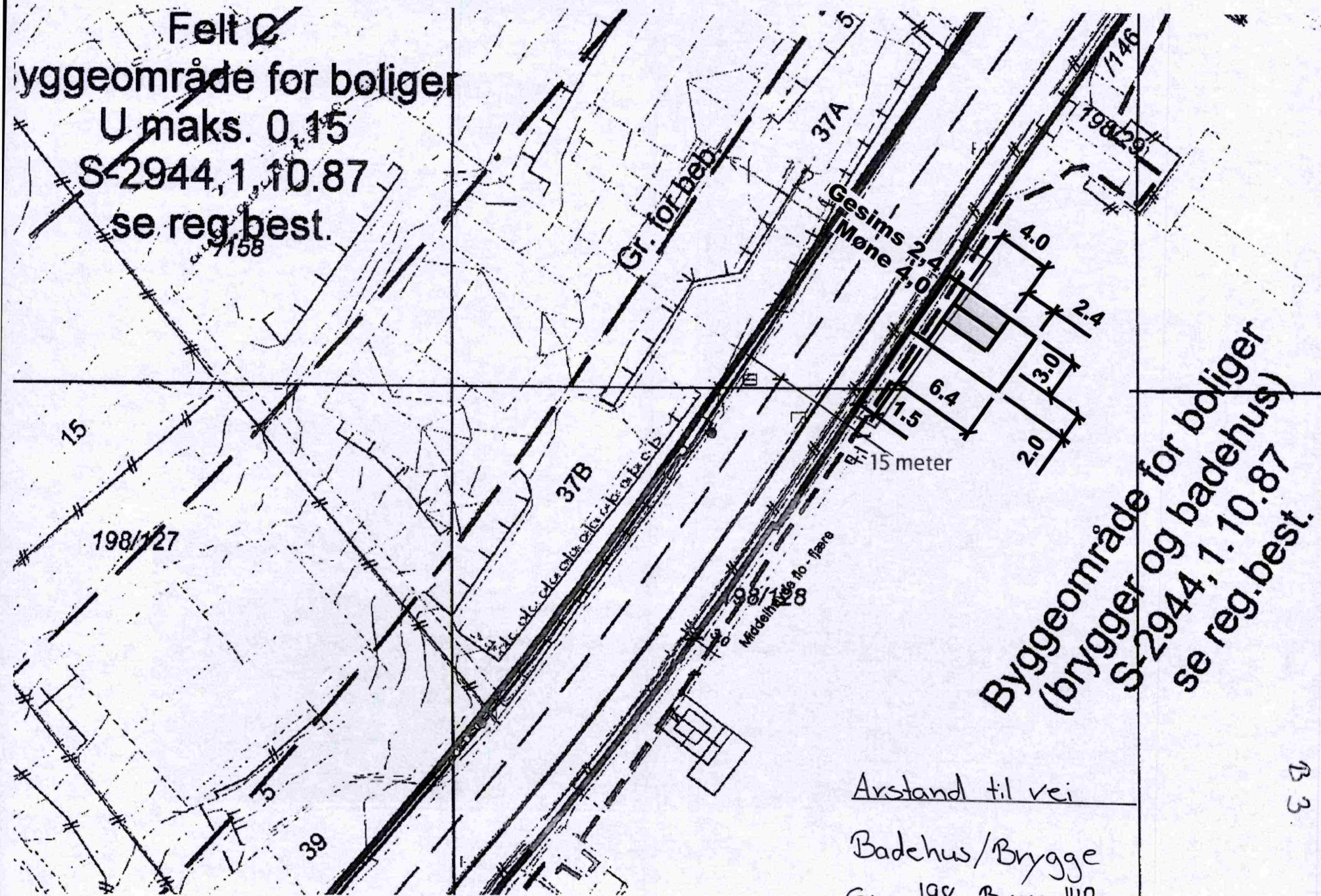
290869

071066

Fødselsnr.



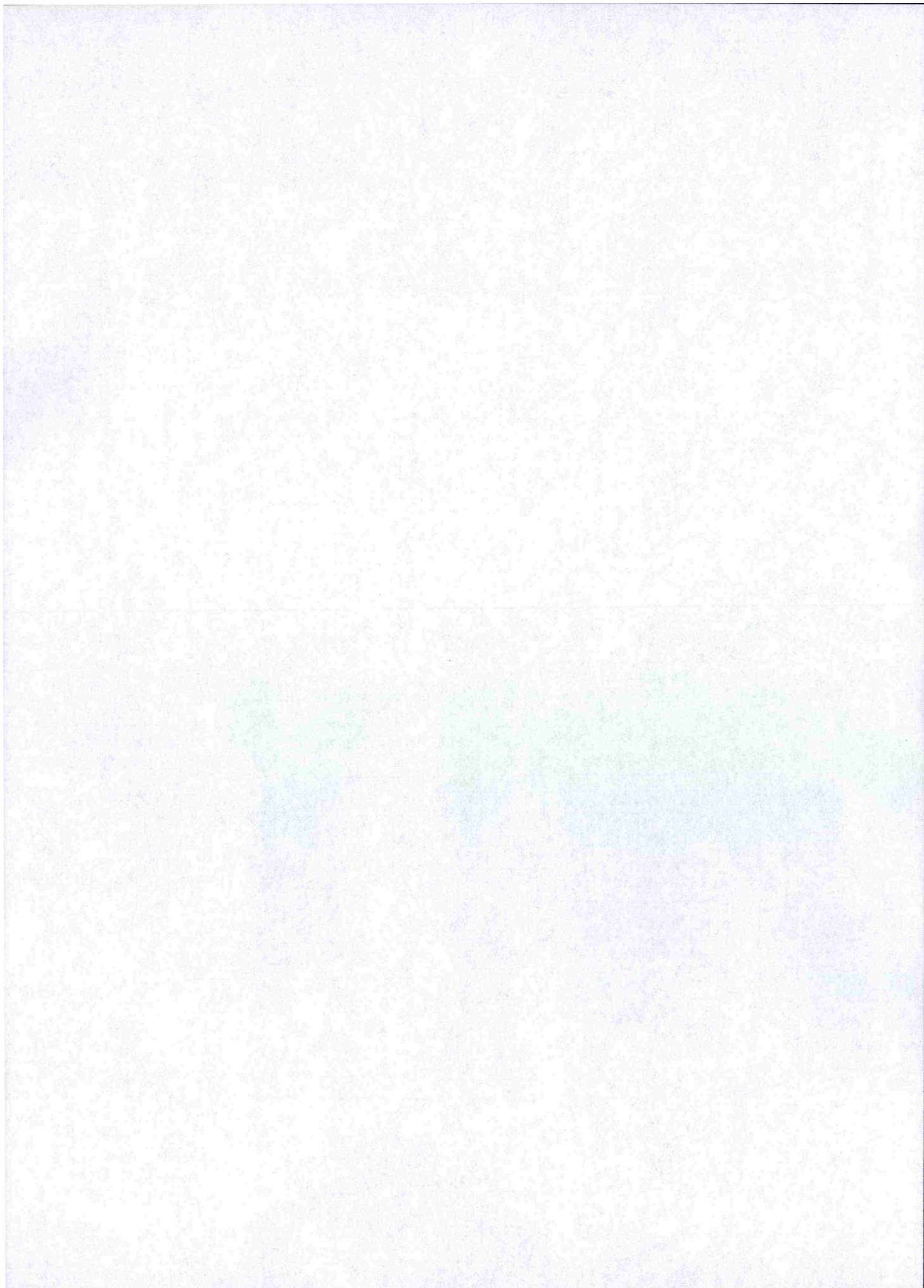
Felt 2
Byggeområde for boliger
U maks. 0,15
S-2944, 1.10.87
se reg.best.

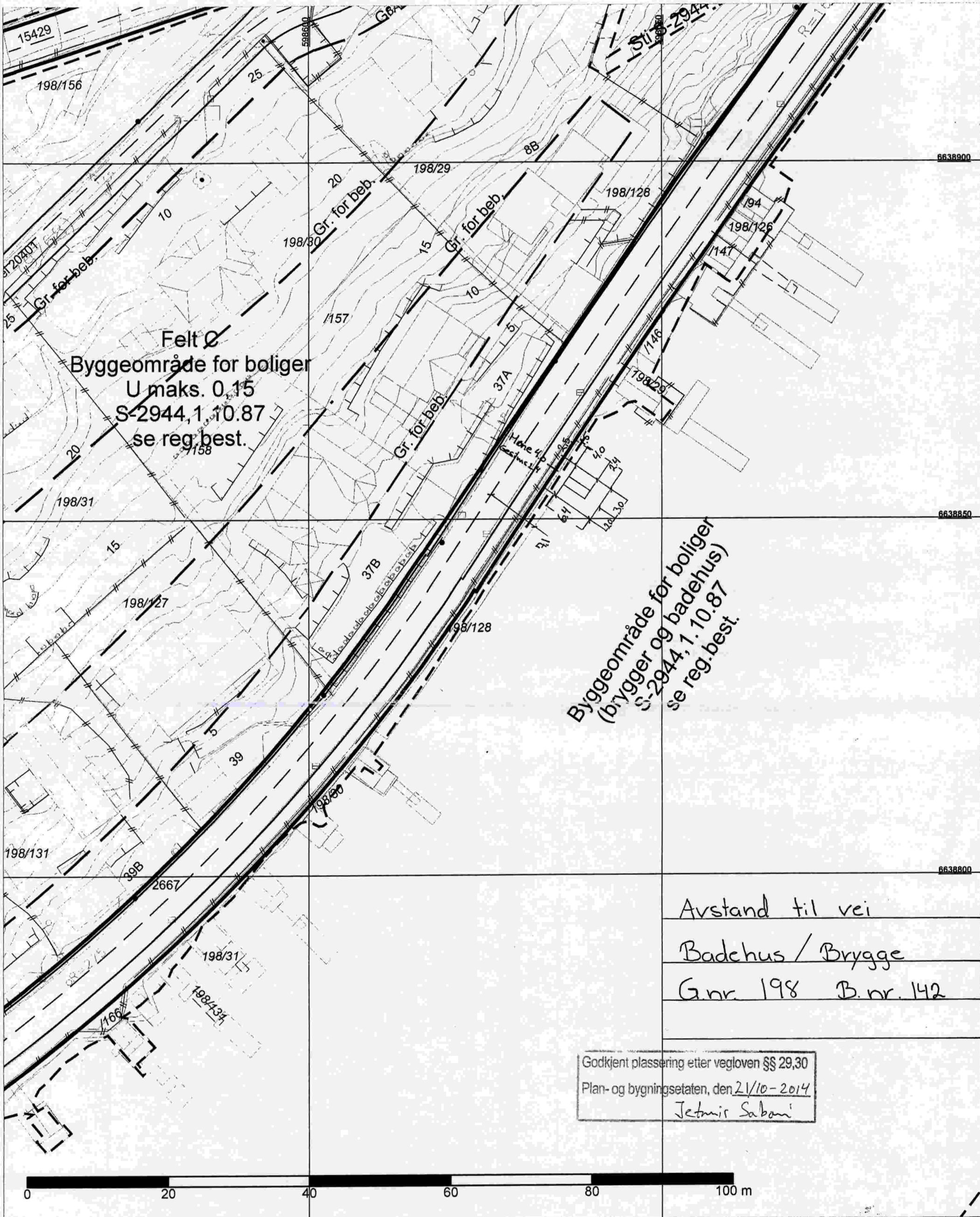


Arstand til vei

Badehus/Brygge
Gnr. 198 B.nr. 142

B 3.





Byggeområde for boliger
(brygger og badehus)
S-2944, 1.10.87
se reg.best.

Godkjent plassering etter vegloven §§ 29,30
Plan- og bygningssetaten, den 21/10-2014
Jettmir Sabani

Avstand til vei
Badehus / Brygge
G.nr. 198 B.nr. 142

 Plan- og bygningssetaten Dato: 25.09.2014 Bruker: LBKR Målestokk 1:500 Ekvidistanse 1m Høydegrunnlag: Oslo lokal Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32 © Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune Originalformat A3	Adresse: Strandlinje tilhørende 198/ 128	PlottID: / Best.nr.: 46597 /	KOP	Beskrivelse:	
	Gnr/Bnr: 198/ 128	Deres ref:			
	Kartet er sammenstilt for: Byggesak.	Kommentar:			
	Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2. I tillegg finnes det regulering i følgende vertikalnivå: (Hvis blank: Ingen øvrige.)	Gjeldende kommunedelplaner: KDP-5			NR: 1
		Det er registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet Se tegnforklaring på eget ark.			Dato: 29/9-14
		Revidert dato:			

OSLO 19/8-87

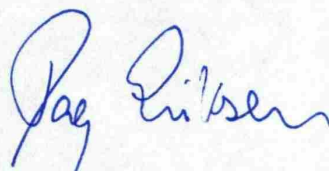
G.NR 198 B.NR: 142

EIER: DAG ERIKSEN/NORA SKAUG
ERKLÆRER ÅL MÅTE SKIFTE VINDU
TIL B-30 PÅ LOFT MOT SYD I
TILFELLE ^{NY} ^{198/59} BEBYGGELSE PÅ EIE-
DOMMEN KOMMER NÆRMERE
ENN 8 M FRA BYGGEHELDE
HUS.

ALTERNATIVT KAN MAN FØLGE
FØRSLAG II I APPROBASJONEN.



13/6/



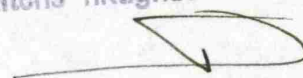
210154

DAGBOKFØRT

20. AUG. 87 053592

BYSKRIVEREN I OSLO

Avskriftens riktighet bekreftes



DAGBOKFØRT

Oslo 2/12-88

02.DEC.88

083902

G.NR. 198

B.NR. 142

AVSKRIVEREN I OSLO

EIER: DAG ERIKSEN / NORA SKAUG

ERKLÆRER Å MÅTE SKIFTE VINDU
TIL B-30 PÅ VEGG MOT ØST, I TILFELLE
NY BEBYGGELSE PÅ EIENDOMMEN
198/86, KOMMER NÆRMERE ENN

8 M FRA BYGGEN ELDTE HUS.

DET ER GITT DISPENSASJON VEDRØRENDE FØRSKRIFTER OM AVSTAND TIL NABOGRENSE, OG
DENNE TINGLYSNING GJELDER FOR NUVÆRENDE OG FREMTIDIGE EIERE, OG
KAN IKKE AVLYSES UTEN SAMTYKKE FRA OSLO BYGNINGSKONTROLL.

NORA SKAUG

131161

DAG ERIKSEN

210154

Avskriftens riktighet bekreftes

agr.

