

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Teisenveien 7
0664 OSLO
Gnr./Bnr.: 132/122
Oslo kommune

Rapportdato: 08.04.2026
Befaringsdato: 23.03.2026
Referansenummer: 15080526

Areal

Halvpart av tomannsbolig.
Bruksareal: 142 m² (BRA-i: 100 m²)

Totalt bruksareal: 142 m² (BRA-i: 100 m²)

Levert av Anticimex AS

-  Tlf: 41414128
-  www.anticimex.no
-  E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningsakkyndig:

-  Henrik Huso
-  99225624

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningsakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningsakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskifting. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningsakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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



TG IU Ikke undersøkt

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



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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	23.03.2026
Referansenummer	15080526
Meglerforetakets oppdragsnummer	14-26-0013
Hjemmelshaver/selger	Jan Ilseth/Nina Karine Karlsen
Bygningssakkyndig inspektør	Henrik Huso
Tilstede på befaringen	Jan Ilseth
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	7 °C
Rapportdato	08.04.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Tomannsbolig
Gate/vei adresse	Teisenveien 7
Postnummer/sted	0664 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	132/122
Seksjonsnr.	1
Tomt	Eiet tomt: 1265 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Halvpart av tomannsbolig.	1928		

Tomtebeskrivelse

Halvpart av tomannsbolig beliggende på Teisen i Oslo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte innkjørsel, plenarealer og andre forskjellige beplantninger.

Byggemåte

Bolig oppført i 1928. Grunnmur av betong. Bygget er oppført med kjeller. Bærende konstruksjoner av mur- og trekonstruksjoner. Skillende dekker av trekonstruksjoner. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Valmtak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Entrédør med glassfelter. Vinduer med karmen av tre. Terrassedør med karmen av tre. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av panelovner (elektrisk oppvarming), ildsted plassert i stue og spisestue, gulvvarme/varmekabler i enkelte rom, og varmepumpe plassert i stue.

Boligen inneholder

1. etasje: Entré, toalettrom, kjøkken, spisestue, stue, gang, bad og tre soverom. Adkomst til terrasse fra stue.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad.		Helhetsvurdering	9	Kr over 300 000
Våtrom - Vaskerom kjeller (felles)		Helhetsvurdering	10	Kr 100 000 - 300 000
Kjøkken		Avløpsrør	10	
Toalettrom - Kjeller.		Sanitærutstyr og innredning	11	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	11	Kr 0 - 10 000
Rom under terreng - Kjeller.		Overflate vegg	12	
		Ventilasjon	12	
		Kontroll i lukkede konstruksjoner	12	Kr over 300 000
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen		Skorsteiner inne i boligen	13	Kr 0 - 10 000
Innvendige trapper		Tilstand	13	
Skadedyr og fuktkevende insekter		Gnagere	14	
Yttervegger inkl. fasader		Ytterkledding (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	14	
		Lufting av ytterkledding	14	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	14	
Yttertak		Inspeksjonsmulighet	15	
		Tekking (med tilhørende beslag)	15	
		Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger)	15	
Utvendig trapp		Utvendig trapp	16	
Grunnmur, fundament		Grunnmur og fundament	16	
Drenering		Helhetsvurdering	16	Kr over 300 000
Stikkledninger og tanker		Utvendige vannledninger	17	
		Utvendige avløpsledninger	17	
Andre byggverk - Felles garasje		Vinduer, dører og porter	17	Kr 0 - 10 000

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygnings sakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygnings sakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

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



Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Halvpart av tomannsbolig.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje	100			100	11
	Entré, kjøkken, spisestue, stue, gang, bad og tre soverom.				Terrasse
Kjeller		42		42	
		Fire boder, toalettrom og rom benyttet som kjellerstue.			
SUM	100	42		142	11
Total bruksareal: 142 m²					

Kommentar til arealmålingen

Boligen disponerer fire boder i kjeller, rom benyttet som kjellerstue og toalettrom.

Fellesarealer i kjelleren består av hall/trapperom, rom benyttet som soverom/bod og vaskerom (ikke medtatt i arealberegningene).

Boligen disponerer halvparten av felles garasje og biloppstillingsplass på tomten.

Loftet i boligen disponeres av seksjon 2 (2.etasje). Loftet er tilstandsvurdert grunnet tilknyttet boligen i denne rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at arealene i kjeller ikke er vurdert som BRA-i på bakgrunn av at etasjen ikke har intern tilkomst til overliggende etasjer og oppfyller ikke alle hovedfunksjoner slik at etasjen kan vurderes som en selvstendig boenhet. Vurdering av romfunksjoner baseres på skjønnsvurderinger gjort på befaringstidspunktet.

Tomannsboligen er under reskjonering og arealene i boligen er vurdert som de vil være når søknaden blir godkjent etter avtale med megler og selger. Alle fellesarealer er medtatt og vurdert i tilstandsrapporten. Fordelingen av hvilke arealer på loft, i kjeller og garasje, som vil tilhøre hvilken seksjon er kun basert på beskrivelse av selger og megler, samt fremvist utkast av tegningene i søknaden til kommunen.

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen. Takhøyder er målt til 2,31 meter i stue og 2,51 meter i entré.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 16.03.2026.
Godkjent plantegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Godkjent fasadetegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Godkjent snittegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Fremlagt el-tilsynsrapport, datert 14.03.2023.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Fremlagt dokumentasjon på ny varmekabel på bad.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av dokumentasjon og eventuelle tilsynsrapporter tilknyttet elektriske anlegg og komponenter, se rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg».

Rapport

Våtrom - Bad.

Baderom fra 1998. Baderom oppgradert i 2021 med mikrosement og nye varmekabler og gulv i 2023 (ifølge huseier). Gulv- og veggflater med mikrosement. Himlingsflate med malt flate. Vegghengt servant med armatur. Speil på vegg over servant. Vegghengt skap ved speil. Vegghengt baderommøbel. Badekar med vegghengt badekararmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Ventil i vindu.



TG 3

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Vindu er plassert i våtsonen, noe som anses som uheldig. Konsekvens er at forholdet medfører risiko for fuktskader på både vinduet og tilstøtende veggkonstruksjon.

Det er ikke mulig å vurdere fallforholdene i sluksonen på en tilfredsstillende måte på grunn av plasseringen av badekaret. Konsekvens er at det derfor er uklart om gulvet har tilstrekkelig fall mot sluket.

Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje.

Vanntett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterede problemer. Fornyelse av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. TG3 er satt i henhold til NS 3600.

Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivarettatt.

Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 33,7 prosent, ved 15,3 celsius med duggpunkt på -0,4 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.

Oppsummert

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse innen kort tid. Fornyelse kan utsettes noe dersom det iverksettes kompensierende tiltak, eller hvis videre bruk viser at våtrommet fortsetter å fungere lenger enn forventet, men dette vil medføre økt risiko for skjulte skader. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for renovering av våtrommet.

Sjablongmessig prisanslag Kr over 300 000



Avløp (inkl. sluk) - Sluk



Utført kontroll i tilleggende konstruksjon - Fuktmåling

Våtrom - Vaskerom kjeller (felles)

Vaskerom fra ukjent eksakt årstall. Flislagt gulv med gulvvarme. Malte veggflater. Malte flater i himling. Gulvstående servantinnredning med nedfelt vask med armatur. Speil og overlys. Dusjkabinett med dusjarmatur. Vannrør av kobber og metall. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i vegg. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereider plassert i skap.



TG 3

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Det er registrert hull lyd i enkelte gulvfliser, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.

Det vurderes at det ikke er benyttet vanntett sjikt på våtrommets gulv- og veggflater. Konsekvensen er at våtrom uten et fullverdig tettesjikt har høy risiko for skjulte fuktskader.

Sluket har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.

Sluk er ikke lett tilgjengelig for rengjøring da det kun er en liten åpning i støpen til selve sluket. Konsekvensen er at forholdet kan medføre behov for ytterligere tiltak når sluket skal renses.

Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.

Oppsummert

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse innen kort tid. Fornyelse kan utsettes noe dersom det iverksettes kompensierende tiltak, eller hvis videre bruk viser at våtrommet fortsetter å fungere lenger enn forventet, men dette vil medføre økt risiko for skjulte skader. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for renovering av våtrommet.

Sjablongmessig prisanslag Kr 100 000 - 300 000



Avløp (inkl. sluk) - Sluk

Kjøkken

Innredning fra 1998. Profilerte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integreert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøleskap med fryser. Vegghengt ventilator. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Gulvflater belagt med laminat. Malte veggflater. Nedsenket himling med downlights. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning




TG 2

Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.


Toalettrom - 1.etasje.


Gulvflate belagt med fliser. Malt panel på vegger. Panelbord i himling. Vegghengt servant med armatur. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Naturlig avtrekksventil på vegg.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning

Toalettrom - Kjeller.


Gulvflate belagt med fliser. Malt panel på vegger. Vegghengt servant med armatur. Vegghengt toalett. Vannrør av metall. Synlige avløpsrør av plast. Naturlig avtrekksventil i himling.


-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon

-  TG 2 Sanitærutstyr og innredning Det er ikke registrert dreneringsspalte eller lignende åpninger fra den innebygde toalettsisternen. Det kan derfor ikke verifiseres om vanninstallasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Konsekvens er risiko for følgeskader ved eventuell lekkasje. Foreslått tiltak er at det gjøres lokal utbedring og kartlegging av utførelsen.

Tekniske anlegg


Vannrør av kobber. Vanninntaksrør i kobber. Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør i kjeller. Synlige avløpsrør i plast og støpejern. Stakeluger er plassert i kjeller. Varmtvannsbereder på 287L fra 1998 plassert på vaskerom. Varmepumpe i stue. Sentralstøvsuger plassert i bod i kjeller.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Innvendig stakeluke - Avløpsrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Varmtvannsbereder - Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)

-  TG 3 Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)
- TG2:
Boligens vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
- TG3:
Sprekk i vannrør til utekran er observert. Konsekvens er at forholdet bør utbedres for å unngå fuktbelastning og eventuelle følgeskader. Foreslått tiltak er utskiftning av vannrøret. Sjablongmessig prisanslag gjelder for utskiftning av vannrøret.
Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000




Andre rom - 1.etasje.

Gulvflater belagt med laminat, parkett og fliser. Veggflater med malte flater og malt panel. Himlingsflater med malte flater og malt panel. Downlights i stue og spisestue. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

Rom under terreng - Kjeller.

Kjelleretasjen er hovedsakelig uinnredet. Enkelte rom er innredet med utlekkede vegger. Gulvflater belagt med fliser. Deler av etasjen har synlig støpt gulv. Gulvvarme i hall, rom benyttet som soverom og rom benyttet som kjellerstue. Malte veggflater og panel. Panelbord i himling. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler i enkelte rom og mekanisk avtrekksvifte på vaskerom. Deler av kjelleren er felles med seksjon 2.




-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Overflate himling - Overflate gulv - Innerdører
-  TG 2 Overflate vegg Det er påvist avleiring av salt- og kalkutslag på grunnmur/gulv mot grunn, som følge av fuktvandring i konstruksjonen. Konsekvens er at forholdet tyder på mulige svakheter i dreneringen og indikerer at tilsvarende forhold sannsynligvis også gjelder bak veggkonstruksjoner som er utlekket fra grunnmuren, hvor fuktrisikoen er erfart å være høyere. Forholdet bør vurderes i sammenheng med avsnittet om «Drenering». Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.
- Ventilasjon Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventiler ved åpning av vinduer bør påregnes.
-  TG 3 Kontroll i lukkede konstruksjoner Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling i utlekket veggkonstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan eksempelvis endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ luftfuktighet ble målt til 86,8 prosent, ved 10,6 celsius med duggpunkt på 8,6 celsius. Dette måleresultatet tilsier at det ble registrert kritisk høyt fuktnivå i konstruksjonen, som vurderes til å være en pågående fuktskade. Det er observert dampsperrer i veggkonstruksjonen, en løsning som erfaringsmessig gir økt risiko for fuktproblemer siden dette sperresjiktet reduserer konstruksjonens evne til uttørring. Fuktproblemer oppstår gjerne som følge av en kombinasjon av flere underliggende årsaker, men problemer med dreneringen vurderes som en sannsynlig hovedårsak. Denne opplysningen må derfor ses i sammenheng med opplysninger som gis under punkt «Drenering». Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdene i umiddelbar nærhet til hullet, noe som betyr at det helhetlige tilstandsbilde av konstruksjonen ikke er kartlagt. Skjulte skader i andre deler av konstruksjonen som ikke er avdekket, er høyst sannsynlig oppstått. Konsekvens/foreslått strakstiltak er at det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand, omfang, årsakssammenhenger og hvilke strakstiltak som er nødvendige. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for utbedring av fukt i kjelleretasjen og drenering. Sjablongmessig prisanslag: kr over 300 000



Kontroll i lukkede konstruksjoner -
Fuktmåling



Loft - uinnredet / kaldt loft

Uinnredet kaldt loft. Adkomst via dør. Gulvet er kledd med panelbord. Synlige taksperre. Panelbord i himling.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Inspeksjonsmulighet - Synlige overflater (takro, vegger, gulv, o.l) - Statikk (synlige deformasjoner og skjelheter) - Ventilasjon, oppbygning og materialbruk - Kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler
 TG 1	Synlige overflater (takro, vegger, gulv, o.l) Misfarging observeres stedvis rudnt enkelte gjennomføringer i undertaket, noe som tyder på negativ påvirkning av fukt. Det ble likevel ikke målt høye fuktnivåer i berørte materialer i området (stikkprøveprinsippet er benyttet). Fuktinnholdet i treverket ble målt med piggelektroder til 14,1 vektprosent, som er under grensen for kritisk fuktinnhold (på materialer plassert i et åpent rom ligger denne grensen rundt 20 vektprosent). Konsekvens er at det er ukjent om forholdet fortsatt er i utvikling, og eksakt hva som er årsaken. Foreslått tiltak er at det iverksettes sanering (rengjøring og lignende tiltak) og videre overvåking, slik at lokal utbedring eller lignende tiltak kan iverksettes hvis dette viser seg å være nødvendig.
 TGIU	Kontroll av diffusjonssperre Dampsperran mot underliggende etasje er ikke kontrollert, siden skillende dekke er gulvbelagt. Tilstand og utførelse er derfor ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at ytterligere undersøkelser kan gjennomføres ved mistanke om fuktproblemer eller lignende.



Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Skorstein fra byggeår. Peisovn med glassdør i stue og spisestue.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Ildsteder
 TG 3	Skorsteiner inne i boligen Skorstein har ikke fire frie sider. Det skal være mulig å påse at skorsteinens ytterflater er uten sprekkeformasjoner slik at forhold som kan påvirke brann sikkerheten kan oppdages tidlig. Det er kun en person med spesialkompetanse som kan vurdere eksakt hvilke tiltak som er nødvendig. Konsekvens/foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser av en fagkyndig med spesialkompetanse for å kartlegge hvilke tiltak som er nødvendige. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for brannteknisk inspeksjon. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Innvendige trapper

Felles innvendig trapp med konstruksjoner av tre. Rekkverk av trekonstruksjoner.

 TG 2	Tilstand Trappen i kjeller sett preg av aldersrelatert slitasje og enkelte skader. Konsekvens/foreslått er lokale tiltak eller komplett utskiftning hvis dette vurderes som nødvendig.
 HMS	Rekkverk og håndløper Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Trappen har ikke håndløper på begge sider. Trappen har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfyller kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.


Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- 1.etasje
-  TG 1 1.etasje På kjøkken/spisestue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 10 mm. I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 5 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.



Skadedyr og fuktrevende insekter

Det er gjort observasjoner av spor etter vånd i hagen som erfaringsmessig kan virke sjenerende og som kan gjøre skade på plen og beplantning i hagen. Observasjoner, redegjørelser for årsak, konsekvens og foreslåtte tiltak er samlet under dette sjekkpunktet.

-  TG 2 Gnagere
- Det observeres spor, samt foreligger opplysninger fra huseier om observasjoner av vånd i hagen. Konsekvens er at gnagere er en type skadedyr som kan være sjenerende og forårsake ulike typer skader, også skjulte skader som kan være vanskelig å oppdage. En fagkyndig med spesialkompetanse bør derfor kartlegge og vurdere forholdet i sin helhet, for å avklare inntreksveier, omfang og om det foreligger skader eller skjulte skader som følge av gnageraktivitet. Når dette er kartlagt, kan det gjøres en vurdering på om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.



Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av stående trekledning.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflatebehandling - Synlige skjevheter eller deformasjoner - Gnagersikring
-  TG 2 Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)
- Ytterkledningens materialer viser tydelige tegn til elde, med stedvise symptomer på begynnende råteskader på sørsiden av boligen og følgeskader i konstruksjonen kan ikke utelukkes. Konsekvens er at materialet er utsatt for en pågående nedbrytning. Vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå, med den begrensning dette innebærer. Stikktaking er utført på typiske skadesteder som var tilgjengelig uten bruk av stige. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og lokale reparasjoner, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
- Lufting av ytterkledning
- Det er vurdert å være begrenset spalte for lufting og drenering bak ytterkledningen. Konsekvens er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert synlige tegn på at forholdet har ført til skader på dette tidspunkt. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med glassfelte. Terrassedør med karm/ramme av tre fra ukjent årstall. Vinduer med karm/ramme av tre fra 1999 og ukjent årstall. Takvinduer (felles) med karm/ramme av tre fra 2003.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Takvinduer - Ytterdører og omramming
-  TG 2 Vinduer og omramming
- Vinduer i kjeller viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking.



Yttertak

Yttertak av valmtakskonstruksjon. Utvendig belagt med takstein fra 2003. Undertak fra 2003, av duk. Pusset pipe med pipetopp i metall. Renner og nedløp i metall.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Snøfangere	
 TG 2	Inspeksjonsmulighet	Taket er ikke fysisk inspisert grunnet sikkerhetsmessige forhold. Konsekvens er at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst. Foreslått tiltak er videre undersøkelser når forholdene ligger til rette, slik at man kan avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.
	Tekking (med tilhørende beslag)	Taktekkingen (med tilhørende beslag) er ikke fysisk undersøkt, og derfor kun vurdert på bakgrunn av bygningsdelens alder, med den begrensning dette innebærer. Taktekkingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens faktiske tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.
	Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger)	Undertaket (inkluderer sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) med tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.
 TGIU	Takkonstruksjon	På bakgrunn av at ventilasjonen av takkonstruksjonen ikke kan kartlegges og undersøkes fra innsiden, foreligger det en usikkerhet om hvordan/om denne funksjonen er ivaretatt. Forholdet kan ikke kartlegges fra utsiden alene. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens utførelse og tilstand.
	Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende	Ikke fysisk undersøkt grunnet sikkerhetsmessige årsaker. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens utførelse og tilstand.
	Takrenner og utvendige nedløp	Ikke tilstrekkelig undersøkt grunnet sikkerhetsmessige årsaker. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens utførelse og tilstand.
	Takgjennomføringer (takhatte o.l.)	Takgjennomføringer er ikke fysisk undersøkt grunnet sikkerhetsmessige årsaker. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens utførelse og tilstand.
	Skorstener (over tak)	Skorstener er ikke fysisk undersøkt grunnet sikkerhetsmessige årsaker. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens utførelse og tilstand.



Terrasse / platting

Utgang fra stue til terrasse på 11 m². Terrasse i tre- og betongkonstruksjoner med rekkverk av plast. Gulvoverflater belagt med terrassebord. Terrassen har følgende; utebelysning, markise, og utvendig stikkontakt.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter	
 HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).


Utvendig trapp

Utvendig trapp i betong ved entré.

 TG 2	Utvendig trapp	Skråriss/vertikalriss observeres stedvis i overflaten. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan tyde på setninger eller bevegelser i grunnen. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes når dette blir nødvendig.
 HMS	Rekkerkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Trappen mangler fullverdig rekkverk, noe som medfører fare for liv og helse. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfyller kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.


Grunnmur, fundament

Boligen har grunnmur i betong. Det er ikke kjent hvilken byggegrunn boligen står på.

 TG 2	Grunnmur og fundament	Det registreres enkelte moderate tegn til riss i overflaten til grunnmuren. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan indikere overflatespenninger eller bevegelser i konstruksjoner og/eller i grunnen. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes dersom utviklingen fortsetter. Avskalling av maling/murpuss observeres stedvis på grunnmuren. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning på bakenforliggende konstruksjoner. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
--	-----------------------	---



Drenering

Dreneringen er fra ukjent årstall. Stedvis synlig utvendig fuktsperre. Nedløpsrør for takvann er ledet ned i synlig rør. Tilnærmet flat tomt.

 TG 3	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Boligen viser tegn til fuktgjennomslag og fuktproblemer fra innsiden, som tyder på funksjonssvikt i dreneringen. Alderen på dreneringen underbygger denne konklusjonen. Forholdet må ses i sammenheng med rapportens øvrige risikoplysninger som omtaler bygningsdeler som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Konsekvensen er at funksjonstiden til dreneringen vurderes å være passert. Terrenget rundt boligen har stedvis lite fall, og det registreres enkelte områder med fall inn mot grunnmuren. Konsekvens er at forholdet kan være med å øke fuktbelastningen på grunnmuren. Det kan ikke verifiseres at grunnmuren har utvendig fuktsperre rundt hele boligen. Konsekvensen er at konstruksjoner uten utvendig fuktsperre som er i kontakt med bakken, har økt risiko for fuktvandring/oppfukning som igjen kan føre til fuktskader.
	Oppsummert	Dreneringens funksjon påvirker boligens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Forhold som påvirker funksjonen er i hovedsak nedgravd og skjult, noe som medfører at tilstanden ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon. Dette gjelder blant annet forhold som fuktbeskyttelse av konstruksjoner mot terreng, grunnforhold og tilstand på rør og lignende. Forholdene påvirker særlig konstruksjoner som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Lokale og fremtidige klimaforhold er også en påvirkningsfaktor. Basert på hovedmomentene som nevnes over er foreslått strakstiltak at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for utskifting. Sjablongmessig prisanslag Kr over 300 000


Forstøtningsmur

Forstøtningsmurer av naturstein ved parkeringsplass og langs tomten.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Tilstand
-  HMS Rekkerkshøyde og lysåpninger Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende:
Forstøtningsmuren ved parkeringsplass mangler fullverdig rekkverk, noe som medfører fare for liv og helse. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke rekkverket dagens krav til sikkerhet. Om rekkverket oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.


Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra ukjent årstall.

-  TG 2 Utvendige vannledninger Utvendige vannledninger har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er overvåking, slik at komplett utskifting kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
- Utvendige avløpsledninger Utvendige avløpsrør har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er overvåking, slik at utskifting eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Andre byggverk - Felles garasje

Frittstående garasje med elektrisk leddport og elbil-lader. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Valmtak itrekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå). Yttertak er utvendig tekket med takstein. Konstruksjonen er uisolert. Innsiden er oppmålt til 46 m².

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Veggkonstruksjon og fasadematerialer - Yttertak og takkonstruksjon - Fundament, grunnmur og gulv mot grunn - Innvendige forhold
-  TG 3 Vinduer, dører og porter Ytterdøren har en tilstand tyder på at levetiden er passert. Det er registrert råteskader og andre tegn på funksjonssvikt. Konsekvensen er at tilstanden vurderes til å være på et nivå hvor tiltak som utskifting er eneste løsning. Ved utskifting må det vurderes fortløpende om det finnes følgeskader som må tas hensyn til. Foreslått straktiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, og hvilke tiltak som er nødvendige. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for utskifting av døren. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Det er gjennomført el-tilsyn av det lokale el-tilsynet, og rapporten viser til avvik. Rapporten er datert 14.03.2023, og viser til følgende avvik: manglende jordforbindelse i diverse stikkontakter, hovedsikring mangler kapsling kg 2 stk sikringer mangler merking. Det er fremlagt dokumentasjon på at avvikene er utbedret. Det elektriske anlegget er derfor vurdert på grunnlag av resultatet av tilsynsrapporten og fremlagt dokumentasjon på at avvikene er rettet. Forholdet er ikke undersøkt nærmere i denne rapporten.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningsakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningsakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

Ukjent.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Ja. Eier opplyser at sikringer i noen tilfeller har løst ut, men dette har kun vært ved bruk av flere strømkrevende komponenter på samme tid. I en normal brukssituasjon har dette ikke vært et problem.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Nei. Det er ikke utført arbeider på boligens el-anlegg etter 1999, som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Ja. Eier opplyser at det iser i kjøleskap. Konsekvens er at hvitevarer med feil kan påvirke brukerfunksjonen, eller i verste fall forårsake varmgang, kortslutning eller jordfeil. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningsakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap er plassert i felles trappegang og i gang ved soverom/bad. Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Varmtvannsberederen er fast tilkoblet og har ikke plugg/stikkontakt. Det er ikke observert tegn til termiske skader på tilkoblingen eller andre deler av berederen.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Enkelte downlights i rom benyttet som kjellerstue fungerer ikke på befaringstidspunktet. Det elektriske anlegget installert i boligen er av eldre dato. Konsekvens er at det elektriske anlegget ikke tilfredsstillende kapasitet/størrelse som kreves av dagen strømforbruk og sikringer kan derfor løses ut. Forholdet bør undersøkes av elfagkyndig kontrollør.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningsakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.

Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningsfaglige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket bodar, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Ja. To bodar i kjeller brukes i dag som soverom og kjellerstue (rom for varig opphold). Endring av tilleggsarealer til et rom for varig opphold er en søknadspliktig bruksendring. Ifølge eier er bruksendringen ikke byggemeldt og godkjent hos kommunen, og anses derfor som en ulovlig bruksendring. Det gjøres oppmerksom på at slike bruksendringer i de fleste tilfeller utløser nye byggetekniske krav til for eksempel dagslys, utsyn og rømningsvei. Det er ikke tatt stilling til om dagens krav er oppfylt, eller om bruksendringen vil kunne godkjennes av kommunen. Forholdet må undersøkes videre.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Ja. Det er påvist et lovlighetsforhold som mangler godkjenning. Det er uklart hvilke konsekvenser dette kan ha, men forholdet må undersøkes videre, og det må søkes om godkjenning hos kommunen. Kommunen kan kreve endringer eller tilpasninger til dagens løsning, for eksempel hvis dagens krav ikke er oppfylt. Slike forhold kan gi ekstra kostnader og praktiske utfordringer. Det bør derfor gjøres ytterligere undersøkelser for å få en fullstendig oversikt over forholdet, og hvilke tiltak som eventuelt er nødvendige.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningsfaglige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

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

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggeteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei, det er ikke avdekket åpenbare feil med branntekniske konstruksjoner. Med tanke på oppføringstidspunktet gjøres det likevel oppmerksom på at det ikke er sikkert at boligen vil oppfylle dagens branntekniske krav. Dagens krav kan i enkelte tilfeller ha/få tilbakevirkende kraft, særlig hvis det planlegges å gjøres vesentlige endringer/rehabilitering av boligen. I slike tilfeller må ovennevnte forhold kartlegges av en fagkyndig med spesialkompetanse. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten. Entrédøren er plassert mellom to brannceller, og det stilles derfor krav til visse branntekniske egenskaper. Det har ikke vært mulig å verifisere entrédørens branntekniske egenskaper. Det er derfor usikkert om døren oppfyller kravene til brannmotstand.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Det vurderes at deler av boligen mangler tilstrekkelig antall godkjente rømningsveier. Kjelleretasje har ikke utgang direkte til sikkert sted, eller tilstrekkelig antall alternative rømningsveier som rømningsvinduer eller lignende. Forholdet påvirker sikkerheten ved bruk, og er en opplysning en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ingen krav.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Det er registrert forhold som tyder på behov for en utvidet kontroll og kartlegging av branntekniske forhold som gjelder for boligen. Bare en slik tilleggsundersøkelse av fagpersoner med brannteknisk spesialkompetanse kan gi en full oversikt over forholdene og avdekke om det er behov for tiltak.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helseisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gass tetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de foreklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de foreklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygnings sakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassetativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

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

Signatur bygnings sakkyndig:

Mobil: 99225624

Egenerklæring

Teisenveien 7, 0664 OSLO

16 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Teisenveien 7

Postadresse

Teisenveien 7

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Siden 1998

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 3742814

Informasjon om selger

Selger

Ilseth, Jan

Selger

Karlsen, Nina Karine

Forbehold

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2021

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lagt mikrosement på fliser

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

hawkandtrowel as

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2003

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet tak

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Albretsen & Groshshening AS



4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Fuktutslag på vegg i kjeller .

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

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Fuktutslag på vegg i kjeller

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Mindre utbedringer etter tilsyn

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

IKT Elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei



Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningskkader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort
Noe avskalling på grunnmur
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det er observert vånd i hagen denne våren

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Garasjen er ikke godkjent. Etter dialog med kommune så kreves det ikke ny søknad

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

Ja Nei

25.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2 Årstall

2004

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

25.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Det ble etablert soverom, kjellerstue og vaskerom

25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Huset er 100 år gammelt og det må forventes at nye problemer oppstår

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 62279556

Egenerklærings skjema

Name

Jan Ilseth

Date

2026-03-16


Name

Nina Karine Karlsen

Date

2026-03-16

Identification

 Jan Ilseth

Identification

 Nina Karine Karlsen



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Jan Ilseth
Nina Karine Karlsen

16/03-2026
19:32:37
16/03-2026
19:35:46

BankID OIDC
High
BankID OIDC
High

Nabolagsprofil

Teisenveien 7 - Nabolaget Helsfyr/Teisen - vurdert av 221 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige

Offentlig transport

🚶 Prost Hallings vei Linje 76	1 min 🚶 0.1 km
🚶 Bryn stasjon Linje L1	15 min 🚶 1.3 km
🚶 Hellerud Linje 2, 3	15 min 🚶 1.2 km
🚶 Sinsenkrysset Linje 12, 17	6 min 🚶 4.5 km
🚶 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 🚶 6.4 km

Skoler

Bryn skole (1-7 kl.) 363 elever, 17 klasser	6 min 🚶 0.5 km
Brynseng skole (1-7 kl.) 336 elever, 14 klasser	17 min 🚶 1.4 km
Tveita skole (1-7 kl.) 194 elever, 10 klasser	22 min 🚶 1.7 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 386 elever, 27 klasser	19 min 🚶 1.6 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	8 min 🚶 3.2 km
Valle Hovin videregående skole	13 min 🚶
Kuben videregående skole	17 min 🚶

Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

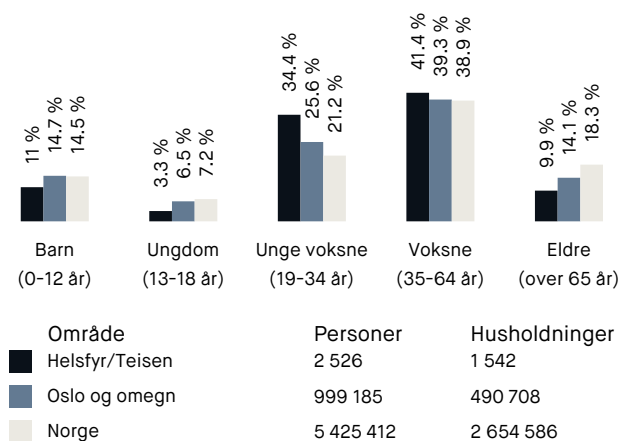
Kvalitet på skolene

Veldig bra 75/100

Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Barnehager

Teisentoppen barnehage (1-5 år) 181 barn	1 min 🚶 0.1 km
Bryn barnehage (1-5 år) 68 barn	7 min 🚶 0.6 km
Teisen Vest barnehage (1-2 år) 14 barn	11 min 🚶 0.9 km

Dagligvare

Joker Teisen PostNord, søndagsåpent	2 min 🚶 0.2 km
Matkroken Ulven PostNord, søndagsåpent	5 min 🚶 0.4 km

Primære transportmidler

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

Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100

Vedlikehold hager

Godt velholdt 87/100

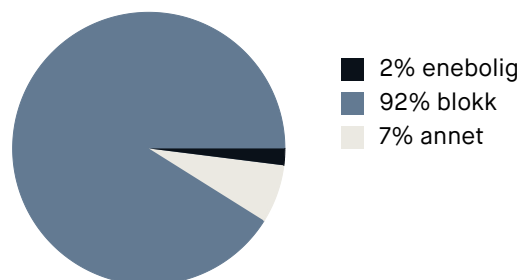
Vedlikehold veier

Godt velholdt 84/100

Sport

⊕ Teisenparken balløkke Ballspill	2 min 🚶 0.1 km
⊕ Youngslunden ballplass Ballspill	4 min 🚶 0.3 km
🚶 EVO Teisen	9 min 🚶
🚶 FitnessXpress Intility Arena	12 min 🚶

Boligmasse



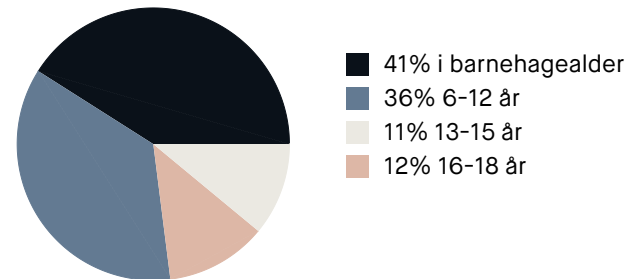
«Det er et stille og rolig nabolag utenfor sentrum med gunstige priser. Likevel er Teisen ganske sentralt og omtales med sin fulle rett som en "bortgjemt grønn perle i Oslo!"»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

📍 Ulven Torg	13 min 🚶
📍 Vitusapotek Bryn	8 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



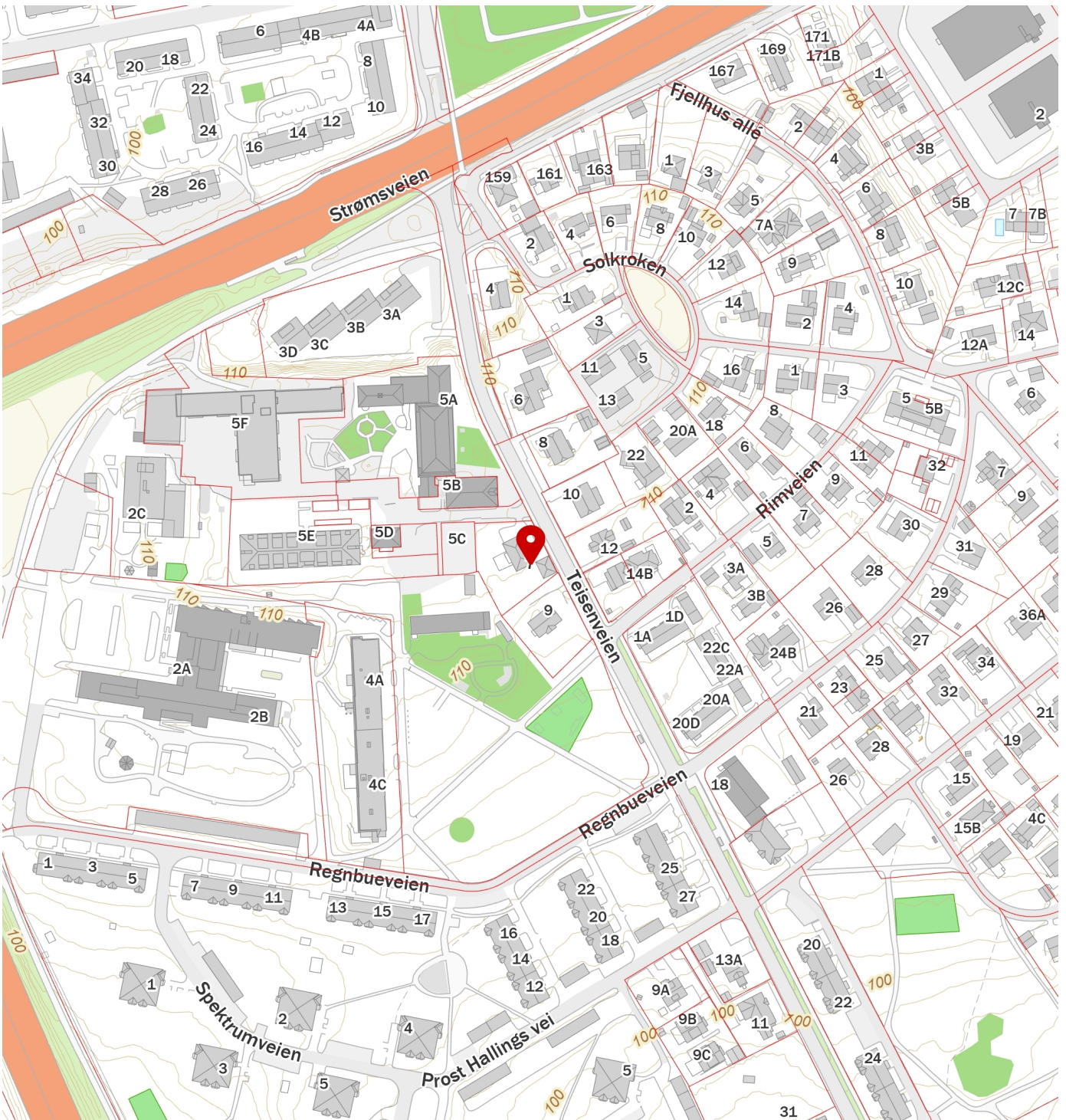
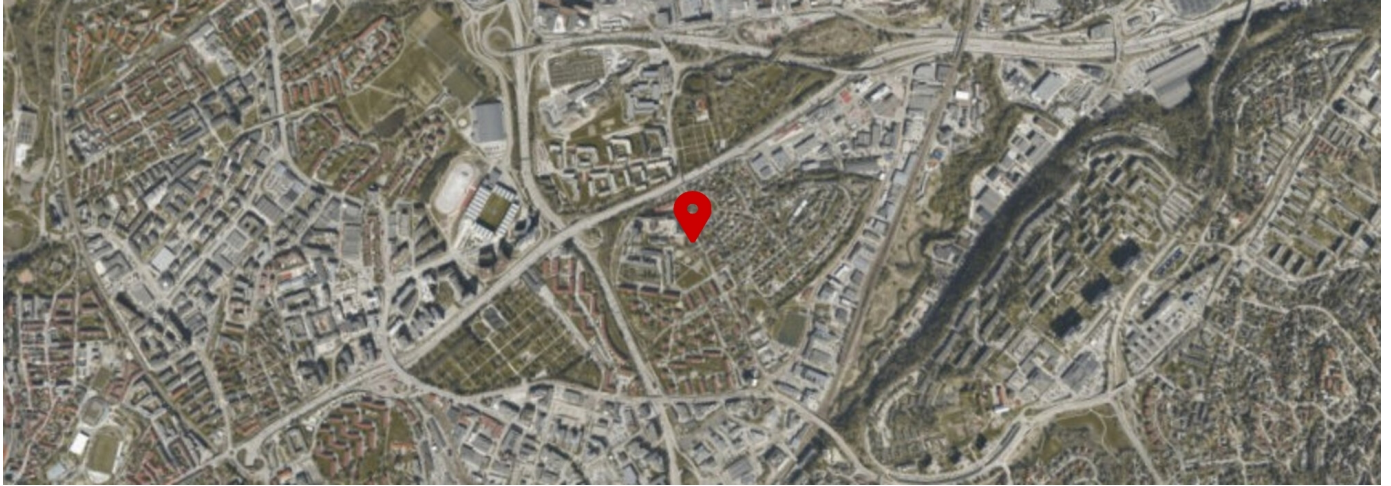
0%

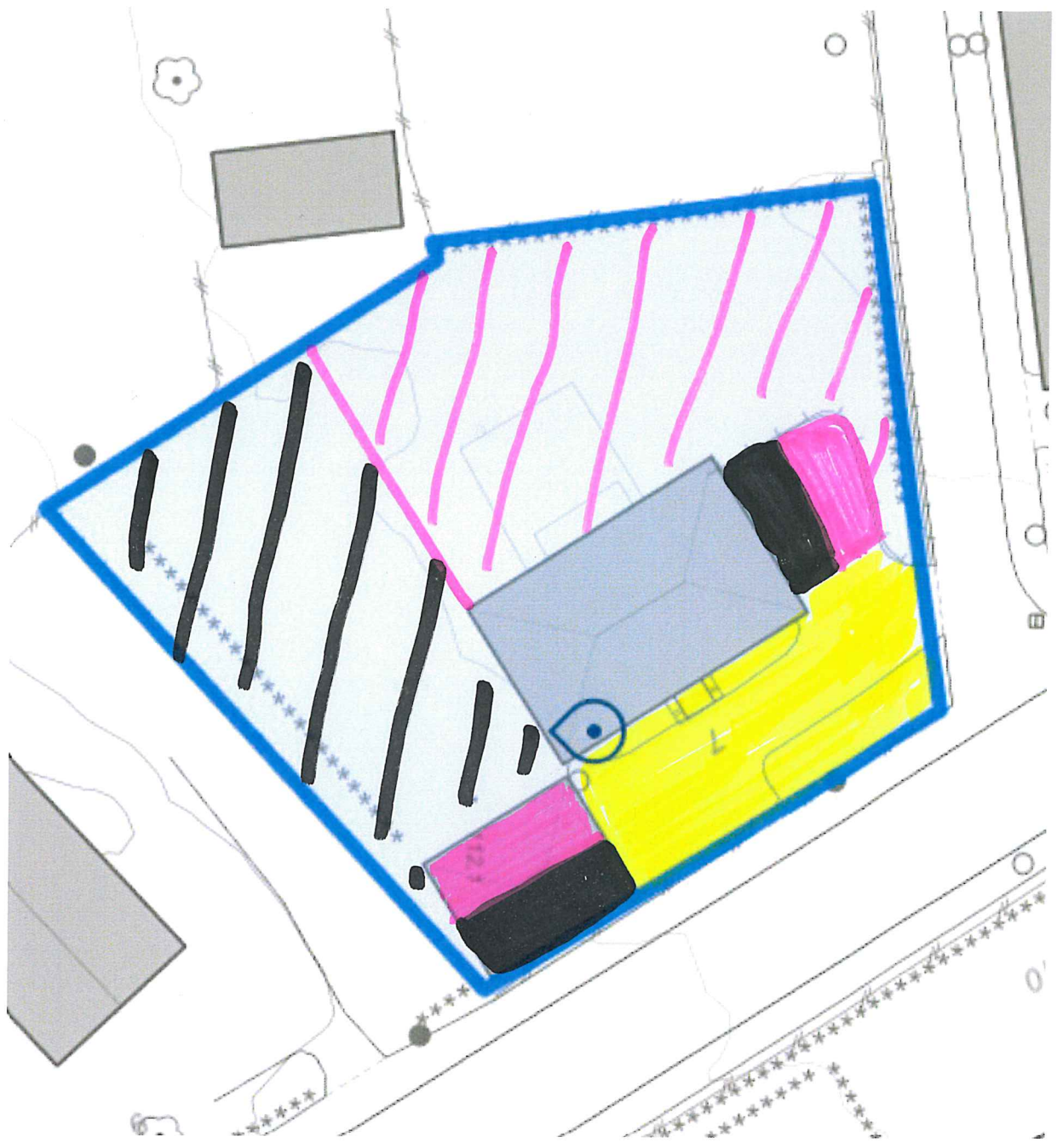
60%




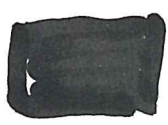

■ Helsfyr/Teisen
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	68%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





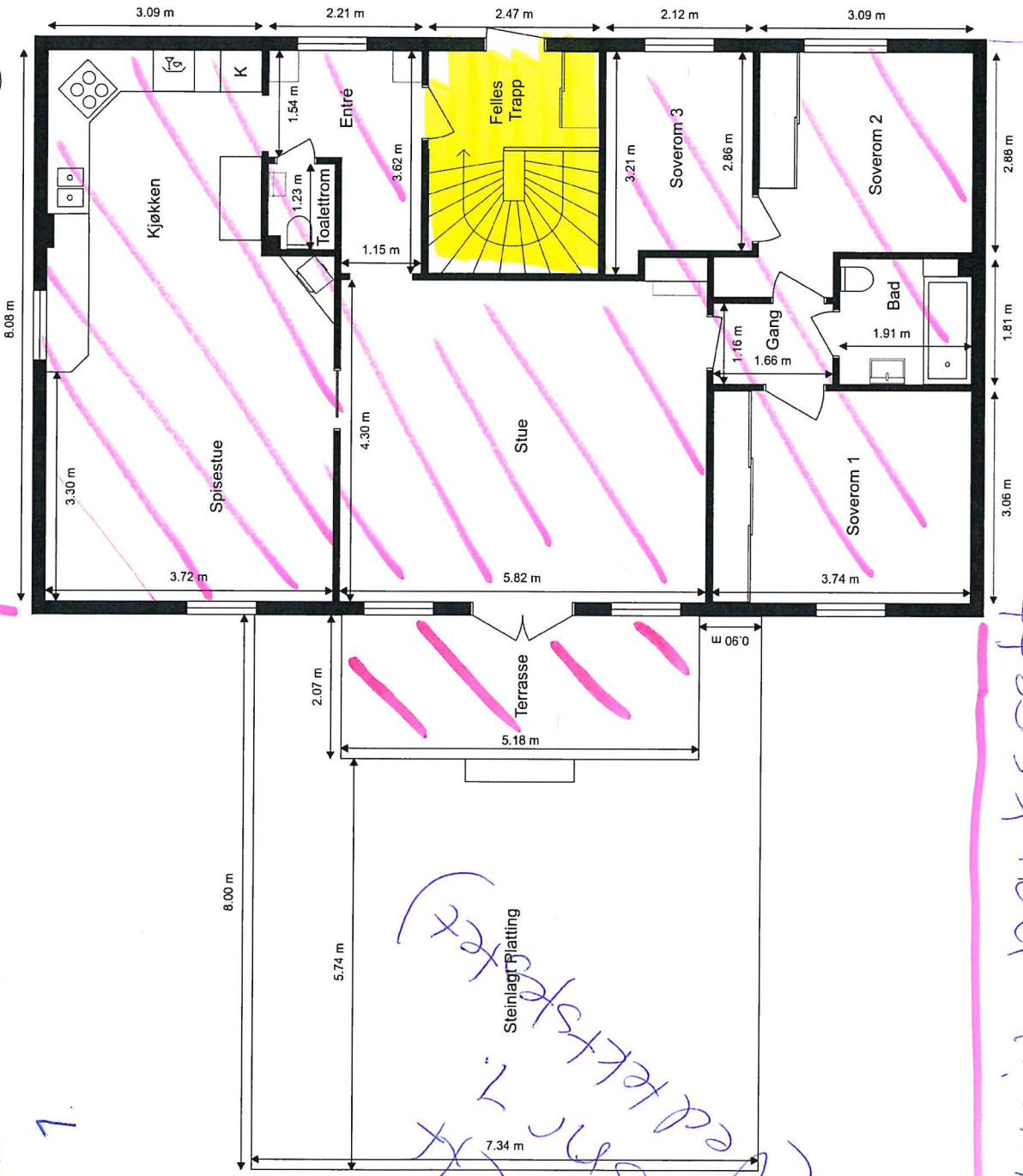
-  Fellesareal
-  Tilleggsdel snr. 7.
-  Vedtektsfestet eksklusiv bruksrett snr. 7
-  Tilleggsdel snr. 2.
-  Vedtektsfestet eksklusiv bruksrett snr. 2.

Fellesareal
 Tinglyst tilleggs-
 del snr. 7



Ordernr. 15080526

Fellesareal
 Snr. 1



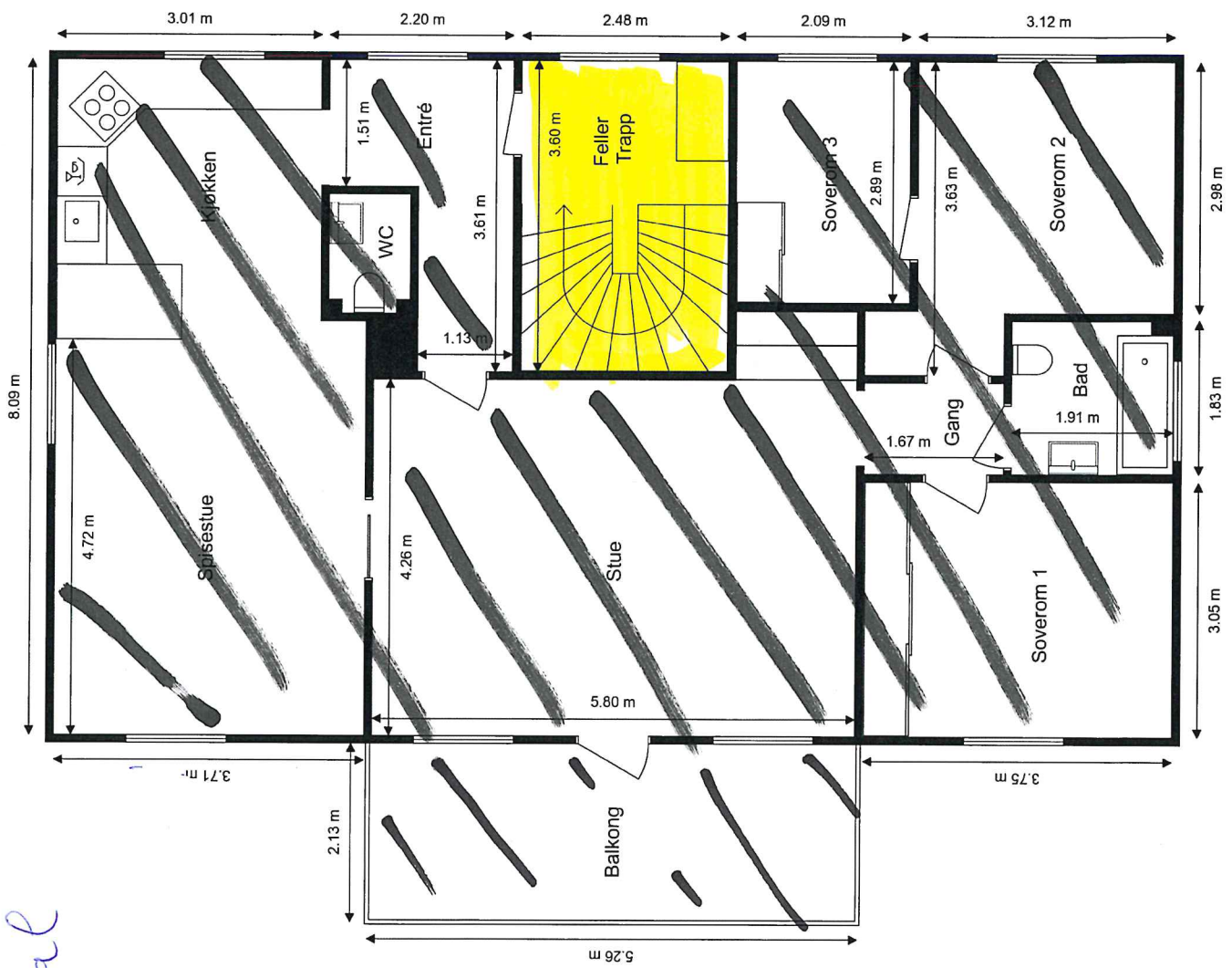
Ekklusiv
 Snr 1
 (vedtekstfestet)

Ordernr. 15080526

Ekklusiv bruksrett
 snr. 2 (vedtekstfestet)

Fellessareal

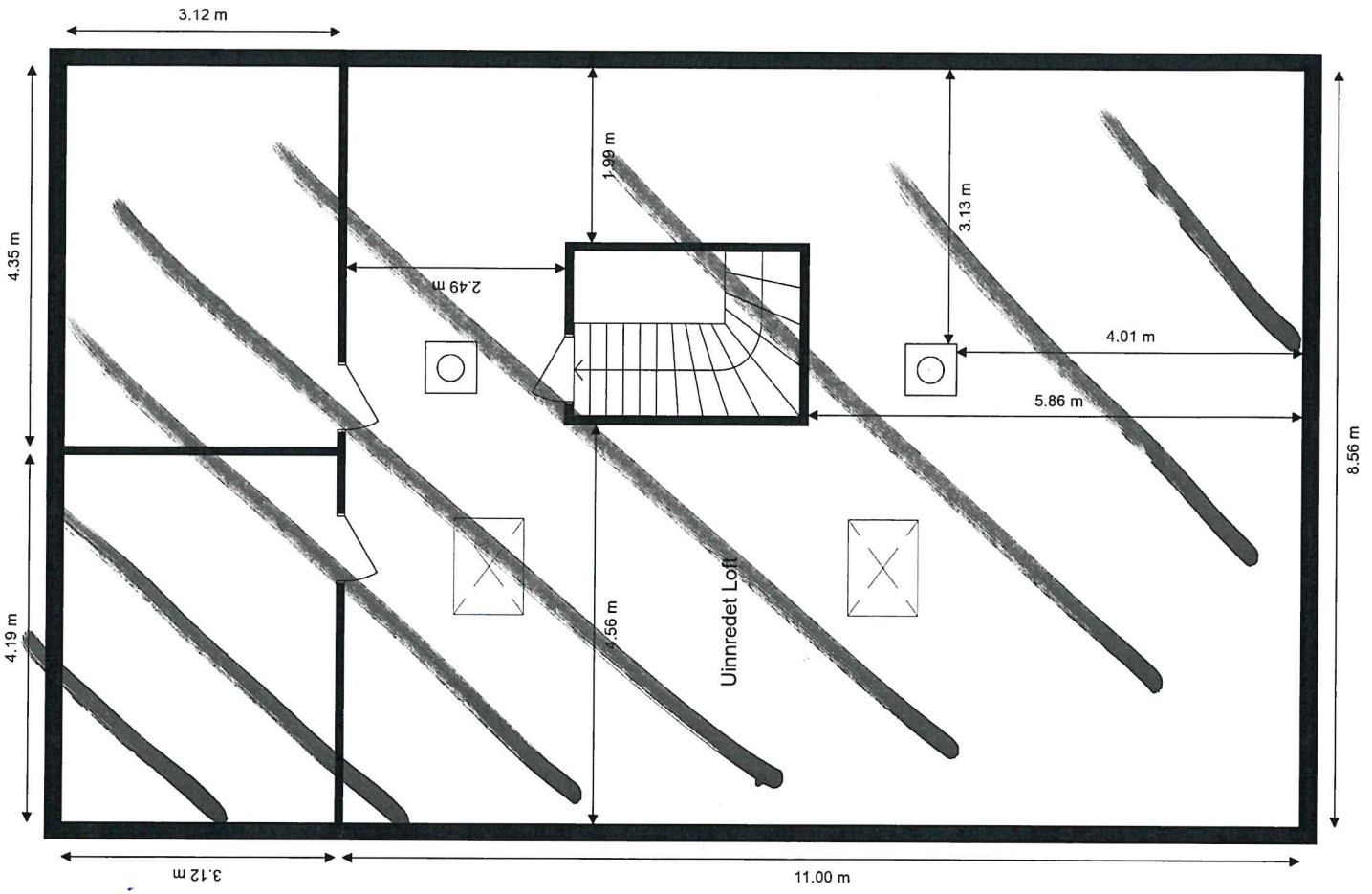
Snr. 2:



Ordernr. 15080527



Tilleggsdel snr. 2.



Ordernr. 15080527

P.S

G.nr. 132	B.nr. 4922
Kartblad	
Bilag nr.	

AKERS KOMMUNE

BYGNINGSCHFEN

L.nr. 4922	1926
Dat. 10/11	26
Antal bilag 9.	

Bindingsur

EKSPEDITIONS-DOKUMENT

angaaende *Bygningsm (lovselig)*

Eier:

Akers kommune

Sted:

Solvang, Bygn.

Ansvarshavende:

*Bygm. Harald Jørgensen,
Trondhjemsveien 3.*

adr.

Parcel nr.:

Adr.

Anmelder:

Kommunearkitekt, Trondhjemsveien 3.

av

vi iodeu 7/2.27
Veierklæring indkommet: *12/1927 19/193. alt 1331/1927*

Tomt nr.: *7*

Gebyr: *12-1927. 19/193. alt 1331/1927*

til *Teisenveien*

Færdigattest:

Akers Helsestaads stempel

tekn. direkt. Grund 18/10.27
M. K. v. 12/12-1927
Paramo

Akers Reguleringsvæsens stempel

Jnr. 343 B. 26
Bilag nr. 1.
REGULERINGSCHFEN I AKER

*Reg ch.
10/11 26*

Oversendes hr. reguleringschefen under henvisning til bilag nr. *1-9*

Akers bygningschefs kontor den *12/11 1926*
Johannes Fredriksen

Jnr. 343-B utv.sak nr. 2536

Gnr. 132, bnr.

Ø. Akers distrikt. *Umpf* beltet

Reguleringsvæsenets uttalelse:

X Saken er (i møte den 18 ds.) forelagt for reguleringskommissionen (utvalget) som fandt ikke at burde motsatte sig at bygningen *opføres* paa den anmeldte tomt, men huset bør rykkes noget nordover som angit paa planen bilag 9 med rødt.

Beliggenheten forutsættes paavist i marken av opmaalingsvæsenet. X

Veiplikten forutsættes ordnet av den tekniske direktør.

Sendes herr bygningschefen i Aker.

Akers reguleringschefs kontor, den 27 december 1925

E. Loffe

Jens Jørgen

*Amika
29/12/25. A.*

*Sil pe - til dir.
Svarte N. til inst.*

*30
12 26*

*A 30
12*

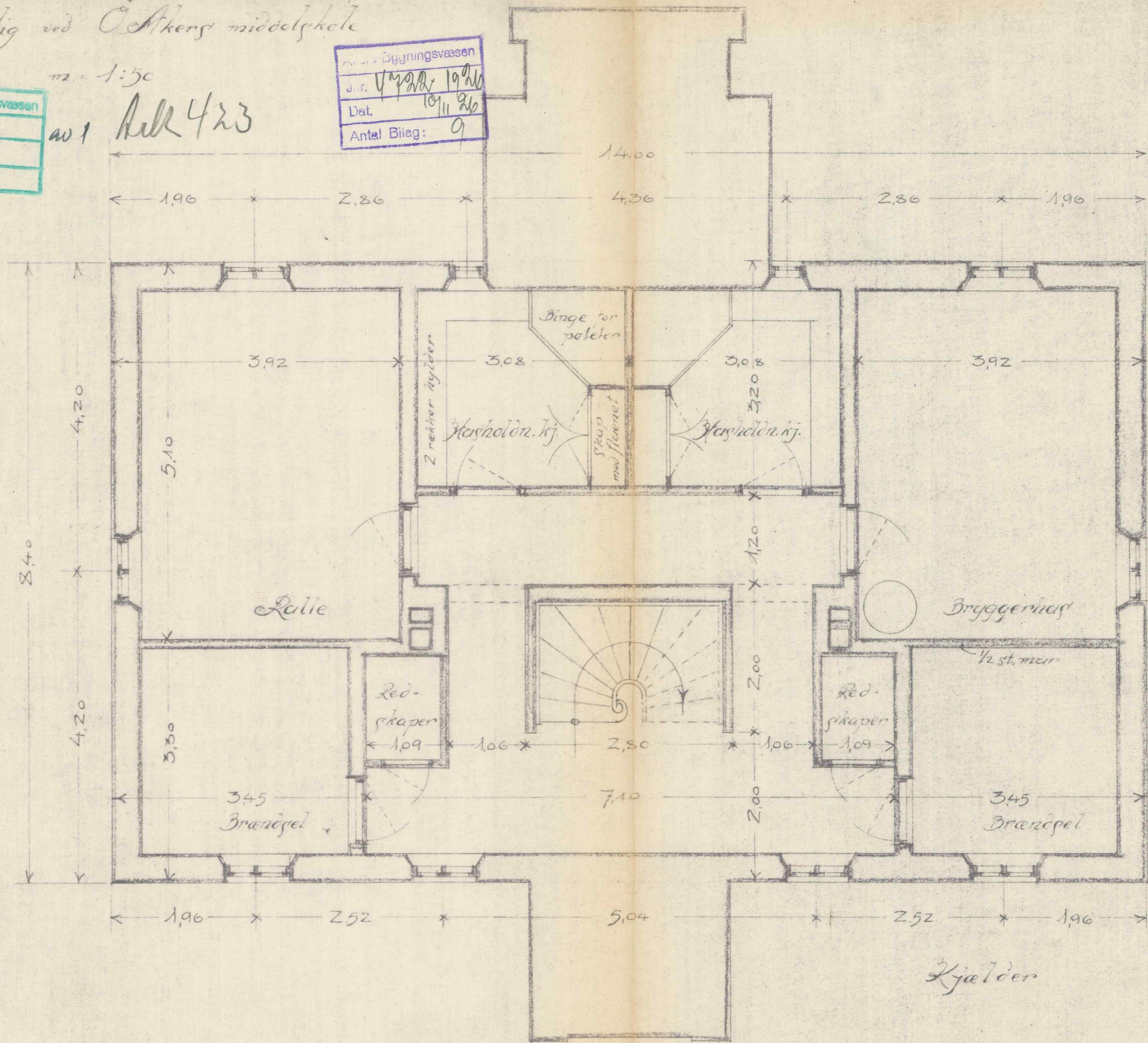
Lærerbolig ved Østerns middelskole

m = 1:50

Akers Bygningsvæsen
Dnr. 4722/1926
Dat. 10/11 26
Antal Bilag: 9

Akers Bygningsvæsen
G.nr. 132 B.nr.
Kartblad
Bilag nr. 7

av 1 Ark 423



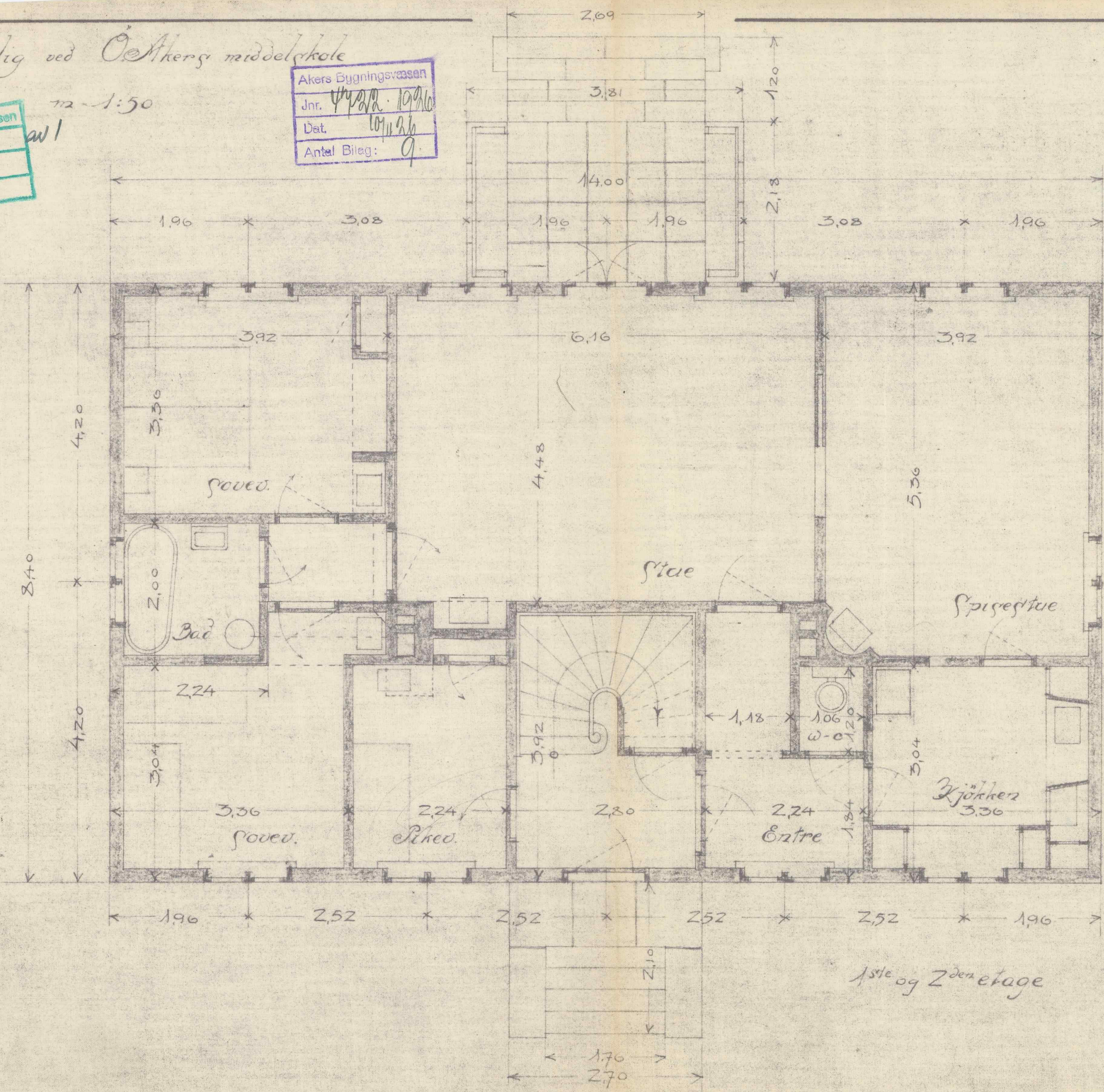
Lærerbolig ved Østergårdsskole

12-1:50

aw 1

Akers Bygningsvesen
 Jnr. 4422. 1926
 Dat. 10/11 26
 Antal Bilag: 9

Akers Bygningsvesen
 G nr. 132 B.nr.
 Kartblad
 Bilag nr. 8



1ste og 2den etage

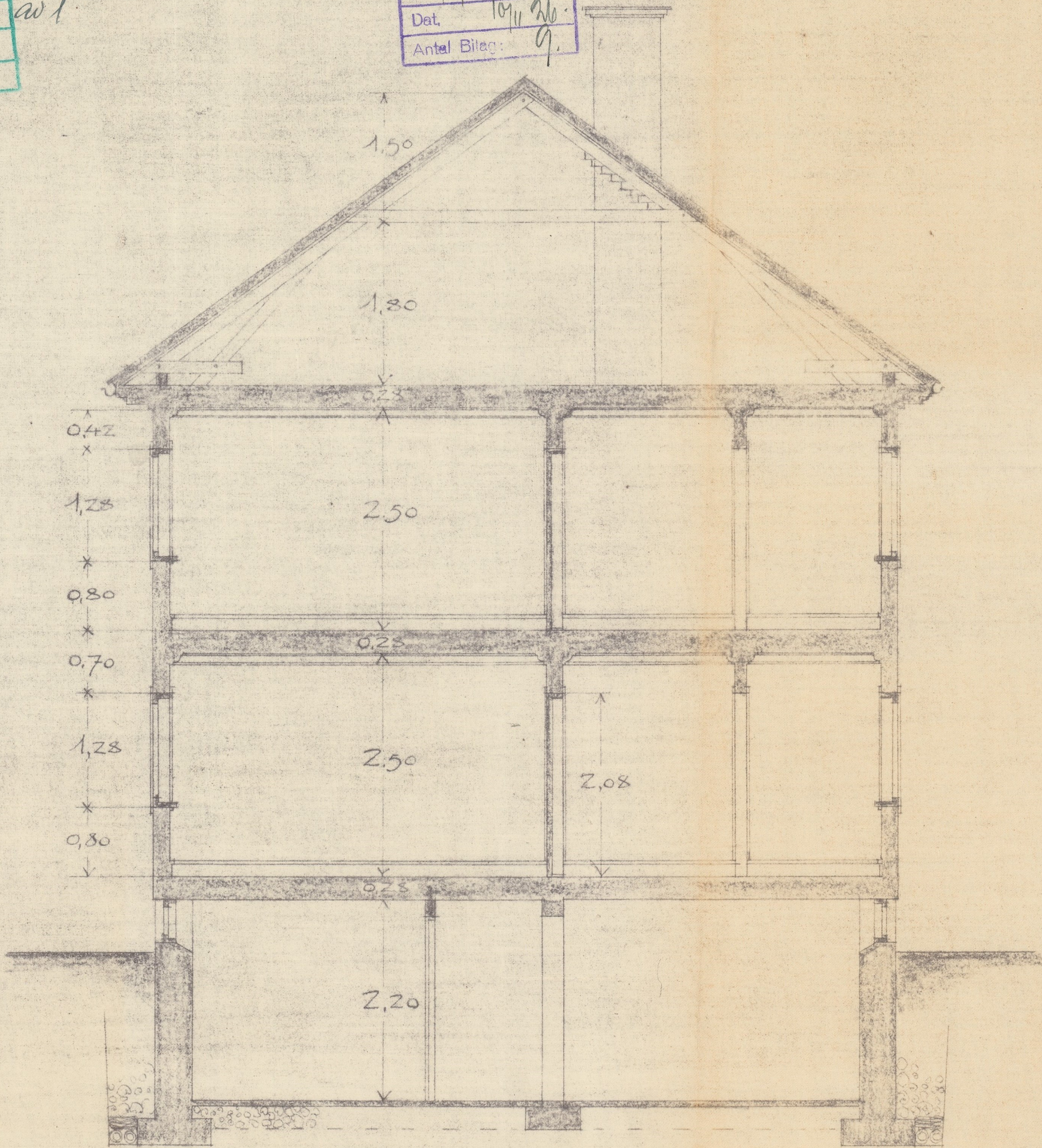
Lærerbolig ved O. Akers mæccolyhote

m 1:50

Akers Bygningsvæsen
Jnr. *V. 222* - 1926
Dat. *10/11 26*
Antal Bilag: *9*

Akers Bygningsvæsen
G nr. *32* B.nr.
Kartblad
Bilag nr. *6*

aw 1



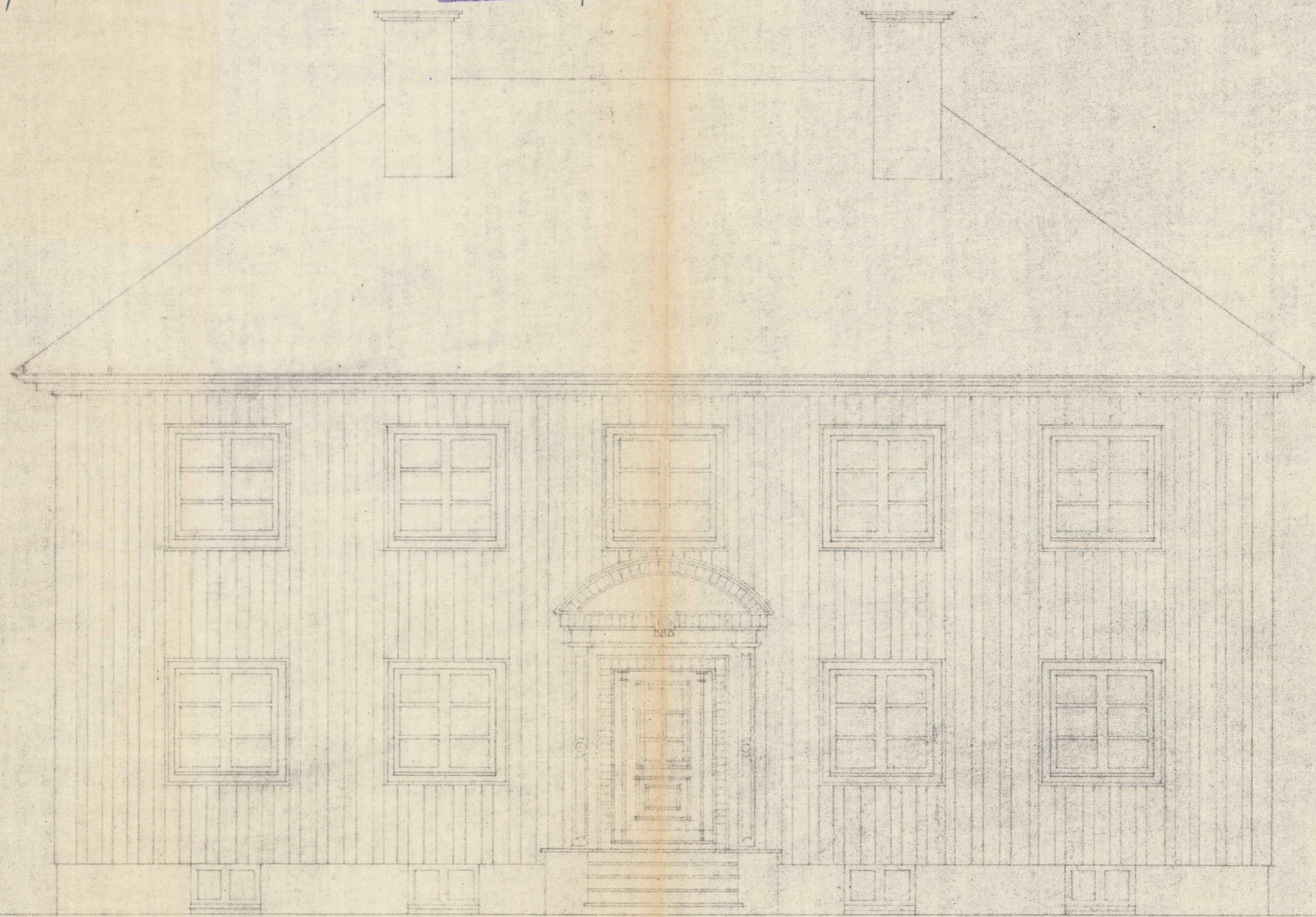
Lærerbolig ved C. Akers middelskole

12 - 1:50

Akers Bygningsvesen
Jnr. <i>1920</i>
Dat. <i>10/11 20</i>
Antal Blag: <i>9</i>

Akers Bygningsvesen
Bl. 132
Kartblad
Blag nr. <i>3</i>

av 1



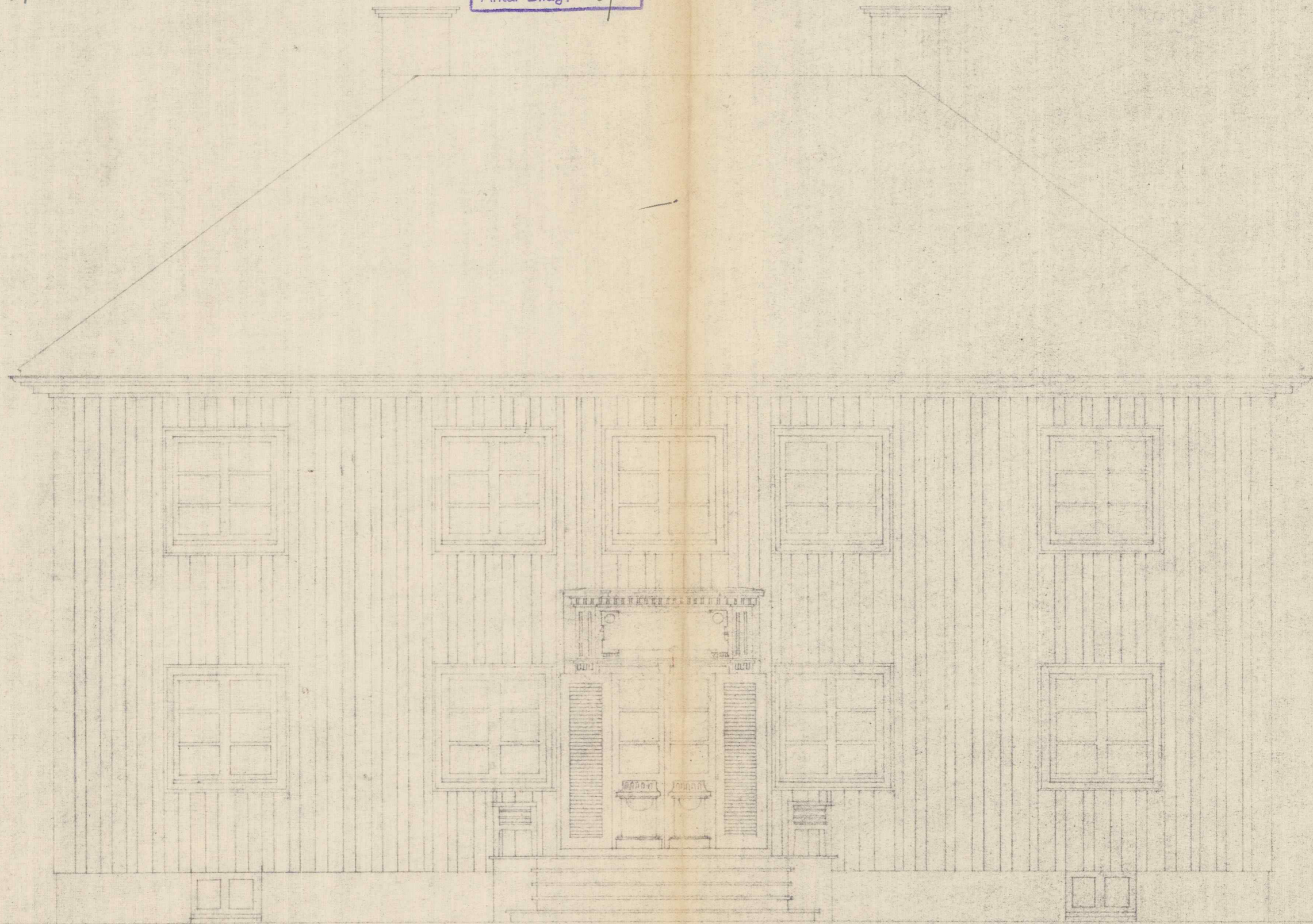
Mot veier

Lærerbolig ved Østher's middelskole

Akers Bygningsvesen
Jnr. *V. 19 26*
Dat. *10/11 26.*
Antal Bilag: *9.*

1:30
Akers Bygningsvesen
B.nr. *132* B.nr.
Kartblad
Bilag nr. *4*

awl



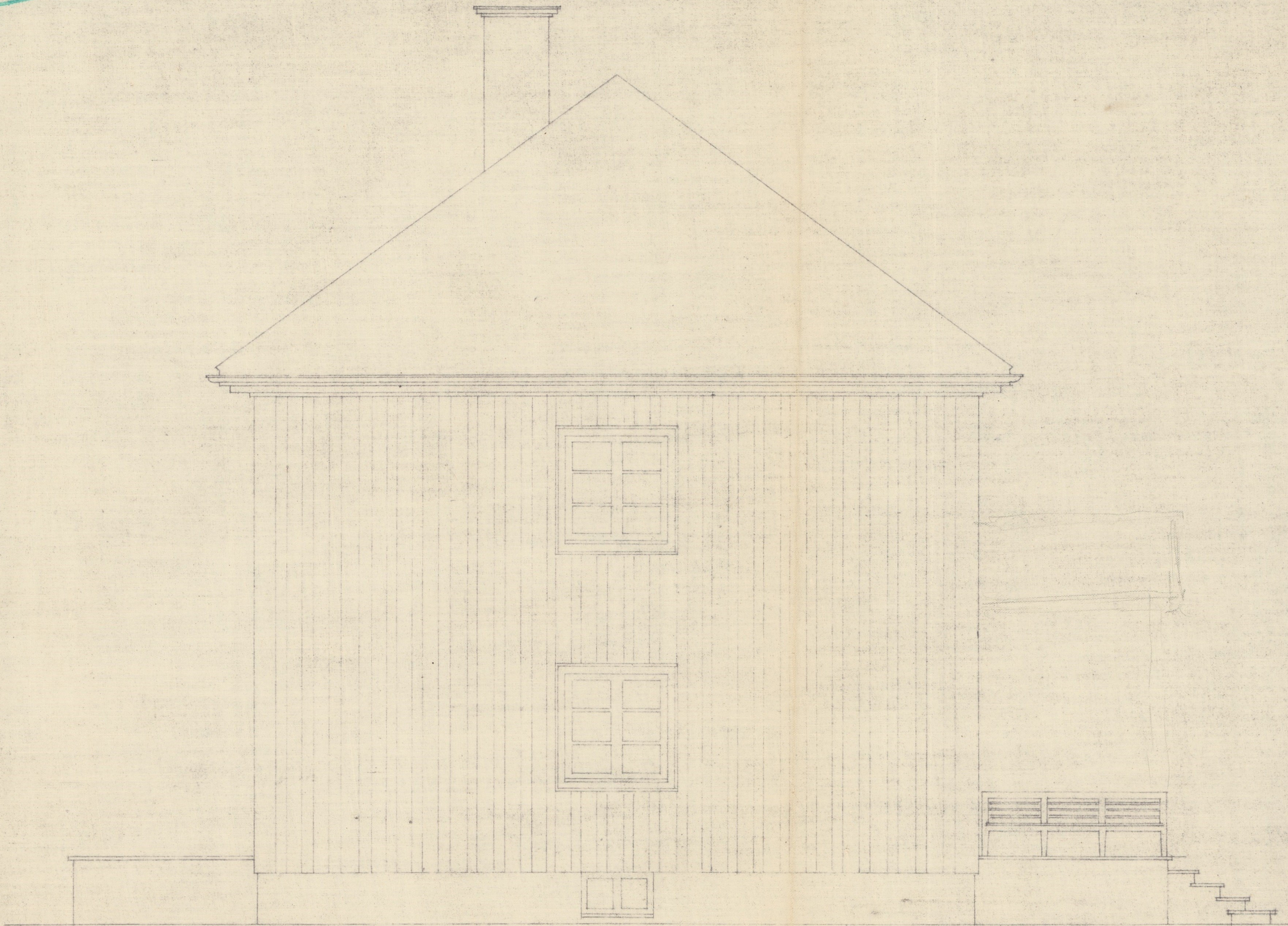
mot vest

Lærerbolig ved Akers middelskole

m - 1:50

Akers Bygningsvesen
G.nr. 132 B.nr. 1
Kartblad
Bilag nr. 5

Akers Bygningsvesen
Jnr. 1922: 1921
Dat. 10/11 26
Antal Bilag: 9



Jan Ilseth
Teisenveien 7
0664 OSLO

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
201808139 - 5
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Saera Ali

Dato: 09.11.2021

Vi kommer ikke til å følge opp den ulovlige garasjen og avslutter saken i Teisenveien 7

Plan- og bygningsetaten viser til varsel om pålegg vi sendte deg 30.7.2021, om at det ulovlig oppførte garasjen er i strid med plan og bygningslovens bestemmelser om avstand til nabogrense og vei.

Etter vår vurdering er det ulovlige forholdet av mindre betydning, og vi vil derfor ikke gå videre med saken.

Hvorfor følger vi ikke opp saken?

Vi har tatt utgangspunkt i plan- og bygningsloven § 32-1, som sier at vi kan avstå fra å forfølge overtredelser av mindre betydning. Formålet med bestemmelsen er at kommunen skal kunne prioritere saker etter alvorlighetsgrad. Vi har gjort en konkret vurdering av denne saken og av alvorlighetsgraden. Vurderingen bygger i stor grad på skjønn.

Det er en garasje som har stått på eiendommen i 19 år. Etter vår vurdering utgjør den ingen fare eller risiko for noen. Den er heller ikke til sjenanse eller ulempe for naboen eller omgivelsene.

Ettersom det ulovlige forholdet etter vår vurdering er av mindre betydning, er det ikke nødvendig å forfølge saken med sanksjoner. Dette er i tråd med plan- og bygningsloven § 32-1 andre ledd.



Denne beslutningen er ikke et enkeltvedtak som kan påklages. Vi anser derfor saken som avsluttet.

Hvilken betydning har det for deg at vi ikke følger opp saken?

Så lenge situasjonen er uendret, kommer vi ikke til å gjenoppta saken. Selv om vi ikke følger opp det ulovlige tiltaket, er det ikke godkjent etter plan- og bygningsloven. Det betyr at det fortsatt er registrert en ulovlighet på eiendommen din i saksinnsyn (våre arkiver).

Ønsker du å rydde opp i ulovlighetssaken din?

Dersom du ønsker å rydde opp i ulovligheten på eiendommen din, kan du tilbakeføre arbeidene. Med «tilbakeføring» menes at eiendommen må være slik den er beskrevet i den siste godkjente tillatelsen at du må rove garasjen. Hvis du gjør dette, og dokumenterer dette i ettertid for oss, vil ulovligheten opphøre.

Alternativt kan du søke om å få godkjent det ulovlige tiltaket i ettertid. Les mer om dette i vår veileder.

Har du spørsmål?

Ta gjerne kontakt med saksbehandler på e-post til postmottak@pbe.oslo.kommune.no, hvis du har spørsmål. Husk å skrive saksnummer i emnefeltet.

Vennlig hilsen

Saera Ali - saksbehandler

Astrid Fagertun - prosjektleder

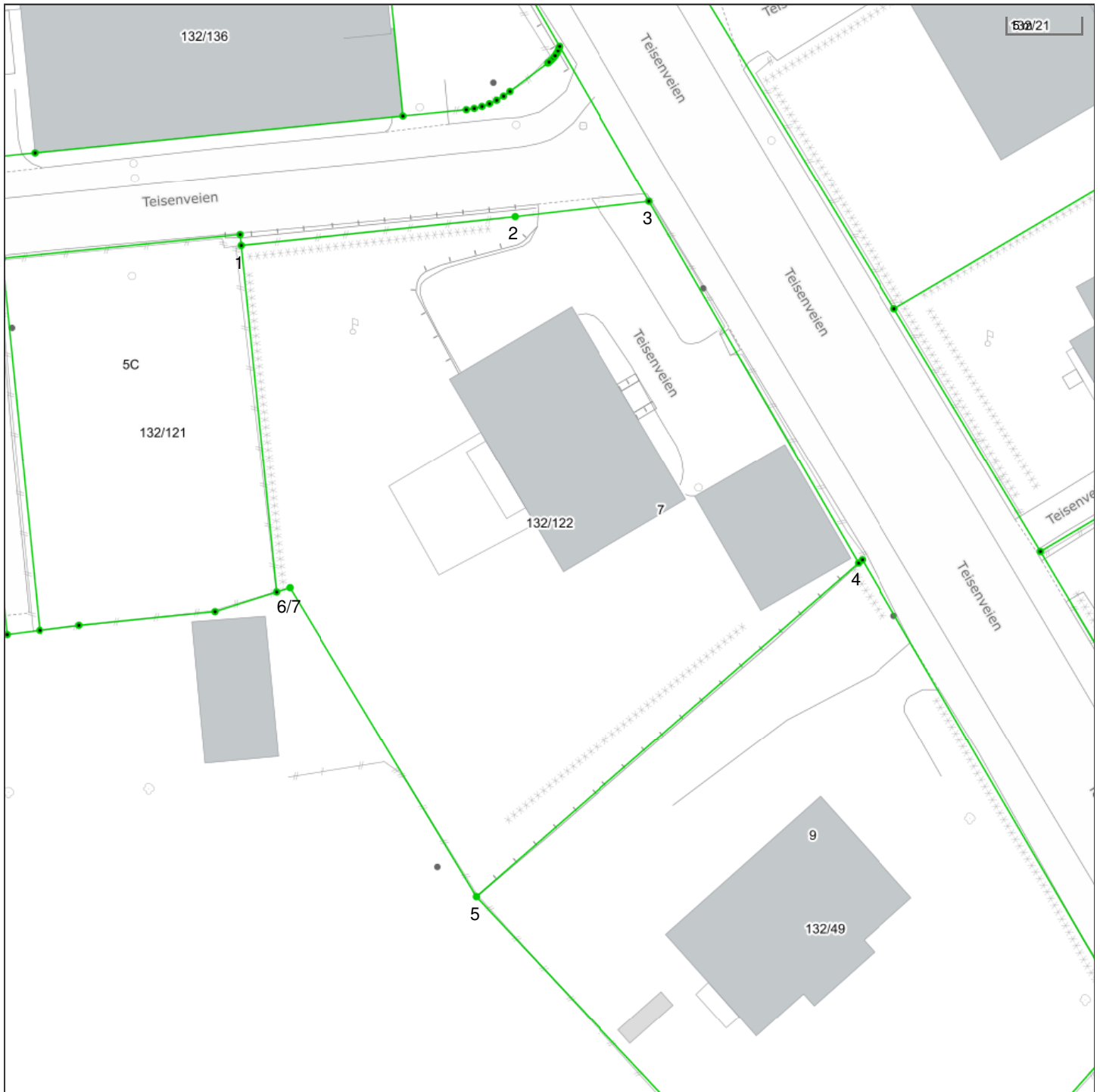
teknisk fagavdeling

enhet for byggetilsyn Indre by

Kopi til:

Eva Karlsen, Teisenveien 7, 0664 OSLO

Eiendomskart for eiendom 0301 - 132/122//1

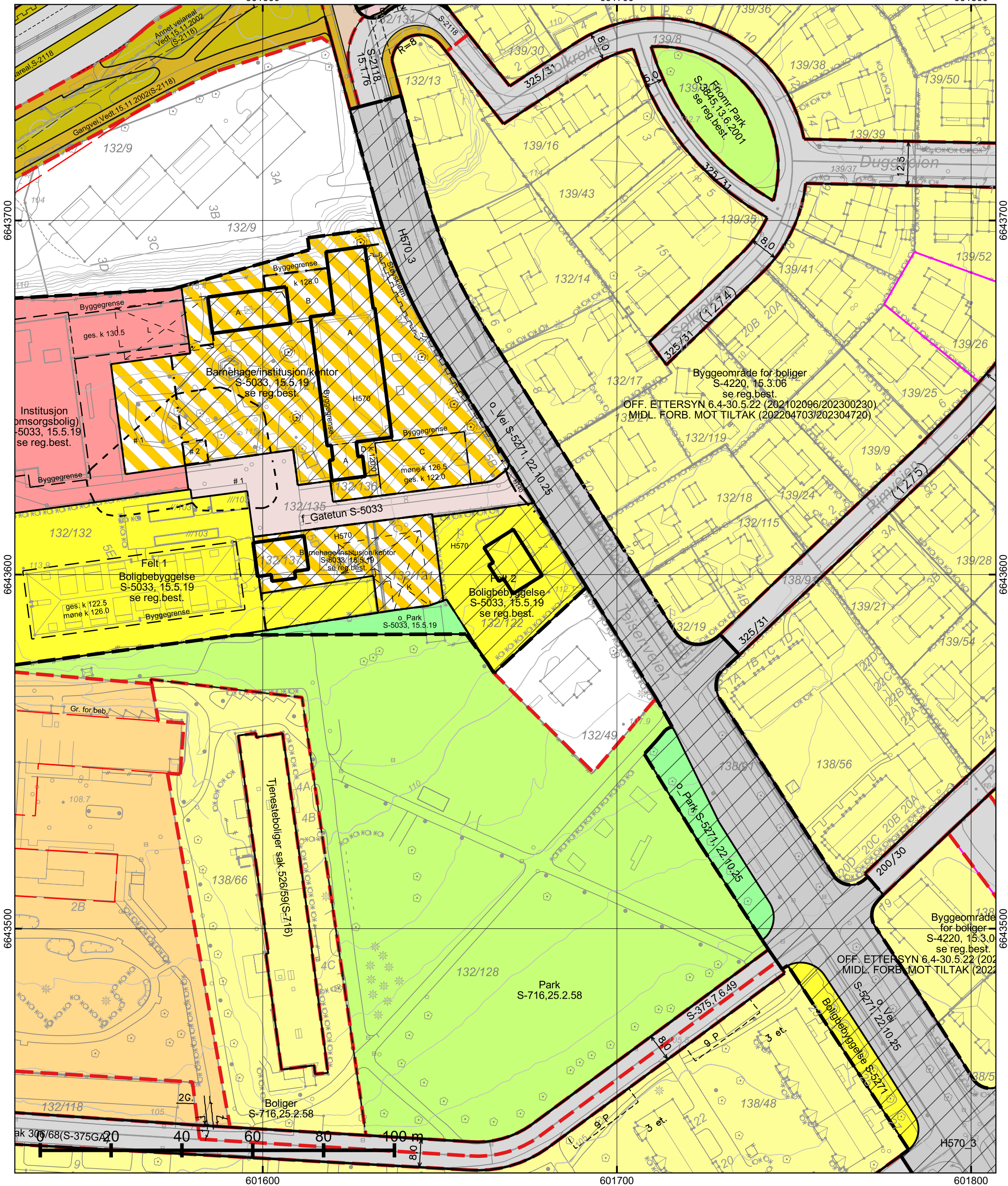


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- | | | | |
|---|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ----- Eiendomsgr omtvistet - - - - - Hjelpelinje vegkant Hjelpelinje fiktiv Hjelpelinje punktfaste ----- Hjelpelinje vannkant | <ul style="list-style-type: none"> ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200 ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet | <ul style="list-style-type: none"> ● Grensepunkt lite nøyaktig ● Grensepunkt mindre nøyaktig ● Grensepunkt mindre nøyaktig ● Grensepunkt middels nøyaktig ● Grensepunkt nøyaktig | <ul style="list-style-type: none"> ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent ⊙ Grensepunkt - bolt ⊗ Grensepunkt - kors ⊠ Grensepunkt - rør ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet ● Grensepunkt - uten klassifisering |
|---|---|---|---|


Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 264,80 m ²		Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6643595,85	Øst	601668,81
Grensepunkter							Grenselinjer (m)
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6643616,34	601647,91	8 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	23,88	
2	6643618,83	601666,68	8 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	18,93	
3	6643620,14	601675,85	8 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	9,26	
4	6643595,74	601690,87	8 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	28,65	
5	6643572,15	601665,3	8 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	34,79	
6	6643592,98	601651,9	8 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	24,77	
7	6643592,66	601650,99	8 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	0,96	



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 12.02.2026 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet. - Kartet er sammenstilt for: Byggesak 		
	PlottID/Best.nr: 333986/ 86526718	Deres ref.:	
	Adresse: TEISENVEIEN 7	Kommentar:	
Gnr/Bnr: 132/122			

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Grense for bebyggelse
	71 - Felles parkering		Byggegrense
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Beregnet senterlinje veg
	111 - Garasje i boligområde		Bygningens avgrensning i beb. plan
	149 - Offentlig/allmenntilgjengelig		Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Byggegrense
	311 - Annet veiareal		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	312 - Fortau		Regulert stoy-skjerm
	313 - Skulder/bankett		
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		Eksisterende tre som skal bevares
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		

	1110 - Boligbebyggelse
	1163 - Institusjon
	1690 - Annet uteoppholdsareal
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	2010 - Veg
	2014 - Gatetun
	2017 - Sykkelveg/-felt
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal
	3050 - Park

 RpBestemmelseOmråde


 RpBestemmelseGrense


 RpAngittHensynSone


 RpAngittHensynGrense

 RpSikringSone


 RpSikringGrense


 311 - Annet veiareal


 312 - Fortau


 313 - Skulder - bankett

 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 325 - Veigrunn i tunnel

 913 - Formålgrensning

 930 - Reguleringslinje

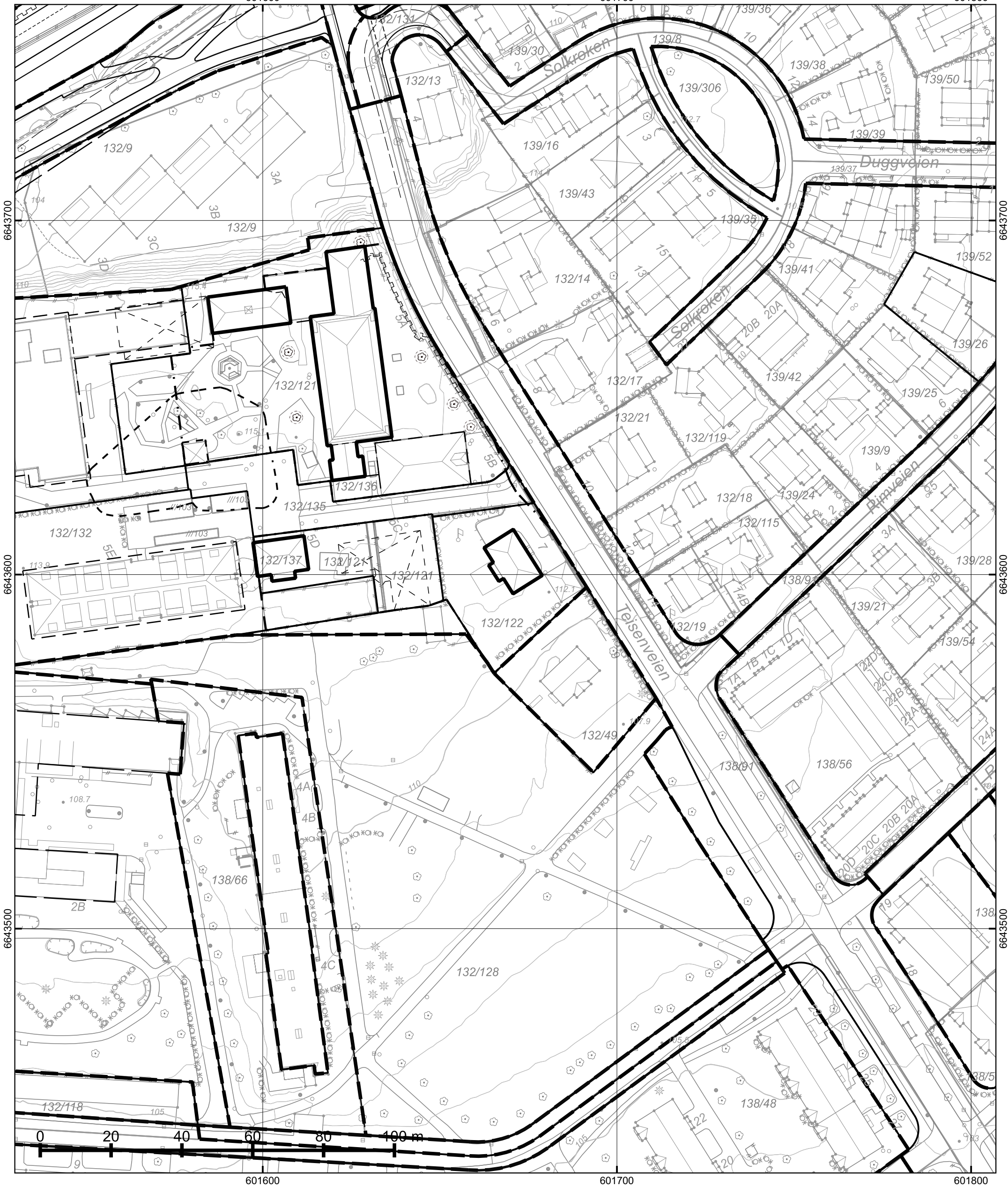
 Formålgrense

 Foreløpig plan

 Plangrense (gammel lov)

 Plangrense (ny lov)

 RpRegulertHøyde



Oslo

Dato: 12.02.2026

Bruker: tas

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Situasjonskart

- Kartet er sammenstilt for: Byggesak

PlottID/Best.nr: 333986/ 86526718

Adresse: TEISENVEIEN 7

Gnr/Bnr: 132/122

Deres ref.:

Kommentar:

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

Beskrivelse:

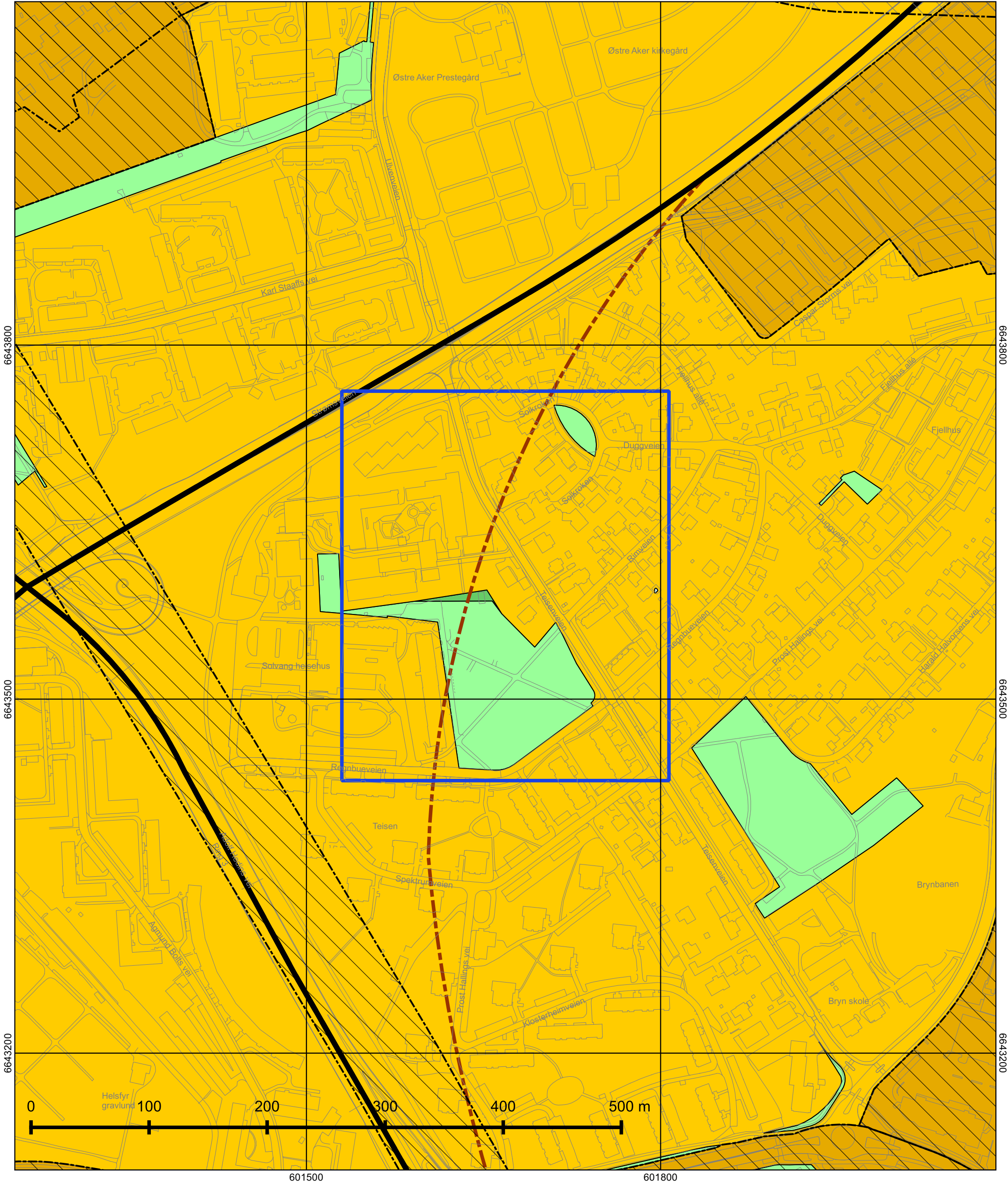
NR:

Dato:

Revidert dato:

601500

601800



6643800

6643800

6643500

6643500

6643200

6643200

0 100 200 300 400 500 m

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 12.02.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr.: 333986/86526718

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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

S-5033

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Teisenveien 5

Vedtaksdato: 15.05.2019

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [201416451](#)

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.



Reguleringsplan for Teisenveien 5

Reguleringsbestemmelser, alternativ 1
 Detaljregulering for gnr. 132 bnr. 121 med flere.

Kartnummer USI-201416451-1 datert 29.01.2015, revidert 25.01.2018 og 10.09.2018.

Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for nye omsorgsboliger, barnehage og tilhørende infrastruktur i et etablert boligområde. Ny barnehage, samt en mindre andel kontorer og institusjonsfunksjoner av sosial karakter, planlegges innenfor eksisterende bevaringsverdig bebyggelse og utomhusanlegg.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming av tiltak innenfor planområdet. Overvann skal tas hånd om lokalt, fortrinnsvis ved åpne løsninger. Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivarettatt, og hvor valg av løsning er begrunnet. Overvannsløsningen skal være opparbeidet før tiltak innenfor formålet tas i bruk. Ved en trinnvis utbygging skal det leveres en felles overvannsplan som tar høyde for hele planområdet.

Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det gis tillatelse til tiltak.

1.2 Trær som skal bevares

Trær som er markert som bevaringsverdige på plankartet, skal bevares. Fagmessig beskjæring av trærne tillates. Felling av dokumentert døde eller syke trær tillates på vilkår av at det plantes ett nytt, stedegent tre for hvert felte tre.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en plan for sikring av trærne under anleggsfasen. Tiltak eller byggeproper innenfor treets rotsone tillates ikke. Treets rotsone regnes som største omkrets av treets krone.

1.3 Gangforbindelse

Det skal anlegges en allmenn tilgjengelig gangforbindelse fra eksisterende gang- og sykkelvei i nordvest til gatetunet. Gangforbindelsen skal gå over areal regulert til bolig/barnehage og institusjon (omsorgsboliger). Hele strekningen skal opparbeides med sammenhengende uttrykk og lesbarhet og med hovedsakelig 1,5 meter bredde.

Det skal i tillegg anlegges en allmenn tilgjengelig gangforbindelse fra felles gatetun til Teisenparken. Gangforbindelsen skal etableres med minimum 2,0 meter bredde.

1.3.1 Illustrasjonsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn illustrasjonsplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan gangforbindelsen kobles på hovedsykkelruten. Illustrasjonsplanen skal forelegges Statens vegvesen for uttalelse før det fattes vedtak.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

2.1.1 Utnyttelse

Kombinert bebyggelse- og anleggsformål - barnehage/ institusjon/ kontor
Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA= 6 300 m². Av disse skal minimum
BRA= 3 100 m² benyttes til barnehageformål.

- Innenfor byggegrenser og kotehøyder for areal B tillates maksimum 600 m² BRA
- Innenfor byggegrenser og kotehøyder for areal C tillates maksimum 1 180 m² BRA
- Innenfor byggegrenser og kotehøyder for areal D tillates maksimum 100 m² BRA

Bolig/barnehage

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA= 8 800 m². Av disse skal minimum 700 m² BRA
benyttes til barnehageformål.

Boligbebyggelse – felt 1

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA= 4 300 m².

Institusjon (omsorgsboliger)

Tillat bruksareal skal ikke overstige BRA=12 300 m². Arealer delvis under terreng medregnes
i utnyttelsen. Arealer under terreng medregnes ikke i utnyttelsen.

2.1.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser, regulerte høyder og maksimale
kotehøyder som angitt på plankartet.

Mindre byggverk som boder/leskur, ramper til parkeringskjeller/ -anlegg, støttemurer,
overdekte sykkelparkeringsplasser, energistasjoner, nettstasjoner og areal for
avfallshåndtering kan plasseres utenfor byggegrenser.

2.1.3 Utforming

Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal tilpasses eksisterende terreng,
omgivelser og nabotomter. Bebyggelsen skal gis et helhetlig preg når det gjelder volum og
fasadeutforming, herunder materialbruk og farger. Nybygg, tilbygg og påbygg skal tilpasses
det eksisterende kulturmiljøet i form, materiale og farge, og videre underordne seg de
bevaringsverdige bygningene.

Takene skal vurderes som en del av byens landskap og behandles som en del av tiltakets
samlede arkitektoniske uttrykk.

2.1.4 Krav til uteoppholdsareal

Arealer til åpen overvannshåndtering som regnbed og nedsenket terreng, skal opparbeides
som et bruks- og opplevelseselement i uteoppholdsarealene.

2.1.5 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200.

Planen skal vise opparbeidelse av de ubebygde delene av tomten, herunder uteoppholdsareal,
gatetun, parkering med snumulighet, areal for varelevering, sykkelparkering, trær, herunder
eksisterende trær som skal bevares/felles og ny vegetasjon, beplantede og møblerte

oppholdsarealer, interne gangstier, belysning, paviljong, areal til avfallssortering, tilgang til avfallsbeholder med renovasjonskjøretøy, oppstillingsplass for brannbil, gjerder, støttemurer, levegger/støyskjerming og andre konstruksjoner, areal til fordøyning av overvann, lokal håndtering av overvann og snø. Utomhusplanen skal redegjøre for eksisterende og planlagt terreng, beplantning og grønne vegetasjonsflater, samt terrengtilpassing mot naboeiendommene/tilliggende felt.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelsen. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.

2.1.6 Parkering

Fram til ny parkeringsnorm er vedtatt av bystyret, skal parkering for bil og sykkel opparbeides etter følgende beregning:

For bil:

- Fra 0,4 plasser til 0,8 plasser pr. 100 m² BRA boligkompleks
- Fra 0,6 til 1,8 parkeringsplasser per 10 sengeplasser for formål regulert til institusjon (omsorgsboliger)
- Inntil 1 parkeringsplass for forflytningshemmede for formål regulert til barnehage
- Fra 1,2 til 4,2 plasser per 1 000 m² BRA kontor

For sykkel:

- 3 plasser per 100 m² BRA boligkompleks
- 6 plasser per 10 sengeplasser for institusjon (sykehjem/omsorgsboliger)
- Fra 6 plasser per 10 årsverk for formål regulert til barnehage
- 21 plasser per 1 000 m² BRA kontor

Deretter skal den til enhver tid gjeldende norm gjelde.

Nye biloppstillingsplasser for institusjon (omsorgsboliger), kombinert bebyggelse og anleggsformål - barnehage/institusjon/kontor skal etableres i parkeringsanlegg innenfor areal regulert til institusjon (omsorgsboliger) med unntak av 1 parkeringsplass for forflytningshemmede som tillates i formål regulert til gatetun.

Minimum 5 % av bilparkeringsplassene skal etableres for forflytningshemmede.

For bolig og kontor: Minimum 20 % av bilparkeringsplassene skal ha strømuttak for el-bil, med senere mulighet for tilretteleggelse for samtlige parkeringsplasser. Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal ha ladepunkt, og minimum 30 % skal være dimensjonert for transport- eller familiesykler. Der minimumskravet gir en utbygging av minst 20 sykkelparkeringsplasser, skal minst 50 % av plassene ha overbygg. Om parkering er beregnet til langtidsparkering skal den være tyverisikker/avlåst.

For bolig og institusjon: Der minimumskravet gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser, skal det avsettes arealer til service for sykkel, i form av vask/reparasjonsrom og oppbevaring av ekstrautstyr.

For boligbebyggelse felt 2 skal den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for bolig (småhus) gjelde.

2.1.7 Støy

Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor fasader med vindu til rom for støyfølsom bruk skal på søknadstidspunktet tilfredsstillende anbefalte grenser i Miljøverndepartementets retningslinje

for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/16, tabell 3, eller senere retningslinjer som erstatter denne.

Alle leilighetene skal ha minimum en fasade der halvparten av oppholdsrom, herunder minst ett soverom, skal ha vindu eller dør som åpner mot stille side. Minimum 90 % av leilighetene skal oppnå kravet om stille side ved riktig plassering og utforming av leilighetene. Maksimalt 10 % av balkongene tillates innglasset som avbøtende tiltak.

Barnehagens uteareal mot Teisenveien i gul sone skal ikke overskride grenseverdien $L_{den} \leq 55$ dB. Støyutsatte arealer innenfor gul sone skal benyttes til aktiviteter som tåler og/eller genererer støy.

Det skal oppføres støyskjerm mot Teisenveien med plassering som vist på plankartet og med høyde maks 1,5 meter over ferdig planert terreng. Støyskjermen langs Teisenveien skal være transparent.

Støyskjerm og tiltak mot støy, jf. 2.6.2 og 2.6.3, skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

2.1.8 Luftkvalitet

Anbefalte grenser for luftkvalitet i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520, eller senere retningslinjer som erstatter denne, skal legges til grunn.

Sammen med søknad om rammetillatelse for omsorgsboliger eller barnehage skal luftforholdene på utearealene dokumenteres, og det skal gjennomføres avbøtende tiltak, som for eksempel vegetasjonsskjerm mot nord og vest, som bidrar til å dempe luftforurensningen. De avbøtende tiltakene skal forelegges Bymiljøetaten for uttalelse før det fattes vedtak.

Avbøtende tiltak skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis. Luftinntak skal plasseres på steder med lav luftforurensning.

2.1.9 Fjernvarme

Tiltak over 1 000 m² innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

2.1.10 Nettstasjon

Nettstasjoner og energisentraler kan etableres innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg. Eventuelle nettstasjoner kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad. Nettstasjon tillates etablert innenfor bygningskropp.

2.2 Fellesbestemmelser for kombinert bebyggelse- og anleggsformål barnehage/ institusjon/kontor og annet uteoppholdsareal (uteopphold for barnehage)

2.2.1 Krav til utearealer

Minste uteoppholdsareal for barnehage skal være 19 m² per barn. Uteoppholdsarealer for barnehage skal tilpasses de aktuelle aldersgruppene og gis en attraktiv utforming som inviterer til fysisk aktivitet.

For barnehagen mot Teisenveien innenfor gnr/bnr 132/121 skal minimum 60 % av uteoppholdsarealet opparbeides med vegetasjonsdekke. Det skal etterstrebtes å benytte naturmaterialer for faste dekker. Det tillates ikke bruk av gummidekker.

Atkomst og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy til omsorgsboligene tillates plassert over utearealer regulert til kombinert bebyggelse- og anleggsformål (barnehage/institusjon/kontor).

Areal regulert til annet uteoppholdsareal (uteopphold for barnehage) skal være uteoppholdsareal for barnehagen innenfor areal regulert til bolig/barnehage, og minimum 60 % av uteoppholdsarealet skal opparbeides med vegetasjonsdekke.

Barnehagens uterom skal være tilgjengelig for allmennheten utenom barnehagens åpningstid.

2.3 Fellesbestemmelser for institusjon (omsorgsboliger) og bolig/barnehage

2.3.1 Plassering og høyder

Innenfor de øverste 2,5 meter av maksimum gesims tillates kun etablert takoppbygg for tekniske installasjoner, heis- og trappeoppbygg på inntil 5 % av takets areal. Innenfor de øverste 2,5 meter av maksimum gesims for garasjeanlegget tillates kun etablert tak for overdekket uteoppholdsareal på inntil 50 m².

Takoppbygg skal trekkes minimum 2 meter inn fra fasadeliv.

2.4 Boligbebyggelse (Felt 1-2)

Bebyggelsen skal benyttes til bolig.

2.5 Bolig/barnehage

2.5.1 Krav til ubebygd areal

Ubebygd areal unntatt kjøreareal, renovasjon og parkering skal benyttes til uteareal for boligene.

2.6 Institusjon (omsorgsboliger)

2.6.1 Plassering og høyder

Balkonger og karnapper kan krage inntil 1 meter ut over byggegrensen så fremt det er minimum 4 meter fra eiendomsgrense.

2.6.2 Utforming av bebyggelsen

Ny bebyggelse skal opparbeides med vegetasjonsdekke på takflater som ikke benyttes til takoppbygg eller uteoppholdsarealer.

Fasader skal bygges med kvalitetsmaterialer. Innglassede balkonger skal oppføres med høy estetisk kvalitet.

Nybygget skal tilpasses vernet bebyggelse ved at fasadematerialene, inkludert balkonger, skal ha en begrenset farge- og materialpalett. Bebyggelsens fasade mot nord skal utformes med minimum 15 % vindusareal. I hver etasje skal vinduene fordeles jevnt langs hele fasadens lengde for å sikre sikt til omgivelsene mot nord.

Minimum 1/3 av østre og vestre fasade i 1. etasje av søndre fløy skal ha etasjehøye vinduer for å sikre visuell kontakt mellom de to gårdsrommene på øst- og vestsiden av omsorgsboligene. Det skal etableres gangatkomster fra begge gårdsrom for å sikre gjennomgang.

Det tillates oppført én ny parkeringsetasje (med tak) på eksisterende parkeringshus innenfor eiendom 132/108. Garasjeanleggets takflate skal ha støyskjerm/levegg mot nord og vest med plassering og maksimum høyde som vist på plankartet.

Støyskjerm/levegg på garasjeanleggets tak skal integreres i det arkitektoniske formspråket slik at bebyggelsen samlet sett fremstår helhetlig utformet, og skal utformes med minimum 15 % transparente flater for å sikre sikt mot nord og vest.

2.6.3 Bokkvalitet

Det tillates ikke ensidige leiligheter mot støyutsatt side i nord eller i rød sone for luftforurensning.

Alle leiligheter i omsorgsbygget skal ha egen balkong/privat uteareal på minimum 5 m² og det skal etableres fellesbalkonger mot syd, på minimum 20 m² i alle boligetasjer. Det skal sikres innendørs fellesrom i nærhet av trapp og heis i 5. og 6. etasje. Fellesrommene skal være på minimum 20 m².

2.6.4 Krav til utearealer

Minste uteoppholdsareal skal være minimum 25 m² per boenhet, hvorav minst 40 % skal være på terreng. Felles og privat uteoppholdsareal på terreng, herunder atkomst og oppstillingsplass for brannbil og mannskapsbil og markterrasser, lokk/garasjetak og balkonger skal medregnes i minste uteoppholdsareal.

Felles uteoppholdsareal på terreng skal opparbeides parkmessig med sittegrupper, beplantning og gangstier. For harde flater skal det benyttes belegningsstein. Atkomst og oppstillingsplass for brannbil og mannskapsbil skal opparbeides med fast dekke av høy kvalitet og markeringer som innbyr til lek og bevegelse for alle aldre, og inviterer til samhandling mellom generasjoner. Det skal sikres minst 350 m² parkmessig opparbeidet uteoppholdsareal over garasjeanlegg. Arealet skal utformes med inndeling i og møblering av ulike oppholdssoner.

Privat uteoppholdsareal i 1. etasje skal opparbeides som markterrasser.

Det skal avsettes tilstrekkelig areal til snumulighet for nytte- og utrykningskjøretøy og personbiler innenfor område regulert til institusjon (omsorgsboliger).

2.6.5 Varelevering og renovasjon

Varelevering og renovasjon skal skje fra Teisenveien via gatetunet.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Gatetun

Gatetunet skal være felles for gnr/bnr 132/121, 132/122, 132/132 og 132/108 og eventuelle framtidig fradelte eiendommer fra disse.

Innenfor gatetunet skal det opparbeides minimum 4 meter kjøreatkomst og 2 meter bred gangatkomst fra Teisenveien til barnehagens hovedport/inngang.

Gangarealet kan etableres i plan med kjørevei såfremt det fremgår tydelig skille i belegningen. I så tilfelle skal gangarealet opparbeides med ulik farge og/eller dimensjoner på belegget for å skape god lesbarhet.

Innenfor gatetunet tillates minimum én parkeringsplass for forflytningshemmede, overdekket sykkelparkering og avfallspunkter.

3.2 Annen veigrunn – grøntareal

Sidearealet inngår som en del av det offentlige veiarealet. Arealet skal beplantes og ha samme bestemmelser som den til enhver tid tilliggende regulering for annen veigrunn i nordvest.

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Park

Parkarealet skal være offentlig og parkmessig opparbeidet som en del av Teisenparken. Parkarealet skal ha samme bestemmelser som den til enhver tid tilliggende regulering for Teisenparken.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-7 og 11-8)

5 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

5.1 Sikringssone – frisikt H140

Innenfor frisiktsonen skal det alltid være fri sikt tilsvarende 0,5 meter over fluktlinjen mellom Teisenveien og felles gatetun.

6 Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)

6.1 Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570

6.1.1 Fellesbestemmelse

Alle søknadspliktige tiltak som berører bevaringsverdiene skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før det gis tillatelse til tiltak.

Det tillates riving av bygning K markert som forutsatt fjernet i plankartet.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse eller utomhuselement går tapt på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering, dimensjoner og høyder, og med formgivning tilpasset det historiske miljøet.

6.1.2 Bebyggelse som skal bevares

Eksisterende bygninger markert som «Bygg, kulturminne, m.m. som skal bevares» tillates ikke revet eller fjernet.

Bygningenes eksteriør, bærende konstruksjoner, innganger/trappeoppganger med veggmalierier samt midtkorridor skal bevares uendret eller føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling. Mindre endringer kan unntaksvis tillates dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminnefaglige og estetiske verdier.

Ved restaurering, vedlikehold eller reparasjon av eksteriøret og de utvalgte interiørene skal opprinnelige/eldre materialer og elementer som vinduer, dører, listverk, veggkledning m.m. bevares med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre elementer er tapt skal uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres.

Bygg B, C og D kan ombygges eller rives og erstattes med nye bygg innenfor byggegrenser og byggehøyder som vist på plankartet. Bygg B kan gis et kontrasterende arkitektonisk uttrykk såfremt nybygget underordner seg og ivaretar vernehensyn for anlegget for øvrig. Bygg C og D skal tilpasses det eksisterende kulturmiljøet i form, materiale og farge, og videre underordne seg de bevaringsverdige bygningene.

Innenfor de øverste 5,5 meter av maksimum gesims for bygg B tillates kun etablert takoppbygg for heis. Takoppbygget skal behandles som en del av tiltakets samlede

arkitektoniske uttrykk og skal trekkes minimum 2 meter inn fra fasadeliv mot skolegården. Takoppbygget kan kobles til bygg A via ny forbindelse på maksimum BRA=10 m².

6.1.3 Uteområder som skal bevares

Uteareal på eiendommene skal bevare sin grønne hovedkarakter. Eiendommene skal opparbeides og videreføres med variert vegetasjon for å beholde sitt grønne preg ut mot veien.

Eksisterende elementer i skolegården og øvrige utomhusanlegg som porter, støttemurer og trapper skal bevares eller føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling og tillates ikke revet, fjernet eller endret med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres, samt verdifulle trær.

Innenfor hensynssonen er det tillatt å opparbeide barnehagens uteareal med installasjoner for lek og dekker som er tilpasset formålet, universell utforming, samt tiltak for håndtering av overvann. Det tillates inngjerding av barnehagens utearealer.

6.1.4 Interiør som skal bevares

De originale trapperommene og veggmaleriene i hovedfløyen i bygg A skal bevares uendret eller føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling. Mindre endringer kan unntaksvis tillates dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminnefaglige og estetiske verdier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

7 Bestemmelsesområde #1

Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgraving av det berørte automatisk fredete kulturminnet, id 215301. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

8 Bestemmelsesområde #2

Verneverdig paviljong med terrasse og tilliggende gjerde skal bevares og flyttes til bestemmelsesområde #2 som vist i plankartet.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

9 Før bebyggelse tas i bruk

9.1 Institusjon (omsorgsboliger) og kombinert bebyggelse- og anleggsformål (barnehage/kontor/institusjon)

Før første midlertidige brukstillatelse gis for institusjon (omsorgsboliger) eller kombinert bebyggelse- og anleggsformål – barnehage/institusjon/kontor, skal:

- felles gatetun være ferdig opparbeidet
- gangforbindelsen fra felles gatetun til Teisenparken være ferdig opparbeidet
- verneverdig paviljong med terrasse og tilliggende gjerde flyttes til bestemmelsesområde #2
- Teisenparken være oppgradert. Minimumskrav for utstyr er sitteplasser til 6 personer og utegrill. Lokalisering og utforming skal avtales med Bydel Alna.

9.2 Institusjon (omsorgsboliger)

Før det gis midlertidig brukstillatelse skal gangforbindelse fra eksisterende gang- og sykkelvei i nordvest til felles gatetun være ferdig opparbeidet.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 15.05.2019 sak 119.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 27.05.2019



Ina Rognerud, bem.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/>

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-132/122	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 44 105,43
Eiendomsadresse:	Teisenveien 7 0664 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Ilseth Jan Teisenveien 7 0664 OSLO		
Eiernavn:	Ilseth Jan	Totalt	NOK 44 105,43

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Feie- og tilsynsgebyr	474,00
Renovasjonsgebyr	13 096,35
Vann- og avløpsgebyr	30 535,08
Totale avgifter	44 105,43

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-132/122/0/1	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Teisenveien 7 0664 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 1 101,00
Fakturamottaker:	Karlsen Nina Karine Teisenveien 7 0664 OSLO		
Eiernavn:	Karlsen Nina Karine	Totalt	NOK 1 101,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Eiendomsskatt	1 101,00
Totale avgifter	1 101,00

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Utregning formuesverdi – www.skatteetaten.no

Eiendommens adresse

Teisenveien 7, 0664 OSLO, H0101

Boligen

Leilighet, Opprinnelig byggeår 1928, Boligens areal (P-ROM eller BOA) 100

Eierandel

Primærbolig, Min eierandel er 100%

Formuesverdi primærbolig

Beregnet markedsverdi: 6 051 288 kroner

Din andel av boligens beregnede formuesverdi:

1 512 822 kroner

Formuesverdi sekundærbolig

Beregnet markedsverdi: 6 051 288 kroner

Din andel av boligens beregnede formuesverdi:

6 051 288 kroner



Adresse

Teisenveien 7, 0664 OSLO

Dato for energimerking

14.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-281194

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

80954271

Gårdsnummer

132

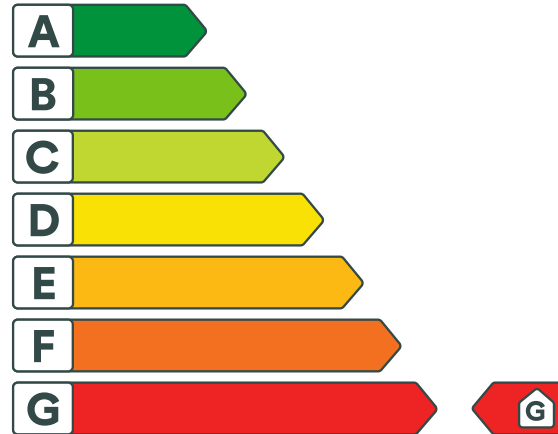
Bruksnummer

122

Seksjonsnummer

1

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1927

Bygningstype

Tomannsbolig vertikal delt

Bruksareal

142,0 m²

Oppvarmet bruksareal

142,0 m²

Oppvarmet etasje

4

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

431,81 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

431,81 kWh/m²

Totalt levert pr. år

61 318 kWh



Teisenveien 7, 0664 OSLO



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Teisenveien 7, 0664 OSLO



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

ODIN Eiendom A/S v/Per Nordli.P.B.135 Bryn.0611 Oslo



Oslo kommune

Oppmålingsvesenet

DAGBOKFØR

ERKLÆRING

5.MRS.91 013331

VEDRØRENDE GNR. 132 BNR. 121 OG BNR. 122.

SKRIVEREN I 091


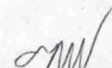
ATKOMSTVEI

Gnr. 132 bnr. 122
skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred)
fra Teisenveien
over gnr. 132 bnr. 121
langs denne eiendoms sydøstlige grense
som vist med grønn farge på kart på baksiden.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne
som heftelse på gnr. 132 bnr. 121
og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra
Oslo bygningsråd.

Oslo, den 7.3.91

For gnr. 132 bnr. 121


RUNE WJELDSTAD
Hjemmelsinnehaver
ODIN EIENDOM A.S.Doknr: 13331 Tinglyst: 15.03.1991 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Sendes tilbake til:

DAGBOKFØRT

 Skjøte ¹⁾

23.MAJ 91 025209

 Opplysningene på denne siden registreres i grunnboken **HYSKJØVEREN I OSLO**

1. Eiendommen(e) ²⁾		Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
Kommunennr.	Kommunenavn					
0301	Oslo	132	122			
Omsetningen gjelder bygg på festet grunn:		<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	Beskaffenhetsnr.:		
				<input checked="" type="checkbox"/> 1	Bebygdt	<input type="checkbox"/> 2
				<input type="checkbox"/> 2	Ubebygdt	
Bruk av grunn:						
<input checked="" type="checkbox"/> B	Bolig-eiendom	<input type="checkbox"/> F	Fritids-eiendom	<input type="checkbox"/> V	Forretning/kontorer	<input type="checkbox"/> I
		<input type="checkbox"/> L	Landbruk	<input type="checkbox"/> K	Off. vei	<input type="checkbox"/> A
		<input type="checkbox"/> A	Annet			
Type bolig:						
<input type="checkbox"/> FB	Frittliggende enebolig	<input checked="" type="checkbox"/> TB	Tomannsbolig	<input type="checkbox"/> RK	Rekkehus/kjede	<input type="checkbox"/> BL
				<input type="checkbox"/> BL	Blokkleilighet	<input type="checkbox"/> AN
				<input type="checkbox"/> AN	Annet	

2. Kjøpesum	
Kroner	Utlyst til salg på det frie marked
967.500	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Kronerni hundre og seksti syv tusen fem hundrede	
Omsetningstype	
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Fritt salg
<input type="checkbox"/> 2	Gave (helt eller delvis)
<input type="checkbox"/> 3	Ekspropriasjon
<input type="checkbox"/> 4	Tvangsauksjon
<input type="checkbox"/> 6	Skifteoppgjør
<input type="checkbox"/> 8	Annet
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte	

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾	
Kroner	
967.500	

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ⁴⁾	Navn	Ideell andel
4876598	ODIN Eiendom A.S	

5. Overdras til		
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ⁴⁾	Navn	Ideell andel
200764 [REDACTED]	Tore Busk	
090167 [REDACTED]	Lena Ødegård	

6. Særskilte avtaler ⁵⁾	
Se eget vedlegg.	
 Doknr: 25209 Tinglyst: 23.05.1991 Emb. 105 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Adresse ⁶⁾

Teisenveien 7

8. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 4. ledd i lov av 4. mars 1983 nr. 7 (eierseksjonsloven):
"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Oslo, 22/5-91

Kjøpers/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Lena Ødegård

LENA ØDEGÅRD

Tore Busk

TORE BUSK

9. Erklæring om sivilstand ⁷⁾ Jeg/vi er ugift(e) Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.10. Underskrifter og bekreftelser ⁸⁾

Sted, dato

Oslo / 22.5.91.

Utsteders underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver



Rune Kjeldstad

Helge Olsson

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

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Ingerid Olsson

Ingerid Olsson

Adresse

Bjerkelivegen. 19c, 1405 Langhus

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Per Nordli

PER NORDLI

Adresse

NICO HAMBROS VEI 99, 0969 OSLO 9

Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

VEDLEGG

SERVITUTTER.

Vegetasjonen på tomten pliktes fjernet uten vederlag i den utstrekning Oslo kommune finner det ønskelig av hensyn til ferdsel, trafiksikkerhet (fri sikt) eller vedlikehold av vei. For øvrig kan ikke større trær fjernes uten etter samtykke fra Oslo kommune. Oslo kommune har rett til uten erstatning å plante trær og sette stolper/ledninger på innsiden av grensen langs offentlig vei, plass o.l.

I de tilfeller vei ikke opparbeides i full regulert veibredde, skal Oslo kommunes areal mellom reguleringslinjen og veien langs tomten settes i stand og vedlikeholdes av kjøperen. Inngjerdes dette sammen med tomten, plikter kjøperen å flytte gjerdet vederlagsfritt ved en eventuell veitvidelse. Oslo kommune har rett til å brøyte sne inn på dette arealet.

Kjøperen plikter å holde tomten i ordentlig stand. Blir vedlikeholdet forsømt, kan Oslo kommune la det utføres på kjøpers bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytting til veiene, samt de opparbeidede veier som Oslo kommune ikke har overtatt til vedlikehold.

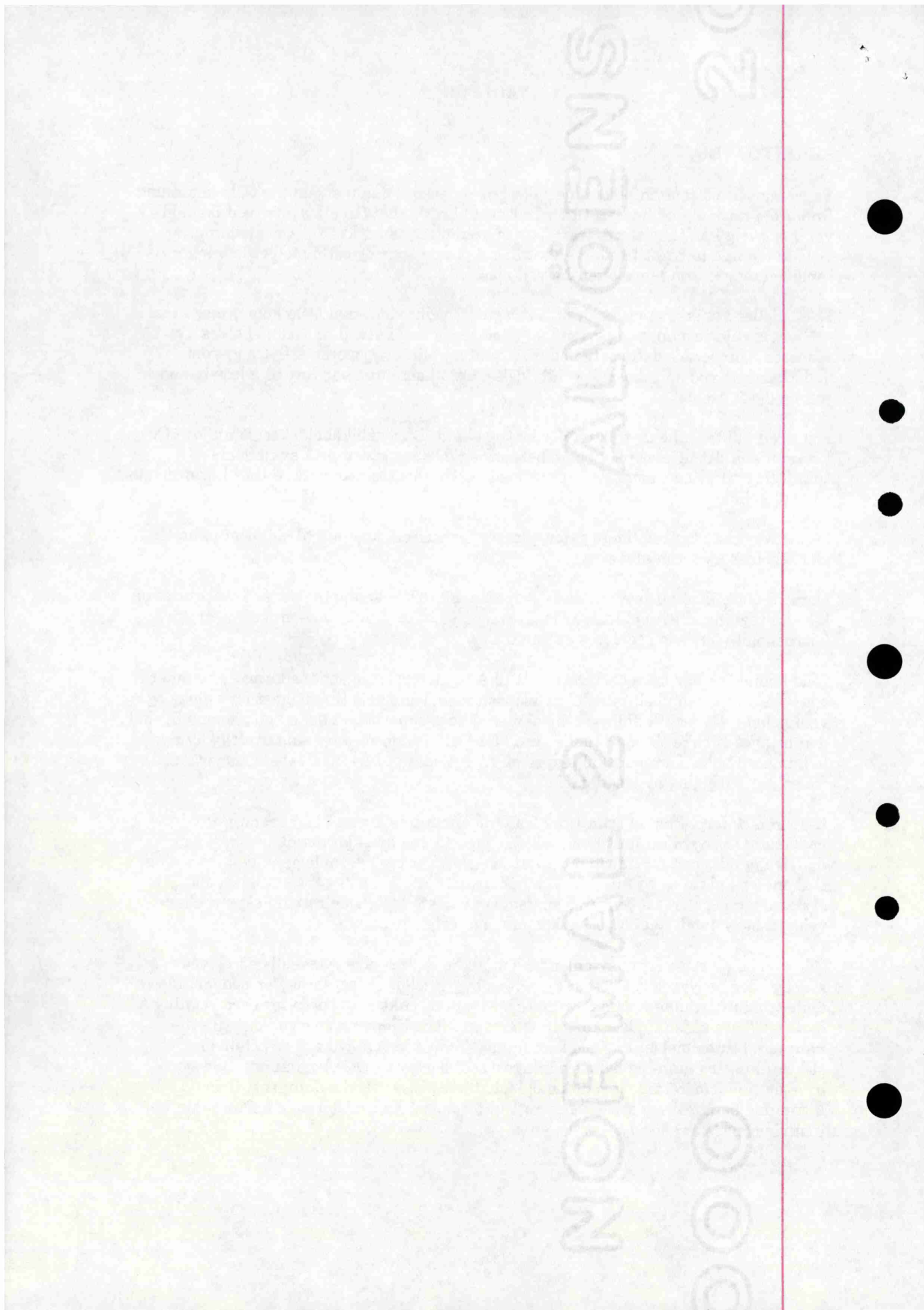
Mot nåværende og fremtidige gater, plasser, parker o.l. kommunal eiendom påhviler gjerdeholdet kjøperen alene.

Dersom dette ikke blir overholdt av kjøperen, kan Oslo kommune sørge for arbeidet på kjøpers regning. Gjerdeplikten er stedsevarig, jfr. paragraf 2 i lov om grannegjerde. Gjerdeholdet forøvrig reguleres av samme lov.

Oslo kommune har en vederlagsfri rett til å legge og ha liggende ledninger, kummer o.l. i eller over den ubebygde del av eiendommen, samt rett til adkomst for anlegg og vedlikehold. Hvis slikt anleggsarbeide har skadet opparbeidet del av eiendommen, skal den bringes tilbake til opprinnelig stand for Oslo kommunes regning. Anlegg av nye ledninger på eiendommen skal legges på en slik måte at de ikke vanskeliggjør en fremtidig utbygging av eiendommen.

Kjøperen er forpliktet til etter krav fra Oslo kommune å avstå mot erstatning nødvendig ubebygd grunn til veitvidelse med tillegg av skjæring eller skråning, nødvendig adkomst for nabotomt, samt fellesarealer og fellesanlegg av den art som er omhandlet i plan- og bygningslovens paragraf 46 nr. 2. I mangel av enighet om erstatningens størrelse, avgjøres spørsmålet ved etterfølgende rettslig skjønn eller voldgift etter tvml. kap. 32 etter kommunens valg.

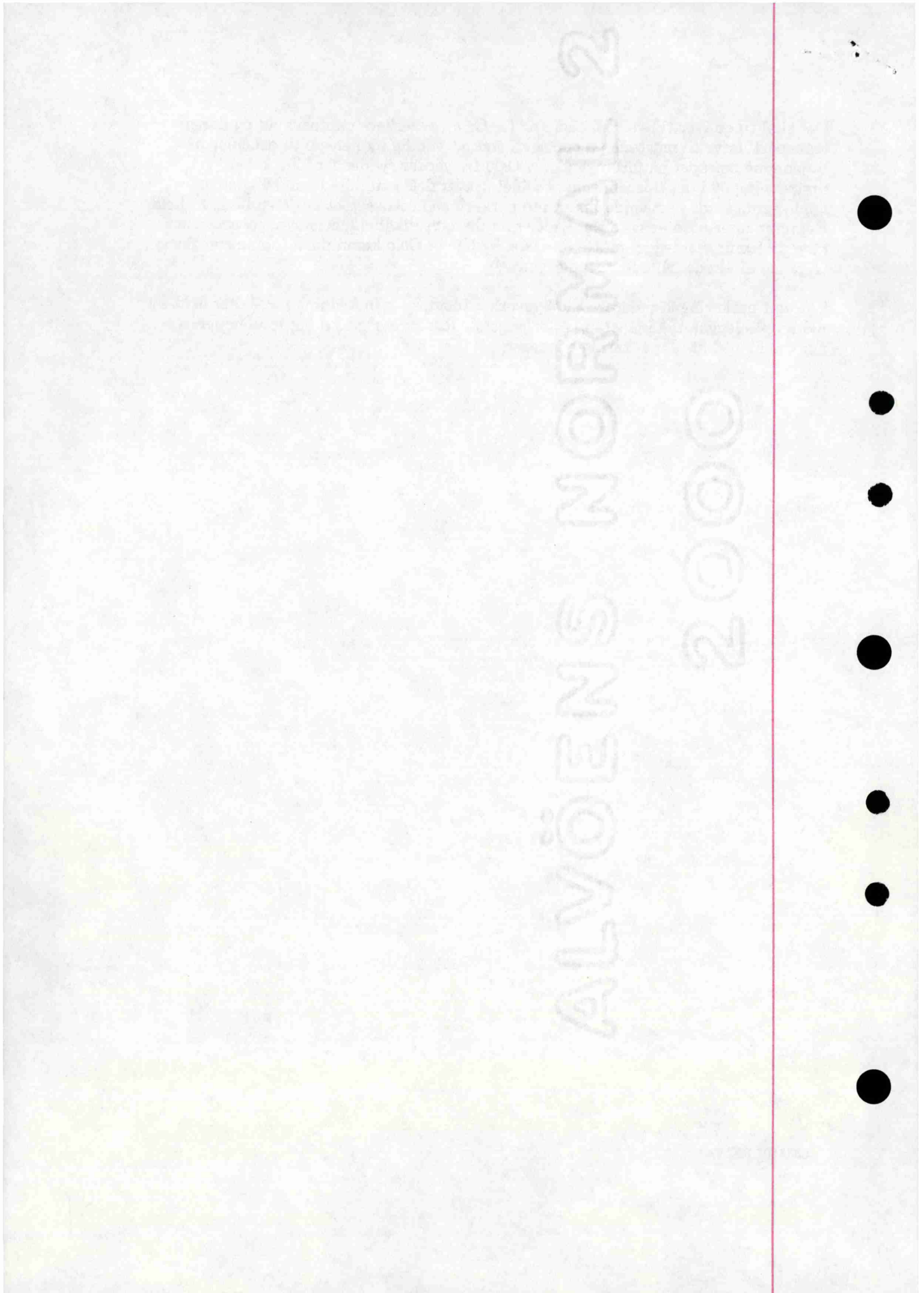
Tilsyn med og reparasjon av anleggene må ikke endres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse. Dersom kjøperens bygge- eller anleggsarbeider nødvendiggjør omlegging av ledninger som forefinnes på tomten, plikter kjøperen for egen regning å omlegge disse såfremt Oslo kommune krever dette. Kjøperen er forpliktet til etter nærmeré bestemmelser av Oslo kommune (Vannverket) å nytte eller betale de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av Oslo kommune. Kjøperen overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av disse stikkledningene. Oslo kommune betinger seg stedsevarig rett til fortsatt å ha eksisterende kommunale installasjoner værende på eiendommen.



Det skal til enhver tid være fri adgang for Oslo Lysverkers mannskaper og deres transportutstyr til mastene på området. Om nødvendig av hensyn til arbeider på linjene må området på forlangende av Oslo Lysverker ryddes for biler i den utstrekning og i det tidsrom som arbeidet krever det. I tilfelle forandring eller oppbygging av de bestående linjer, må parkeringen rette seg etter de endrede forhold. Kommunen er uten ansvar for skader som drift, vedlikehold, ettersyn, reparasjoner m.v. av ledningsanlegget måtte medføre. Videre er Oslo kommune uten ansvar for følgende av skade på ledningsanlegget.

Såfremt parkeringen påfører Oslo Lysverker ulemper av betydning for sikker drift av ledningsanlegget, må kjøperen på forlangende forplikte seg til å fjerne ulemper, om nødvendig ved at all parkering opphører.

4





Oslo kommune

Arkivnr: 900000452M
Målebrevnr: 93/298

MÅLEBREV

Reg.nr.:

Gnr. 132 bnr. 122



Eiendommen er registrert og tinglyst 14.3.91.

Den 4.mars 1991 ble det i medhold av delingsloven av 23.juni 1978 holdt kart- og delingsforretning over parsell av gnr.132 bnr.121.

Forretningen ble rekvirert av ODIN Eiendom A/S.

Bestyrer ved forretningen var Arild Kirkeby.


Eiendommens grenser, størrelse og form fremgår av målebrevskartet.

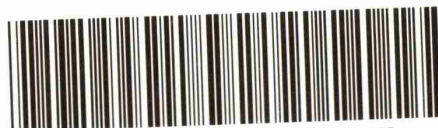
Arealet er 1265.5 kvadratmeter.

Representasjonspunkt: X= 490 Y= 5609 H= 112
Oslo koordinatsystem.

Avd.øst, måle- og deleseksjonen den 27. mai 1993.

Berit Danielsen
Berit Danielsen
Fung.seksjonsleder


Arild Kirkeby
Saksbehandler

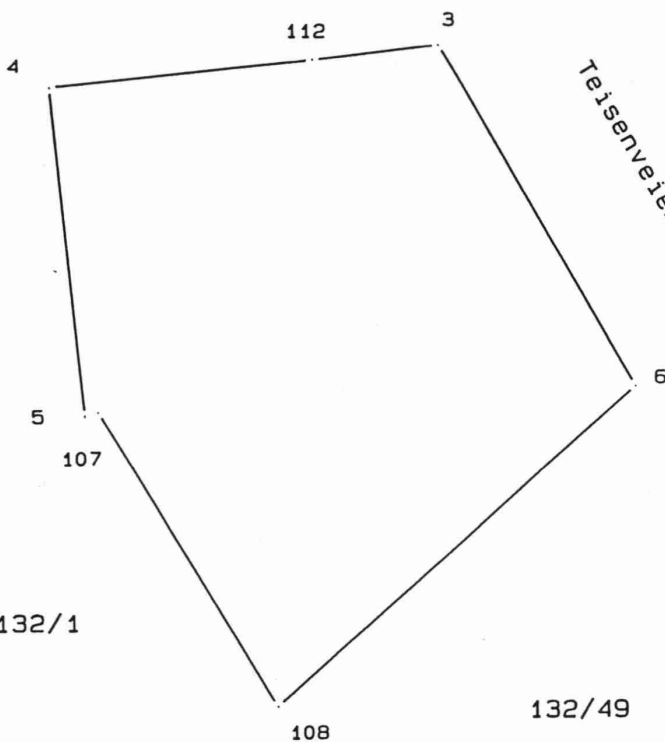
Doknr: 25060 Tinglyst: 10.06.1993 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Mody

MÅLEBREVKART			Areal	1265.5	M ²
			Målestokk	1: 500	
Gnr	Bnr	Teignr			
132	122				



132/121



132/1

132/49

Y=5650

X=450

PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
3		514.10	5616.66	28.67	
6		489.31	5631.06	34.79	
108	Gjerde, hjørne	466.39	5604.89	24.78	
107	Gjerde, hjørne	487.57	5592.02	.96	
5		487.27	5591.10	23.89	
4		511.03	5588.63	18.93	
112	Gjerde	513.03	5607.46	9.27	

Plan- og bygningsetaten
Org nr. 971 040 823



Oslo

Saksnr. 202102036 -16

Side 1 av 4

Rettighetserklæring

Vedrørende følgende gnr./bnr.: 132/108, 121, 122, 132, 134, 135, 136 og 137.

1. Fellesareal (gatetun)

Gnr. 132 bnr. 135 (gatetun) skal være til felles bruk for gnr. 132 bnr. 121, 122, 132, 134, 136 og 137.

Gnr. 132 bnr. 135 (gatetun) skal være åpen for fri ferdsel for allmennheten.

2. Atkomstvei over gatetun

Gnr. 132 bnr. 121, 122, 132, 134, 136, 137 skal ha bruksrett til kjørbær atkomstvei (4 meter bred medregnet veiskulder) over gnr. 132 bnr. 135 (gatetun) fra Teisenveien, som vist med brun farge på kart.

3. Biloppstillingsplass/Garasjeplass:

Gnr. 132 bnr. 108 skal ha bruksrett til 33 bilparkeringsplasser i plan 1 og 2 i garasjehus på gnr. 132 bnr. 134.

Gnr. 132 bnr. 121 skal ha bruksrett til 2 bilparkeringsplasser i plan 3 i garasjehus på gnr. 132 bnr. 134, inkludert atkomstrett over gnr. 132 bnr. 134 til parkeringsplassene.

Gnr. 132 bnr. 136 skal ha bruksrett til 1 bilparkeringsplass i plan 2 i garasjehus på gnr. 132 bnr. 134, inkludert atkomstrett til parkeringsplassen.

Gnr. 132 bnr. 137 skal ha bruksrett til 1 bilparkeringsplass i plan 2 i garasjehus på gnr. 132 bnr. 134, inkludert atkomstrett til parkeringsplassen.

Gnr. 132 bnr. 121 skal ha bruksrett til 1 bilparkeringsplass for bevegelseshemmede på gnr. 132 bnr. 135 (gatetun).

4. Sykkelparkering:

Gnr. 132 bnr. 121 skal ha bruksrett til 12 sykkelparkeringsplasser på gnr. 132 bnr. 135 (gatetun).

Gnr. 132 bnr. 136 skal ha bruksrett til 24 sykkelparkeringsplasser på gnr. 132 bnr. 135 (gatetun).

Gnr. 132 bnr. 137 skal ha bruksrett til 6 sykkelparkeringsplasser på gnr. 132 bnr. 135 (gatetun).

Rett kopi bekreftes



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Saksnr: 202102036-16
Rettighetserklæring

Side 2 av 4

5. Reparasjoner og vedlikehold:

Gnr. 132 bnr. 134 skal ha rett til bruk av nødvendig grunn på gnr. 132 bnr. 108 for reparasjon og vedlikehold av bygninger/bygningsmasse/anlegg.

Gnr. 132 bnr. 134 skal ha rett til bruk av nødvendig grunn på gnr. 132 bnr. 121 for reparasjon og vedlikehold av bygninger/bygningsmasse/anlegg.

Gnr. 132 bnr. 121 og gnr. 132 bnr. 136 skal gjensidig ha rett til bruk av nødvendig grunn på hverandres eiendommer for reparasjon og vedlikehold av bygninger/bygningsmasse/anlegg.

Gnr. 132 bnr. 137 skal ha rett til bruk av nødvendig grunn på gnr. 132 bnr. 121 og gnr. 132 bnr. 132 for reparasjon og vedlikehold av bygning.

6. Vann- og avløpsanlegg:

Stikkledning gjennom annen eiers grunn

Gnr. 132 bnr. 108, 121, 132, 134, 136 og 137 (ledningseiere) skal gjensidig ha rett til å ha liggende /legge stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom hverandres eiendommer frem til hovedledninger / felles stikkledninger.

Grunneierne gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneierne seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

7. Vann og avløpsanlegg: Felles stikkledning

Gnr. 132 bnr. 108, 121, 132, 134, 136 og 137 (ledningseiere) anlegger / har liggende felles stikkledninger for vann og avløp fra hovedledninger frem til eiendommene.

Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
132	108, 121, 132, 134, 135, 136, 137.

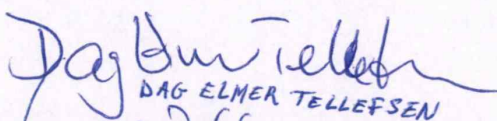
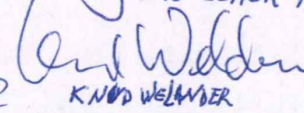
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

Saksnr: 202102036-16
 Rettighetserklæring

Side 3 av 4

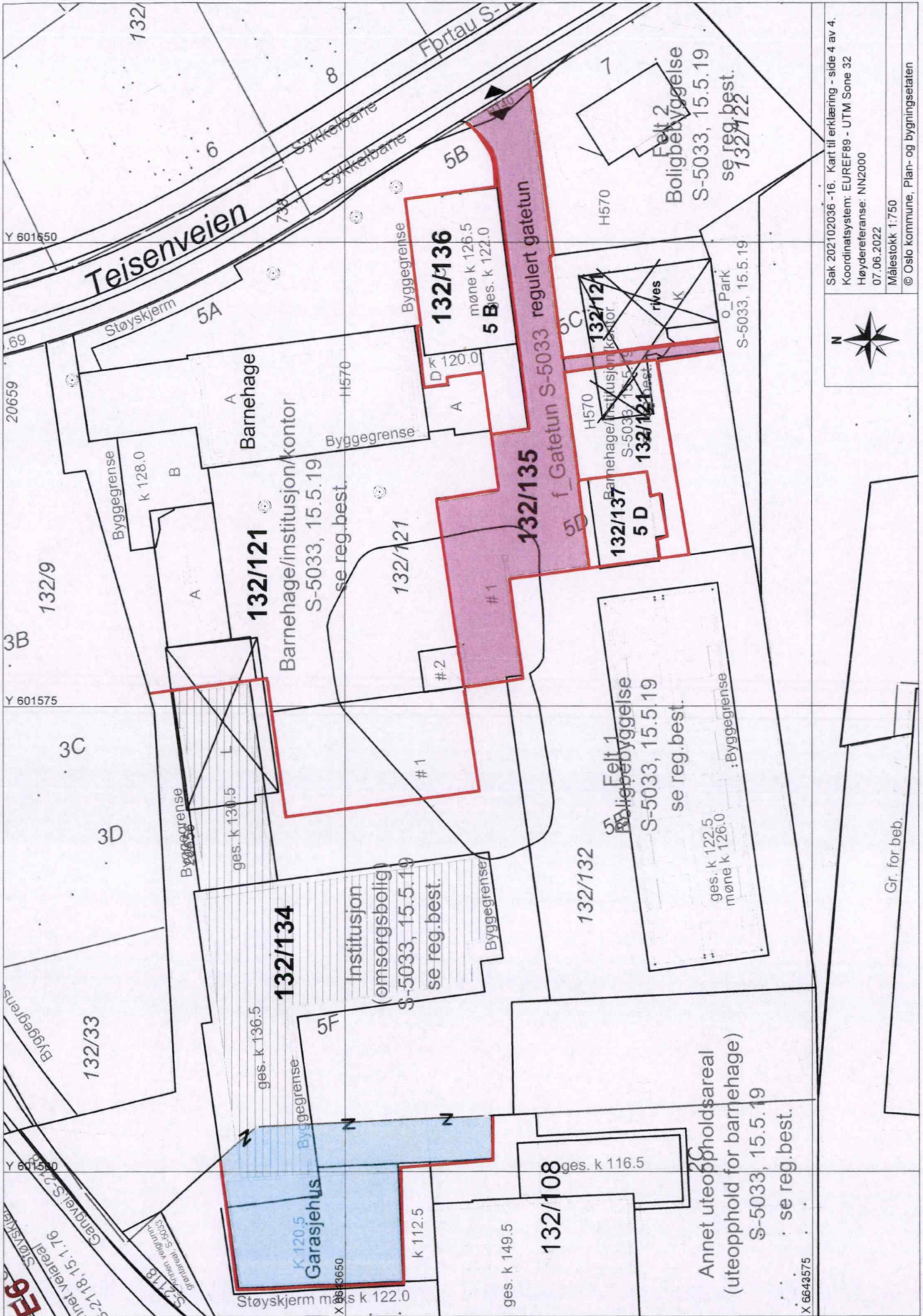
Underskrifter:

For eiend. 132/108, 121,
 134, 135, 136, 137:

Oslo	27/6-22	 DAG-ELMER TELLEFSEN  KNUD WEILAND	930 891 126
Sted	Dato	Frelsesarmeens Eiendommer AS Hjemmelshaver	Org. nr. 9 siffer

For eiend. 132/132:

Oslo	27.6.22	 NILSE KROESBOL	914 205 816
Sted	Dato	Teisen Bolig AS Hjemmelshaver	Org. nr. 9 siffer



Sak 202102036 - 16. Kart til erklæring - side 4 av 4.
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
 Høydereferanse: NN2000
 07.06.2022
 Målestokk 1:750
 © Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten