Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Strandhaugen 4
0198 OSLO
Gnr./Bnr.: 193/23
Seksjonsnr. : 1
Oslo kommune

Areal

Tomannsbolig
Bruksareal: 145 m²
Bod
Bruksareal: 7 m²
Bodbygg
Bruksareal: 7 m²
Lysthus
Bruksareal: 7 m²
Badehus
Bruksareal: 4 m²

Totalt bruksareal (BRA): 170 m²

Befaring

Befaringsdato: 01.09.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Ståle Gran Skøien

Mobil: 91886203

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	01.09.2025
Referansenummer	15075332
Meglerforetakets oppdragsnummer	199-25-0060
Hjemmelshaver/selger	Jørgen Nilsen/Helene Hokholt Olafsen
Bygningssakkyndig inspektør	Ståle Gran Skøien
Tilstede på befaringen	Jørgen Nilsen/Helene Hokholt Olafsen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	21 °C
Rapportdato	05.09.2025 10:50

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Tomannsbolig
Gate/vei adresse	Strandhaugen 4
Postnummer/sted	0198 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	193/23
Seksjonsnr.	1
Tomt	Eiet tomt: 3292 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Tomannsbolig	Ca 1885	Ca 1988, 2021	Ukjent årstall
Bod	2021		
Bodbygg	Ukjent årstall		
Lysthus	Ukjent årstall		
Badehus	Ukjent årstall		

Byggemåte

Tomannsbolig med elbilladere beliggende på Malmøya i bydel Nordstrand, Oslo kommune. Tomt opparbeidet med gruslagt biloppstillingsplass, kunstgress, trapper i terreng, frittliggende terrasser, skiferbelagt uteplass, plenareal, trær, prydbusker og diverse beplantning.

Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av mur- og betongkonstruksjoner samt trekonstruksjoner og naturstein. Fasader utført i trepanel. Yttertak av saltaksform i trekonstruksjoner utvendig tekket med takstein (taket er hovedsakelig inspisert fra bakkeplan). Entrédør fra 2007 med felt av glass samt kodelås. Ytterdør til uinnredet råkjeller med karm av tre. Balkongdører og vinduer med karmer av tre og aluminium i 3-lags glass fra 2019 og 2020. Takvindu med karm av tre fra ukjent årstall. Oppvarming med elektrisitet og ildsted samt varmepumpe.

Bolig på ett plan bestående av entré, gang, to bad, to vaskerom, stue/spisestue, kjøkken, kjølerom, stue og tre soverom. Utgang fra stue og kjøkken til terrasser med videre adkomst til hage. Uinnredet råkjeller med utvendig adkomst.

Frittstående bod, bodbygg og lysthus samt badehus.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Vaskerom 2		Helhetsvurdering	10	
Våtrom - Bad 1		Fallforhold (gulv)	10	
		Annet	10	
Våtrom - Vaskerom 1		Fallforhold (gulv)	11	
		Annet	11	
Våtrom - Bad 2		Helhetsvurdering	11	
Kjøkken		Ventilasjon og avtrekk	12	
Øvrige rom		Ventilasjon	12	
		Overflater gulv	12	
		Annet	12	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)		Helhetsvurdering	13	
Kjølerom		Helhetsvurdering	13	
Etasjeskiller - 1.etasje		Skjevhetsmåling	13	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	14	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	14	
		Hovedstoppekran	14	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	14	
Radon		Radon	14	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	15	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Konstruksjon	15	
		Fasader ink. kledning	15	
Dører og vinduer		Takvinduer	16	
		Dører	16	
Yttertak		Helhetsvurdering	16	
Terrasser / platting på terreng		Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	17	Kr 50 000 - 100 000
Utvendige trapper		Helhetsvurdering	17	Kr 50 000 - 100 000
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	18	
		Fundamenter	18	
Drenering		Helhetsvurdering	18	
Forstøtningsmurer		Forstøtningsmurer	18	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	18	
Frittstående byggverk - Bod		Helhetsvurdering	19	
Frittstående byggverk - Bodbygg		Helhetsvurdering	19	Kr 50 000 - 100 000
Frittstående byggverk - Lysthus		Helhetsvurdering	19	
Frittstående byggverk - Badehus		Helhetsvurdering	19	Kr 50 000 - 100 000

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).

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

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

Skjønnsvurderinger

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

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Tomannsbolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje	145			145	92
	Entré, gang, to bad, to vaskerom, stue/spisestue, kjøkken, kjølerom, stue, tre soverom				Tilliggende terrasser oppmålt til 37 m², 38 m² og 17 m²
SUM	145			145	92
	Total bruksareal: 145 m²				

	Bruksareal (BRA)				
Bod	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Bod		7		7	
		Bod			
SUM		7		7	
	Total bruksareal: 7 m²				

	Bruksareal (BRA)				
Bodbygg	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Boder		7		7	
		To boder oppmålt til 4 m² og 3 m²			
SUM		7		7	
	Total bruksareal: 7 m²				

	Bruksareal (BRA)				
Lysthus	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Lysthus		7		7	
		Lysthus			
SUM		7		7	
	Total bruksareal: 7 m²				

	Bruksareal (BRA)				
Badehus	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Badehus		4		4	
		Badehus			
SUM		4		4	
	Total bruksareal: 4 m²				

Kommentar til areal

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ikke er søkt om/godkjent fasadeendring og tilbygg samt gjerde på tomten, og enkelte frittstående byggverk. Det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Arealene er medtatt i rapporten etter bruken på befaringsdagen.

Felles tomt på 3292 m² hvor hver boenhet disponerer hver sin del.

Arealer på hems (som ikke er måleverdige) er ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH). Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Terrasse ved lysthus er oppmålt til ca 14 m². Skiferbelagt uteplass er oppmålt til ca 23 m². Del av terrasse ved badehus er oppmålt til ca 10 m².

Arealet i uinnredet råkjeller måles til ca 16 m² (ALH), men grunnet lav takhøyde er ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal.

Boligen inneholder 143 m² P-ROM og 2 m² S-ROM (kjølerom med tilstøtende vegger er medregnet i boligens sekundærareal).

Rapport

Våtrom - Vaskerom 2

Vaskerom fra ukjent årstall. Flislagt gulv med gulvvarme. Vegg- og himlingsflater av malte flater samt himlingsplater. Vegghengt utslagsvask med to-greps armatur. Skap på vegg. Avtrekksvifte plassert i himling. Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Synlige avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør plassert på vegg.

TG 2 — Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik: Det registreres hull i himling rundt rørgjennomføringer. Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 10 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Det vurderes at det ikke er benyttet tilstrekkelig tettesjikt på våtrommet. Rommet tilfredsstiller ikke krav til fukt- og lekkasjesikkerhet. Vann- og avløpsrør samt sluk av eldre årstall er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Avtrekksvifte er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid.

Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking grunnet våtsonens plassering mot nabo. Basert på våtrommets slitasjegrad og registrerte avvik er TG 2 valgt for å belyse at konstruksjonen har fuktrisiko. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. TG2 settes for å belyse risiko.

Fornying/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

Våtrom - Bad 1

Baderom fra 2020. Flislagt gulv med gulvvarme og delvis flislagte vegger. Øvrige veggflate av malt flate. Himlingsflate/skråtak av malt flate med downlights. Vegghengt servantskap med skuffer. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Stikkontakter og speil med belysning på vegg over servant. Dusj på gulv med glassdør/glassvegg. Dusjarmatur tilkoblet hånd- og regndusj. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Avtrekksvifte plassert i himling. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1

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

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

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 55,2 %, temperatur 22,9 grader C og duggpunkt 13,5 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

TG 2 — Fallforhold (gulv)

Nivåforskjell fra døråpninger på topp overflate gulv og til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 10 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Annet

TG2 gjelder skråtak.
Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse risiko.

Våtrom - Vaskerom 1

Vaskerom fra 2020. Flislagt gulv med gulvvarme og delvis flislagte vegger. Øvrige veggflater av malte flater. Himling/skråtak av malt panel. Vaskeromsinnredning med slette fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt utslagsvask i rustfritt stål med ett-greps armatur. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

TG 1

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

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

	Ventilasjon	Avtrekksvifte plassert i himling i tilstøtende bad.
TG 2	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 0 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	Annet	Innerdør mellom bad og vaskerom har noe mangelfull belistning på befaringstidspunktet. Nedfelt utslagsvask er ikke tilstrekkelig festet/montert. Tiltak bør påregnes. TG2 gjelder skråtak. Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse risiko.
TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er ikke utført hulltaking/fuktmåling grunnet våtsonens plassering mot yttervegger.

Våtrom - Bad 2

Baderom med hovedsluk fra ukjent årstall. Hjelpesluk fra 2010. Flislagt gulv med gulvvarme og delvis flislagte vegger. Øvrige veggflater av malt panel. Himlingsflate av himlingsplater. Gulvstående/vegghengt servantskap med skuffer og dører. Benkeplate av laminat. Nedfelt servant med ett-greps armatur. Stikkontakter, skap, speil og belysning på vegg over benkeplate. Høyskap. Dusj på gulv med innfellbare glassdører. Dusjarmatur tilkoblet veggmontert hånddusj. Frittstående toalett. Naturlig oppdriftsventilasjon. Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Synlige avløpsrør av plast.

TG 2	Helhetsvurdering	TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik: Det er observert uegnede materialer/trepanel i våtsone. TG2 er satt for å belyse risiko med hensyn til fukt. Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 10 mm. Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hjelpesluk er på tilfeldig sted målt til ca. 11 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Det kan ikke verifiseres om det er benyttet tilstrekkelig tettesjikt på våtrommets gulvflater/veggflater. Misfarging/svertesopp påvist på flisfuger. Vann- og avløpsrør samt sluk av eldre årstall er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Målingene viser følgende: RH 46,2 %, temperatur 22,2 grader C og duggpunkt 10,2 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Basert på våtrommets slitasjegrad og registrerte avvik er TG 2 valgt for å belyse at øvrige deler av konstruksjonen har fuktrisiko. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. TG2 settes for å belyse risiko. Fornying/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

Kjøkken

Kjøkken med delvis åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra 2021 med profilerte fronter. Benkeplater av laminat. Planlimt oppvaskkum i kompositt med ett-greps armatur. Flislagt mellom kjøkkenbenk og overskap. Benkskapsbelysning og stikkontakter. Integrerte hvitevarer. Fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr i høyskap samt nedfelt induksjonstopp med integrert ventilator. Komfyrvakt. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Stoppekraner og lekkasjestopper plassert under oppvaskkum.

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

Vannrør - Avløpsrør - Innredning

TG 2

Ventilasjon og avtrekk	Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med fliser og parkett samt teppe. Stedvis gulvvarme. Vegg- og himlingsflater/skråtak av tapetserte og malte flater samt himlingsplater. Stedvis downlights. Profilerte innerdører.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører

TG 2

Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes til å stedvis ikke være tilfredsstillende. Det er ikke registrert ventiler i vinduer eller vegger. Konsekvens kan være redusert luftutskiftning. Tiltak kan iverksettes ved behov.
Overflater gulv	TG2 gjelder: Det registreres riss/sprekker i to gulvfliser i entré. Uviss årsak. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov. Til informasjon gjelder parkett. Det registreres stedvise riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale. Dette er vurdert til å av estetisk karakter.
Annet	Det registreres stedvis manglende belistning på befaringstidspunktet. Tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 gjelder skråtak i entré og soverom 3. Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse risiko.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Uinnredet råkjeller. Delvis støpt gulv mot grunn.

TG 2 | Helhetsvurdering

Kjelleren har vegger under bakkenivå. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner, blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det registreres stedvis saltutslag/kalkutslag på grunnmur. Eksakt årsak er ikke kjent, men kan ses i sammenheng med alder/tilstand på drenering. Det er ikke synlige ventiler i grunnmur som kan sikre gjennomlufting. Risiko for fukt og råteskader i kjeller. Det bør etableres ventiler for gjennomlufting for å forhindre skade. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak.

Kjølerom

Kjølerom fra ukjent årstall. Kjøleaggregat opplyst til å være fra 2020/2021. Gulvflate belagt med fliser. Vegg- og himlingsflater av malte flater. Plassbygde hyller på vegg.

TG 2 | Helhetsvurdering

Alder, bruksintensitet og materialvalg tilsier at gjenværende anbefalt brukstid er redusert. Kjøleaggregat er vurdert til å ikke fungere som tiltenkt/normalt.

Rommet er innredet i etterkant av byggeår. Det kan ikke verifiseres korrekt oppbygning av konstruksjonen. Det er økt risiko for skader ved feil oppbygning. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes.

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

Teglsteinspipe fra byggeår. Ildsted plassert i gang. Fremlagt dokumentasjon vedrørende rehabilitering av skorstein og ildsted i 2020/2021.

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

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

TGIU | Annet

Innvendige pipeløp og funksjonalitet er ikke vurdert.

Etasjeskiller - 1.etasje

Etasjeskille av betong og trekonstruksjoner. Det er gjort målinger i følgende rom: Stue og stue/spisestue.

TG 2 | Skjevhetsmåling

Det er noe merkbare/målbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 1,0 meter er målt til 10 mm i stue. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert. Forøvrig ingen merknader i det andre rommet som er målt.

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

Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Synlige avløpsrør av plast. Hovedstoppekran lokalisert bak luke i bad 2. Stakeluker lokalisert bak luker i vaskerom 2 og bad 2. Varmtvannsbereder på ca 195 liter fra 2024 plassert i uinnredet råkjeller. Varmepumpe plassert i kjøkken.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Stakeluke	
TG 2	Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå. Tiltak anbefales.
	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Vannrør av eldre kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
	Hovedstoppekran	Hovedstoppekran er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
	Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Skjulte avløpsrør er av ukjent type, alder og tilstand. Bygningsdelen er ikke tilgjengelig for undersøkelser. Restlevetiden er ukjent.
TGIU	Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)	Det er ikke kjent når det sist ble foretatt service på varmepumpe.

Radon

TG 2	Radon	Det er ikke foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor ukjent. For å kartlegge de faktiske forholdene, bør det gjennomføres målinger.

Elektrisk anlegg

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

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei.
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

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

Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i gang. Boligen har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Huseier opplyser at enkelte sikringer tidvis løses ut ved overbelastning av enkelte kurser. Ytterligere undersøkelser anbefales. Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang). Manglende/løse deksler observert. Eksempelvis ved innerdør til bad 2. En elbillader er ikke tilstrekkelig montert på vegg/søyle. Ytterligere undersøkelser og tiltak føre bruk anbefales. Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600). Med bakgrunn i ovennevnte avvik/manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger er inspisert fra bakkeplan med de begrensninger dette medfører. Det er vurdert til at boligen har enkelte yttervegger av laftet konstruksjon. Fasader utført i trepanel.

TG 2	Konstruksjon	Det er utført endringer utvendig og innvendig i boligen etter byggeår. Enkelte yttervegger er vurdert til å være av laftet konstruksjon, og det kreves spesialkompetanse for å endre slike konstruksjoner. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser materialvalg, tekniske løsninger eller utførende håndtverker. Åpenbare skader i konstruksjonen er ikke observert, men kan ikke utelukkes. TG2 settes for å belyse risiko.
	Fasader ink. kledning	Overflatebehandlingen bærer stedvis preg av alder/slitasje. Overflatebehandling bør påregnes. Luftespalte bak trekledning er stedvis blokkert. Forholdet kan redusere levetiden til kledningen og veggkonstruksjonen. Lufting bør etableres. Det registreres manglende belistning/omramming samt beslag på vindu til soverom 3. Tiltak må påregnes.

Dører og vinduer

Entrédør fra 2007 med felt av glass samt kodelås. Ytterdør til uinnredet råkjeller med karm av tre. Balkongdører og vinduer med karmer av tre og aluminium i 3-lags glass fra 2019 og 2020. Takvindu med karm av tre fra ukjent årstall.

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

Vinduer

TG 2 Takvinduer

Takvinduer er erfaringsmessig å betrakte som risikoutsatt knyttet til inndriv av vann/kondens med påfølgende skader i konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser anbefales. TG2 settes for å belyse skaderisiko.

Takvindu bærer preg av slitasje og elde. Det registreres i tillegg brekkasje i glass/vindu. Basert på tilstanden er restlevetiden usikker. Utskifting av takvindu bør påregnes.

Dører

Entrédør er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra denne døren sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dør hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Det registreres manglende beslag ved terskel. Fare for fuktinntrengning. Tiltak anbefales.

TG2 gjelder ytterdør til uinnredet råkjeller.
Døren bærer preg av høy slitasje og elde. Utbedring/utskiftning bør påregnes.

Yttertak

Yttertak er hovedsakelig inspisert fra bakkeplan grunnet høyde og sikkerhetsmessige årsaker med de begrensninger dette medfører.
Yttertaktekking fra ukjent årstall.
Yttertak av saltaksform i trekonstruksjoner utvendig tekket med takstein. Renner, nedløp og beslag av metall.

TG 2 Helhetsvurdering

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

Yttertaket er hovedsakelig inspisert fra bakkeplan med de begrensninger dette medfører. Vurderingen er derfor basert på informasjon om yttertakets alder/tilstand og eventuelle observasjoner gjort fra innsiden/utsiden av boligen, med den risiko dette innebærer. Det registreres blant annet brekkasje på enkelte takstein, samt slitasje på skorstein. Risiko for fukt/skader i konstruksjonen. Tilleggsundersøkelser bør derfor gjennomføres når forholdene ligger til rette (stillas/lift). På bakgrunn av bygningsdelenes alder og slitasje er det grunn til å varsle om risiko for skader, svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid.

Det gjøres oppmerksom på at en komplett undersøkelse av yttertaket må gjøres når forholdene ligger til rette, og det tas forbehold om eventuell feil utførelse og skjulte feil samt mangler. Basert på alle ovennevnte forhold anbefales ytterligere undersøkelser. Restlevetiden på de forskjellige bygningsdelene er ikke kjent.

Terrasser / platting på terreng

Utgang fra kjøkken til delvis overbygget terrasse på 37 m². Terrassen er belagt med terrassebord og har rekkverk av tre. Rekkverkshøyden er målt til 0,92 meter.

Utgang fra stue til terrasse på 38 m². Terrassen er belagt med terrassebord og har rekkverk av tre. Rekkverkshøyden er målt til 0,93 meter.

Terrasse ved vaskerom 1 oppmålt til 17 m². Terrassen er belagt med terrassebord og har rekkverk av tre. Rekkverkshøyden er målt til 0,93 meter.

Terrasse ved lysthus oppmålt til ca 14 m². Terrassen er belagt med terrassebord og har rekkverk av tre. Rekkverkshøyden er målt til 0,92 meter.

Skiferbelagt uteplass oppmålt til ca 23 m². Rekkverk av mur/betong. Rekkverkshøyden er målt til 0,55 meter.

Del av terrasse ved badehus oppmålt til ca 10 m². Terrassen er belagt med terrassebord.

TG 3	Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	TG2 gjelder terrasser ved kjøkken, stue, vaskerom 1 og lysthus. Det er observert noe skjevheter i konstruksjonene. Uviss årsak. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov. Rekkverkshøyder er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggteknisk forskrift. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men kan iverksettes ved behov. Overflatebehandlingen er stedvis slitt og trenger fornying. Overflatebehandling bør fornyes. Stedvis manglende terrassebord. Tiltak bør påregnes. TG2 gjelder takoverbygget terrasse. Takoverbygg bærer preg av ufagmessig utførelse med den risiko dette innebærer. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 gjelder skiferbelagt uteplass. Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggteknisk forskrift. Tiltak anbefales. Det registreres enkelte riss i rekkverk av mur/betong. Uviss årsak. Tiltak kan iverksettes ved behov. TG3 gjelder terrasse ved badehus. Terrassen er i dårlig stand. Det registreres stedvis råteskader. Tiltak må påregnes. Sjablongmessig prisanslag gjelder terrasse ved badehus. Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000
TGIU	Fundamenter	Tilgjengeligheten til fundamentene er begrenset, og kun delvis synlige fra utsiden.

Utvendige trapper

Trapper i trekonstruksjoner samt naturstein.

TG 3	Helhetsvurdering	TG2 gjelder: Skjevheter påvist på enkelte trapper. Uvisst om negativ utvikling er fortsatt gjeldende eller om utviklingen har stoppet/er stabil. Ytterligere undersøkelser anbefales. Overflatebehandlingen er stedvis slitt og bør fornyes. Det mangler stedvis rekkverk. Rekkverk bør etableres. TG3 gjelder trapper ned til badehus. Rekkverkets/trappens tilstand og/eller utforming vurderes å ha behov for utbedringer med tanke på sikkerheten. Rekkverk og trapper må utbedres. Sjablongmessig prisanslag gjelder for trapper ned til badehus. Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur vurdert til å være av sparesteinsmur samt lettklinkerblokker. Søylefundamenter ved stue.

TG 2	Grunnmur	Det registreres stedvis riss/sprekker samt avskallinger på grunnmur. Setninger kan ikke utelukkes. Det er ikke kjent om forholdet er under utvikling eller om situasjonen er stabilisert. Ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak anbefales.
	Fundamenter	Fundamenter ved stue har skjevheter/avskallinger. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes. Fundamenter er ikke tilstrekkelig inspisert grunnet lagring av gods/løsøre på befaringstidspunktet. Skjulte feil eller skader kan derfor ikke utelukkes. TG2 settes for å belyse risiko.
TGIU	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

Drenering

Drenering fra ukjent årstall.

TG 2	Helhetsvurdering	Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnsig og fuktskader. Dreneringen er nedgravd og skjult. Tilstanden må derfor vurderes ut fra alder. Estimert teknisk levetid for drenssystem ligger mellom 20 - 60 år. TG2 er valgt for å belyse at dreneringen har nådd en alder der funksjonssvikt ikke kan utelukkes. Det anbefales derfor oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer av stein.

TG 2	Forstøtningsmurer	TG2 gjelder forstøtningsmur ved biloppstillingsplass. Skjevheter påvist. Uvisst om negativ utvikling er fortsatt gjeldende eller om utviklingen har stoppet/er stabil. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Stikkledninger og tanker

Utvendige vann- og avløpsledninger er fra ukjent årstall. Avløpspumpe plassert i kum under terrasse ved bod. Alarm for avløpspumpe lokalisert i vedbod.

TG 2	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	Alder og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på vann- og avløpsrør med tilliggende utstyr bør vies spesiell oppmerksomhet. Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG2 settes for å belyse risiko. TG2 gjelder avløpspumpe. Ukjent alder og tilstand. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 gjelder kum under terrasse. Ukjent alder, type og tilstand. Ingen fremlagt dokumentasjon.

Frittstående byggverk - Bod

Frittstående bod i trekonstruksjoner. Fasader utført i liggende trepanel. Yttertak av saltaksform i trekonstruksjoner utvendig tekket med shingel. Renner, nedløp og beslag av metall.

TG 2	Helhetsvurdering	Mindre frittstående byggverk på tomten har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser. Det er foretatt en forenkel og overordnet vurdering av tilstanden og i forhold til byggeår vurderes moderat vedlikehold å være tilstrekkelig.

Frittstående byggverk - Bodbygg

Frittstående bod i trekonstruksjoner. Fasader utført i liggende trepanel. Yttertak av saltaksform i trekonstruksjoner utvendig tekket med takpapp.

TG 3	Helhetsvurdering	Vesentlig slitasje, feil og mangler påvist, eksempelvis råteskader og fuktinntrengning. Tiltak må påregnes. Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000

Frittstående byggverk - Lysthus

Frittstående anneks i trekonstruksjoner. Fasader utført i stående trepanel. Yttertak belagt med shingel.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er foretatt en forenkel og overordnet vurdering av tilstanden og det er relativt høy slitasjegrad som gjør at det anbefales utbedrende tiltak.

Frittstående byggverk - Badehus

Badehus i trekonstruksjoner. Fasader utført i liggende trepanel. Yttertak av saltaksform i trekonstruksjoner utvendig tekket med takpapp.

TG 3	Helhetsvurdering	Vesentlig slitasje, feil og mangler påvist, eksempelvis råteskader. Tiltak må påregnes. Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000

Branntekniske vurderinger

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

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Nei. Selger anskaffer dette i etterkant av befaringen.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Ja.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Kommentar til brannskillende konstruksjoner:
Det er avdekket forhold som tyder på at deler av boligen ikke ser ut til å være delt opp med brannskillende konstruksjoner etter kravene i dagens byggtekniske forskrift. Det er registrert hull i himling i vaskerom 2. Det anbefales derfor å gjennomføre en utvidet brannteknisk kontroll av en kvalifisert fagkyndig person.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldig valgte steder. Boligen har takhøyder fra 0,57 - 4,51 meter.

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

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Fremlagt dokumentasjon vedrørende rehabilitering av skorstein og ildsted. Utført av Kakkel &Peis Oslo AS. Datert 15.12.2020. Detaljerte opplysninger kan fremvises av selger.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Fremlagt samsvarserklæring for diverse endringer på det elektriske anlegget. Utført av Eltera AS. Datert 06.10.2021. Detaljerte opplysninger kan fremvises av selger.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Fremlagt dokumentasjon vedrørende avsluttet tilsynssak. Datert 27.06.2023.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ukjent alder, type og tilstand. Ingen fremlagt dokumentasjon.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Mottatt og signert. Datert 01.09.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

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

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



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



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



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



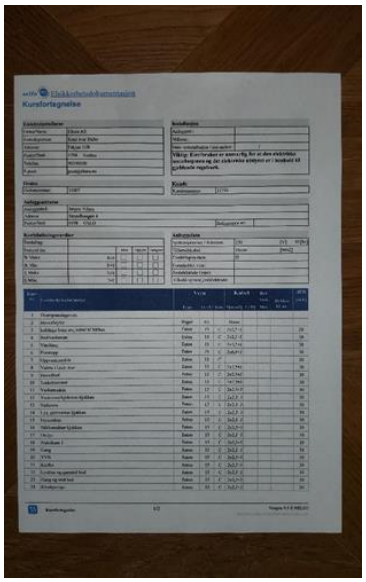
Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Hjelpesluk bad 2]



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



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



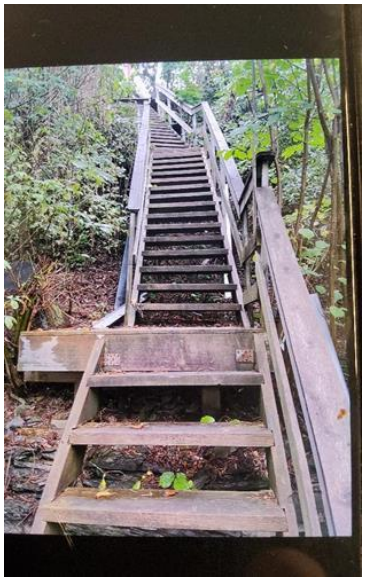
Elektrisk anlegg - [Kursoversikt]



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt]



Utvendige trapper - [Trapp til badehus]



Utvendige trapper - [Trapp til badehus]

Egenerklæring

Strandhaugen 4, 0198 OSLO

04 Sep 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Strandhaugen 4	Strandhaugen 4	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

September 2019

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.

Vi har bodd i boligen under hele eierskapet.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Nilsen, Jørgen

Selger

Olafsen, Helene Hokholt

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 egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Eldste badet; fallet i dusjen er feil, noe som gjør at vannet renner ut av dusjen og ned i det andre sluket. Det er også antydning på litt sopp i dusjen. Det er også litt åpen himling hvor vi har midlertidig gått med rør i rør systemet.
Nye badet; Det er litt lite fall i dusjen på badet. Nye vaskerommet; tilnærmet ingen fall mot sluk.
Gamle vaskerommet; en stikkontakt som ikke sitter fast og åpent opp i takhimling pga ikke ferdig renovert bad.

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**

Det ble bygget et nytt vaskerom og bad. Lagt nye avløp, rør i rør vanntilførsel, kryssfiner på bad, lagt varmekabler, våtromsplater, membran, fliser, elektrisk. I henhold til våtromsnormen. Det ble brukt en rørlegger. Har bilder av utført arbeid

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Fix Rør 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

Beskriv feilen og omfanget

Taket er over forventet levetid. Nabo i andre etasje har nevnt noe om mulig vannlekkasje i Nord-vest delen av taket. Vi har ikke merket noe lekkasje. Taket på gammel bod er ikke tett.

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**

2020

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nye vinduer og foldedør ved kjøkken. Ikke omsøkt.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggefirma Nilsen & Andersen AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2022

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Endring i fasaden, fjernet to vinduer, erstattet det med kledning. Ny ringmur foran inngangspartiet. Ikke omsøkt

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggefirma Nilsen & Andersen AS

4.2.6 **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

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Sikringen har slått ut ved høy forbruk. Feks når begge seksjoner lader bilen ved maks hastighet.

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**

2021

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Det er laget nye kurser, og strøm i hele huset.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Eltera AS

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

Spesifiser hvilken type

Vi har en pumpekum som pumper inn til det offentlige vannettet.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Pumpen røk i 2022, ble erstattet med en ny av Akershus Miljø AS

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2021

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Det ble lagt delvis nye avløpsrør innvendig under oppussing av det nye badet.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Fix Rør AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2020

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Det ble lagt nye varmekabler under kjøkken, stue, gang, vindfang og det nye badet og vaskerommet.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Eltera AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader 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

Det er en gammel tørrmur fra 1800-tallet. Tidligere eier har pusset noe i mellom stenene, dette løsner litt. Det er noe nivåforskjeller i huset.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Det er satt inn nytt pipeløp og ildsted for å tilfredsstille kravene

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det ble oppdaget muselort på kjøkken før oppussing. Under dagens støpte gulv har vi fylt opp med leca-kuler for å hindre mus. Det er i senere tid oppdaget muselort i kjeller, samt observert ute på tomta og i badehus.
Det har vært noe maur på kjøkkenet om sommeren. Ikke stokkmaur.

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?

Mus og noe maur i sommer 2025.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Gammel utebod har vann og råteskader, og trenger vedlikehold. Dusj på gammelt bad har tegn til sopp i fugen.

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:

Bod og gjerde mellom seksjonene er under ulovlighetsoppfølging og i søknadsprossess hos kommunen. Tiltakene er ute på nabovarsling. Har rettet opp vindfang, som muligens er søknadspliktig, samt satt inn firefelts dør på kjøkkenet der det før var to. Ikke omsøkt noen mye vinduer og dører, da de er tilnærmet like.

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

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

Beskriv nærmere hvilke forhold

Ulovlighetsoppfølging av bod+gjerde. Søknad ute til nabovarsling før behandling i kommunen.
Har endret en dobbeltdør til bredere foldedør.
Har også endret utforming på vinduer i stillestuen for å tilpasse den resten av huset. Lysåpningene er tilnærmet like og like mange.
Har utvidet/rettet opp fasaden ved inngangspartiet, tatt bort to vinduer samt vindu over inngangsdør, men beholdt samme takutstikk.
Vindu til soverommet er endret for å tilfredstille rømningskrav.
Fjernet vindu på vaskerom, og kledd igjen.

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

Fortell om konflikten og partene slik du har forstått det.

Det er i dag uenigheter med den andre seksjonen i sameiet. Det ble i 2021 satt opp et gjerde på deres forespørsel og felles enighet. I 2024 endret de mening, og saken ligger nå til nabovarsling/søknad i kommunen. Vi har også oppført en utebod som er i samme prosess med søking etter påbegynt ulovlighetsoppfølging hos kommunen etter klaging fra seksjon 2.

Etter utarbeidelse av ny reguleringsplan har kommunen konkludert med at badehuset er fredet (gul liste), men beholder det som en ulovlighet. De vil ikke følge opp ulovligheten. Må restaureres i samarbeid med byantikvaren.

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:

Sprekt glass i Velux vinduet. Trapp ned til sjøen trenger vedlikehold. Stien har rast litt ut, bør utberedes. Badehuset trenger vedlikehold. Gammel bod trenger nytt tak. Bad/kjølerom er ikke blitt oppgradert fra oss. Vi installerte nytt kjøleromsaggregat i 21/22. Fungerer ikke optimalt på sommerstid.

Fantastisk miljø på øyen. Unik beliggenhet, fantastiske solnedganger, stillhet og natur. Roklubb, seilklubb, tennisklubb, turområder,og barnehage. Alt dette i nærområdet.

Huset har blitt kraftig oppgradert i vårt eie. Det er helstøpte gulv med varmekabler og varmepumpe. Samtlige vinduer mot vest har innfelte screens. Plassbygde løsninger. Meget eksklusive dører og gulv. Eget lysthus som kan fungere som både hjemmekontor og overnattingsmuligheter. Kunstgress ved inngangspartiet som forlenger utesesongen for barna. Stor parkeringsplass som er en sjelden vare på malmøya. Flott lekeområde.

God lagringsplass i både kjeller, gammel-bod, vedbod og uteområdene generelt.
Det er laget nye granittrapper, murer og stenplatting foran inngangspartiet. Det er også laget terrasser.
Alt på ett plan.
Markterrassene er ikke søkt om, da vi ikke tenker at dette er søknadspliktige tiltak.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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 95267712

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Nilsen, Jørgen	**2025-09-04**	**Olafsen, Helene Hokholt**	**2025-09-04**

Identification

bankID Nilsen, Jørgen

Identification

bankID Olafsen, Helene Hokholt

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Nilsen, Jørgen	04/09-2025 17:47:59	BANKID
Olafsen, Helene Hokholt	04/09-2025 17:49:12	BANKID

Nabolagsprofil

Strandhaugen 4 - Nabolaget Ormsund/Ormøya/Ulvøya/Malmøya - vurdert av 130 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Malmøya Linje 85	13 min 1.1 km
Holtet Linje 13, 19	7 min 3.5 km
Nordstrand stasjon Linje L2	9 min 4.6 km
Karlsrud Linje 1, 4	11 min 4.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 6 km

Skoler

Nedre Bekkelaget skole (1-7 kl.) 184 elever, 17 klasser	5 min 2.4 km
Bekkelaget skole (1-7 kl.) 580 elever, 27 klasser	8 min 3.7 km
Kastellet skole (1-10 kl.) 609 elever, 37 klasser	9 min 4.7 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 597 elever, 36 klasser	10 min 4.3 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 286 elever, 20 klasser	10 min 5.3 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	8 min 4.3 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	12 min 5.3 km

Kvalitet på skolene

Veldig bra 94/100

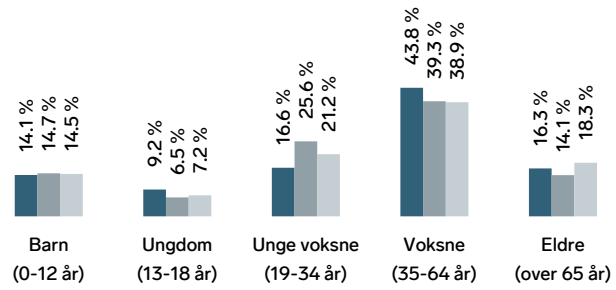
Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100

Naboskapet

Godt vennskap 84/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ormsund/Ormøya/Ulvøya/Mal...	2 184	910
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Malmøya Husmorlag (1-5 år) 21 barn	3 min 0.2 km
Nedre Bekkelaget barnehage (1-5 år) 56 barn	4 min 2.1 km
Kongsveien barnehage (1-5 år) 110 barn	8 min 3.5 km

Dagligvare

Malmøya Mat & Grill Da	14 min
Joker Holtet PostNord, søndagsåpent	8 min 3.7 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Støynivået
Lite støynivå 97/100

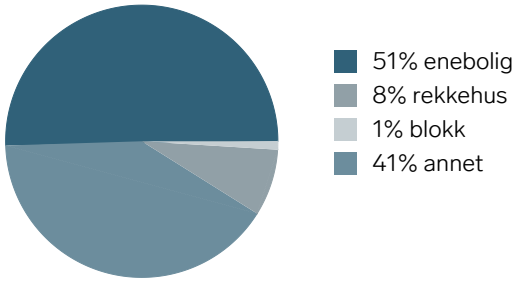
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 88/100

Sport

Grønsundveien - balløkke Ballspill	4 min 2.1 km
Nedre bekkelaget Aktivitetshall, ballspill	5 min 2.4 km
Best Trening	8 min
Mudo Nordstrand	10 min

Boligmasse



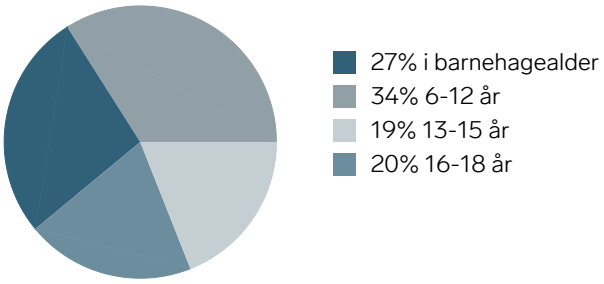
«Man føler ikke at man er i Oslo selv om man bare er en liten busstur unna. Sjø og strand.»

Sitat fra en lokalkjent

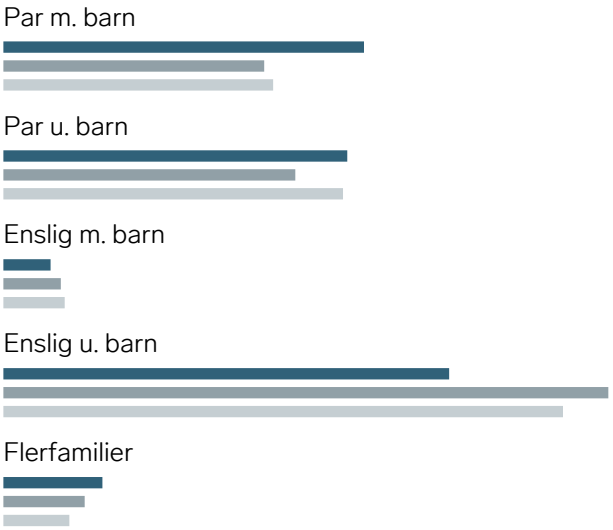
Varer/Tjenester

Sæter Torg	10 min
Apotek 1 Holtet	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

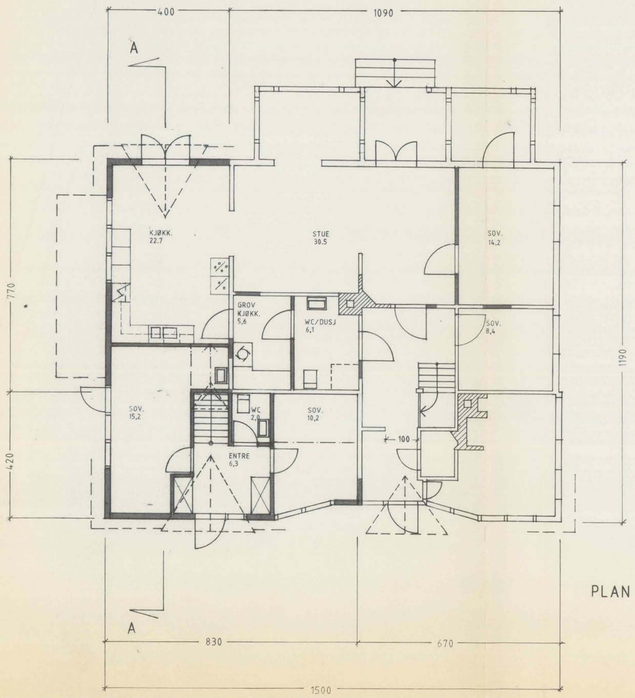
		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

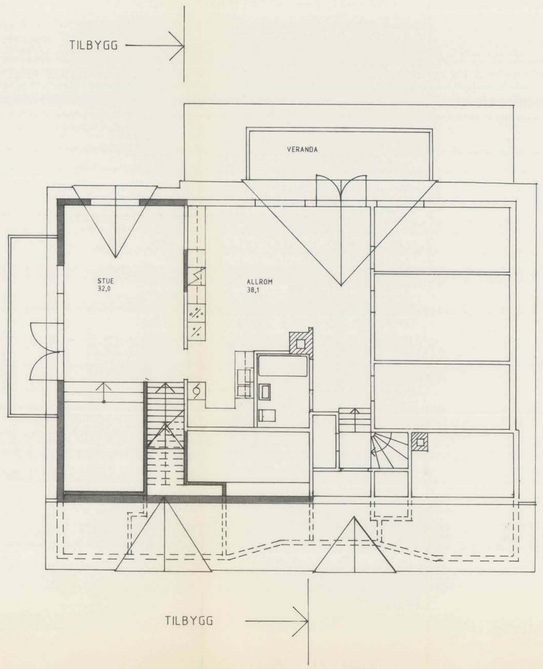




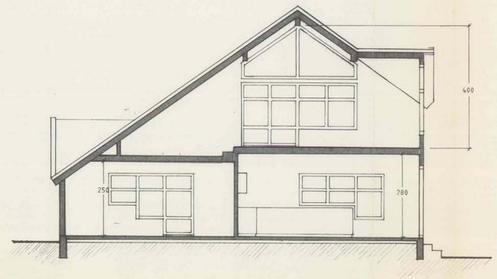
FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



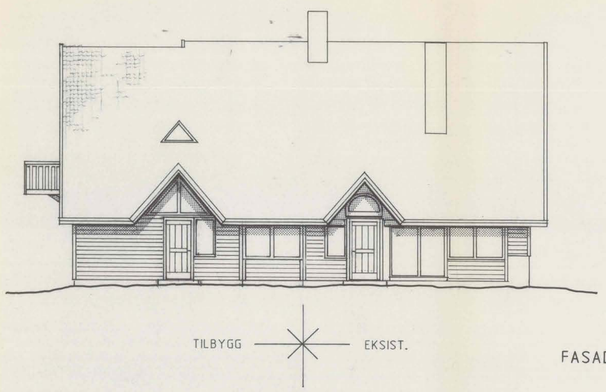
PLAN 1. ETG.



PLAN 2. ETG.



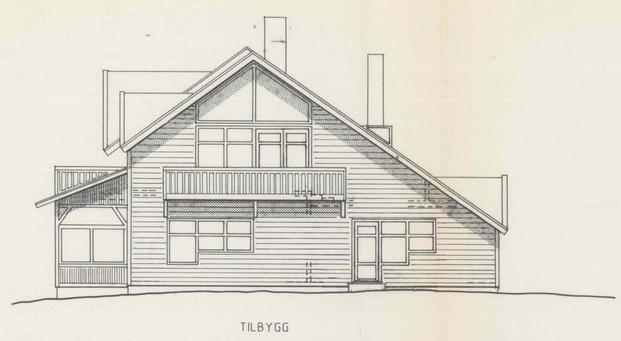
SNITT A-A



FASADE ØST



FASADE VEST



FASADE SYD

NYE VEGGER

100-DØRER I ALLE ROM I ELDSTE DEL AV HUSET (1. ETG.) + NYTT KJØKKEN.

Husk stål i vangen som en forlengelse i følge byggemeldes brev av 19/9-87

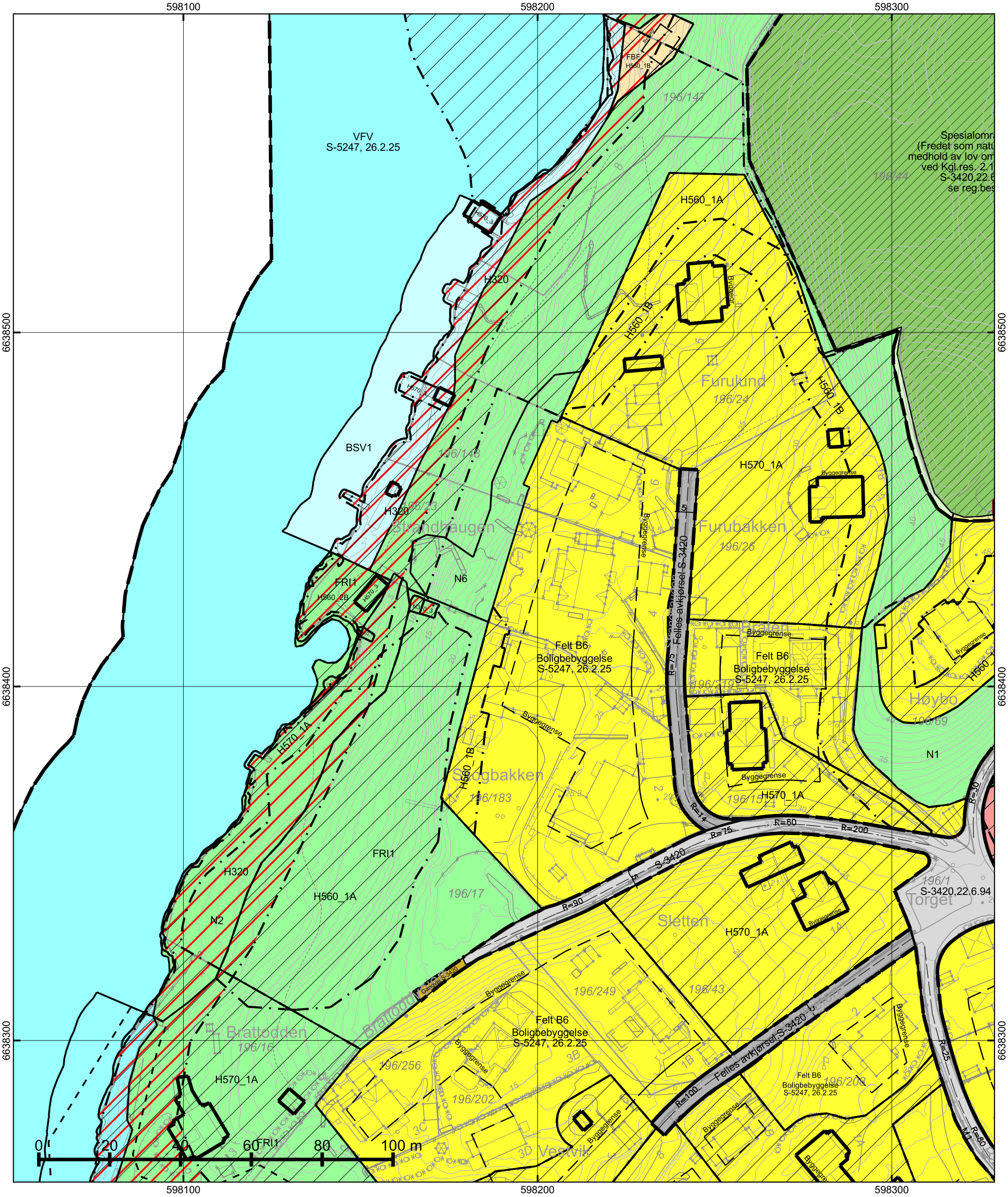
STRANDHAUGEN 4

PLANER SNITT FASADER 1:100

TEGN.NR.	DATO	SIGN.
105 14	190587	LS

DERLICK & MUGAAS AS
ARKITEKTER MNAL NPA
OSTERHAUSGT 18 0183 OSLO 1
TLF:(02) 204330 FAX:(02) 364541

A.S TORRKOPI



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.09.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 330902/ 86518133
Adresse: STRANDHAUGEN 4
Gnr/Bnr: 196/23
Deres ref.: 61898/ BASTBJER
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



70 - Felles avkjørsel
110 - Bolig m.tilh. anlegg
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
611 - Naturvernområde

1110 - Boligbebyggelse
1121 - Fritidsbebyggelse-frittliggende
1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting
3020 - Naturområde
3040 - Friområde
6001 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
6710 - Friluftsområde i sjø og vassdrag
6720 - Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

668 - Spesialområde bevaring annet

RbBevaringGrense

RpBestemmelseOmråde

RpBestemmelseGrense

RpAngittHensynSone

RpAngittHensynGrense

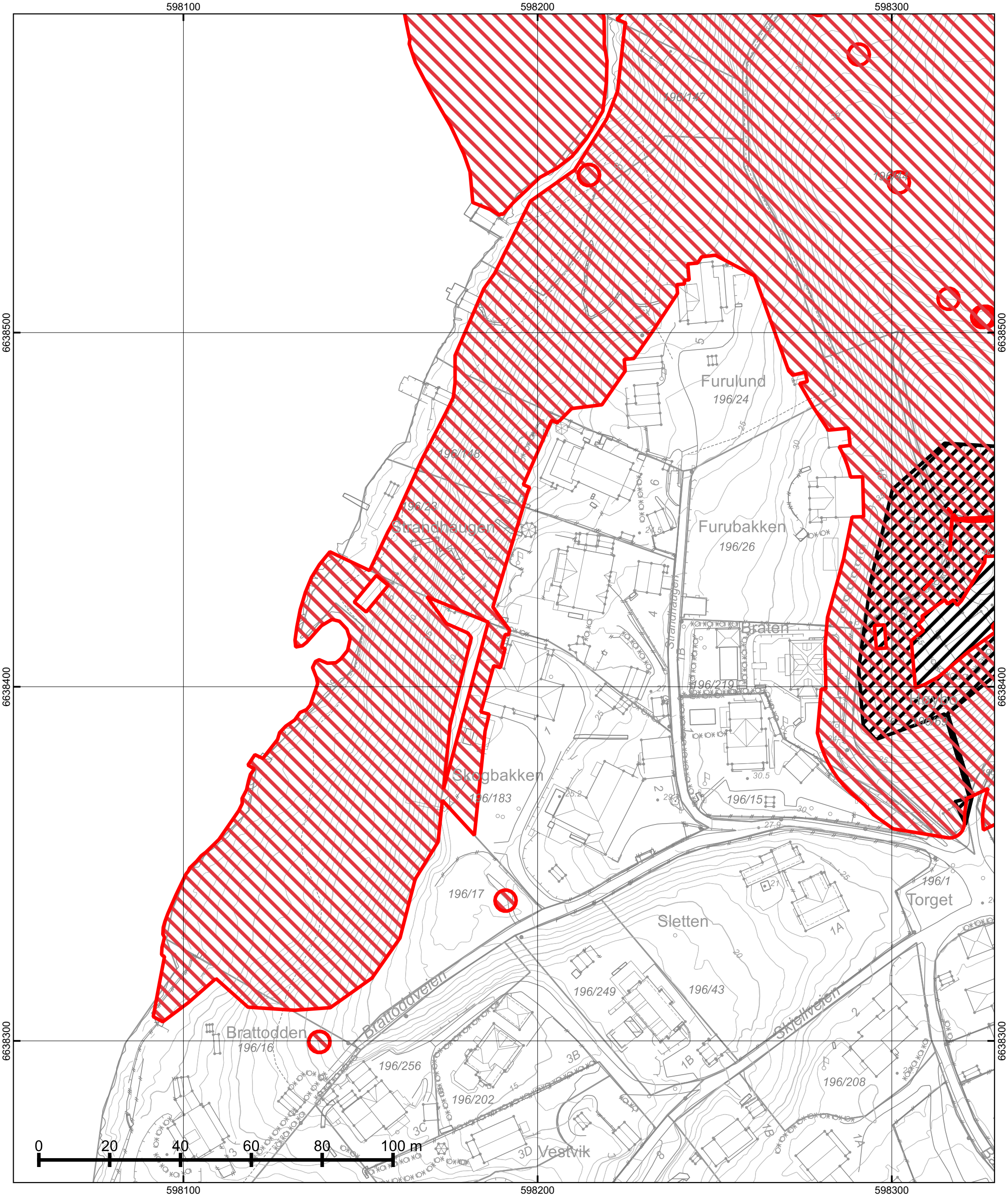
RpFareSone

RpFareGrense

70 - Felles avkjørsel
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
913 - Formålavgrensning
930 - Reguleringslinje
Formålgrense

Plangrense (gammel lov)
Plangrense (ny lov)

Beregnet senterlinje veg
Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
Byggegrense



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

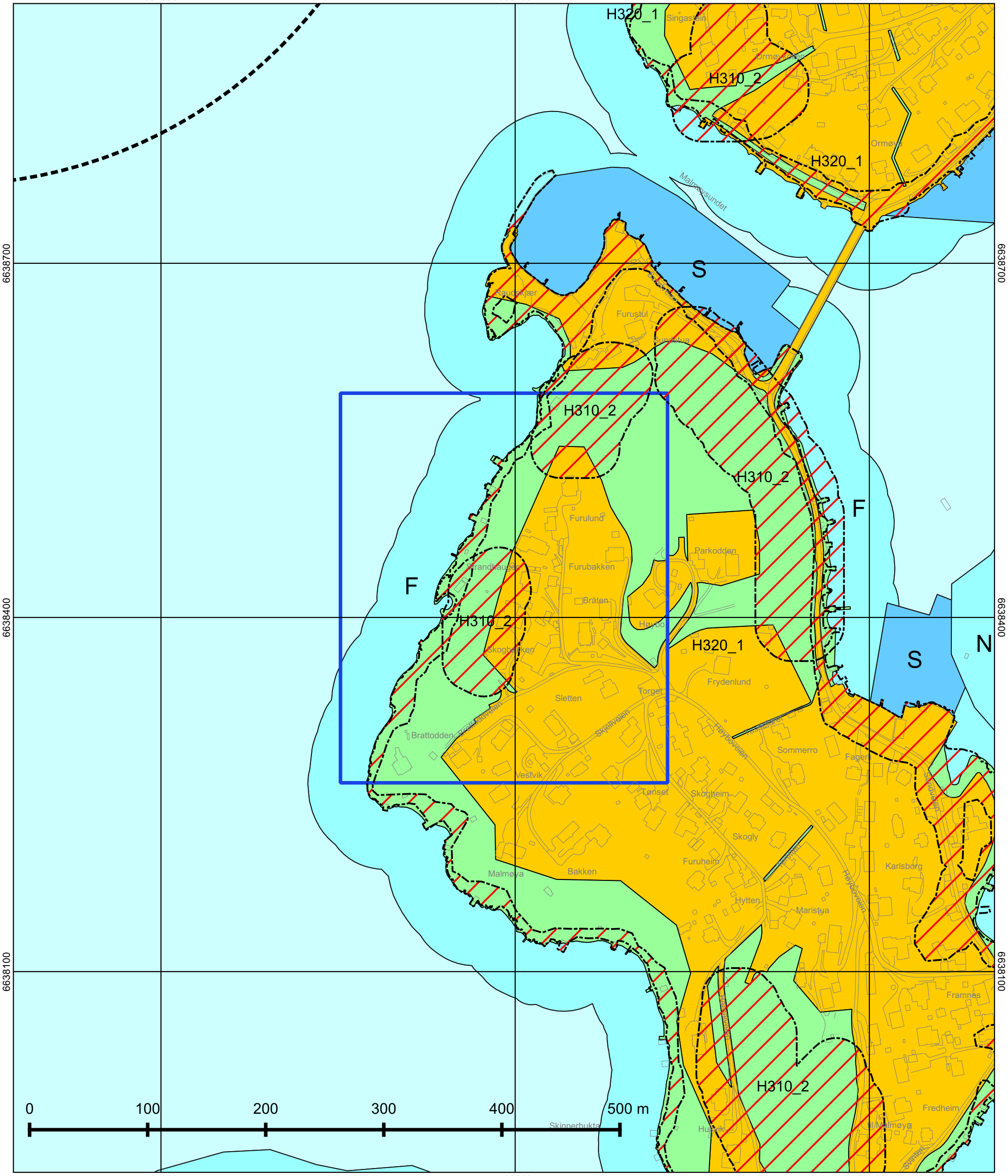
Dato: 01.09.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 330902/ 86518133
Deres ref.: 61898/ BASTBJER
Adresse: STRANDHAUGEN 4
Kommentar:
Gnr/Bnr: 196/23

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



Oslo

Dato: 01.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 330902/86518133
Deres ref.: 61898/ BASTBJER

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bastian Hesselberg Bjerke
STRANDHAUGEN 4

Dato: 01.09.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86518133
8720349

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.196 BNR. 23

Vi viser til bestilling av 20250829 for STRANDHAUGEN 4.

GNR. 196 BNR. 23

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.04.1879.

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

3297 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

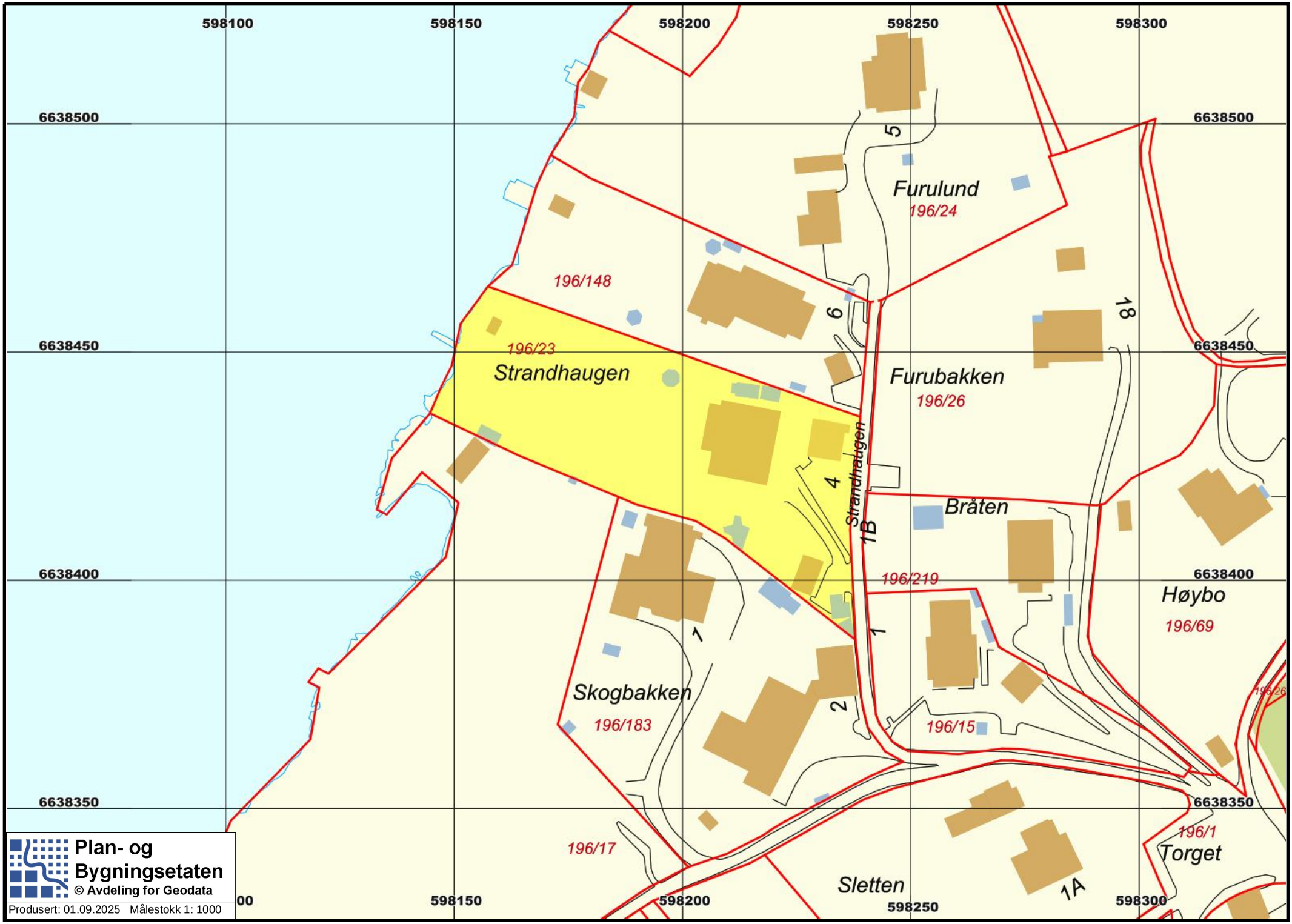
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

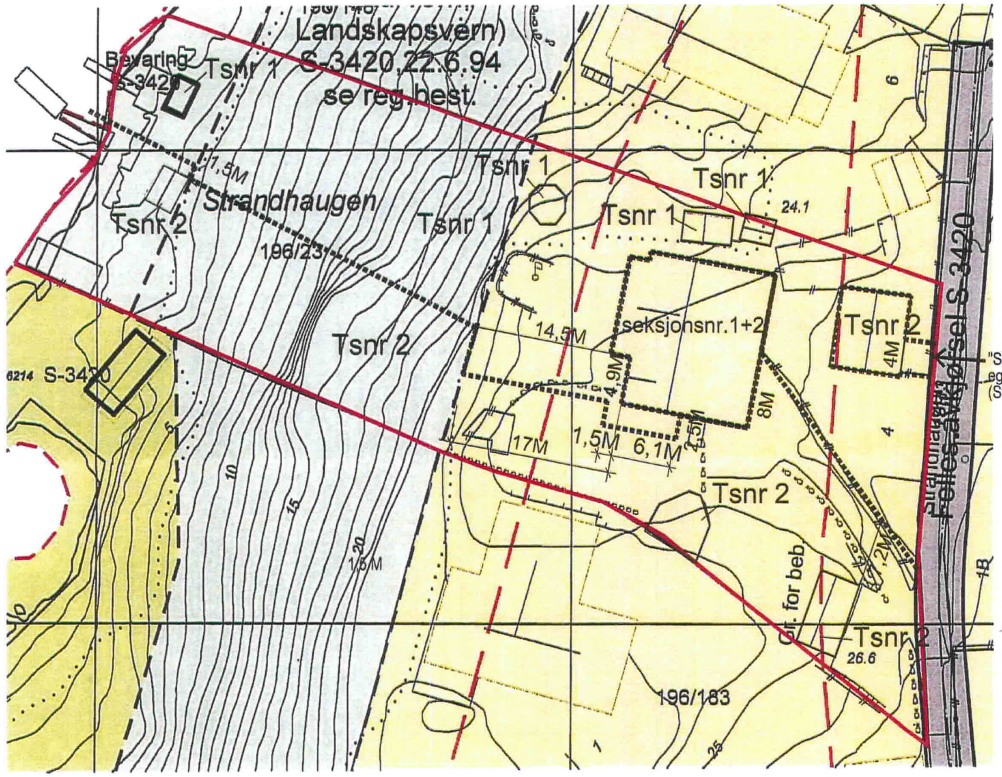
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


598100
598150
598200
598250
598300
6638500
6638450
6638400
6638350
196/148
196/23
Strandhaugen
Furulund
196/24
Furubakken
196/26
Strandhaugen
Bråten
196/219
Høybo
196/69
Skogbakken
196/183
196/15
196/17
Sletten
196/1
Torget
5
6
18
4
1B
1
2
1A
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 01.09.2025 Målestokk 1: 1000

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2010/184230/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-01 13:35

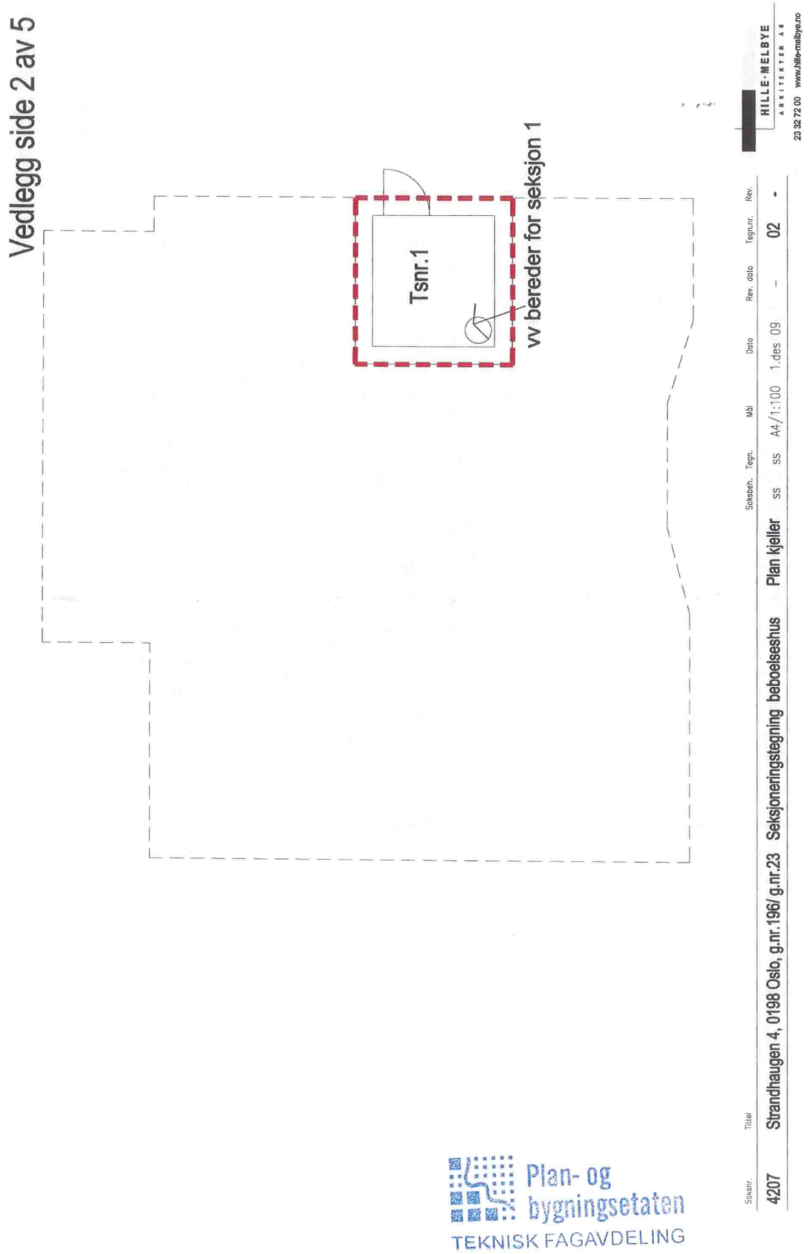
Vedlegg side 1 av 5



Seksnr.	Tittel		Saksbeh.	Tegn.	Mål	Dato	Rev. dato	Tegn.nr.	Rev.
4207	Strandhaugen seksjonering	situasjonsplan	ss	ss	–	04feb 2010	–	01	-

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

HILLE·MELBYE
ARKITEKTER AS
23 32 72 00 www.hille-melbye.no

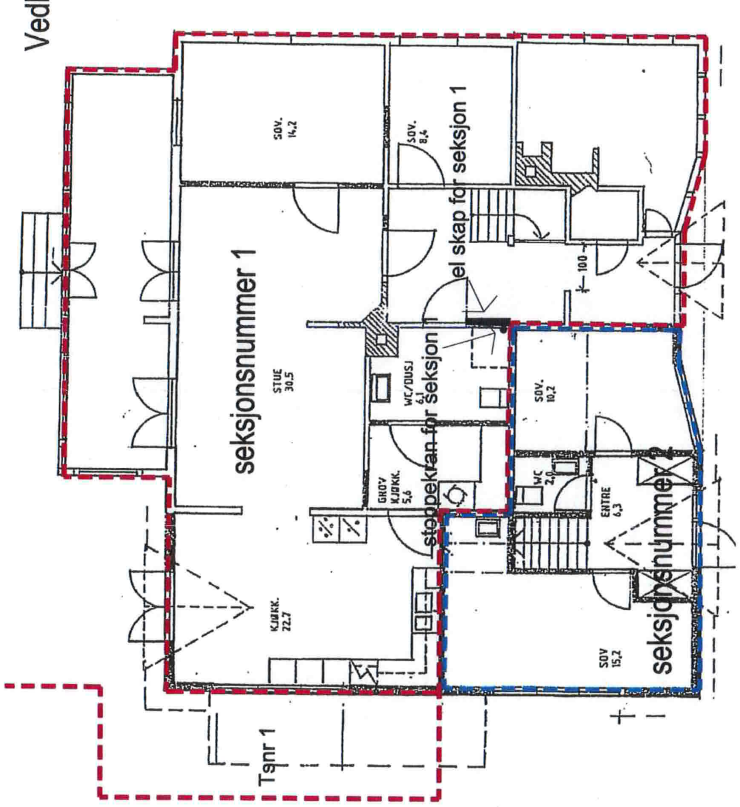


HILLE-MELBYE ARKITEKTER AS
23 32 72 00 www.hille-melbye.no

Saksnr:	Tittel																
4207	Strandhaugen 4, 0198 Oslo, g.nr.196/ g.nr.23	Seksjoneringstegning beboelseshus	Plan kjeller	Saksbeh.	SS	Tegn.	SS	M/Al	A4/1:100	Dato	1.des 09	Rev. dato	-	Tegn.nr.	02	Rev.	-

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

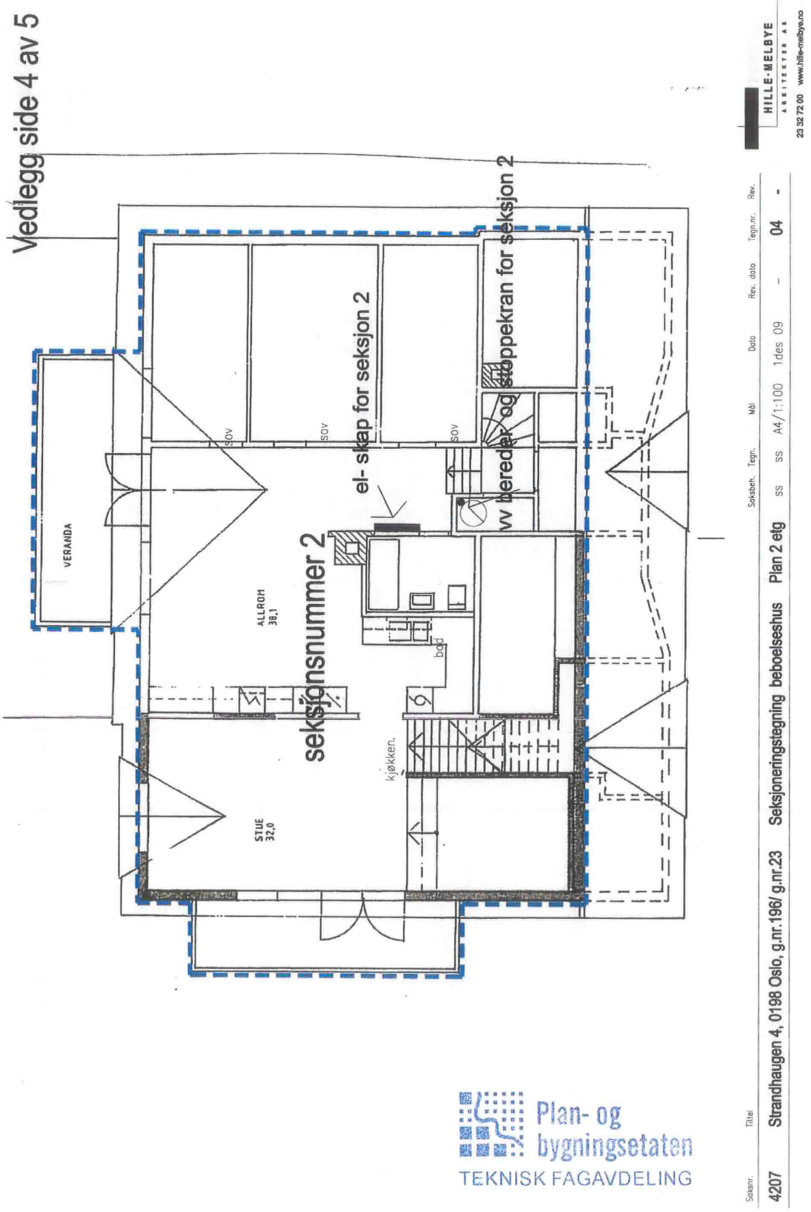
Vedlegg side 3 av 5



Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

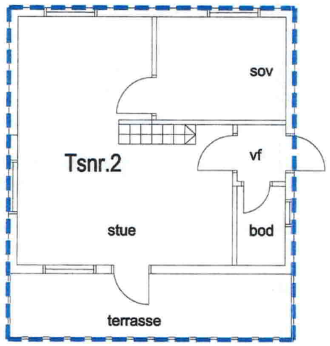
HILLE-MELBYE
ARK-TEKTER AS
23 32 72 00 www.hille-melbye.no

Saksnr.	Tittel	Saksbeh.	Tegn.	Mål	Dato	Rev. dato	Tegn.nr.	Rev.
4207	Strandhaugen 4, 0198 Oslo, g.nr.196/ g.nr.23 Seksjoneringstegning beboelseshus Plan 1 etg	SS	SS	A4/1:100	1des 09	-	03	-

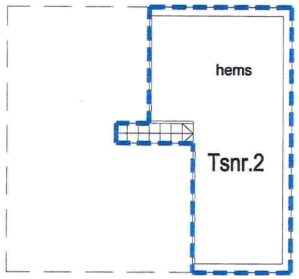


Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2010/184230/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-01 13:35



Plan 1.etg.



hems

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

Saksnr.	Tittel		Saksbeh.	Tegn.	Mål	Dato	Rev. dato	Tegn.nr.	Rev.
4207	Strandhaugen 4, 0198 Oslo, g.nr.196/ g.nr.23 Seksjoneringstegning anneks	Plan	ss	ss	A4/1:100	1des 09	–	05	-

HILLE-MELBYE
ARKITEKTER AS
23 32 72 00 www.hille-melbye.no



Gjensidige

Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

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

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

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

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

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



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

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

Når og hvor kjøper du forsikringen?

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

Pris

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

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

Spørsmål

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