




aktiv.



Nordhagaveien 4B, 0491 OSLO

**Pen enebolig m/stor hage. 2
kjøkken. 3 bad. Garasje.
Elbillader. Populært område.**



eiendomsmegler MNEF / jurist MNJ

Aleksander Myrvold

Mobil 990 07 542

E-post aleksander.myrvold@aktiv.no

Aktiv Asker

Bankveien 11, 1373 ASKER. TLF. 66 90 15 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 16 590 000,-
Omkostn.: Kr 416 100,-
Total ink omk.: Kr 17 006 100,-
Selger: Lasse Torgersen
Anne Werner

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1986
BRA-i/BRA Total 244/259 kvm
Tomtstr.: 623.7 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 75, bnr. 1290
Gnr. 75, bnr. 58
Oppdragsnr.: 1110250015

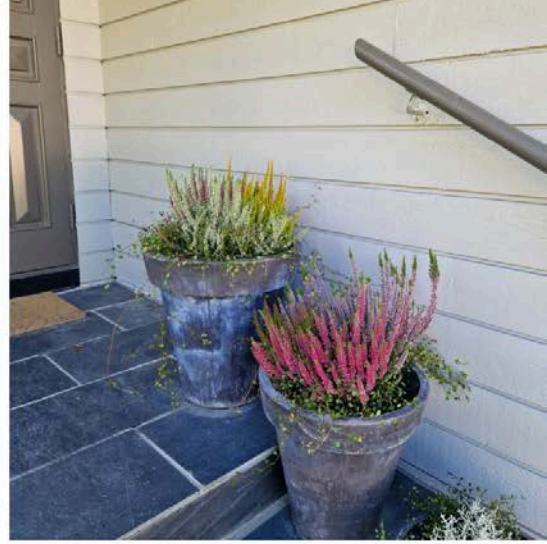
Pen enebolig m/stor hage. 2 kjøkken. 3 bad. Garasje. Elbillader. Populært område.

- 2 kjøkken. 3 bad.
- Stor hage.
- Store soverom.
- Garasje plass. Biloppstillingsplass m/elbillader.
- Populært område.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	5
Nabolagsprofil	66
Energiattest	153
Budskjema	166



Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 244 m²

BRA - e: 15 m²

BRA totalt: 259 m²

TBA: 34 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 86 m² Gang 1, Vaskerom, Vindfang, Bod, Gang 2, Toalettrom, Dusjrom, Badstue, Kjøkken, Kjellerstue, Soverom

1. etasje

BRA-i: 97 m² Vindfang, Gang, Mellomgang, Bad/wc, Soverom, Kjøkken, Stue/spisestue

2. etasje

BRA-i: 61 m² Loftstue, Bad/wc, Soverom 1, Soverom 2

TBA fordelt på etasje

1. etasje

30 m² Terrasse.

2. etasje

4 m² Balkong.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 15 m² Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

623.7 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på ca. 623,7 m² opparbeidet med gressplen, beplantning, prydbusker, hekk, småtrær og terrasseplattinger. Det medfølger redskapsbod som er plassert i hagen sydvest side mot nabotomt. Tomten er delvis inngjerdet med stakittgjerde, levegger og flettverksgjerde. Eiendommen var snødekt på befaringdagen.

Bygningen er fundamentert med mur-/betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet.

Eiendommen har forholdsvis flatt terreng/hageareal rundt huset. Eiendommen var snødekt på befaringdagen. Generelt: Det er viktig med tilfredsstillende hellingsgrad ut fra husvegg/grunnmuren slik at overflatevann hurtigst mulig trekker vekk, og man unngår unødvendig fuktbelastning. Ideelt bør det være et markert fall ut fra grunnmuren - minimum 1:50 over en bredde på 3 m ut fra muren.

Beliggenhet

Boligen sentralt til i populært nabolag på Grefsen.

Det er gangavstand til marka og busstopp. Det er kort vei til butikker, flotte skoler og barnehager.

Attraksjoner:

- Kjelsås idrettslag: Allidrett, idrettsskolen, basketball, håndball, fotball, Freeski, Snowboard, paraidrett, langrenn, nabolagsklubb.
- Grefsenkollen/Grefsenkollen restaurant.
- Sykketur rundt Maridalsvannet.
- Bading i Trollvann, Brekkedammen og Stilla.
- Oslo Skisenter Grefsenkollen som består av to sider med nedfarter; Grefsenkleiva eller Trollvann.
- Linderudkollen med servering, hoppbakker og lysløype med kunstsneøanlegg.
- Teknisk museum.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Se nabolagsprofil på hjemmeside og områdebeskrivelse.

Skolekrets

Se nabolagsprofil på hjemmeside og områdebeskrivelse, samt kommunens hjemmesider.

Offentlig kommunikasjon

Bussholdeplass: Brannvaktveien, ca. 2 min gange.

Linje 25 Majorstuen/Haugerud, 11N Majorstuen/Kjelsås og 12N Majorstuen/Kjelsås.

Trikkeholdeplass: Grefsenplatået, ca. 8 min gange.

Linje 12 Majorstuen/Aker Brygge/Kjelsås

Tog: Kjelsås stasjon, ca. 21 min gange

Linje RE30 Oslo/Gjøvik og R31 Oslo/Jaren.

Tbane: Storo, ca. 22 min gange.

Linje 4 Vestli/Bergkrystallen og 5 Sognsvann/Vestli.

Bygningssakkyndig

Kim Edvard Johansen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig over 2 etasjer og kjeller oppført i 1986. Bygningen er oppført i mur-/betong og trekonstruksjoner. Datidens byggeskikk og byggeregler ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold.

Vedlikehold og standardheving i senere tid:

2011: Utskiftning av ytterdør til kjeller

2011: Rehabiliter bad/wc i 2.etg (utført i regi av O. Riste Bygghåndverk)

2011: Lagt parkettgulv i begge soverom i 2.etg

2012: Bygget terrasseplattning utenfor stue

2012: Satt inn 3 stk større vinduer i kjeller

2012: Satt inn Huseby kjøkken med Silestone benkeplater 1.etg

2014: Utskiftning av vinduer i 2.etg
2015: Bygget redskapsbod i hagen
2015: Utskiftning av balkongdør i 2.etg
2016: Rehabiliter bad/wc 1.etg (utført i regi av O. Riste Bygghåndverk)
2017: Utskiftning av varmtvannsbereder (vvb er datert 2016)
2017: Lagt parkettgulv i loftstue
2018: Utskiftning av terrassedør i 1.etg
2019: Installert elbil lader og montert bryter for varmtvannsbereder (utført av Elektriker Gruppen AS)
2020: Montert varmepumpe (utført av Kind Energi)
2020: Kontroll av elektriske anlegget (utført av Hafslund - påviste avvik er utbedret, sak avsluttet - saksnr. 5106283)
2021: Oppgradert sikringsskap i kjeller (utført av Elektriker Gruppen AS)
2021: Byttet motor i mekanisk avtrekk
2021: Lydisolering i kjeller (utført av O. Riste Bygghåndverk)
2022: Nytt kjøle-/fryseskap
2022: Bygget terrasseplattning i hagen mot Nordhagaveien
2022: Montert nytt pipebeslag over tak (utført av Dan Blikk AS)
2023: Plantet hekk mot Nordhagaveien
2024: Rørinspeksjon av avløpsrør/kloakkledning (ingen avvik, utført av SpyleXperten)
2024: Service på varmepumpe (utført av Envieco AS)
2024: Utskiftning av vinduer i 1.etg (utført av Byggmester Furuset & Kløvstad AS)
2024: Montert balansert miniventilasjonsanlegg i eksisterende ventil i kjellerstue (utført av Fukstopper AS)
2025: Montert mønebånd under mønestein (takstein)
Annet: Åpnet opp til loftet og lagt gulv på deler av loftet
Vedlikeholdshistorikk er opplyst av oppdragsgiver/selger.

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG

Saltak takkonstruksjon w-takstoler i tre og undertak med Hunton trefiberplater e.l. Pulttak takkonstruksjon med tresperrer over inngangspartiet. Taket er tekket med sort betongtakstein fra byggeår. Takrenner, nedløpsrør og beslag i sort plastbelagt stål fra byggeår. Det er montert stigeledd til pipe. Yttervegger i trebindingsverk, kledd utvendig med liggende trepanel fra byggeår. Malte trevinduer med 3-lags glass datert 2014 i 2.etg. Malte trevinduer med 3-lags glass datert 2024 i 1.etg. 3 stk malte trevinduer med 2-lags glass datert 2010 i kjeller. Malt trevinduer med 2-lags glass datert 1985 i karnapp i stue/spisestue. Trevidu med 2-lags glass fra byggeår i kjellerbod. Malte trevinduer med 2-lags glass datert 1997 i kjellerstue. Velux takvindu fra ca. 2011 på

bad/wc i 2.etg. Hvit profilert ytterdør i tre fra 2011 til kjeller. Malt balkongdør i tre med 2-lags glass datert 2015. Malt terrassedør i tre med 2-lags glass datert 2018. Profilert hovedytterdør i tre og sidefelt med glassfelt fra byggeår. Døren er malt utvendig. 2.etg: Vestvendt balkong i trekonstruksjon på ca. 4 m². Balkonggulvet er belagt med spaltegulv i tre. Rekkverk i malt treverk. 1.etg: Sydvendt terrasseplattning på ca. 30 m². Terrassebord i impregneret tre. Det er montert solmarkise, uttrekkbar levegg og utelampe. Terrasseplattning i hagen mot Nordhagaveien. Hovedinngang: Takoverbygget inngangsparti. Betongtrapp belagt med skiferfliser. Rekkverk i malt treverk. Kjellerinngang: Betongtrapp belagt med skifer. Støpt, pusset og malt trappevang/mur samt rekkverk i malt treverk. Elektrisk solmarkise over terrassedør og stuevinduet syd side. Elementpipe fra byggeår. Heldekkende pipebeslag over tak.

INNVENDIG

Støpt betongsåle i kjeller. Etasjeskillere i trebjelkelag. Gulv 2.etg: Parkettgulv i lofstue og i begge soverom. Gulv 1.etg: Flislagt gulv i vindfang. Parkettgulv i gang, mellomgang, soverom, kjøkken og stue/spisestue. Gulv kjeller hoveddel: Malt betonggulv i kjellergang. Laminatgulv i vindfang. Betonggulv i kjellerbod. Gulv kjeller hybdel: Laminatgulv i gang, kjøkken, kjellerstue og soverom.

Vegger 1 og 2.etg: Hovedsakelig malt tapet/glassfiberstrie. Vegger kjeller: Hovedsakelig malt trepanel, malte flater og malt mur/puss. Himlinger alle etasjer: Hovedsakelig malt trepanel, malte plater og takess. Innveneig pusset og malt pipeløp. Sotluke er lokalisert i kjellerstue. Plassmurt ildsted med åpen peis og gnistfanger i stue i 1.etg. Malt tretrapp med sving fra byggeår. Rekkverk og håndløper i malt tre. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,90 m. Det er åpne trappetrinn mellom 1 og 2.etg, samt lukkede trappetrinn ned til kjeller. Malte fyllingsdører i tre av varierende årgang. Malt fyllingsdører i tre med glassfelt mellom gang og stue, samt mellom gang og mellomgang. Hvit glatt brann- og lydklassifisert dør mellom hoveddel og hybdel i kjeller. Skyvedør til kjøkkenet. Malte karmen og listverk. 2.etg: Skyvedørsgarderober hvite laminerte fronter, speildører og innredning i begge soverom. 1.etg: Skyvedørsgarderober med fronter i frostet glass i vindfang. Skyvedørsgarderober med speildører i mellomgang og hovedsoverom. Kjeller: Frittstående garderobeskap med hvite profilerte fronter i soverom.

VÅTROM

2.etg: Bad/wc ble rehabilitert i 2011. Flislagt gulv med varmekabler.

Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Delvis skråtak med Velux takvindu. Vegghengt toalett med innebygget sisterne og synlig avrenningsspalte. Høyskap og servantinnredning med hvite høyglans laminerte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur, speilskap og belysning/downlights. Innbygd og flissatt badekar med 2 stk lufterister/inspeksjonsluker, dusjbatteri/tappekran og hånddusj. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Flislagt nisje med belysning over badekar.

1.etg: Bad/wc ble rehabilitert i 2016. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett med innebygget sisterne og synlig avrenningsspalte. Servantinnredning med laminerte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur, speilskap og belysning. Innebygget skap i vegg bak dusjhjørnet. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Flislagt nisje i dusjsone.

Kjeller: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Eldre dusjrom med flislagt gulv og varmekabler, fliskledde vegger og himling med malte plater. Dusjhjørne rett på gulv med dusjforheng, dusjbatteri og hånddusj.

Kjeller: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Eldre vaskerom med gulvbelegg. Vegger med malt plater og malt mur/puss. Himling med malt trepanel. Skyllekum i rustfritt stål og togreps blandebatteri. Hovedstoppekran med waterguard og stoppekran for utekran. Frittstående varmtvannsbereder. Høyskap, overskap og benkeskap med hvite glatte fronter og laminert benkeplate. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel under laminert benkeplate.

KJØKKEN

1.etg: Huseby kjøkkeninnredning fra 2012 med profilerte trefronter lakkert i sand farge og Silestone benkeplater. Glassplater på vegg mellom kjøkkenbenk og overskap. Benkebelysning oppunder overskap. Nedfelt rennebeslag med oppvask-/skyllekum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Avsatt plass til frittstående kjøleskap og frysenskap i nisje. Integreert Siemens induksjonstopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Kjøkkenventilator tilkoblet mekanisk avtrekk. Det er montert waterguard (lekkasjevarsler).

Kjeller: Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og hvite laminerte benkeplater. Malt trepanel og flislagt vegg over kjøkkenbenk. Benkebelysning oppunder overskap. Nedfelt rennebeslag med oppvaskkum i rustfritt stål og ettgrens kjøkkenarmatur. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Avsatt plass til frittstående kjøle-/fryseskap. Integrert Whirlpool platetopp og Gorenje stekeovn. Kjøkkenventilator fra 2017 med avtrekk ut.

SPESIALROM

Toalettrom med gulvbelegg, vegger med malte plater og senket himling med malte plater. Vegghengt toalett og innebygget systerne. Servantinnredning med hvite glatte fronter, heldekkende keramisk vask, ettgrens servantarmatur og speilskap med belysning. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel i søyle. Badstue bygget som rom-i-rom med ventilasjonsluker mot tilstøtende toalettrom og dusjrom. Ukjent type luftesjikt/isolasjon rundt konstruksjonen. Betonggulv med trelemmer foran dør og ovn. Overflater kledd med trepanel av furu, gran e.l. Sittebenker i treverk og dør i tre med glassfelt. Tylø badstuovn datert 1992.

TEKNISKE INSTALLASJONER

294 liter CTC varmtvannsbereder fra 2016 plassert i vaskerom. Vannrør i kobber og kobber med plastkappe fra byggeår, samt vannrør i plast av typen rør-i-rør system fra 2011-2016. Vannrør i plast er tilkoblet hovedledninger i kobber i kjeller og vannfordelerskap på bad/wc i 2.etg. Hovedstoppekran og waterguard er lokalisert i vaskerom. Utekran tilkoblet kaldt vann med stoppekran i vaskerom. Innvendige avløpsrør er i pvcplast av varierende årgang. Hovedstrekk i pvc/plast av varierende årgang. Mekanisk avtrekk med naturlig friskluftstilførsel via ventiler i yttervegger. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom. Luftbehandlingsaggregat er lokalisert i kryploft. Det ble byttet motor i mekanisk avtrekk i 2021. I 2024 ble det montert balansert miniventilasjonsanlegg i eksisterende ventil i kjellerstue (utført av Fuktstopper AS). Elektrisk oppvarming med panelovner, varmepumpe og gulvvarme. Mitsubishi Electric varmepumpe fra 2020 i stue i 1.etg. Utført service på varmepumpen i 2024. Varmekabler på begge bad/wc fra hhv. 2011 og 2016. Elektriske varmekabler i vindfang i 1.etg, samt dusjrom, toalettrom, gang, vaskerom, kjellerstue og soverom i kjeller. Downlightsbelysning i mellomgang og på begge bad/wc. Altibox (Viken fiber tv- og internett tilknytning). Det er montert boligalarm tilknyttet Verisure. 230 V systemspenning. Det elektriske anlegget er av varierende årgang med oppgraderinger opp gjennom årene.

Delvis skjult og delvis åpent montert el-anlegg. Delvis jordet og delvis ujordet anlegg. Boligen har 2 sikringsskap. Sikringsskap 1: Digital strømmåler, 63 A hovedsikring, overspenningsvern og fordelingskurser med jordfeilautomater/automatsikringer. Sikringsskap 2: 50 A overbelastningsvern, jordfeilvarsler og fordelingskurser med jordfeilautomater/automatsikringer. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Bygningen er fundamentert med mur-/betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Grunnmursbeskyttelse og drengssystem er fra byggeår. Stedvis synlig grunnmursplast over terreng. Støpt betongsåle på antatt faste komprimerte masser/grunn. Grunnmur i leca/murverk, utvendig pusset og malt. Eiendommen har forholdsvis flatt terreng/hageareal rundt huset. Eiendommen var snødekt på befaringdagen. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Bygningen har offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ukjent type utvendige vann- og avløpsledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår. Det ble utført rørinspeksjon av avløpsrør/kloakkledning i 2024, det foreligger rapport og video (utført av SpyleXperten).

Lovlighet

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det foreligger byggetegning datert 23.05.1985, med følgende avvik:
2.etg: Opprinnelig byggemeldt "soverom og soverom" er i dag et stort soverom.

1.etg: Opprinnelig byggemeldt "bad/wc" er i dag gang og bad/wc.

Kjeller: Det foreligger byggetegning datert 23.05.1985, med revidering ifm. søknad om tillatelse til tiltak i 2024. Dagens romløsning samsvarer med byggetegning i søknad om tillatelse til tiltak. Ref. Plan- og bygningsetaten: Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om bruksendring, mottatt 25.06.2024. Søknaden omfatter bruksendring av hobbyrom til stue og bod til soverom og kjøkken i kjelleretasjen i Nordhagaveien 4 B. Siste dokumentasjon registrert på saken er fra 02.12.2024. Det er ikke søkt om eller gitt ferdigattest for tiltaket.

Merknad: Det er satt inn 3 stk nye rømningsvinduer i kjeller.

Generelt: Åpningen i rømningsvinduene må være minst 0,6 m høy og 0,5 m bred. Høyde og bredde på åpningen i rømningsvinduet skal til sammen utgjøre minst 1,5 m. Høyde opp til kjellervinduer ble målt til ca. hhv. 1,23 m og 1,32 m. Rømningsvinduer som er mer enn 1 m over gulv, må gjøres tilgjengelig f.eks med et permanent og stabilt

møbel e.l under.

Garasje

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

Det foreligger byggetegning datert 31.10.1986.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?

År 2010

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år 14 Antall måneder 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Ja

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskrivelse: Kjeller: Varmekabel defekt i den ene halvdel av badet (dvs der WC står).

Varmekabler virker i dusj delen.

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: To bad er pusset opp, dvs i 1. og 2. etg. av boligen. I kjeller er ett bad delvis pusset opp, dvs rommet hvor WC står.

Arbeid utført av Olav Riste Bygghåndverk

Filer: Samsvarserklæring13.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Ja

Beskrivelse To av badene ble pusset opp, badet i kjeller fikk nytt toalett og vask, samt overflatebehandling

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Badene ble bygget av håndverker.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja.

Beskrivelse. Det har tidligere vært sprekker i pipe som førte til noe vann til himling i soverom i 2. etasje. Pipen ble kledd inn med blikk av blikkenslager, og vanninntrengning opphørte.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Sikringsskap flyttet til boden i kjelleren

Arbeid utført av Elektrikergruppen

Filer:

Sjekkliste - Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll R2.pdf

Samsvarserklæring - Ordre 31136.pdf

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja. Beskrivelse: Elkontroll ble utført av Elvia høsten 2019

Filer: Sak avsluttet_Eltilsyn 2019 Nordhagaveien.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja. Ladeboks ble installert i 2017

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Garasjestruktur forsterket

Arbeid utført av Olav Riste Bygghåndverk

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Ja. Beskrivelse: Hybel i kjeller. Kjøper overtar ansvar/risiko med å evt. fullføre byggesak.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei. Søknad om bruksendring er godkjent av kommunen. Steinlegging ved lysgraver/sikring gjenstår mv. Kjøper utfører iht kommunens spesifikasjon/krav og søker om ferdigattest/endelig godkjenning.

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Ja. Se punkt 17.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei. Se punkt 17.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja. Se punkt 17.

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Ja. Varmekabel i kjeller har sluttet å virke.

Dokumenter:

Sjekkliste - Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll R2.pdf
Samsvarserklæring - Ordre 31136.pdf
Sluttkontroll R1 [Sluttkontroll R1]2.pdf
Risikovurdering R1 [Risikovurdering R1]2.pdf
Verifikasjon ladestasjon2.pdf
Samsvarserklæring2.pdf
Feilsøking og bytting av komponenter versjon 1.31.pdf
Samsvarserklæring1.pdf
Total ordreoversikt1.pdf
Ordreoversikt1.pdf
Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll R1 [Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll R2]1.pdf
Samsvarserklæring1.pdf
Total ordreoversikt1.pdf
Ordreoversikt1.pdf
Bilde_1.jpg Bilde_2.jpg
Feilsøking og bytting av komponenter versjon 1.316.pdf
Nexans varmekabler16.pdf
Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll R115.pdf
Samsvarserklæring13.pdf
Ordreoversikt9.pdf

Se egenerklærings skjema inntatt som vedlegg i salgsoppgaven. Dokumenter/Vedlegg er inntatt i salgsoppgave/be megler om fullstendige dokumenter tilsendt.

Innhold

Hovedetasje: Vindfang, Gang, Mellomgang, Bad/wc, Soverom, Kjøkken, Stue/ spisestue.

2. etasje: Loftstue, Bad/wc, Soverom 1, Soverom 2.

Kjeller: Gang 1, Vaskerom, Vindfang, Bod, Gang 2, Toalettrom, Dusjrom, Badstue, Kjøkken, Kjellerstue, Soverom.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

UTVENDIG

Taktekking

Taket er tekket med sort betongtakstein fra byggeår. Taket ble besikttet fra bakkenivå, balkong og takvindu med de begrensninger det medfører. Det er montert mønebånd under mønestein i 2025. Normal tid før omlegging av

betongtakstein er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Takstein har stedvis falmende farge/slitasje og mosedannelse. Deler av taket var rim- og snødekt på befaringsdagen som gjør det vanskelig å vurdere slitasjegrad. Stedvis svertesopp/misfarging på taksperrer og undertak utvendig (takutstikk)

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av takteking nærmer seg.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. På generelt grunnlag anbefales det at taktekingen kontrolleres hver vår og høst. Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er rim-/snøfritt.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag i sort plastbelagt stål fra byggeår. Det er montert stigetrinn til pipe. Det var frost og oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste. Det kan ikke utelukkes dårlige skjøter etc.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

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

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Yttervegger i trebindingsverk, kledd utvendig med liggende trepanel fra byggeår. Ukjent type og mengde isolasjon, antas utført iht. datidens byggeregler og krav.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Stedvis værslitt/oppsprukket trepanel. Stedvis sprang og oppsprekk i panelskjøter.

Stedvis vridde/kuvede panelbord. Begrenset lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Trekledning er fra byggeår har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Normal tid for utskifting av trekledning er 40 - 60 år. Det må forventes at konstruksjonen ikke tilfredsstiller dagens krav til isolasjon og

tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes. Det må på sikt påregnes etterisolering, skifte av trepanel og etablering av ny damp- og vindsperre dersom man ønsker å møte dagens krav i årene som kommer. På kort sikt anbefales det jevnlig vedlikehold av trepanel for å forlenge levetiden.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Takkonstruksjon/Loft

Saltak takkonstruksjon w-takstoler i tre og undertak med Hunton trefiberplater e.l.

Tilgang til kaldtloft via innvendig loftsluke i 2.etg. Det er åpnet opp til loftet og lagt gulv på deler av loftet i senere tid. Loftet er isolert med steinull i bjelkelaget (mellom undergurter), samt i kryploft. Tilgang til kryploft via luke i det ene soverommet. Ukjent mengde isolasjon. Pulttak takkonstruksjon med tresperrer over inngangspartiet.

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Isolasjon ligger stedvis langt ut i takraft, som hindrer luftsirkulasjon. Skade på undertaksplate rundt pipeløp. Hele loftet ble ikke besiktiget som følge av opplagring av gjenstander. Konstruksjonen ble besiktiget fra loftsluke og midtgang med de begrensninger det medfører. Det kan være avvik som derfor ikke fremkommer av denne rapporten. For at dette skal kunne avdekkes i sin helhet fordrer dette at loftet er ryddet ut. Det tas forbehold om forhold i takkonstruksjon som ikke var mulig å inspisere.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Generelt bør takkonstruksjon jevnlig overvåkes/kontrolleres for kondensskader, fukt o.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Vinduer - 2

Malt trevinduer med 2-lags glass datert 1985 i karnapp i stue/spisestue. Trevindu med 2-lags glass fra byggeår i kjellerbod. Malte trevinduer med 2-lags glass datert 1997 i kjellerstue.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Stedvis synlig slitasje grunnet alder. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det likevel ikke

utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Det må påregnes at enkelte vinduer må skiftes ut på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører - 2

Profilert hovedytterdør i tre og sidefelt med glassfelt fra byggeår. Døren er malt utvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Stedvis synlig slitasje grunnet alder. Sprekk i glasset på sidefeltet. Det må forventes høyere varmetap fra ytterdøren sammenlignet med ytterdør fra nyere dato. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

2.etg: Vestvendt balkong i trekonstruksjon på ca. 4 m². Balkonggulvet er belagt med spaltegulv i tre. Rekkverk i malt treverk. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,90 m.

1.etg: Sydvendt terrasseplattning på ca. 30 m². Ukjent type underlag/fundament.

Terrassebord i impregnert tre. Terrasseplattningen ble bygget i 2012. Det er montert solmarkise, uttrekkbar levegg og utelampe. Terrasseplattning i hagen mot Nordhagaveien, bygget i 2022.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Balkong: Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,90 m. Dagens forskriftskrav gjelder - minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m. Spaltegulv og rekkverk har værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Terrasseplattning: Terrasseplattninger var delvis rim-/snødekt på befaringsdagen som gjør det vanskelig å vurdere slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Det bør foretas nærmere

undersøkelser av terrassegulvene når det er snøfritt/mildvær.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige trapper

Hovedinngang: Takoverbygget inngangsparti. Betongtrapp belagt med skiferfliser.

Rekkverk i malt treverk. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,83 m.

Kjellerinngang: Betongtrapp belagt med skifer. Støpt, pusset og malt trappevang/mur samt rekkverk i malt treverk. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,87m.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader
- Det er påvist andre avvik:

Hovedinngang: Trappen har synlig slitasje. Stedvis oppsprekk i flisfuger og ujevne

fuger. Rekkverket har værslitasje. Kjellerinngang: Det mangler håndløper

på vegg i trappeløpet. Sprekk, overflatesår og avskalling i maling på trappevang/mur.

Deler av trapp til hovedinngang var snødekt på befaringsdagen som

gjør det noe vanskelig å vurdere slitasjegrad. Dagens forskriftskrav gjelder:

Rekkverkshøyde på min. 90 cm, åpninger i mellom rekkverksbord/-spiler og

trinnene ikke er større enn 10 cm, samt håndløpere på begge sider av trapp.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Håndløper/håndlist bør

monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Det bør foretas

nærmere undersøkelser når det er snøfritt/mildvær.

INNVENDIG

Overflater

Gulv 2.etg: Parkettgulv i lofstue og i begge soverom. Gulv 1.etg: Flislagt gulv i vindfang.

Parkettgulv i gang, mellomgang, soverom, kjøkken og

stue/spisestue. Gulv kjeller hoveddel: Malt betonggulv i kjellergang. Laminatgulv i

vindfang. Betonggulv i kjellerbod. Gulv kjeller hybeldel: Laminatgulv i

gang, kjøkken, kjellerstue og soverom.

Vegger 1 og 2.etg: Hovedsakelig malt tapet/glassfiberstrie. Vegger kjeller: Hovedsakeli
malt trepanel, malte flater og malt mur/puss.

Himlinger alle etasjer: Hovedsakelig malt trepanel, malte plater og takess.

Vedlikehold i senere tid: Lagt parkettgulv i begge soverom i 2.etg i 2011, samt loftstue i

2017. Lydisolering i kjeller i 2011. Ellers er det utført

overflatevedlikehold etter behov iflg. eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Gulvflater: Parkettgulv i 1.etg har overflateriper og bruksslitasje. Kjøkkengulvet bærer

preg av slitasje. Det ble registrert knirk på parkettgulv i flere rom i 1.etg. Sprekk i gulvfliser ved terskel i vindfang i 1.etg. Laminatgulv i kjeller (hybeldel) har en del svelleskader, samt fragliding i skjøter og langs laminatbord. Stedvis bruksmerker på veggflater i enkelte rom. Riss i veggplater i hybelkjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og overflatevedlikehold må påregnes. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger

Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongsåle i kjeller. Etasjeskillere i trebjelkelag. Ukjent type og mengde isolasjon. Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er påvist retningsavvik og stedvis lokale skjevheter. Det ble registrert gulvknirk i flere rom i 1.etg. Primært i stue og kjøkken. 2.etg: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er på tilfeldige steder oppmålt til ca. 15 mm i det ene soverommet og 7 mm i loftstue. 1.etg: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er på tilfeldige steder oppmålt til ca. 20 mm i stue/spisestue. Målepunkter er tatt punktvis i hjørner, ved midtvegg og yttervegg samt midt på gulvet. Det ble registrert knirk i flere gulv i 1. og 2.etg. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av eldre/brukt bolig må det påregnes noe skjevheter.

Bygninger fra denne tiden har normalt skjevheter i gulv.

Konsekvens/tiltak

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

Radon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var ikke krav til radonsperre da bygningen ble oppført. Fra og med 1. juli 2011 ble det påbudt med radonsperre i alle nye bygninger der mennesker oppholder seg, med mindre konstruksjonen er utformet slik at det ikke er nødvendig. Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuell radon eksponering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Rom Under Terreng

Alle rom i kjeller ligger under terreng. Rommene har laminatgulv, malt betonggulv og flislagte gulv. Flere rom har grunnmur utlektet med trepanel. Det ble foretatt hulltaking i kjellerstue sydøst hjørne. Ved søk med måleprobe ble målt ca. 29,1 % relativ fuktighet i konstruksjonen ved temperatur på 19,4 grader.

Kritisk grense ved fuktmåling i luft er over 75 % RF ved laveste normale brukstemperatur. Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt. Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt. Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig. Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig. Det ble ikke påvist unormale forhold, tørr bunnsvill og treverk i konstruksjonen. Synlig fra hulltaking: Malt trepanel, bunnsvill og isolert utlekting i tre og leca grunnmur.

Årstell: 2025 Kilde: Andre opplysninger

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ved overflatesøk med fuktindikator i kjelleretasje, ble det indikert noe forhøyede fuktverdier i nedkant grunnmur og på betonggulv i kjellerbod og kjellergang med trapp. I kjellere av denne alderen må man påregne et kapillært fuktpress fra gulv og nedre del av grunnmur. Gulvet er ikke fuktsikret mot fukt fra grunn. Dette var ikke vanlig da bygningen ble oppført.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Overvåk tilstanden, foreta utbedringer ved behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige trapper

Malt tretrapp med sving fra byggeår. Rekkverk og håndløper i malt tre.

Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,90 m. Det er åpne trappetrinn mellom 1 og 2.etg, samt lukkede trappetrinn ned til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trappen har stedvis sår og bruksmerker grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETASJE > BAD/WC

Overflater vegger og himling

Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Delvis

skråtak med Velux takvindu.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Stedvis misfarging på silikonfuger i dusjsone. Silikonfuge i overgang gulv/vegg har stedvis løsnet - synlige glipper.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretaes lokal utbedring

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

2.ETASJE > BAD/WC

Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det bemerkes at tilliggende konstruksjoner i eldre bad er en risikokonstruksjon.

KJELLER > VASKEROM

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Det er registrert symptom på fuktskader

Blærer i malingsfilm på vegg mot tilstøtende toalettrom. Fukt-/svelleskadet dekkside til benkeinnredning. Ved overflatesøk med fuktindikator ble det indikert forhøyede fuktverdier på gulvet ved sluk og på gulvet ved grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Punktet må ses i sammenheng med "Vaskerom, Generell". Våtrommet må påregnes rehabilitering

KJELLER > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjeller: Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og hvite laminerte benkeplater.

Ukjent alder. Malt trepanel og flislagt vegg over kjøkkenbenk.

Benkebelysning oppunder overskap. Nedfelt rennebeslag med oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Avsatt plass til frittstående kjøle-/fryseskap. Integrert Whirlpool platetopp og Gorenje stekeovn. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vannrør i kobber og plast. Avløpsrør i plast. Det er montert waterguard.

Normal funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Det

anbefales å ettermontere komfyrvakt. Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år.

KJELLER > KJØKKEN

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Laminerte benkeplater har stedvis svelleskader og merke etter kasserolle e.l. Fronter og gulvsokler har stedvis bruksmerker/bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom med gulvbelegg, vegger med malte plater og senket himling med malte plater. Vegghengt toalett og innebygget sisterner. Servantinnredning med hvite glatte fronter, heldekkende keramisk vask, ettgreps servantarmatur og speilskap med belysning. Det er montert waterguard. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel i søyle. Vannuttak til vaskemaskin er tilkoblet servantarmatur. Skjulte vannrør i plast rør-i-rør. Avløpsrør i pvc/plast.

Mekanisk avtrfekk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BADSTUE

Overflater og konstruksjon

Badstue bygget som rom-i-rom med ventilasjonsluker mot tilstøtende toalettrom og dusjrom. Ukjent type luftesjikt/isolasjon rundt konstruksjonen.

Betonggulv med trelemmer foran dør og ovn. Overflater kledd med trepanel av furu, gran e.l. Sittebenker i treverk og dør i tre med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Badstuen er fra byggeår. TG2 gis grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BADSTUE

Teknisk anlegg

Tylø badstuovn datert 1992. Ovn er ikke tilkoblet strøm, og ble ikke funksjonstestet.

Årstall: 1992 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuovn.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør i kobber og kobber med plastkappe fra byggeår, samt vannrør i plast av typen rør-i-rør system fra 2011-2016. Vannrør i plast er tilkoblet

hovedledninger i kobber i kjeller og vannfordelerskap på bad/wc i 2.etg.

Hovedstoppekran og waterguard er lokalisert i vaskerom. Utekran tilkoblet

kaldt vann med stoppekran i vaskerom. Rørføringer og rørenes tilstand kan være

vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger

skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere

kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i

rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Alder gjelder kobberrør fra byggeår. Det mangler tettemuffer i enden av varerør i kjøkkenskap.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Avløpsrør

Innvendige avløpsrør er i pvcplast av varierende årgang. Hovedstrekk i pvc/plast av varierende årgang. Røranlegg til begge badene ble oppgradert i 2011-

2016. Tilgang til stakepunkt via inspeksjonsluke i toalettrom i kjeller. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da

disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Vurdering av avvik:

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

Alder gjelder gjenværende røranlegg fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Elektrisk oppvarming

Elektriske varmekabler i vindfang i 1.etg, samt dusjrom, toalettrom, gang, vaskerom, kjellerstue og soverom i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmekablene er av eldre årgang. Defekt gulvvarme i kjellerstue og toalettrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt

TOMTEFORHOLD

Drenering

Grunnmursbeskyttelse og drensssystem er fra byggeår. Stedvis synlig grunnmursplast over terreng. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Det bemerkes at innredning av rom under terreng generelt sett er risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens. Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Grunnmur og fundamenter

Støpt betongsåle på antatt faste komprimerte masser/grunn. Grunnmur i leca/murverk, utvendig pusset og malt. Grunnmuren ble besiktiget ved synlig steder utvendig og innvendig. Inngangspartiet er punktfundamentert med

betongpilarer/søyler. Ut fra visuell observasjon synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det må foretas lokal utbedring.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Bygningen har offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ukjent type utvendige vann- og avløpsledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår. Det ble utført rørinspeksjon av avløpsrør/kloakkledning i 2024 og det ble konkludert med at alt var ok. Det foreligger rapport og video (utført av SpyleXperten). Ingen informasjon om utskiftninger i senere tid. Det ble ikke opplyst om svekket effekt, trykkfall eller lignende. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Forhold som har fått TG3:

KJELLER > DUSJROM

Generell

Kjeller: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Eldre dusjrom med flislagt gulv og varmekabler, fliskledde vegger og himling med malte plater. Dusjhjørne rett på gulv med dusjforheng, dusjbatteri og hånddusj. Mekanisk avtrekk.

KJELLER > DUSJROM

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommet har stålsluk fra byggeår. Ukjent type tettesjikt/membran, om det er noen.

Ingen synlig membran ved inspeksjon i sluk. Slukristen er løs. Stedvis sprukne fliser. Stedvis bom i vegg- og gulvfliser (hulrom under flis, dårlig vedheft til underlaget). Svertesopp og muggsoppforekomster på overflater, flisfuger og silikonfuger. Ved søk med fuktindikator ble det indikert forhøyede

fuktverdier i gulvet. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak fliser har passert anbefalt brukstid. En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJELLER > DUSJROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Dusjrommets våtsone har murvegger. Det er påvist avvik i våtsonen.

Det bemerkes at tilliggende konstruksjoner i eldre bad er en risikokonstruksjon.

KJELLER > DUSJROM

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Det er påvist svertesopp og muggsoppforekomster på overflater, flisfuger og silikonfuger. Ved overflatesøk med fuktindikator ble det indikert forhøyede fuktverdier på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJELLER > VASKEROM

Generell

Kjeller: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Eldre vaskerom med gulvbelegg. Vegger med malt plater og malt mur/puss. Himling med malt trepanel. Skyllekum i rustfritt stål og togreps blandebatteri. Hovedstoppekran med waterguard og stoppekran for utekran. Frittstående varmtvannsbereder. Høyskap, overskap og benkeskap med hvite glatte fronter og laminert benkeplate. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel under laminert benkeplate. Naturlig avtrekk. Det er satt inn skapinnredning i senere tid.

KJELLER > VASKEROM

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Våtrommet har stålsluk fra byggeår. Våtrommets tettesjikt er eldre gulvbelegg. Tettesjikt/gulvbelegg er ikke klemt ned i sluket. Røranlegget er fra byggeår. Benkeinnredningen har svelleskade i bakkant mot vegg. Ved søk med fuktindikator ble det indikert forhøyede fuktverdier i gulvet. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal

bruk etter dagens krav (tett våtsone). TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Annet:

- Boligen ble vasket i tilknytning styling og vaskes lettere før overtakelse. Støv og/eller merker etter oppheng av bilder mm må påregnes.

Innbo og løsøre

Medfølger:

- Integreerte og frittstående hvitevarer på kjøkken.

Medfølger ikke:

- Hvitevarer på vaskerom.
- Fargerike knagger ved inngangsdør.
- Taklampe i himling på soverommene i 2. etg.

- Evt frittstående hvitevarer kan medfølge etter nærmere avtale.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Det medfølger 1 garasjeplass, samt 1 biloppstillingsplass med elbillader på egen eiendom.

Garasjeplassen ligger i felles rekkegarasje på tilstøtende eiendom. Ideell andel 1/5 i realsameie gnr 78, bnr. 58. Hver andel betaler ca. 4 500,- årlig for måking.

Utover dette er det gateparkering etter områdets bestemmelser.

Forsikringsselskap

If

Polisenummer

1946400

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner, varmepumpe og gulvvarme, samt peis. 294 liter CTC varmtvannsbereder fra 2016 plassert i vaskerom.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 16 590 000

Kommunale avgifter

Kr 33 404

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Fordeling:

Vann-og avløpsgebyr 23 613,96

Feie-og tilsynsgebyr 243,00

Renovasjonsgebyr 9 547,45

Eiendomsskatt 19 720,00

Totale avgifter 53 124,41

Fire terminer

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

Eiendomsskatt

Kr 19 720

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 9 430 000

Formuesverdi primær år

2024

Info formuesverdi

Formuesverdien settes etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig.

Formuesverdien for primærbolig

Formuesverdien er 25 prosent av beregnet eller dokumentert markedsverdi opp til 10 millioner kroner, og deretter 70 prosent av det som overstiger 10 millioner kroner.

Formuesverdien for sekundærbolig

Formuesverdien er 100 prosent av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Se på skatteetaten.no.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av

finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 75, bruksnummer 1290 i Oslo kommune. Gårdsnummer 75, bruksnummer 58 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/75/1290:

25.07.1985 - Dokumentnr: 44799 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:75 Bnr:58

25.07.1985 - Dokumentnr: 44800 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:58

Bestemmelse om garasje/parkering

Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

25.07.1985 - Dokumentnr: 44799 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:75 Bnr:58

25.07.1985 - Dokumentnr: 44800 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:58

Bestemmelse om garasje/parkering

Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

17.11.1899 - Dokumentnr: 900569 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om generende virksomhet

08.11.1960 - Dokumentnr: 14042 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

16.04.1985 - Dokumentnr: 20451 - Bestemmelse om veg
Midlertidig dispensasjon fra Vegloven vedr. Nordhagavn.

02.05.1985 - Dokumentnr: 24829 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

16.09.1898 - Dokumentnr: 900454 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:75 Bnr:30

25.07.1985 - Dokumentnr: 44977 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:75 Bnr:1291

26.08.1921 - Dokumentnr: 919952 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:42 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:42 Snr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

25.07.1985 - Dokumentnr: 44799 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:75 Bnr:58

25.07.1985 - Dokumentnr: 44800 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:58
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

301/75/58:
25.07.1985 - Dokumentnr: 44799 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:75 Bnr:58

25.07.1985 - Dokumentnr: 44800 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:58
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

25.07.1985 - Dokumentnr: 44799 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:75 Bnr:58

25.07.1985 - Dokumentnr: 44800 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:58
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

17.11.1899 - Dokumentnr: 900569 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om generende virksomhet

08.11.1960 - Dokumentnr: 14042 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

16.04.1985 - Dokumentnr: 20451 - Bestemmelse om veg
Midlertidig dispensasjon fra Vegloven vedr. Nordhagavn.

02.05.1985 - Dokumentnr: 24829 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

16.09.1898 - Dokumentnr: 900454 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:75 Bnr:30

25.07.1985 - Dokumentnr: 44977 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:75 Bnr:1291

26.08.1921 - Dokumentnr: 919952 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:42 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:42 Snr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

25.07.1985 - Dokumentnr: 44799 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:75 Bnr:58

25.07.1985 - Dokumentnr: 44800 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:58
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen, datert 21.11.1990.

Det er utstedt ferdigattest for bad i 2. etasje, datert 26.04.2012.

Pågående byggesak på eiendommen:

202457675 Nordhagaveien 4 B - Bruksendring av kjeller til bolig. Siste dok. 16.12.2024.
Søknad om bruksendring er godkjent. Kjøper overtar ansvar og risiko for evt.
ferdigstilling av tiltaket, samt slutføring/endelig godkjenning med ferdigattest.

Pågående byggesaker i det nærmeste nabolaget:

202303047 Nordhagaveien 5 - Påbygg med takterrasse, utskifting av vinduer og dører,
bruksendring av underetasje til hoveddel

202314045 Nordhagaveien 5 B - Bruksendring av underetasje til bolig og
fasadeendring. Siste dok. 28.12.2023

202460508 Nordhagaveien 4 A - Ombygging av carport til garasje, fasadeendring og
bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i enebolig. Siste dok. 28.01.2025

Se Plan, bygg og eiendom sine hjemmesider for nærmere info.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

21.11.1990.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

S-4220 REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Flate: Bolig m.tilh. anlegg. Vedtatt 17.03.2015.

S-2102 Reguleringsplan for trafikkområder og friområder på endel av Grefsenplatået (østre del), samt felles avkjørsler. Flate: Skulder/bankett. Vedtatt 29.12.1975.

202102096 Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen). Detaljregulering. Forslag.

Adgang til utleie

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en

fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Utleieforhold i kjeller utløper 1. april 2025. Kjøper overtar leieforhold om overtakelse avtales før leietaker har flyttet ut.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken

11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

16 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

414 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

416 100 (Omkostninger totalt)

432 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

434 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

17 006 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

17 022 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

17 024 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 416 100

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Se vedlegg inntatt i prospekt. Kontakt megler om samtlige vedlegg ønskes tilsendt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 006 Kommunale opplysninger - 5974387 - Info og tegninger

16 900 Markedspakke

7 500 Oppgjørsvederlag

19 900 Tilretteleggingsgebyr

3 500 Visninger/overtakelse/stk. Evt. tillegg: Helg/kveld/pr. 30 min. utover annonsert tid inntil 60. min: 50%

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

520 Utlegg utskrift av grunnbok/heftelser/servitutter (avg. fritt)/stk, kr. 260,-

Totalt kr: 220 706

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Aleksander Myrvold

eiendomsmegler MNEF / jurist MNJ

aleksander.myrvold@aktiv.no

Tlf: 990 07 542

Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS, Bankveien 11

1383 ASKER

Tlf: 669 01 500

Salgsoppgavedato

12.03.2025











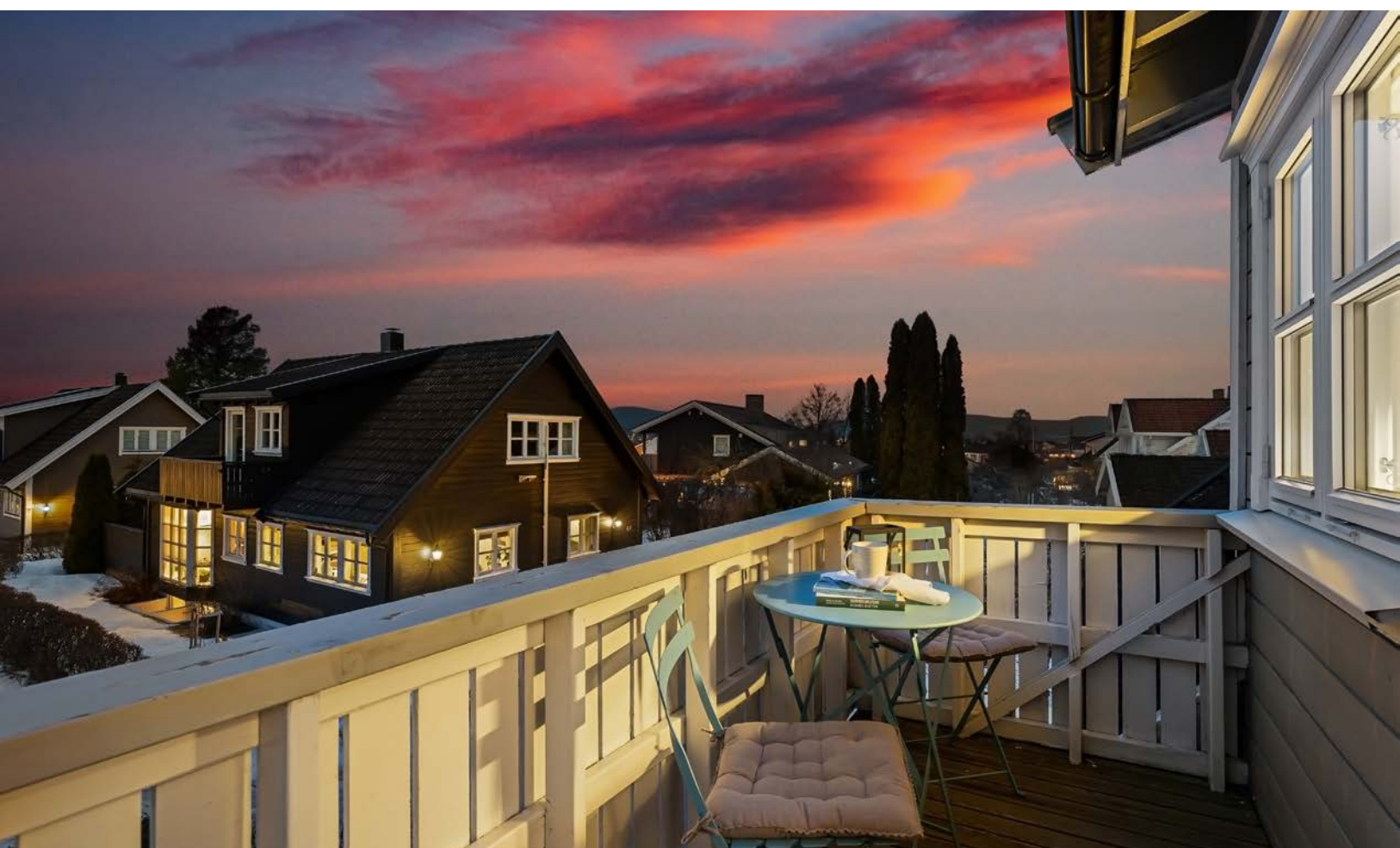


























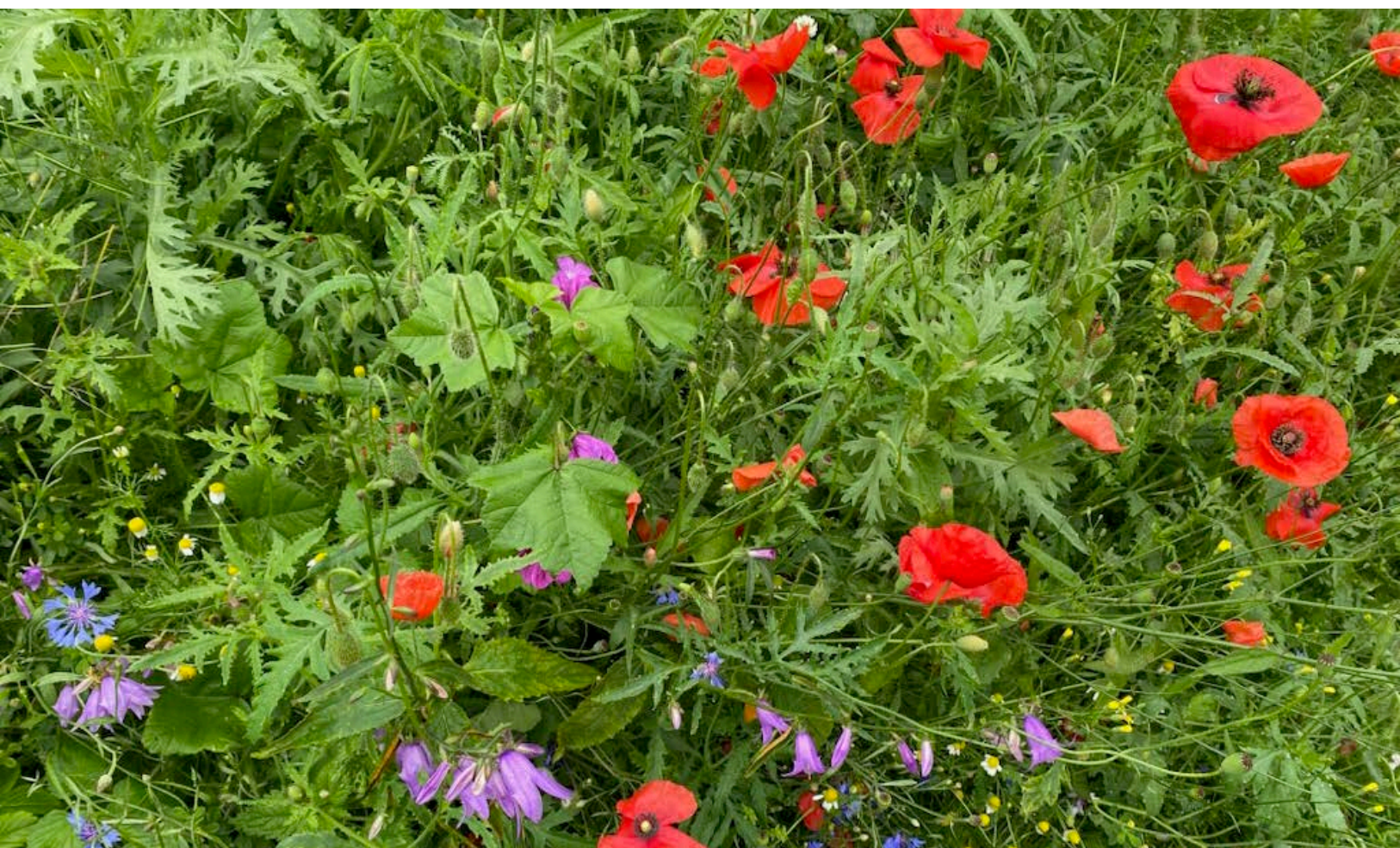
















Nabolagsprofil

Nordhagaveien 4B - Nabolaget Øvre Grefsen - vurdert av 62 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Husdyreiere



Offentlig transport

Brannvaktveien Linje 11N, 12N, 25	2 min 0.2 km
Grefsenplatået Linje 11, 12	8 min 0.6 km
Kjelsås stasjon Linje RE30, R31	21 min 1.6 km
Storo Linje 4, 5	22 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 6 km

Skoler

Disen skole (1-7 kl.) 516 elever, 33 klasser	11 min 0.8 km
Kjelsås skole (1-7 kl.) 720 elever, 35 klasser	20 min 1.5 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 726 elever, 37 klasser	22 min 1.7 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 394 elever, 29 klasser	16 min 1.2 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 725 elever, 40 klasser	20 min 1.6 km
Nydalen videregående skole 960 elever	9 min 4 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	8 min 5.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

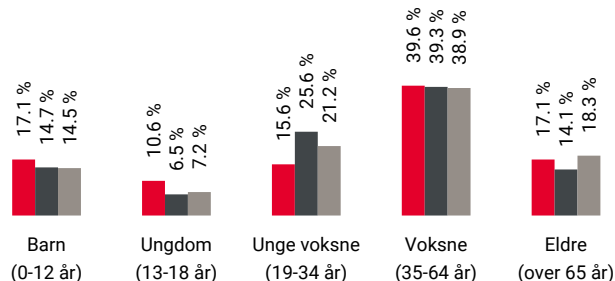
Veldig bra 91/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øvre Grefsen	1 231	488
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager


Grefsenlyst FUS barnehage (1-4 år) 49 barn	7 min 0.6 km
Grefsenlyst 14 Fus barnehage (1-5 år) 40 barn	8 min 0.6 km
Grefsen Terrasse naturbarnehage (1-5 år) 60 barn	9 min 0.6 km


Dagligvare


Joker Kjelsås Søndagsåpent	6 min 0.5 km
Spær Kjelsås	12 min

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Trikk
-  3. Sykkel

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 98/100

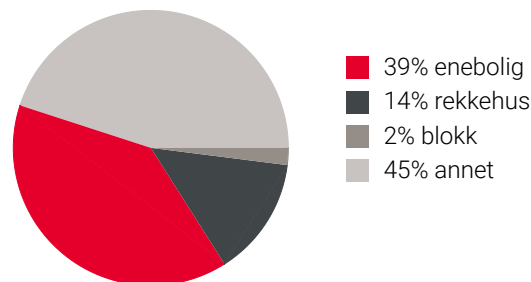
 **Støynivået**
Lite støynivå 94/100

 **Gateparkering**
Lett 88/100

Sport

-  Grefsen terrassehus - Ballbenge 3 min 
Ballspill 0.3 km
-  Sverre enevolds plass balløkke 5 min 
Ballspill 0.4 km
-  Fitness24Seven Storo 23 min 
-  Stadion Fysio/Treningscenter 24 min 

Boligmasse







«Rolig strøk nær Marka. Usnobbete. God miks av folk. Hyggelige mennesker. Godt kollektivtilbud. Godt skole- og barnehage tilbud.»

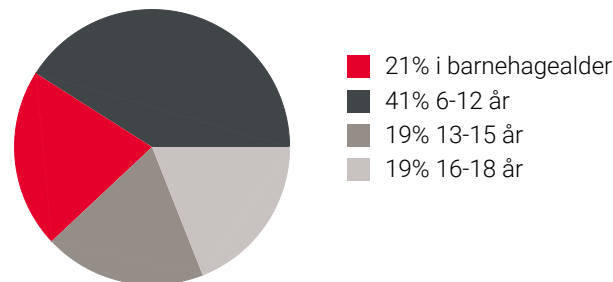
Sitat fra en lokalkjent



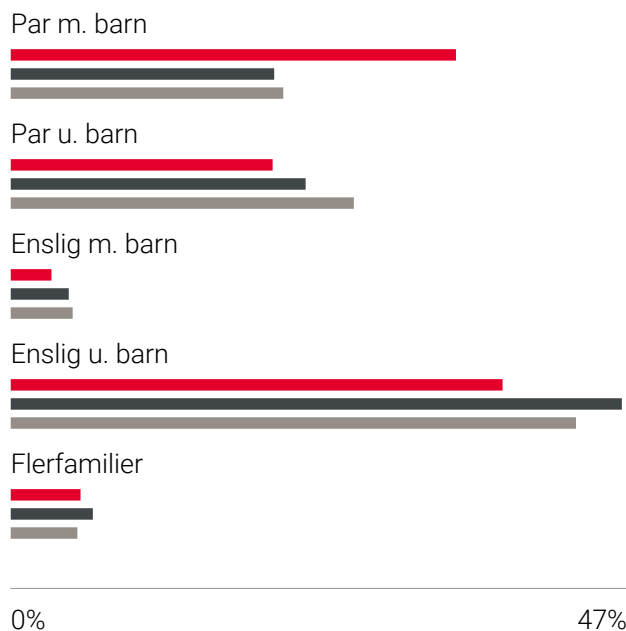
Varer/Tjenester




-  Årvoll senter 24 min 
-  Boots apotek Årvoll 24 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



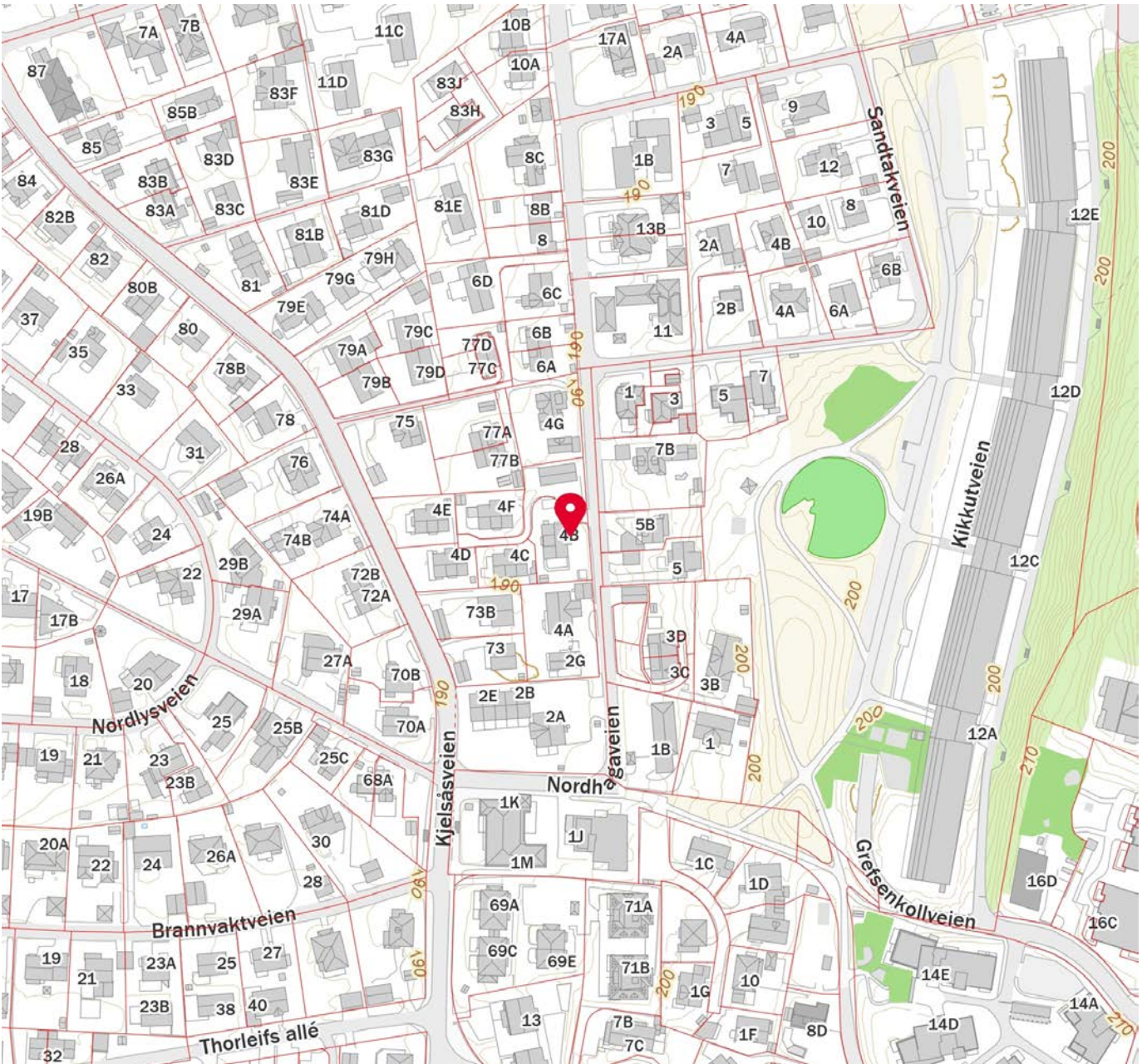
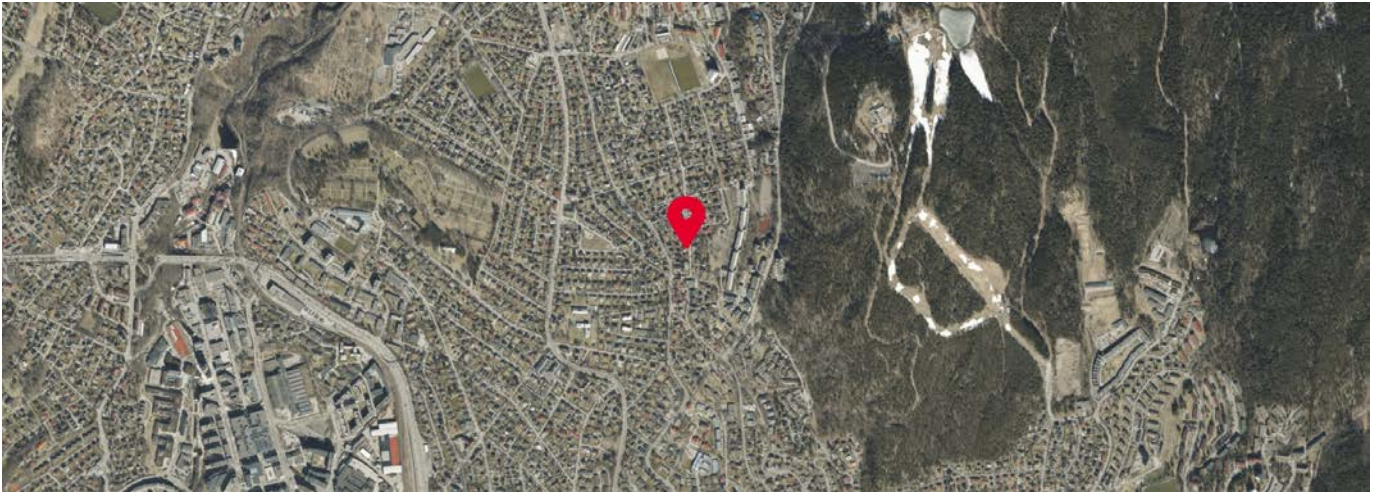
Familiesammensetning




-  Øvre Grefsen
-  Oslo og omegn
-  Norge

Sivilstand

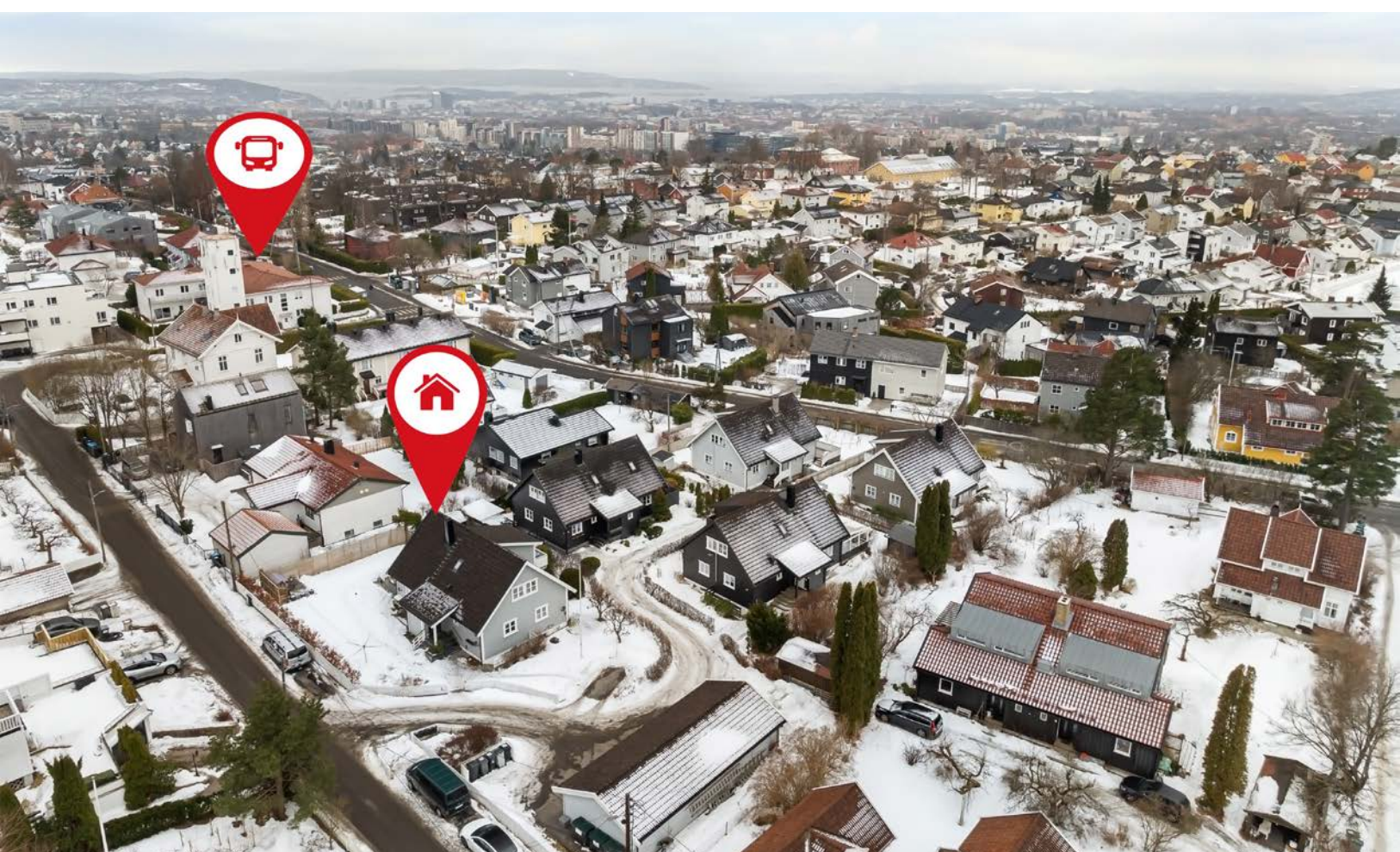
		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025









illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme. Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme. Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

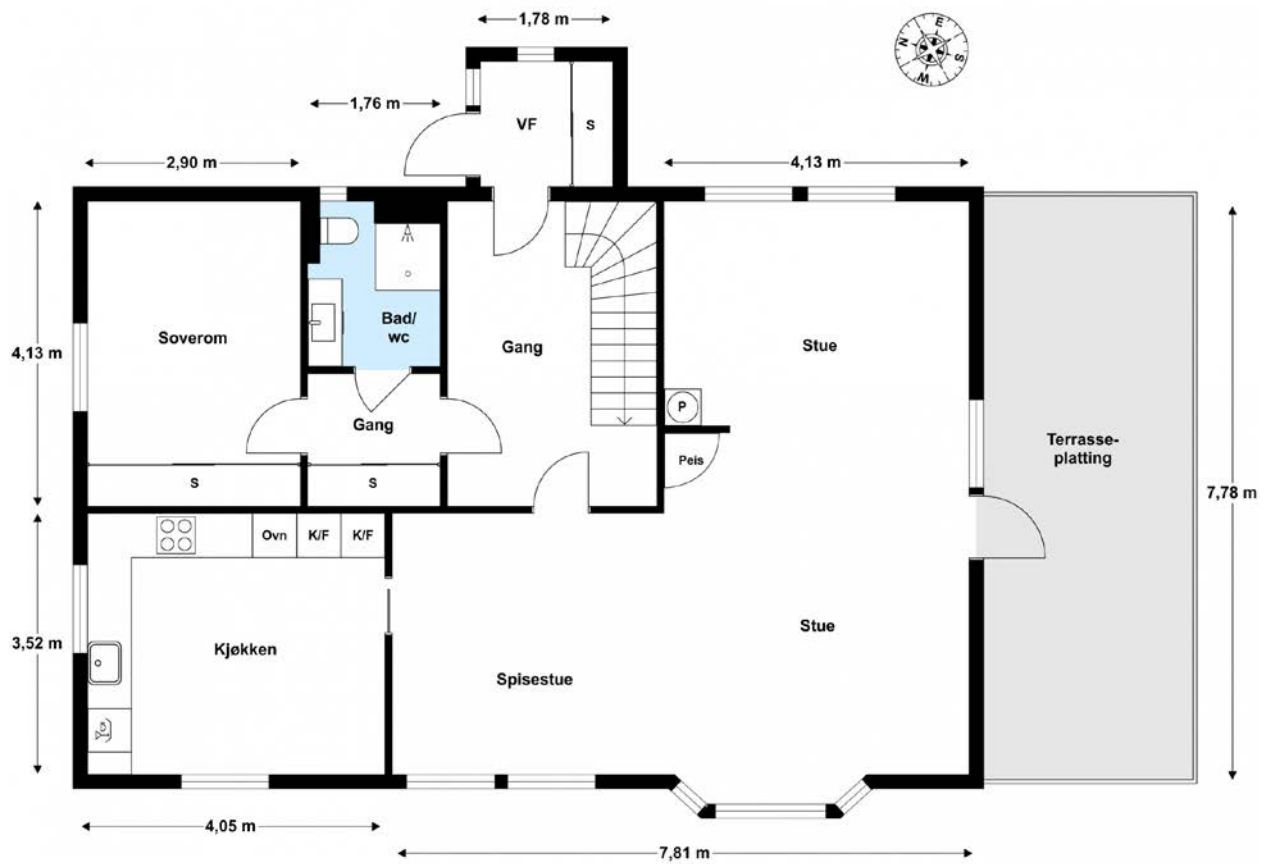


illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme. Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

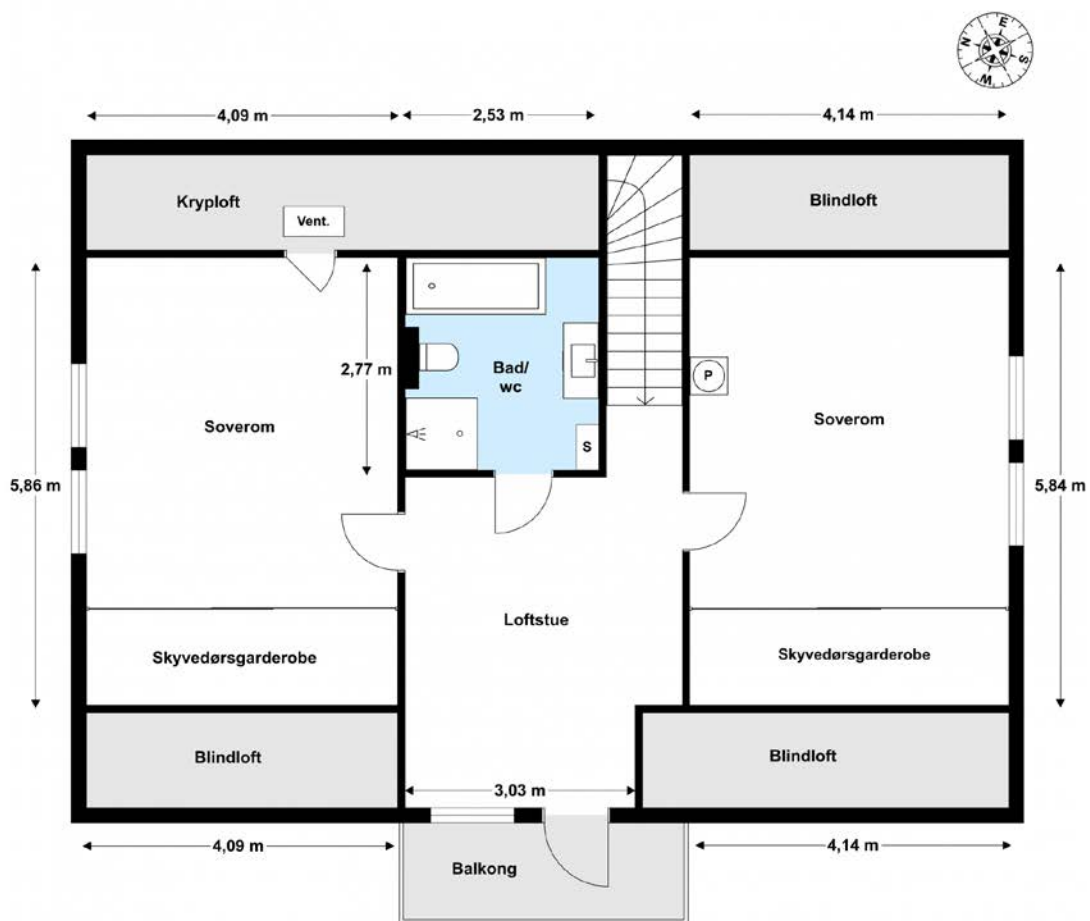
Nordhagaveien 4B

1. Etasje



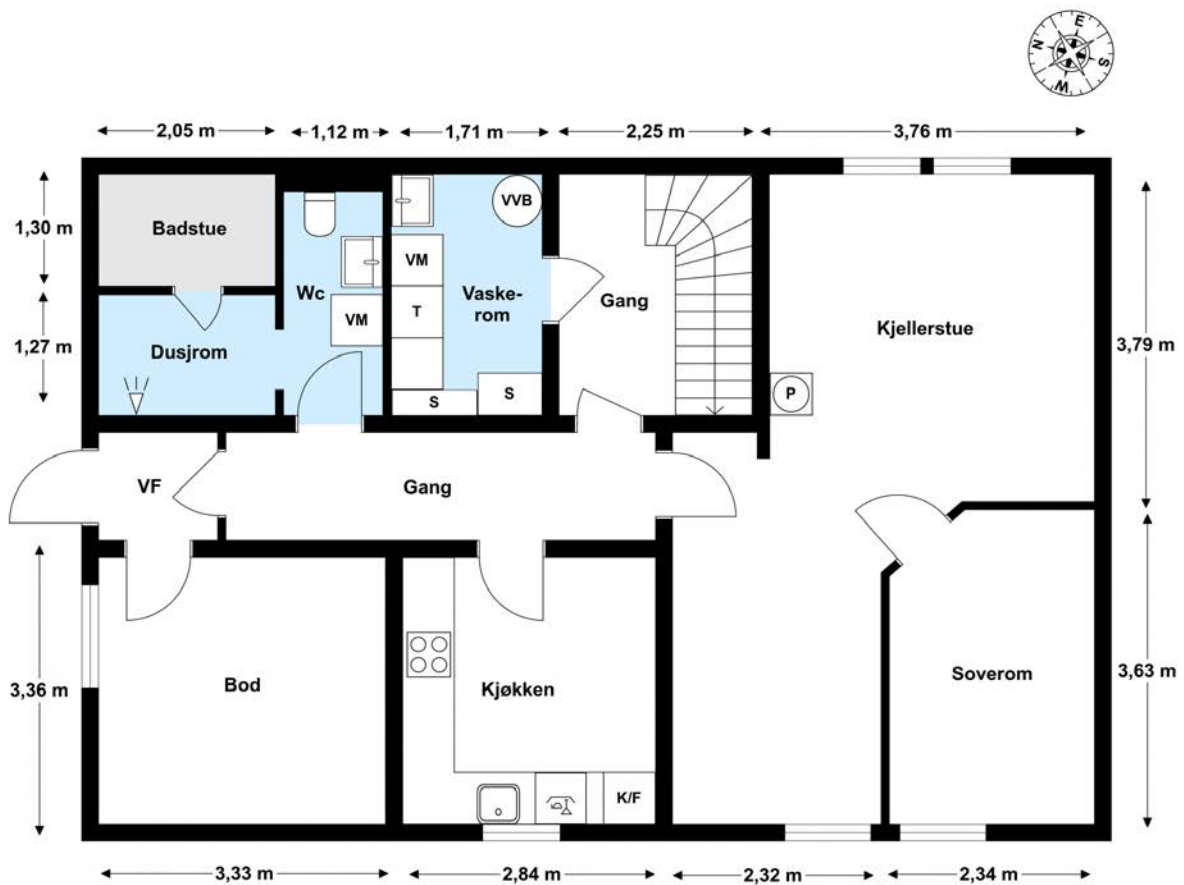
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.. Ikke egnet for arealberegning.

2. Etasje

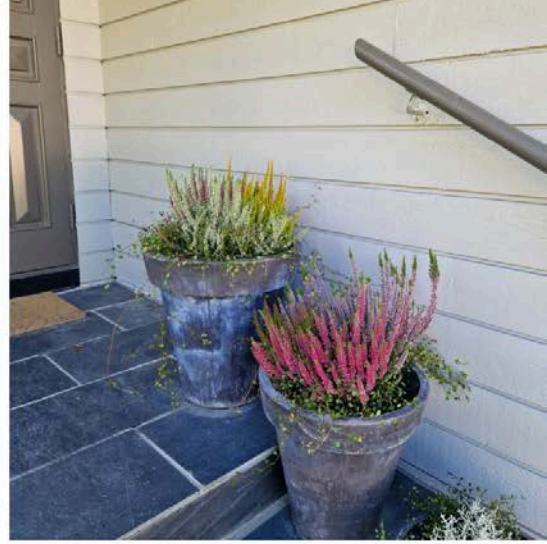


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.. Ikke egnet for arealberegning.

Kjeller







Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.. Ikke egnet for arealberegning.



Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Nordhagaveien 4 B, 0491 OSLO
 OSLO kommune
 # gnr. 75, bnr. 1290

Sum areal alle bygg: BRA: 259 m² BRA-i: 244 m²



Befaringsdato: 31.01.2025

Rapportdato: **03.03.2025**

Oppdragsnr.: 13372-4031

Referansenummer: FB2006

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Kim Edvard Johansen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Kim Edvard Johansen
Uavhengig Takstingeniør
kej@norsktaksering.no
977 88 440



NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2 etasjer og kjeller oppført i 1986. Bygningen er oppført i mur-/betong og trekonstruksjoner. Datidens byggeskikk og byggregler ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold.

Vedlikehold og standardheving i senere tid:

- 2011: Utskiftning av ytterdør til kjeller
- 2011: Rehabilitering bad/wc i 2.etg (utført i regi av O. Riste Bygghåndverk)
- 2011: Lagt parkettgulv i begge soverom i 2.etg
- 2012: Bygget terrasseplattning utenfor stue
- 2012: Satt inn 3 stk større vinduer i kjeller
- 2012: Satt inn Huseby kjøkken med Silestone benkeplater 1.etg
- 2014: Utskiftning av vinduer i 2.etg
- 2015: Bygget redskapsbod i hagen
- 2015: Utskiftning av balkongdør i 2.etg
- 2016: Rehabilitering bad/wc 1.etg (utført i regi av O. Riste Bygghåndverk)
- 2017: Utskiftning av varmtvannsbereder (vvb er datert 2016)
- 2017: Lagt parkettgulv i loftstue
- 2018: Utskiftning av terrassedør i 1.etg
- 2019: Installert elbil lader og montert bryter for varmtvannsbereder (utført av Elektriker Gruppen AS)
- 2020: Montert varmepumpe (utført av Kind Energi)
- 2020: Kontroll av elektriske anlegget (utført av Hafslund - påviste avvik er utbedret, sak avsluttet - saksnr. 5106283)
- 2021: Oppgradert sikringskapp i kjeller (utført av Elektriker Gruppen AS)
- 2021: Byttet motor i mekanisk avtrekk
- 2021: Lydisolering i kjeller (utført av O. Riste Bygghåndverk)
- 2022: Nytt kjøle-/fryseskap
- 2022: Bygget terrasseplattning i hagen mot Nordhagaveien
- 2022: Montert nytt pipebeslag over tak (utført av Dan Bliik AS)
- 2023: Plantet hekk mot Nordhagaveien
- 2024: Rørinspeksjon av avløpsrør/kloakkledning (ingen avvik, utført av SpyleXperten)
- 2024: Service på varmepumpe (utført av Envieco AS)
- 2024: Utskiftning av vinduer i 1.etg (utført av Byggmester Furuseth & Kløvstad AS)
- 2024: Montert balansert miniventilasjonsanlegg i eksisterende ventil i kjellerstue (utført av Fuktstopper AS)
- 2025: Montert møneband under mønestein (takstein)
- Annet: Åpnet opp til loftet og lagt gulv på deler av loftet

Vedlikeholdshistorikk er opplyst av oppdragsgiver/selger.

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak takkonstruksjon w-takstoler i tre og undertak med Hunton trefiberplater e.l. Pulltak takkonstruksjon med tresperrer over inngangspartiet. Taket er tekket med sort betongtakstein fra byggeår. Takrenner, nedløpsrør og beslag i sort plastbelagt stål fra byggeår. Det er montert stigetrinn til pipe. Yttervegger i trebindingsverk, kledd utvendig med liggende trepanel fra byggeår. Malte trevinduer med 3-lags glass datert 2014 i 2.etg. Malte

trevinduer med 3-lags glass datert 2024 i 1.etg. 3 stk malte trevinduer med 2-lags glass datert 2010 i kjeller. Malt trevinduer med 2-lags glass datert 1985 i karnapp i stue/spisestue. Trevindu med 2-lags glass fra byggeår i kjellerbod. Malte trevinduer med 2-lags glass datert 1997 i kjellerstue. Velux takvindu fra ca. 2011 på bad/wc i 2.etg. Hvit profilert ytterdør i tre fra 2011 til kjeller. Malt balkongdør i tre med 2-lags glass datert 2015. Malt terrassedør i tre med 2-lags glass datert 2018. Profilert hovedytterdør i tre og sidefelt med glassfelt fra byggeår. Døren er malt utvendig. 2.etg: Vestvendt balkong i trekonstruksjon på ca. 4 m². Balkonggulvet er belagt med spaltegulv i tre. Rekkverk i malt treverk. 1.etg: Sydvendt terrasseplattning på ca. 30 m². Terrassebord i impregneret tre. Det er montert solmarkise, uttrekkbar levegge og utelampe. Terrasseplattning i hagen mot Nordhagaveien. Hovedinngang: Takoverbygget inngangsparti. Betongtrapp belagt med skiferfliser. Rekkverk i malt treverk. Kjellerinngang: Betongtrapp belagt med skifer. Støpt, pusset og malt trappevang/mur samt rekkverk i malt treverk. Elektrisk solmarkise over terrassedør og stuevinduet syd side. Elementpipe fra byggeår. Heldekkende pipebeslag over tak.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Støpt betongsåle i kjeller. Etasjeskillere i trebjelkelag. Gulv 2.etg: Parkettgulv i lofstue og i begge soverom. Gulv 1.etg: Flislagt gulv i vindfang. Parkettgulv i gang, mellomgang, soverom, kjøkken og stue/spisestue. Gulv kjeller hoveddel: Malt betonggulv i kjellergang. Laminatgulv i vindfang. Betonggulv i kjellerbod. Gulv kjeller hybeldel: Laminatgulv i gang, kjøkken, kjellerstue og soverom. Vegger 1 og 2.etg: Hovedsakelig malt tapet/glassfiberstrie. Vegger kjeller: Hovedsakelig malt trepanel, malte flater og malt mur/puss. Himlinger alle etasjer: Hovedsakelig malt trepanel, malte plater og takess. Innveig pusset og malt pipeløp. Sotluke er lokalisert i kjellerstue. Plassmurt ildsted med åpen peis og gnistfanger i stue i 1.etg. Malt tretrapp med sving fra byggeår. Rekkverk og håndløper i malt tre. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,90 m. Det er åpne trappetrinn mellom 1 og 2.etg, samt lukkede trappetrinn ned til kjeller. Malte fyllingsdører i tre av varierende årgang. Malt fyllingsdører i tre med glassfelt mellom gang og stue, samt mellom gang og mellomgang. Hvit glatt brann- og lydklassifisert dør mellom hoveddel og hybeldel i kjeller. Skyvedør til kjøkkenet. Malte karm og listverk. 2.etg: Skyvedørgarderobe hvite laminerte fronter, speildører og innredning i begge soverom. 1.etg: Skyvedørgarderobe med fronter i frosted glass i vindfang. Skyvedørgarderobe med speildører i mellomgang og hovedsoverom. Kjeller: Frittstående garderobeskap med hvite profilerte fronter i soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

2.etg: Bad/wc ble rehabilitert i 2011. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Delvis skråtak med Velux takvindu. Vegghengt toalett med innebygget susterne og synlig avrenningsspalte. Høyskap og servantinnredning med hvite høyglans laminerte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur, speilskap og belysning/downlights. Innbygd og flissatt badekar med 2 stk lufterister/inspeksjonsluker, dusjbatteri/tappekran og hånddusj. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Flislagt nisje med belysning over badekar.

1.etg: Bad/wc ble rehabilitert i 2016. Flislagt gulv med varmekabler.

Beskrivelse av eiendommen

Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett med innebygget susterne og synlig avrenningsspalte. Servantinnredning med laminerte fronter, heldekkende porselenservant, ettgrep servantratur, speilskap og belysning. Innebygget skap i vegg bak dusjhjørnet. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Flislagt nisje i dusjsone.

Kjeller: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Eldre dusjrom med flislagt gulv og varmekabler, fliskledd vegger og himling med malte plater. Dusjhjørne rett på gulv med dusjforheng, dusjbatteri og hånddusj.

Kjeller: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Eldre vaskerom med gulvbelegg. Vegger med malt plater og malt mur/puss. Himling med malt trepanel. Skyllekum i rustfritt stål og togreps blandeblender. Hovedstoppekran med waterguard og stoppekran for utekran. Frittstående varmtvannsbereder. Høyskap, overskap og benkeskap med hvite glatte fronter og laminert benkeplate. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel under laminert benkeplate.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

1.etg: Huseby kjøkkeninnredning fra 2012 med profilerte trefronter lakkert i sand farge og Silestone benkeplater. Glassplater på vegg mellom kjøkkenbenk og overskap. Benkebelysning oppunder overskap. Nedfelt rennebeslag med oppvask-/skyllekum i rustfritt stål og ettgrep kjøkkenarmatur. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Avsatt plass til frittstående kjøleskap og frysenskap i nisje. Integreert Siemens induksjonstopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Kjøkkenventilator tilkoblet mekanisk avtrekk. Det er montert waterguard (lekkasjevarsler).

Kjeller: Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og hvite laminerte benkeplater. Malt trepanel og flislagt vegg over kjøkkenbenk. Benkebelysning oppunder overskap. Nedfelt rennebeslag med oppvaskkum i rustfritt stål og ettgrep kjøkkenarmatur. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Avsatt plass til frittstående kjøle-/frysenskap. Integreert Whirlpool platetopp og Gorenje stekeovn. Kjøkkenventilator fra 2017 med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med gulvbelegg, vegger med malte plater og senket himling med malte plater. Vegghengt toalett og innebygget susterne. Servantinnredning med hvite glatte fronter, heldekkende keramisk vask, ettgrep servantratur og speilskap med belysning. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel i søyle.

Badstue bygget som rom-i-rom med ventilasjonsluker mot tilstøtende toalettrom og dusjrom. Ukjent type luftesjikt/isolasjon rundt konstruksjonen. Betonggulv med trelemmer foran dør og ovn. Overflater kledd med trepanel av furu, gran e.l. Sittebenker i treverk og dør i tre med glassfelt. Tylø badstuovn datert 1992.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

294 liter CTC varmtvannsbereder fra 2016 plassert i vaskerom. Vannrør i kobber og kobber med plastkappe fra byggeår, samt vannrør i plast av typen rør-i-rør system fra 2011-2016. Vannrør i

plast er tilkoblet hovedledninger i kobber i kjeller og vannfordelerskap på bad/wc i 2.etg. Hovedstoppekran og waterguard er lokalisert i vaskerom. Utekran tilkoblet kaldt vann med stoppekran i vaskerom. Innvendige avløpsrør er i pvcplast av varierende årgang. Hovedstrek i pvc/plast av varierende årgang. Mekanisk avtrekk med naturlig friskluftstilførsel via ventiler i yttervegger. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom. Luftbehandlingsaggregat er lokalisert i kryploft. Det ble byttet motor i mekanisk avtrekk i 2021. I 2024 ble det montert balansert miniventilasjonsanlegg i eksisterende ventil i kjellerstue (utført av Fuktstopper AS). Elektrisk oppvarming med panelovner, varmepumpe og gulvvarme. Mitsubishi Electric varmepumpe fra 2020 i stue i 1.etg. Utført service på varmepumpen i 2024. Varmekabler på begge bad/wc fra hhv. 2011 og 2016. Elektriske varmekabler i vindfang i 1.etg, samt dusjrom, toalettrom, gang, vaskerom, kjellerstue og soverom i kjeller. Downlightsbelysning i mellomgang og på begge bad/wc. Altbok (Viken fiber tv- og internett tilknytning). Det er montert boligalarm tilknyttet Verisure. 230 V systemspenning. Det elektriske anlegget er av varierende årgang med oppgraderinger opp gjennom årene. Delvis skjult og delvis åpent montert el-anlegg. Delvis jordet og delvis ujordet anlegg. Boligen har 2 sikringssskap. Sikringssskap 1: Digital strømmåler, 63 A hovedsikring, overspenningsvern og fordelingskurser med jordfeilautomater/automatsikringer. Sikringssskap 2: 50 A overbelastningsvern, jordfeilvarsler og fordelingskurser med jordfeilautomater/automatsikringer. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygningen er fundamentert med mur-/betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Grunnmurbeskyttelse og dreningssystem er fra byggeår. Stedvis synlig grunnmursplast over terreng. Støpt betongsåle på antatt faste komprimerte masser/grunn. Grunnmur i leca/murverk, utvendig pusset og malt. Eiendommen har forholdsvis flatt terreng/hageareal rundt huset. Eiendommen var snødekt på befaringsdagen. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Bygningen har offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ukjent type utvendige vann- og avløpsledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår. Det ble utført rørinspeksjon av avløpsrør/kloakkledning i 2024, det foreligger rapport og video (utført av SpyleXperten).

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger byggetegning datert 23.05.1985, med følgende avvik:

2.etg: Opprinnelig byggemeldt "soverom og soverom" er i dag et stort soverom.

1.etg: Opprinnelig byggemeldt "bad/wc" er i dag gang og bad/wc.

Kjeller: Det foreligger byggetegning datert 23.05.1985, med revidering ifm. søknad om tillatelse til tiltak i 2024. Dagens romløsning samsvarer med byggetegning i søknad om tillatelse til tiltak. Ref. Plan- og bygningsetaten: Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om bruksendring, mottatt 25.06.2024. Søknaden omfatter bruksendring av hobbyrom til stue og bod til soverom og kjøkken i kjelleretasjen i Nordhagaveien 4 B. Siste dokumentasjon registrert på saken er fra 02.12.2024. Det er ikke søkt om eller gitt ferdigattest for tiltaket. Merknad: Det er satt inn 3 stk nye rømningsvinduer i kjeller. Generelt: Åpningen i rømningsvinduene må være minst 0,6 m høy og 0,5 m bred. Høyde og bredde på åpningen i rømningsvinduet skal til sammen utgjøre minst 1,5 m. Høyde opp til kjellervinduer ble målt til ca. hhv. 1,23 m og 1,32 m. Rømningsvinduer som er mer enn 1 m over gulv, må gjøres tilgjengelig f.eks med et permanent og stabilt møbel e.l under.

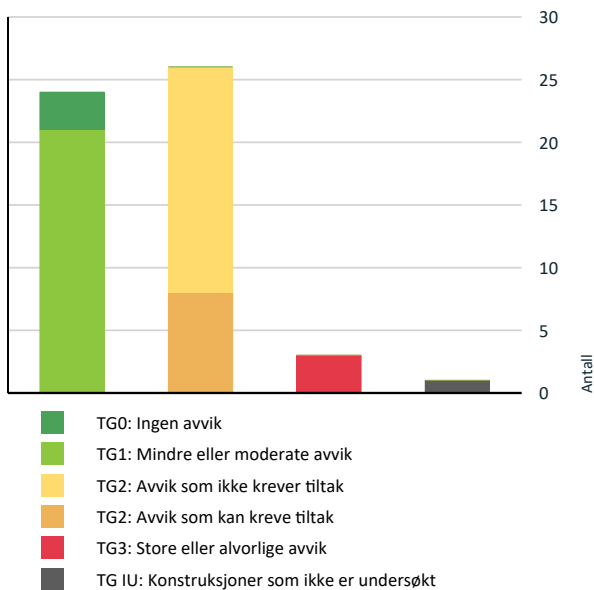
Garasje

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

Det foreligger byggetegning datert 31.10.1986.

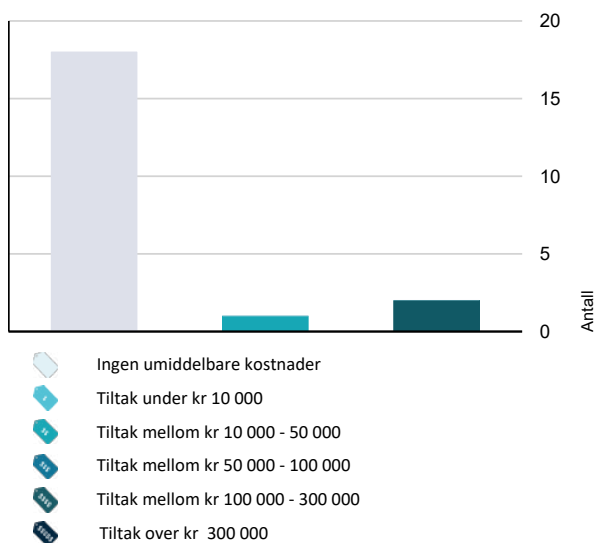
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Kjeller > Dusjrom > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Dusjrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Spesialrom > Kjeller > Badstue > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

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

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
! Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Spesialrom > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tomteforhold > Drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1986

Kommentar

Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Anvendelse

Boligformål

Standard

Eldre standard på bygget - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Eldre bygning med stedvis vedlikeholdsbehov. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med sort betongtakstein fra byggeår. Taket ble besiktiget fra bakkenivå, balkong og takvindu med de begrensninger det medfører. Det er montert mønebånd under mønestein i 2025. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Takstein har stedvis falmende farge/slitasje og mosedannelse. Deler av taket var rim- og snødekt på befaringsdagen som gjør det vanskelig å vurder slitasjegrad. Stedvis svertesopp/misfarging på taksperer og undertak utvendig (takutstikk)

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. På generelt grunnlag anbefales det at taktekingen kontrolleres hver vår og høst. Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er rim-/snøfritt.

Tilstandsrapport



Takstein besiktiget fra bakkenivå



Takstein besiktiget fra bakkenivå



Takstein besiktiget fra bakkenivå



Takstein besiktiget fra takvindu

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag i sort plastbelagt stål fra byggeår. Det er montert stigetrinn til pipe. Det var frost og oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste. Det kan ikke utelukkes dårlige skjøter etc.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

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

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trebindingsverk, kledd utvendig med liggende trepanel fra byggeår. Ukjent type og mengde isolasjon, antas utført iht. datidens byggeregler og krav.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Stedvis værslitt/oppsprukket trepanel. Stedvis sprang og oppsprekk i panelskjøter. Stedvis vridd/kuvede panelbord. Begrenset lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Trekledning er fra byggeår har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Normal tid for utskifting av trekledning er 40 - 60 år. Det må forventes at konstruksjonen ikke tilfredsstiller dagens krav til isolasjon og tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes. Det må på sikt påregnes etterisolering, skifte av trepanel og etablering av ny damp- og vindsperrer dersom man ønsker å møte dagens krav i årene som kommer. På kort sikt anbefales det jevnlig vedlikehold av trepanel for å forlenge levetiden.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon w-takstoler i tre og undertak med Hunton trefiberplater e.l. Tilgang til kaldtloft via innvendig loftsluke i 2.etg. Det er åpnet opp til loftet og lagt gulv på deler av loftet i senere tid. Loftet er isolert med steinull i bjelkelaget (mellom undergurter), samt i kryploft. Tilgang til kryploft via luke i det ene soverommet. Ukjent mengde isolasjon. Pulltak takkonstruksjon med tresperrer over inngangspartiet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

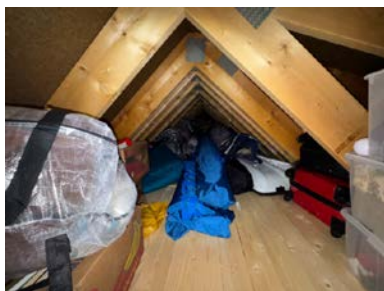
Isolasjon ligger stedvis langt ut i takraft, som hindrer luftsirkulasjon. Skade på undertaksplate rundt pipeløp. Hele loftet ble ikke besiktiget som følge av opplagring av gjenstander. Konstruksjonen ble besiktiget fra loftsluke og midtgang med de begrensninger det medfører. Det kan være avvik som derfor ikke fremkommer av denne rapporten. For at dette skal kunne avdekkes i sin helhet fordrer dette at loftet er ryddet ut. Det tas forbehold om forhold i takkonstruksjon som ikke var mulig å inspisere.

Konsekvens/tiltak

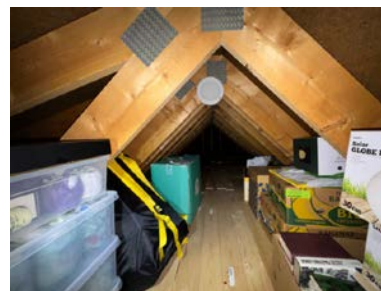
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Generelt bør takkonstruksjon jevnlig overvåkes/kontrolleres for kondensskader, fukt o.l.

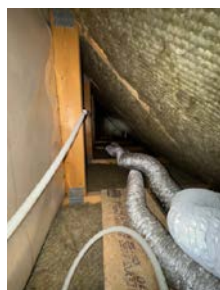
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kaldtloft



Kaldtloft



Isolert kryploft

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags glass datert 2014 i 2.etg. Malte trevinduer med 3-lags glass datert 2024 i 1.etg. 3 stk malte trevinduer med 2-lags glass datert 2010 i kjeller. Velux takvindu fra ca. 2011 på bad/wc i 2.etg. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

TG 2 Vinduer - 2

Malt trevinduer med 2-lags glass datert 1985 i karnapp i stue/spisestue. Trevindu med 2-lags glass fra byggeår i kjellerbod. Malte trevinduer med 2-lags glass datert 1997 i kjellerstue.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Stedvis synlig slitasje grunnet alder. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det likevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Det må påregnes at enkelte vinduer må skiftes ut på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 1 Dører

Hvit profilert ytterdør i tre fra 2011 til kjeller. Malt balkongdør i tre med 2-lags glass datert 2015. Malt terrassedør i tre med 2-lags glass datert 2018. Malte karmen og listverk. Merknad: Balkongdøren tar/subber i terskel/karm og må justeres. Ellers normal slitasjegrاد og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

1 TG 2 Dører - 2

Profilert hovedytterdør i tre og sidefelt med glassfelt fra byggeår. Døren er malt utvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Stedvis synlig slitasje grunnet alder. Sprekk i glasset på sidefeltet. Det må forventes høyere varmetap fra ytterdøren sammenlignet med ytterdør fra nyere dato. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

2.etg: Vestvendt balkong i trekonstruksjon på ca. 4 m². Balkonggulvet er belagt med spaltegulv i tre. Rekkverk i malt treverk. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,90 m.

1.etg: Sydvendt terrasseplattning på ca. 30 m². Ukjent type underlag/fundament. Terrassebord i impregnert tre. Terrasseplattningen ble bygget i 2012. Det er montert solmarkise, uttrekkbar levegg og utelampe. Terrasseplattning i hagen mot Nordhagaveien, bygget i 2022.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Balkong: Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,90 m. Dagens forskriftskrav gjelder - minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m. Spaltegulv og rekkverk har værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Terrasseplattning: Terrasseplattninger var delvis rim-/snødekt på befaringsdagen som gjør det vanskelig å vurdere slitasjegrاد.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrassegulvene når det er snøfritt/mildvær.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Utvendige trapper

Hovedinngang: Takoverbygget inngangsparti. Betongtrapp belagt med skiferfliser. Rekkverk i malt treverk. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,83 m.

Kjellerinngang: Betongtrapp belagt med skifer. Støpt, pusset og malt trappevang/mur samt rekkverk i malt treverk. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,87 m.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader
- Det er påvist andre avvik:

Hovedinngang: Trappen har synlig slitasje. Stedvis oppsprekk i flisfuger og ujevne fuger. Rekkverket har værslitasje. Kjellerinngang: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Sprekk, overflatesår og avskalling i maling på trappevang/mur. Deler av trapp til hovedinngang var snødekt på befaringsdagen som gjør det noe vanskelig å vurdere slitasjegrad. Dagens forskriftskrav gjelder: Rekkverkshøyde på min. 90 cm, åpninger i mellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm, samt håndløpere på begge sider av trapp.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Håndløper/håndlist bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Det bør foretas nærmere undersøkelser når det er snøfritt/mildvær.



Sprekk, overflatesår og avskalling i maling på trappevang/mur

TG 1 Andre utvendige forhold

Elektrisk solmarkise over terrassedør og stuevinduet syd side.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv 2.etg: Parkettgulv i løftstue og i begge soverom. Gulv 1.etg: Flislagt gulv i vindfang. Parkettgulv i gang, mellomgang, soverom, kjøkken og stue/spisestue. Gulv kjeller hoveddel: Malt betonggulv i kjellergang. Laminatgulv i vindfang. Betonggulv i kjellerbod. Gulv kjeller hybel: Laminatgulv i gang, kjøkken, kjellerstue og soverom.

Vegger 1 og 2.etg: Hovedsakelig malt tapet/glassfiberstrie. Vegger kjeller: Hovedsakeli malt trepanel, malte flater og malt mur/puss.

Himlinger alle etasjer: Hovedsakelig malt trepanel, malte plater og takess.

Vedlikehold i senere tid: Lagt parkettgulv i begge soverom i 2.etg i 2011, samt løftstue i 2017. Lydisolering i kjeller i 2011. Ellers er det utført overflatevedlikehold etter behov iflg. eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Gulvflater: Parkettgulv i 1.etg har overflateriper og bruksslitasje. Kjøkkengulvet bærer preg av slitasje. Det ble registrert knirk på parkettgulv i flere rom i 1.etg. Sprekk i gulvfliser ved terskel i vindfang i 1.etg. Laminatgulv i kjeller (hybel) har en del svelleskader, samt fraglidning i skjøter og langs laminatbord. Stedvis bruksmerker på veggflater i enkelte rom. Riss i veggplater i hybelkjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og overflatevedlikehold må påregnes. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongsåle i kjeller. Etasjeskillere i trebjelkelag. Ukjent type og mengde isolasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er påvist retningsavvik og stedvis lokale skjevheter. Det ble registrert gulvknirk i flere rom i 1.etg. Primært i stue og kjøkken. 2.etg: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er på tilfeldige steder oppmålt til ca. 15 mm i det ene soverommet og 7 mm i loftstue. 1.etg: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er på tilfeldige steder oppmålt til ca. 20 mm i stue/spisestue. Målepunkter er tatt punktvis i hjørner, ved midtvegg og yttervegg samt midt på gulvet. Det ble registrert knirk i flere gulv i 1. og 2.etg. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av eldre/brukt bolig må det påregnes noe skjevheter. Bygninger fra denne tiden har normalt skjevheter i gulv.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Det var ikke krav til radonsperre da bygningen ble oppført. Fra og med 1. juli 2011 ble det påbudt med radonsperre i alle nye bygninger der mennesker oppholder seg, med mindre konstruksjonen er utformet slik at det ikke er nødvendig. Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuell radon eksponering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeår. Heldekkende pipebeslag over tak. Pipebeslaget ble byttet i 2022. Innvendig pusset og malt pipeløp. Sotluke er lokalisert i kjellerstue. Plassmurt ildsted med åpen peis og gnistfanger i stue i 1.etg. Dekkplate av blikk på gulv foran peis. Peisen ble ikke funksjonstestet av undertegnende på befaringsdagen. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes. Det anbefales å sette inn rentbrennende peis. TG1 gis grunnet en helhetlig vurdering. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Alle rom i kjeller ligger under terreng. Rommene har laminatgulv, malt betonggulv og flislagte gulv. Flere rom har grunnmur utlektet med trepanel. Det ble foretatt hulltaking i kjellerstue sydøst hjørne. Ved søk med måleprobe ble målt ca. 29,1 % relativ fuktighet i konstruksjonen ved temperatur på 19,4 grader. Kritisk grense ved fuktmåling i luft er over 75 % RF ved laveste normale brukstemperatur. Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt. Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt. Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig. Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig. Det ble ikke påvist unormale forhold, tørr bunnsvill og treverk i konstruksjonen. Synlig fra hulltaking: Malt trepanel, bunnsvill og isolert utlekting i tre og leca grunnmur.

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ved overflatesøk med fuktindikator i kjelleretasje, ble det indikert noe forhøyede fuktverdier i nedkant grunnmur og på betonggulv i kjellerbod og kjellergang med trapp. I kjellere av denne alderen må man påregne et kapillært fuktpress fra gulv og nedre del av grunnmur. Gulvet er ikke fuktsikret mot fukt fra grunn. Dette var ikke vanlig da bygningen ble oppført.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Overvåk tilstanden, foreta utbedringer ved behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Hulltaking i kjellerstue sydøst hjørne



Hulltaking i kjellerstue sydøst hjørne



Overflatesøk med fuktindikator kjellergulv



Overflatesøk med fuktindikator på nedkant grunnmur/kjellervegg

TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp med sving fra byggeår. Rekkverk og håndløper i malt tre. Rekkverkhøyden ble målt til ca. 0,90 m. Det er åpne trappetrinn mellom 1 og 2.etg, samt lukkede trappetrinn ned til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trappen har stedvis sår og bruksmerker grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Malte fyllingsdører i tre av varierende årgang. Malt fyllingsdører i tre med glassfelt mellom gang og stue, samt mellom gang og mellomgang. Hvit glatt brann- og lydklassifisert dør mellom hoveddel og hybeldel i kjeller. Skyvedør til kjøkkenet. Malte karmen og listverk. Normal slitasjegrاد og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Andre innvendige forhold

2.etg: Skyvedørgarderober hvite laminerte fronter, speildører og innredning i begge soverom. 1.etg: Skyvedørgarderober med fronter i frosted glass i vindfang. Skyvedørgarderober med speildører i mellomgang og hovedsoverom. Kjeller: Frittstående garderober med hvite profilerte fronter i soverom. Normal slitasjegrاد og funksjonalitet.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

Generell

1.etg: Bad/wc ble rehabilitert i 2016. Våtromsarbeidet ble utført i regi av O. Riste Bygghåndverk. Det foreligger dokumentasjon.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 48 mm fall fra topp oppbrett membran ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Ca. 33 mm fall fra topp oppbrett membran ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. Normal slitasjegrad. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser, mindre svanker/bulinger kan eksistere uten at dette blir registrert.

Årstall: 2016

Kilde: Eier



Fallforhold ca. 83 mm topp oppbrett membran ved terskel



Fallforhold ca. 116 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold ca. 131 mm topp slukrist i dusjsone

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring i dusjsone. Underliggende pvc-/banemembran. Synlig membran under klemring i sluk, samt membran oppbrett ved terskel.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Membran oppbrett ved terskel



Plastsluk med klemring og synlig membran

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett med innebygget sisterne og synlig avrenningspalte. Servantinnredning med laminerte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur, speilskap og belysning. Innebygget skap i vegg bak dushjørnet. Dushjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Flislagt nisje i dusjsone. Skjult røranlegg. Normal slitasjegrad og funksjonalitet.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk, vindu og tilluft via luftespalte under dør.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende gang. Det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Malt tapet, trefiberplate, bunnsvill og bindingsverk i tre og veggplate i bakkant av våtrommet. Våtrommet ble i tillegg fuktkontrollert med egnet fuktmålerverktøy (fuktmåler Protimeter MMS3). Det ble utført overflatesøk på gulv og vegger i våtrommet.

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger



Hulltaking i tilstøtende gang

KJELLER > DUSJROM

TG 3 Generell

Kjeller: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Eldre dusjrom med flislagt gulv og varmekabler, fliskledde vegger og himling med malte plater. Dushjørne rett på gulv med dusjforheng, dusjbatteri og hånddusj. Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

Våtrommet har stålsluk fra byggeår. Ukjent type tettesjikt/membran, om det er noen. Ingen synlig membran ved inspeksjon i sluk. Slukristen er løs. Stedvis sprukne fliser. Stedvis bom i vegg- og gulvfliser (hulrom under flis, dårlig vedheft til underlaget). Svertesopp og muggsoppforekomster på overflater, flisfuger og silikonfuger. Ved søk med fuktindikator ble det indikert forhøyede fuktverdier i gulvet. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak fliser har passert anbefalt brukstid. En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Eldre dusjrom



Sluk i stål fra byggeår

KJELLER > DUSJROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dusjrommets våtsone har murvegger. Det er påvist avvik i våtsonen. Det bemerkes at tilliggende konstruksjoner i eldre bad er en risikokonstruksjon.

Årstall: 2024

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Det er påvist svertesopp og muggsoppforekomster på overflater, flisfuger og silikonfuger. Ved overflatesøk med fuktindikator ble det indikert forhøyede fuktverdier på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Fuktindikasjon på gulvet



Fuktindikasjon på gulvet



Svertesopp og muggsoppforekomster på overflater, flisfuger og silikofuger

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

2.etg: Bad/wc ble rehabilitert i 2011. Våtromsarbeidet ble utført i regi av O. Riste Bygghåndverk. Det foreligger dokumentasjon.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Delvis skråtak med Velux takvindu.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Stedvis misfarging på silikofuger i dusjsone. Silikofuge i overgang gulv/vegg har stedvis løsnet - synlige glipper.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det ble målt ca. 17 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Ca. 2 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser, mindre svanker/bulinger kan eksistere uten at dette blir registrert. I forskriften er det krav om at lekkasjevann skal ledes til sluk. Tilstrekkelig fall på badegulv skal være min. 25 mm fra overkant slukrist til overkant gulv v/terskel, 1:50 min. 80 cm ut fra sluk, eller fall mot sluk på hele gulvet minimum 1:100 (fallet må være jevnt fordelt i rommet). Dette er ikke tilstrekkelig ivarettatt.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fallforhold utbedres. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i et våtrom som dette. Dersom våtrommet en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fallforhold ca. 115 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 117 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold ca. 132 mm topp slukrist i dusjsone

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring i dusjsone og under badekaret. Underliggende pvc-/banemembran. Synlig membran under klemring i sluk i dusjsone. Evt. oppbrett membran ved terskel er ikke mulig å se uten destruktive inngrep. Vegger antas å være påført smøremembran bak flissjikt.

Årstall: 2011

Kilde: Eier



Plastsluk med klemring under badekar



Plastsluk med klemring og synlig membran i dusjsone

2. ETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett med innebygget susterne og synlig avrenningsspalte. Høyskap og servantinnredning med hvite høyglans laminerte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur, speilskap og belysning/downlights. Innbygd og flissatt badekar med 2 stk lufterister/inspeksjonsluker, dusjbatteri/tappekran og håndduj. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri, regndusj og håndduj. Flislagt nisje med belysning over badekar. Skjult røranlegg. Vannfordelerskap avsatt i vegg ved siden av badekar. Merknad: Servantarmaturet er noe tungt/tregt å åpne/lukke. Ellers normal slitasjegrad og funksjonalitet.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk, takvindu og tilluft via luftespalte under dør.

2.ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende soverom. Det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Malt tapet, trefiberplate, bunnsvill og bindingsverk i tre og rupanel e.l bakkant av våtrommet. Våtrommet ble i tillegg fuktkontrollert med egnet fuktmålerverktøy (fuktmåler Protimeter MMS3). Det ble utført overflatesøk på gulv og vegger i våtrommet.

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger



Hulltaking i tilstøtende soverom



Hulltaking i tilstøtende soverom

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Kjeller: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Eldre vaskerom med gulvbelegg. Vegger med malt plater og malt mur/puss. Himling med malt trepanel. Skyllekum i rustfritt stål og togreps blandebatteri. Hovedstoppekran med waterguard og stoppekran for utekran. Frittstående varmtvannsbereder. Høyskap, overskap og benkeskap med hvite glatte fronter og laminert benkeplate. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel under laminert benkeplate. Naturlig avtrekk. Det er satt inn skapinnredning i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommet har stålsluk fra byggeår. Våtrommets tettesjikt er eldre gulvbelegg. Tettesjikt/gulvbelegg er ikke klemt ned i sluket. Røranlegget er fra byggeår. Benkeinnredningen har svelleskade i bakkant mot vegg. Ved søk med fuktindikator ble det indikert forhøyede fuktverdier i gulvet. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Eldre vaskerom med hovedkonstruksjon fra byggeår



Sluk i stål fra byggeår

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det bemerkes at tilliggende konstruksjoner i eldre bad er en risikokonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Det er registrert symptom på fuktskader

Blærer i malingsfilm på vegg mot tilstøtende toalettrom. Fukt-/svelleskadet dekkside til benkeinnredning. Ved overflatesøk med fuktindikator ble det indikert forhøyede fuktverdier på gulvet ved sluk og på gulvet ved grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Punktet må ses i sammenheng med "Vaskerom, Generell". Våtrommet må påregnes rehabilitering.



Blærer i malingsfilm og fukt-/svelleskadet dekkside til benkeinnredning



Fuktindikasjon på gulvet ved sluk



Fuktindikasjon på gulv ved grunnmur

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

1.etg: Huseby kjøkkeninnredning fra 2012 med profilerte trefronter lakkert i sand farge og Silestone benkeplater. Glassplater på vegg mellom kjøkkenbenk

Tilstandsrapport

og overskap. Benkebelysning oppunder overskap. Nedfelt rennebeslag med oppvask-/skyllekum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Avsatt plass til frittstående kjøleskap og frysescap i nisje. Integrrert Siemens induksjonstopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Kjøkkenventilator tilkoblet mekanisk avtrekk. Det er montert waterguard (lekkasjevarsler). Vannrør i kobber og plast. Avløpsrør i plast. Nytt kjøle-/frysescap i 2022.

Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Det anbefales å ettermontere komfyrvakt. Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Årstall: 2012

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjeller: Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og hvite laminerte benkeplater. Ukjent alder. Malt trepanel og flislagt vegg over kjøkkenbenk. Benkebelysning oppunder overskap. Nedfelt rennebeslag med oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Avsatt plass til frittstående kjøle-/frysescap. Integrrert Whirlpool platetopp og Gorenje stekeovn. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vannrør i kobber og plast. Avløpsrør i plast. Det er montert waterguard.

Normal funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Det anbefales å ettermontere komfyrvakt. Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Laminerte benkeplater har stedvis svelleskader og merke etter kasserolle e.l. Fronter og gulvsokler har stedvis bruksmerker/bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med gulvbelegg, vegger med malte plater og senket himling med malte plater. Vegghengt toalett og innebygget sisterner. Servantinnredning med hvite glatte fronter, heldekkende keramisk vask, ettgreps servantarmatur og speilskap med belysning. Det er montert waterguard. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel i søyle. Vannuttak til vaskemaskin er tilkoblet servantarmatur. Skjulte vannrør i plast rør-i-rør. Avløpsrør i pvc/plast.

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrfekk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstue bygget som rom-i-rom med ventilasjonsluker mot tilstøtende toalettrom og dusjrom. Ukjent type luftesjikt/isolasjon rundt konstruksjonen. Betonggulv med trelemmer foran dør og ovn. Overflater kledd med trepanel av furu, gran e.l. Sittebenker i treverk og dør i tre med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Badstuen er fra byggeår. TG2 gis grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BADSTUE

TG 2 Teknisk anlegg

Tylø badstuovn datert 1992. Ovn er ikke tilkoblet strøm, og ble ikke funksjonstestet.

Årstall: 1992

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuovn.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i kobber og kobber med plastkappe fra byggeår, samt vannrør i plast av typen rør-i-rør system fra 2011-2016. Vannrør i plast er tilkoblet hovedledninger i kobber i kjeller og vannfordelerskap på bad/wc i 2.etg. Hovedstoppekran og waterguard er lokalisert i vaskerom. Utekran tilkoblet kaldt vann med stoppekran i vaskerom. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Alder gjelder kobberrør fra byggeår. Det mangler tettemuffer i enden av varerør i kjøkkenskap.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Hovedstoppekran og waterguard



Vannrør i kobber og kobber med plastkappe



Vannfordelerskap

TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør er i pvc-plast av varierende årgang. Hovedstrekk i pvc/plast av varierende årgang. Røranlegg til begge badene ble oppgradert i 2011-2016. Tilgang til stakepunkt via inspeksjonsluke i toalettrom i kjeller. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Vurdering av avvik:

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

Alder gjelder gjenværende røranlegg fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Inspeksjonsluke til stakepunkt i toalettrom

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med naturlig friskluftstilførsel via ventiler i yttervegger. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom. Luftbehandlingsaggregat er lokalisert i kryploft. Det ble byttet motor i mekanisk avtrekk i 2021. I 2024 ble det montert balansert miniventilasjonsanlegg i eksisterende ventil i kjellerstue (utført av Fuktstopper AS). Kun tilgang til ventiler og eventuelle interne anlegg i boenheten er tilstandsvurdert. Mekanisk avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller spalventiler vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de

Tilstandsrapport

Løsninger som anbefales i dag (fullverdig balansert ventilasjon).



Luftbehandlingsaggregat i kryploft



Balansert miniventilasjonsanlegg i kjellerstue

TG 1 Varmtvannstank

294 liter CTC varmtvannsbereider fra 2016 plassert i vaskerom. Rommet har sluk. Berederen er tilkoblet det elektriske anlegget via fast installasjon. Undertegnende har begrenset kompetanse til å vurdere varmtvannsbereiderens eksakte tilstand. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av varmtvannsbereider, elektrisk er mellom 15 og 25 år.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner, varmepumpe og gulvvarme. Mitsubishi Electric varmepumpe fra 2020 i stue i 1.etg. Utført service på varmepumpen i 2024. Varmekabler på begge bad/wc fra hhv. 2011 og 2016. Downlightsbelysning i mellomgang og på begge bad/wc. Altibox (Viken fiber tv- og internett tilknytning). Det er montert boligalarm tilknyttet Verisure.

Ny eier må evt. videreføre/tegne eget abonnement (tv/www/alarm). Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

TG 2 Elektrisk oppvarming

Elektriske varmekabler i vindfang i 1.etg, samt dusjrom, toalettrom, gang, vaskerom, kjellerstue og soverom i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmekablene er av eldre årgang. Defekt gulvvarme i kjellerstue og toalettrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

230 V systemspenning. Det elektriske anlegget er av varierende årgang med oppgraderinger opp gjennom årene. Delvis skjult og delvis åpent montert el-anlegg. Delvis jordet og delvis ujordet anlegg. Boligen har 2 sikringsskap. Sikringsskap 1: Digital strømmåler, 63 A hovedsikring, overspenningsvern og fordelingskurser med jordfeilautomater/automatsikringer. Sikringsskap 2: 50 A overbelastningsvern, jordfeilvarsler og fordelingskurser med jordfeilautomater/automatsikringer. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringdagen.

Tilstandsrapport

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Diverse elektriske arbeider i perioden 2011-2021 som er utført av forskjellige elektrofirmaer - hovedsakelig Elektriker Gruppen AS og Kjelsås Elektro AS. Det foreligger fakturaer, sluttkontroller, risikovurderinger og samsvarserklæringer. Det er bla: Installert elbil lader og montert bryter for varmtvannsbereider i 2019 (utført av Elektriker Gruppen AS). Oppgradert sikringsskap i kjeller i 2021 (utført av Elektriker Gruppen AS). I 2020 ble det utført kontroll av det elektriske anlegget. Kontrollen ble utført av Hafslund. Påviste avvik ble utbedret, og sak avsluttet i 2020 med saksnr. 5106283. Det foreligger samsvarserklæring på elektriske arbeider utført i ettertid av el-kontroll.

Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av eldre/brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.



Sikringsskap



Sikringsskap

Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Eier av boligen skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sove utenfor soverom og sove utenfor tekniske rom når dørene mellom rommene er lukket. Eieren skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom: Brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett, pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver (Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring), skum- eller vannapparat på minst 9 liter (A eller AB merking), skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A (A eller AB merking), annet manuelt slukkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

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

Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygningen er fundamentert med mur-/betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Grunnmursbeskyttelse og drencsystem er fra byggeår. Stedvis synlig grunnmursplast over terreng. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Det bemerkes at innredning av rom under terreng generelt sett er risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens. Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt betongsåle på antatt faste komprimerte masser/grunn. Grunnmur i leca/murverk, utvendig pusset og malt. Grunnmuren ble besiktiget ved synlig steder utvendig og innvendig. Inngangspartiet er punktfundamentert med betongpilarer/søyler. Ut fra visuell observasjon synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det må foretas lokal utbedring.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Terrengforhold

Eiendommen har forholdsvis flatt terreng/hageareal rundt huset. Eiendommen var snødekt på befaringsdagen. Generelt: Det er viktig med tilfredsstillende hellingsgrad ut fra husvegg/grunnmuren slik at overflatevann hurtigst mulig trekker vekk, og man unngår unødvendig fuktbelastning. Ideelt bør det være et markert fall ut fra grunnmuren - minimum 1:50 over en bredde på 3 m ut fra muren.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Bygningen har offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ukjent type utvendige vann- og avløpsledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår. Det ble utført rørrinspeksjon av avløpsrør/kloakkledning i 2024 og det ble konkludert med at alt var ok. Det foreligger rapport og video (utført av SpyleXperten). Ingen informasjon om utskiftninger i senere tid. Det ble ikke opplyst om svekket effekt, trykkfall eller lignende. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1986

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen. Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Standard

Eldre standard på bygget - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Eldre bygning med stedvis vedlikeholdsbehov. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Garasjerom i felles rekkegarasje. Garasjeplassen ble målt til ca. 15,4 m². Asfaltert dekke/garasjegulv. Bunnsviller i treverk rett på asfaltert dekke. Yttervegger i uisolert trebindingsverk, kledd utvendig med trepanel. Saltak takkonstruksjon w-takstoler i tre og undertak med Hunton trefiberplater e.l. Eier opplyser at stolper i yttervegger er forsterket i senere tid. Innvendig skillevegg i treverk med flettverk/netting. Adkomst via manuell betjent vippeport i tre. Innlagt strøm og lys.

Merknad: Bunnsviller rett på dekket er utsatt for fukt. Skade på trepanel ved framsiden. Garasjen bærer preg av alder og har stedvis vedlikeholdsbehov. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Garasjen virker ellers å fungere til sitt bruk. Kun enkelt besiktiget, ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygninger vurderes ikke fullt ut med tilstandsgrader med mindre selger ønsker dette. I dette tilfellet er ikke en slik vurdering bestilt og er heller ikke krav ifm.forskrift til avhendingslova.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	61			61	4
1.Etasje	97			97	30
Kjeller	86			86	
SUM	244				34
SUM BRA	244				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Lofstue, Bad/wc, Soverom 1, Soverom 2		
1.Etasje	Vindfang, Gang, Mellomgang, Bad/wc, Soverom, Kjøkken, Stue/spisestue		
Kjeller	Gang 1, Vaskerom, Vindfang, Bod, Gang 2, Toalettrom, Dusjrom, Badstue, Kjøkken, Kjellerstue, Soverom		

Kommentar

2.Etasje: Lofstue, bad/wc og 2 soverom. Utgang fra lofstue til vestvendt balkong på ca. 4 m² (TBA). Etasjen har skråhimling, måleverdig areal er ca. 61 m². Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling. Etasjens gulvareal ble målt til ca. 73 m² inkl. trapp. Tilgang til kryploft (ikke måleverdig areal).

1.Etasje: Vindfang, gang, mellomgang, bad/wc, soverom, kjøkken og stue/spisestue med utgang til sydvendt terrasseplattning på ca. 30 m² (TBA). Terrassen var delvis snødekt, og ble derfor ikke nøyaktig oppmålt.

Kjeller: Hoveddel: Gang, vaskerom, vindfang og bod.

Hybeldel: Gang, toalettrom, dusjrom, badstue, kjøkken, kjellerstue og soverom. Takhøyde i kjellerstue og soverom ble målt til ca. 2,30 m.

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940 - 2023.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Det foreligger byggetegning datert 23.05.1985, med følgende avvik:

2.etg: Opprinnelig byggemeldt "soverom og soverom" er i dag et stort soverom.

1.etg: Opprinnelig byggemeldt "bad/wc" er i dag gang og bad/wc.

Kjeller: Det foreligger byggetegning datert 23.05.1985, med revidering ifm. søknad om tillatelse til tiltak i 2024. Dagens romløsning samsvarer med byggetegning i søknad om tillatelse til tiltak. Ref. Plan- og bygningsetaten: Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om bruksendring, mottatt 25.06.2024. Søknaden omfatter bruksendring av hobbyrom til stue og bod til soverom og kjøkken i kjelleretasjen i Nordhagaveien 4 B. Siste dokumentasjon registrert på saken er fra 02.12.2024. Det er ikke søkt om eller gitt ferdigattest for tiltaket. Merknad: Det er satt inn 3 stk nye rømningsvinduer i kjeller. Generelt: Åpningen i rømningsvinduene må være minst 0,6 m høy og 0,5 m bred. Høyde og bredde på åpningen i rømningsvinduet skal til sammen utgjøre minst 1,5 m. Høyde opp til kjellervinduer ble målt til ca. hhv. 1,23 m og 1,32 m. Rømningsvinduer som er mer enn 1 m over gulv, må gjøres tilgjengelig f.eks med et permanent og stabilt møbel e.l under.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift? Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		15		15	
SUM		15			
SUM BRA	15				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje	

Kommentar

1.Etasje: Garasjeplass på ca. 15,4 m² i felles rekkegarasje.

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940 - 2023.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggetegning datert 31.10.1986.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	233	11
Garasje	0	0

Kommentar

Enebolig
2.etg: Ingen S-rom.
1.etg: Ingen S-rom.
Kjeller: S-rom = Bod.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.1.2025	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Lasse Torgersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	75	1290		0	623.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Nordhagaveien 4 B

Hjemmelshaver

Lasse Torgersen og Anne Werner

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i et attraktivt og veletablert boligområde på Grefsen/Kjelsås i Oslo kommune. Kort avstand til daglige servicetilbud, barnehager, skoler i alle trinn og offentlig kommunikasjon med buss og trikk. Nærhet til gode tur- og friluftsområder i Lillomarka, Nordmarka, og rundt Maridalsvannet, samt bademuligheter ved Trollvann og Akerelva m.fl. Nærhet til gode aktivitetstilbud med slalåmbakke i Grefsenkleiva/Trollvannskleiva, idrettshall, Norsk Teknisk museum og Grefsen stadion. Kort avstand til Nydalen og Storo kjøpesenter med et godt utvalg i forretninger, fasiliteter og servicetilbud.

Adkomstvei

Offentlig adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Private stikkledninger ut til offentlig nett.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015. Eiendommen er regulert til underformål bolig med tilhørende anlegg i reguleringsplan småhusplanen, S-4220, vedtatt 15.03.2006.

Om tomten

Eiet tomt på ca. 623,7 m² opparbeidet med gressplen, beplantning, prydbusker, hekk, småtrær og terrasseplattinger. Det medfølger redskapsbod som er plassert i hagen sydvest side mot nabotomt. Tomten er delvis inngjerdet med stakittgjerde, levegger og flettverksgjerde. Eiendommen var snødekt på befaringsdagen.

Tinglyste/andre forhold

Parkering: Det medfølger 1 garasje plass i felles rekkegarasje og 1 biloppstilling plass ute. Ellers gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av småhus- og villabebyggelse.

Forsikring

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

Kommentar

Huseierforsikring, innboforsikring må tegnes av den enkelte boligeier

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	31.01.2025	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Fremvist		Nei
Egne observasjoner	31.01.2025	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	15.02.2025	Ajournførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Egenerklæring	05.02.2025	Egenerklæring er fremvist	Innhentet		Nei
Megler	05.02.2025	Boliginformasjon fra megler	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	18.02.2025	
2	20.02.2025	
3	20.02.2025	
4	26.02.2025	
5	27.02.2025	
6	03.03.2025	
7	04.03.2025	
8	04.03.2025	
9	04.03.2025	
10	03.03.2025	
11	03.03.2025	
12	03.03.2025	
13	04.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PREISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FB2006>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Asker	
Oppdragsnr.	
1110250015	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anne Werner	Lasse Torgersen
Gateadresse	
Nordhagaveien 4B	
Poststed	Postnr
OSLO	0491
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2010
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	14
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	If
Polise/avtalnr.	1946400

Document reference: 1110250015

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
 Nei Ja

Beskrivelse

Kjeller: Varmekabel defekt i den ene halvdel av badet (dvs der WC står). Varmekabler virker i dusj delen.

Initialer selger: AW, LT

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

To bad er pusset opp, dvs i 1. og 2. etg. av boligen. I kjeller er ett bad delvis pusset opp, dvs rommet hvor WC står.

Arbeid utført av

Olav Riste Bygghåndverk

Filer

[Samsvarserklæring13.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse

To av badene ble pusset opp, badet i kjeller fikk nytt toalett og vask, samt overflatebehandling

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Beskrivelse

Badene ble bygget av håndverker

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

Beskrivelse

Det har tidligere vært sprekker i pipe som førte til noe vann til himling i soverom i 2. etasje. Pipen ble kledd inn med blikk av blikkenslager, og vanninntrengning opphørte.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Sikringskap flyttet til boden i kjelleren

Arbeid utført av

Elektrikergruppen

Filer

[Sjekkliste - Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll R2.pdf](#)

[Samsvarserklæring - Ordre 31136.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja

Beskrivelse

Elkontroll ble utført av Elvia høsten 2019

Filer

[Sak avsluttet_Etilsyn 2019 Nordhagaveien.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Ladeboks ble installert i 2017

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Garasjestruktur forsterket

Arbeid utført av

Olav Riste Bygghåndverk

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

Beskrivelse

Hybel i kjeller. Kjøper overtar ansvar/risiko med å eventuelt fullføre byggesak

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

Søknad om bruksendring er godkjent av kommunen. Steinlegging ved lysgraver/sikring gjenstår mv. Kjøper utfører iht kommunens spesifikasjon/krav og søker om ferdigattest/endelig godkjenning.

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

Beskrivelse

Se punkt 17

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

Se punkt 17

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Beskrivelse

Se punkt 17

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

Beskrivelse

Varmekabel i kjeller har sluttet å virke.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Initialer selger: AW, LT

3

Document reference: 1110250015

Dokumenter

- Sjekkliste - Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll R2.pdf
- Samsvarserklæring - Ordre 31136.pdf
- Sluttkontroll R1 [Sluttkontroll R1]2.pdf
- Risikovurdering R1 [Risikovurdering R1]2.pdf
- Verifikasjon ladestasjon2.pdf
- Samsvarserklæring2.pdf
- Feilsøking og bytting av komponenter versjon 1.31.pdf
- Samsvarserklæring1.pdf
- Total ordreoversikt1.pdf
- Ordreoversikt1.pdf
- Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll R1 [Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll R2]1.pdf
- Samsvarserklæring1.pdf
- Total ordreoversikt1.pdf
- Ordreoversikt1.pdf
- Bilde_1.jpg
- Bilde_2.jpg
- Feilsøking og bytting av komponenter versjon 1.316.pdf
- Nexans varmekabler16.pdf
- Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll R115.pdf
- Samsvarserklæring13.pdf
- Ordreoversikt9.pdf

Document reference: 1110250015

Tilleggs kommentar

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

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

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

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1110250015

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Werner	25ac23816545b1b35dc85e6 2324087caaedacfad	03.03.2025 15:00:20 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lasse Torgersen	910ab792db62e3c3fc7d3fd 5db1bd98e077a7941	03.03.2025 14:55:12 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

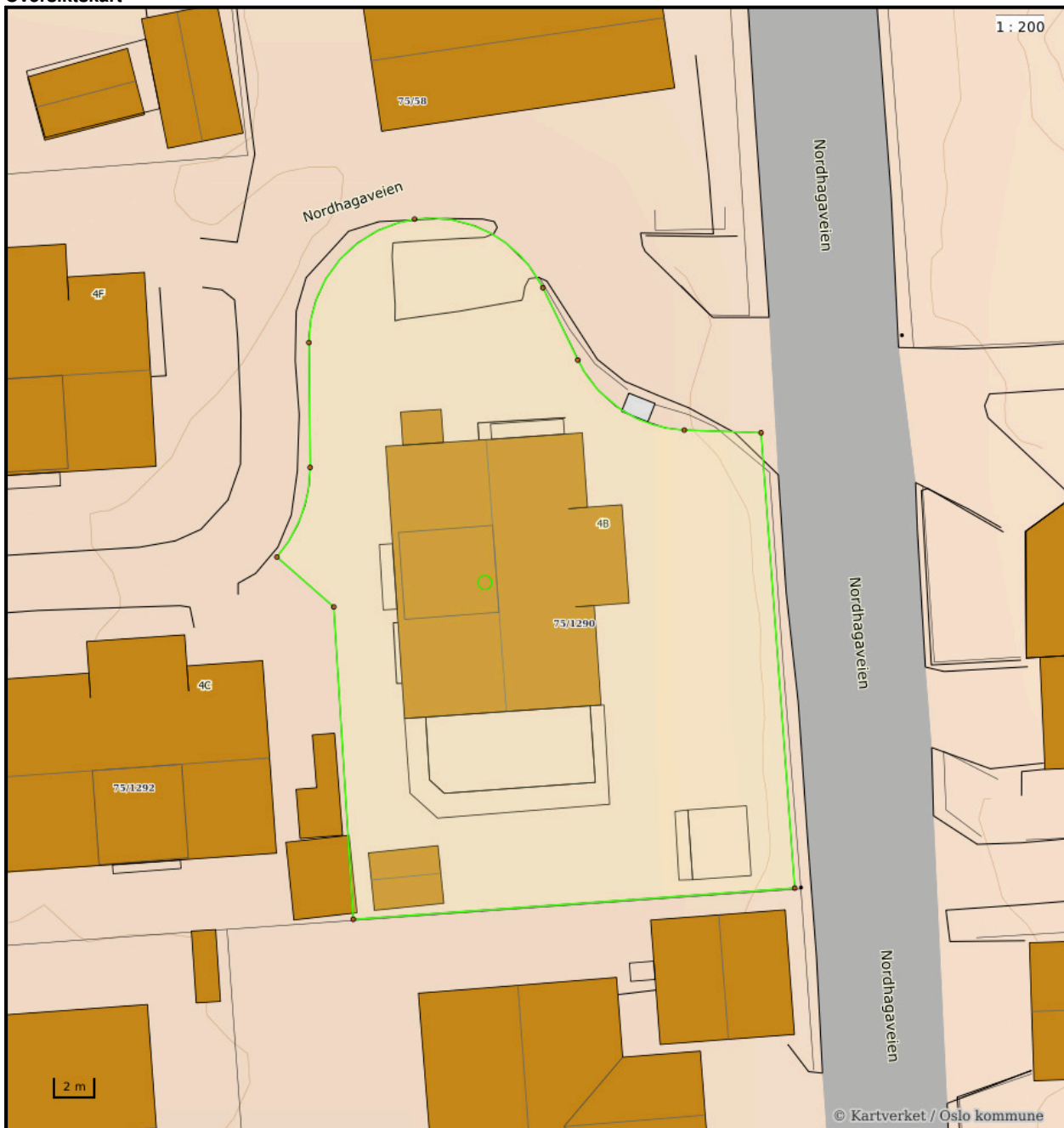
Document reference: 1110250015

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Matrikelkart

Oversiktskart

Kommune KNR GNR BNR FNR SNR
Oslo 301 - 75 / 1290 / 0 / 0



Nøyaktighet (standardavvik)

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

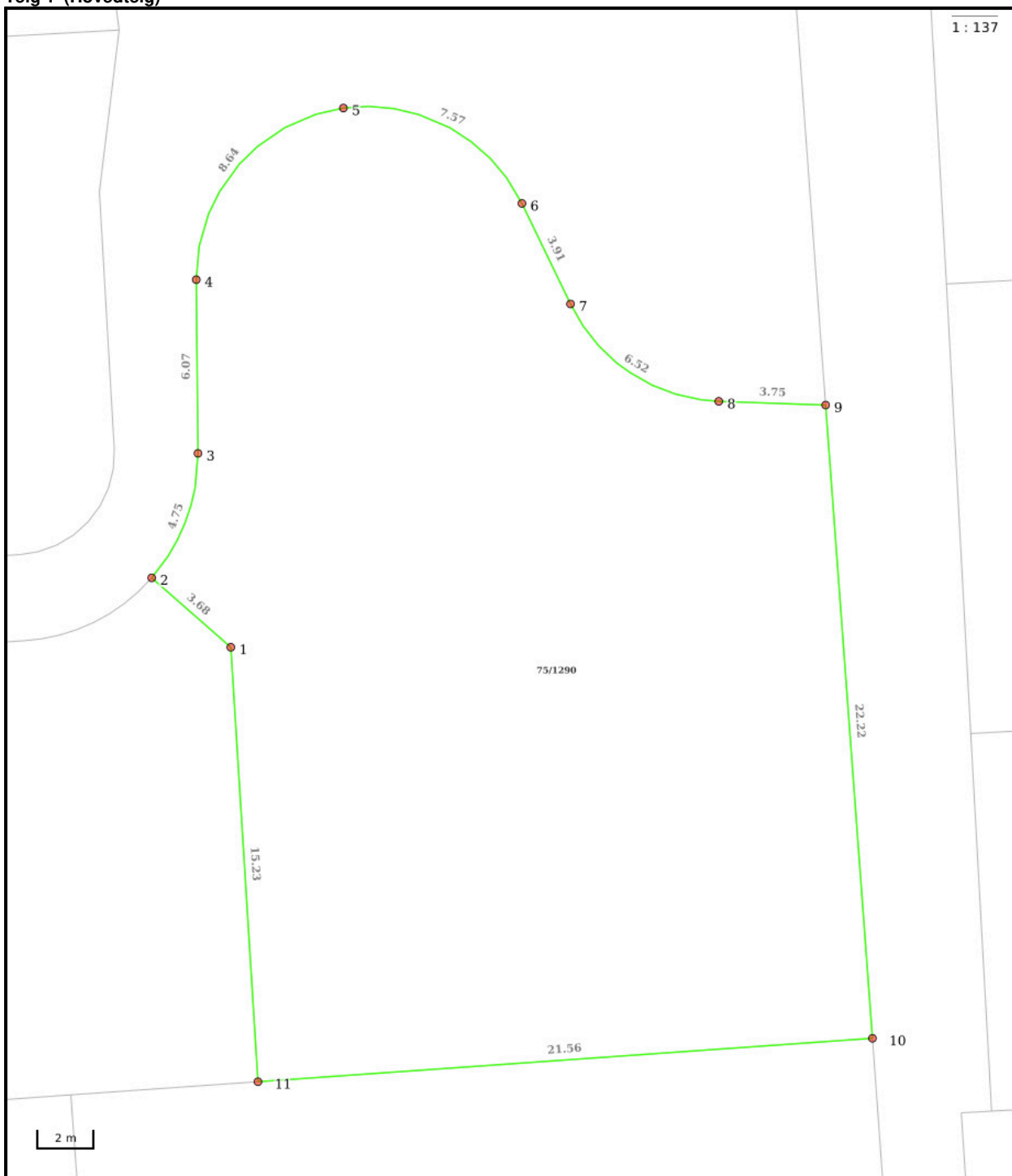
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

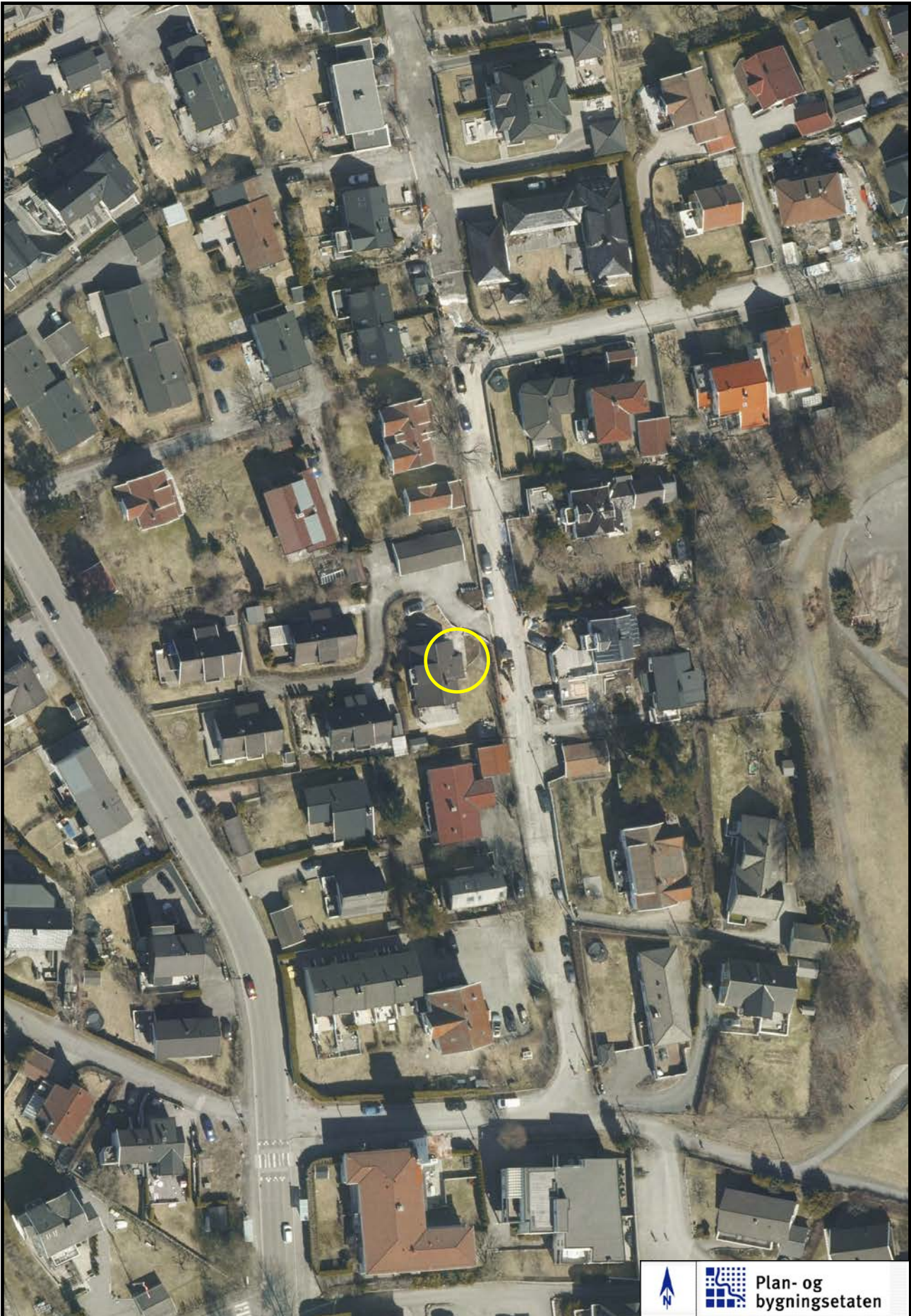
Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 623,70m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 647 716,15	600 131,78	3,68m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 647 718,32	600 128,81	4,75m	Terrengmålt	8	-6,50	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 647 722,81	600 130,02	6,07m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 647 728,85	600 129,41	8,64m	Terrengmålt	8	6,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
5	6 647 735,30	600 134,00	7,57m	Terrengmålt	8	6,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
6	6 647 732,54	600 140,52	3,91m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
7	6 647 729,19	600 142,53	6,52m	Terrengmålt	8	-6,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
8	6 647 726,27	600 148,00	3,75m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
9	6 647 726,48	600 151,74	22,22m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
10	6 647 704,56	600 155,38	21,56m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
11	6 647 701,10	600 134,10	15,23m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

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





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Mathias Carlsen
NORDHAGAVEIEN 4B

Dato: 22.01.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86504238
8261599

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.75 BNR. 1290

Vi viser til bestilling av 20250122 for NORDHAGAVEIEN 4B.

GNR. 75 BNR. 1290

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 25.07.1985.

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

624 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

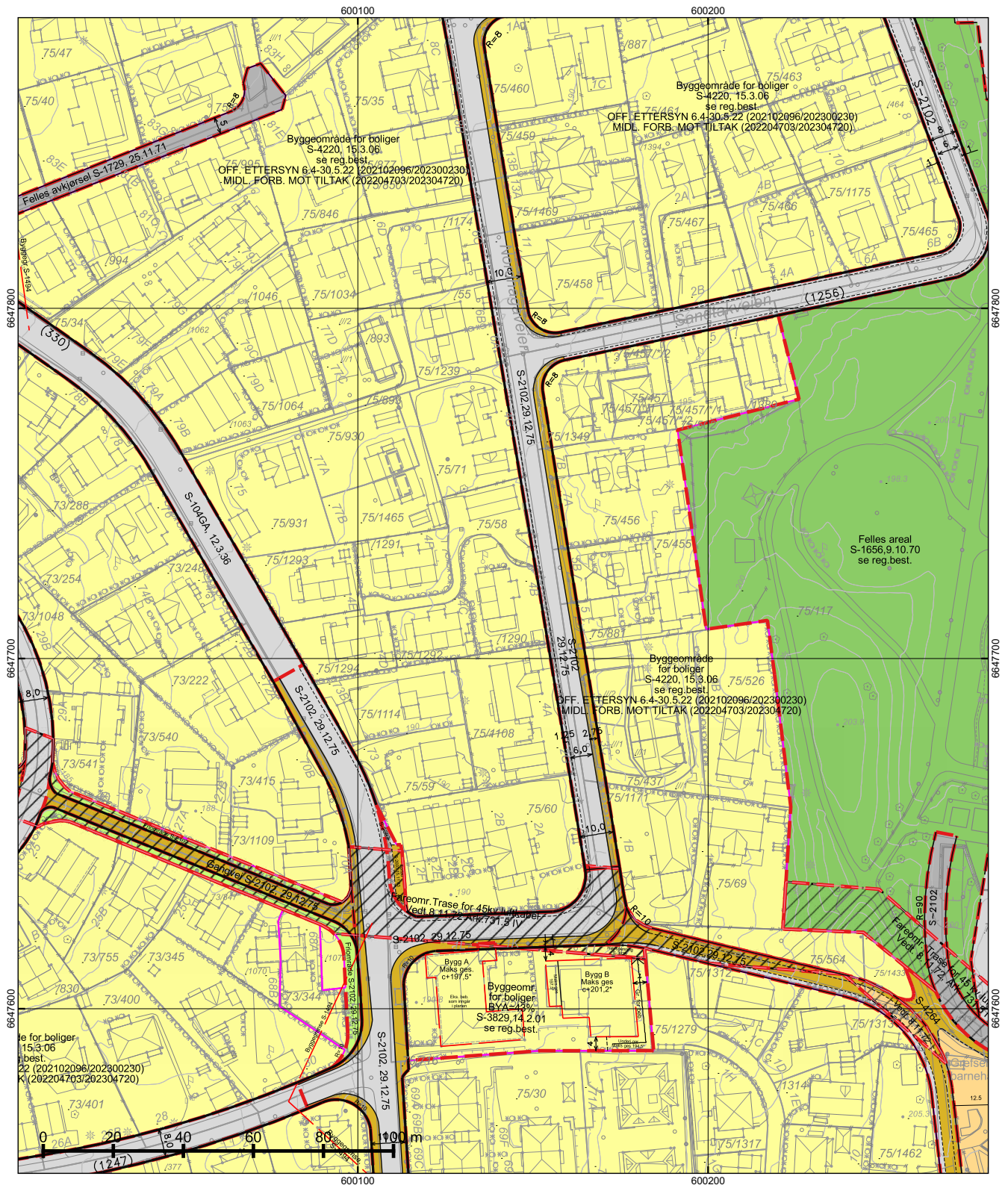
Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920

Org.nr.: 971 040 823 MVA



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 22.01.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistans 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

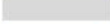

Originalformat: A3

Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Det er ikke registrert naturangfold innenfor kartutsnittet. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. 	
PlottID/Best.nr: 137646/ 86504238	Deres ref.: 62095/ MACA@MSAKTV
Adresse: NORDHAGAVEIEN 4B	Kommentar:
Gnr/Bnr: 75/1290	

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.

Se tegnforklaring på eget ark


TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

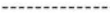
	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	71 - Felles parkering
	73 - Felles gangareal
	77 - Annet fellesareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	148 - Bolig/offentlig
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	313 - Skulder/bankett
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei


 RbFareOmråde


 RpFareGrense

 50 - Høyspenningsanlegg avgrensning


 70 - Felles avkjørsel


 73 - Felles gangareal

 312 - Fortau


 313 - Skulder - bankett

 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 913 - Formålgrensning

 930 - Reguleringslinje

 964 - Regulert u-gradgrense

 Formålgrense

 Foreløpig plan

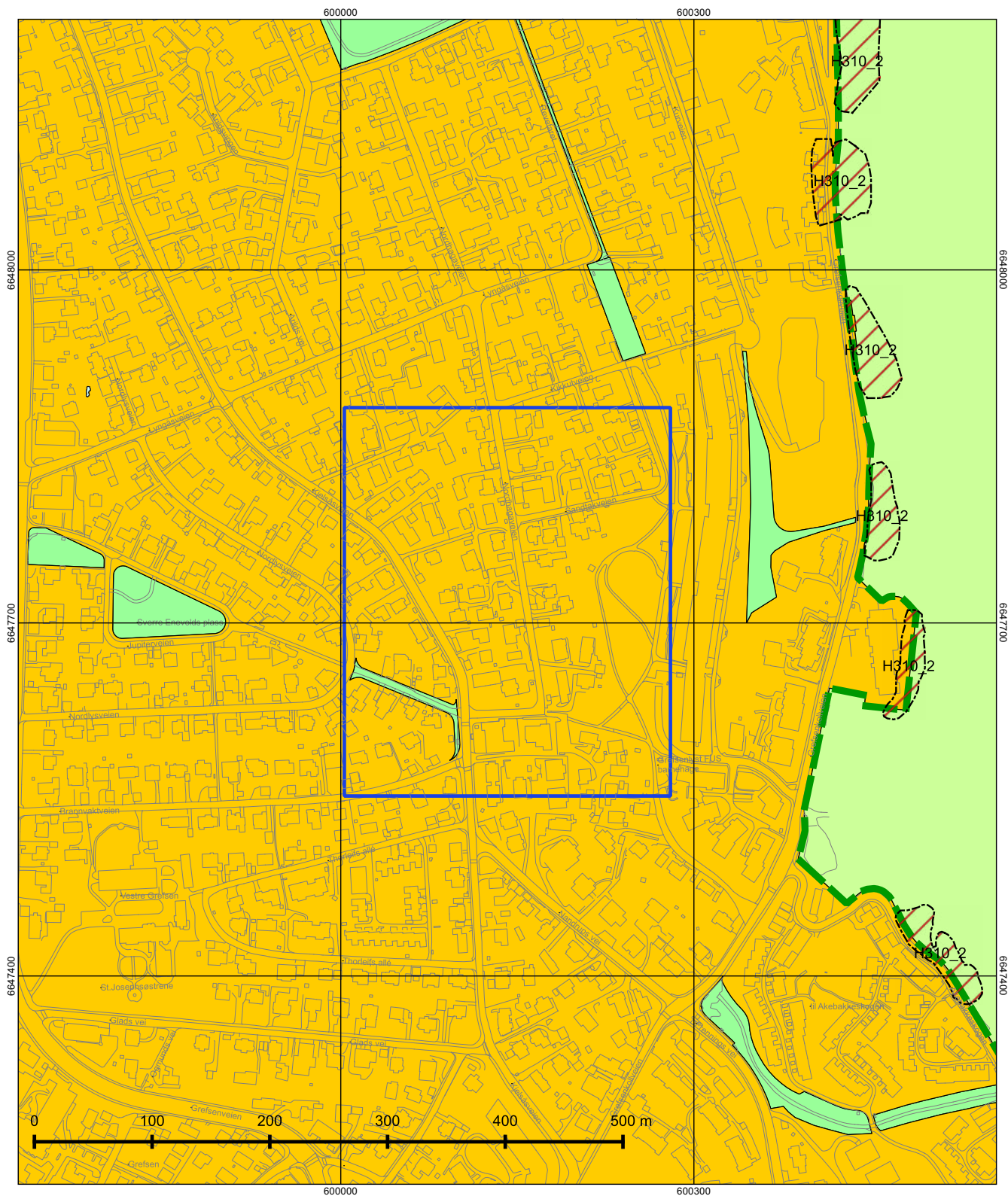
 Plangrense (gammel lov)

 Grense for bebyggelse

 Byggegrense

 Underjordisk anlegg

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



Oslo

Dato: 22.01.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 137646/86504238

Deres ref.: 62095/ MACA@MSAKTV

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-4220

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

Vedtaksdato: 15.03.2006

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200913489](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.



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

OSLO KOMMUNE

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

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

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

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

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

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

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

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

I Bergsalléen 8A, gnr 48, bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)

Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.

Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY (S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.

Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av utearealene.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

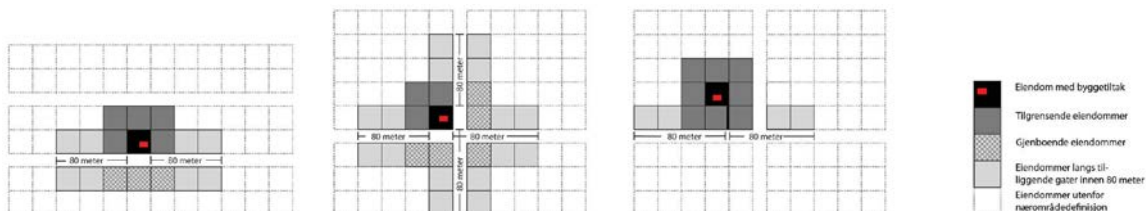
§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1

Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

- Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensede eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



*Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger
langs vei/gate*

*Figur 1b:
Nærområde der tiltak ligger i
vei-/gatekryss*

*Figur 1c:
Nærområde der tiltak ligger bak
bebyggelse langs vei/gate*

- Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
- Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
- Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2

Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensede eiendommer være førende. I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3

Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4

I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5

Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terreng høyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

- a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
- b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
- c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6

Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7

Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggeproper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren). Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares. "Moderhusets" (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og "moderhuset" et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m² pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

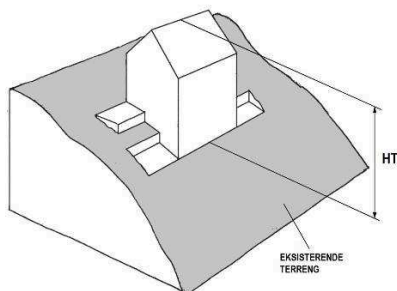
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

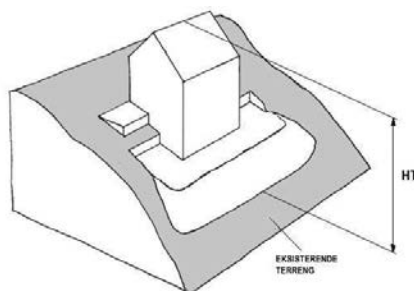
Følgende høyder tillates:

- a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

- b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

- c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m² per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m².

Tomter på under 600 m² kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m², kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

- a. Minimum 200 m² for eneboliger og 300 m² for tomannsboliger.
- b. Minimum 100 m² per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m² i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
- c. Minimum 50 m² per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m² i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr.§10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøktjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøktjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøktjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

- a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

- b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
- c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
- d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
- e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
- f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00, samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
- g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist.
- h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
- i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
- j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
- k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved

**bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.**

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

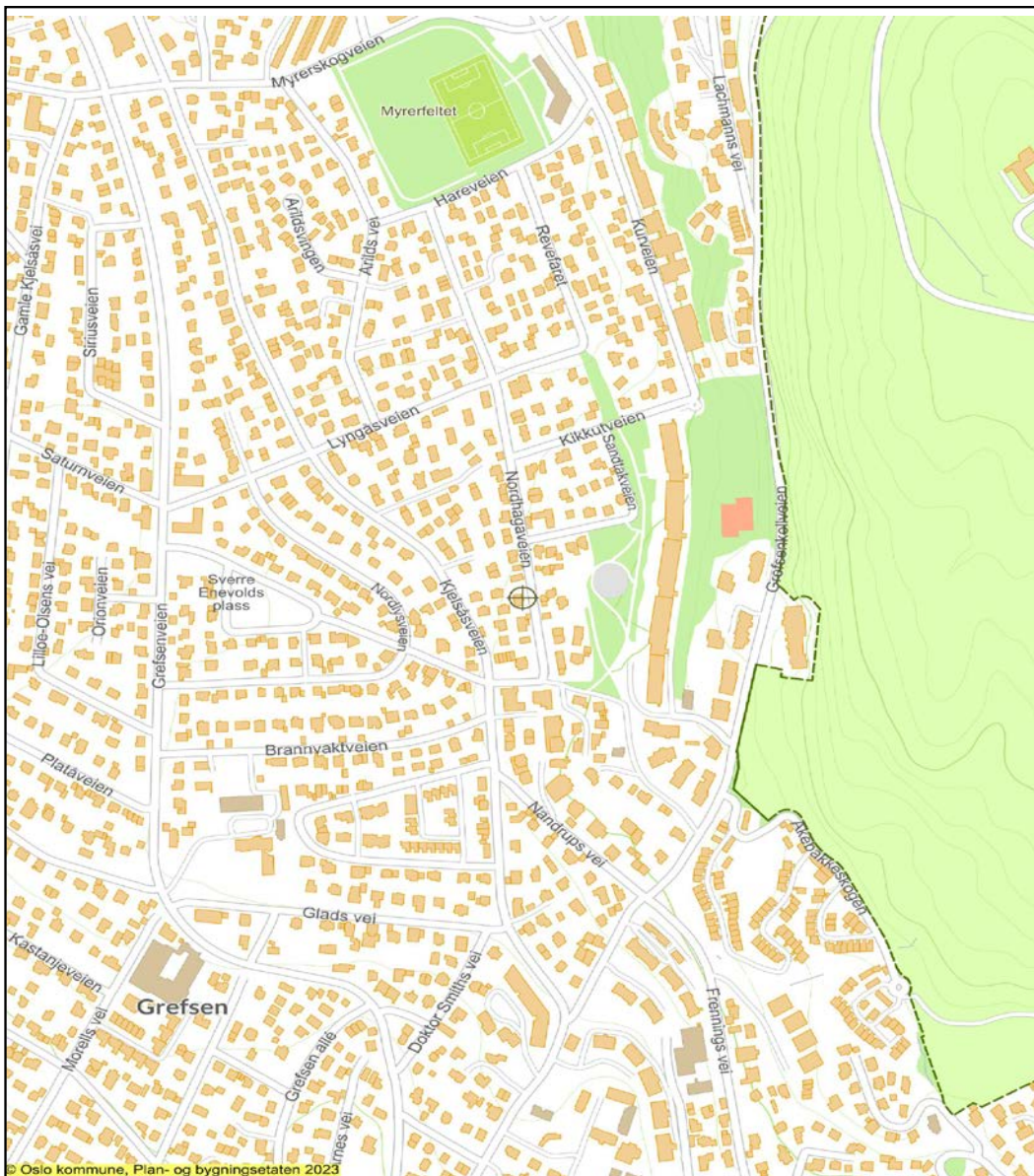
Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Oversiktskart

Adr.: Nordhageveien 4 B
Gnr bnr : 75 / 1290

Bydel : NORDRE AKER
Skolekrets (2020/2021): Grefsen



Dato: 22.01.2025

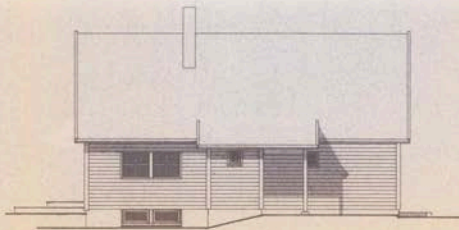
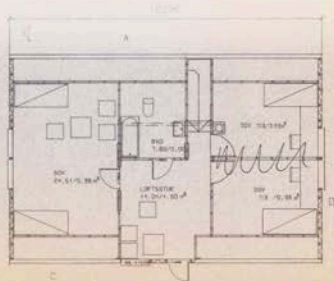
Målestokk 1: 7 500 (A4)

— Jernbane
— T-bane

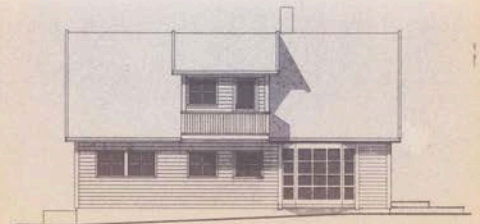
- - - Markagrense
— Vei

■ Bolig
■ Andre bygg

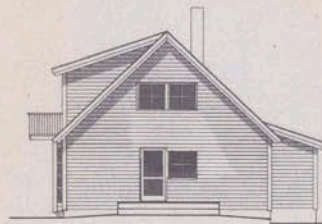
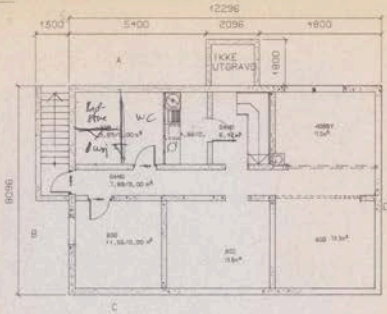
■ Off. friområde
⊕ Adresse/eiendom



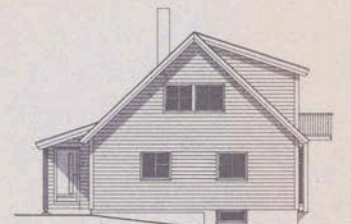
FAS A MOT



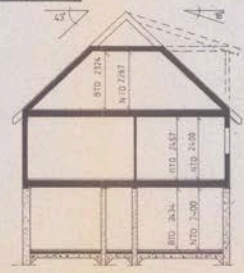
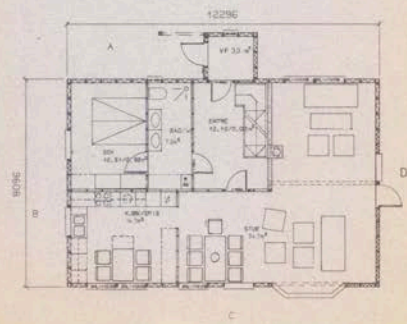
FAS C MOT



FAS D MOT



FAS B MOT



SNITT

3

GOD DOKUMENTERT
MOTTATT
- A-12-1035

Dr. H. M. A. A.
Fv. 12-12-85. 1000.
Sjettehus Norge AS
TEK. 1000. 1000.
HÅL 2. 1. 1000

BRÅ = 270 m²
BA = 149 m²
SYSTEMS

Denne tegning må ikke
kopieres eller benyttes
ved foretagender som
Sjettehus Norge A/S ikke
redviker i.

TOMT 1

PLAN/SNITT/FASADER
FRÖYLING 157 - 85
SYSTEMHUS NORGE A/S, 8000 TLF. 081-80655

009-



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERBLEHSGT. 19 · 0560 OSLO 5 · 88 30 40
HRO/LO

Oslo, den 21.11.90

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr.75/bnr.1290, Nordhagaveien 2 F

Arbeidets art

Nybygg

Bygningens art

Enebolig

Byggherre

Tom Vaktel, Nordhagaveien 2 F, 0491 Oslo 3

Byggemelder

Ing. Thor Furuholmen, Fr. Nansens vei 19, 0369 Oslo 3

Ansvarshavende

Ing. Tron Aas, c/o T. Furuholmen, P.b. 5101 - Majorstua, 0301 Oslo 1

Journalnr.

84/5041

Avsluttende synsforretning

4.10.90

Ovennevnte byggearbeid er ulført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

Overskriftlig
H.A. Rasch-Olsen



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Riste Bygghåndverk
Svarttrosttoppen 25
1920 SØRUMSAND

Dato: 26.04.2012

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201115550-5
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Morten Trydal

Arkivkode: 531

Byggeplass: NORDHAGAVEIEN 4B Eiendom: 75/1290/0/0
Tiltakshaver: Lasse Torgersen Adresse: Nordhagaveien 4 B, 0491 OSLO
Søker: Riste Bygghåndverk Adresse: Svarttrosttoppen 25, 1920
SØRUMSAND
Tiltakstype: Enebolig Tiltaksart: Vesentlig endring/repasasjon

FERDIGATTEST - NORDHAGAVEIEN 4 B

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 12.04.2012.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 26.04.2012 av:

*Morten Trydal - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder*

Kopi til:

Lasse Torgersen, Nordhagaveien 4 B, 0491 OSLO



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00006406	22.01.2025	1110250015

Om dokumentet

Ident

1985/44800/105

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Ing.Thor Furuholmen A/S. Postboks 5101 Majorstua. 0301 Oslo

ERKLÆRING:

VEDRØRENDE GNR. 75, BNR. 58; BNR.1290, BNR. 1291, BNR. 1292
BNR. 1293 OG BNR. 1294.

ATKOMSTVEI.

Gnr.75, bnr. 1290, bnr.1291, bnr.1292, bnr.1293 og bnr.1294
skal ha lik bruksrett til kjørbar atkomstvei (3 meter bred)
fra Nordhagaveien
over gnr.75, bnr.58 som vist med rød farge på kart på baksiden.

FELLESAREAL.

Gnr.75, bnr.1290, bnr.1291, bnr.1292, bnr.1293 og bnr.1294
skal ha like rettigheter og plikter på gnr.75, bnr.58
(fellesareal)

BILOPPSTILLINGSPLASS - GARASJEPLASS - LEKEPLASS.

bnr.1290,
GNR. 75, bnr.1291, bnr.1292, bnr.1293 og bnr.1294 skal ha
bruksrett til garasjeplass
på gnr.75, bnr.58
som vist med gul farge på kart på baksiden.
Gjesteparkering anordnes på gnr. 75, bnr.58 for gnr. 75
bnr. 1291 til bnr. 1294.
Gnr.75, bnr. 1290 anordnes parkering på egen tomt.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne
som heftelse på gnr.75, bnr.58
og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra
Oslo bygningsråd.

Oslo den 3/7-85

Ingeniør Thor Furuholmen A/S

Før gnr. 75 bnr. 59
Hjemmesinnehaber

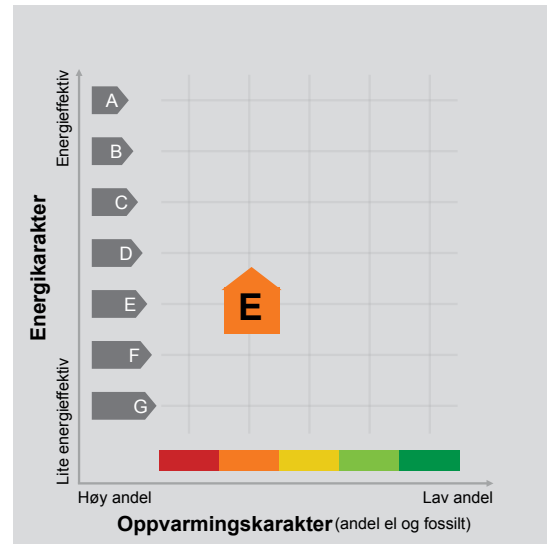
DAGBOKFØRT

25.JULI 85 044800

BYSKRIVEREN I OSLO

ENERGIATTEST

Adresse	Nordhagaveien 4B
Postnummer	0491
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	75
Bruksnummer	1290
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80990502
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-82285
Dato	19.02.2025



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

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

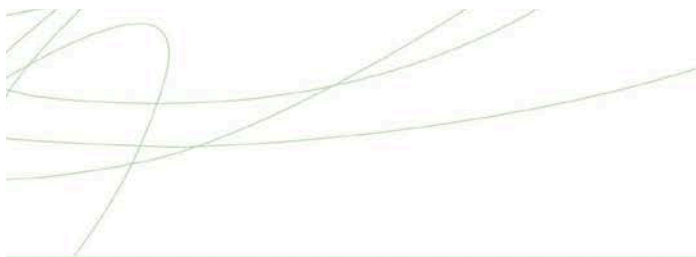
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Redusér innnetemperaturen
- Skifte til sparepærer på utebelysning

- Spar strøm på kjøkkenet
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

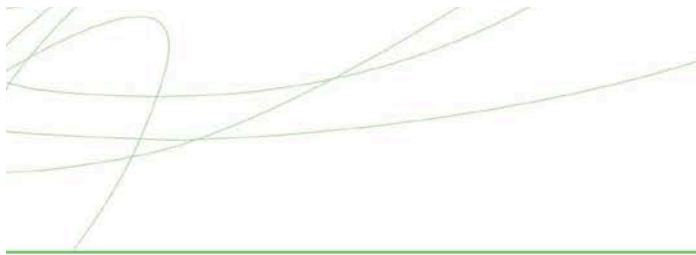
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1986
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	244
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova. Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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. Montér 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 2: 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 3: 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 4: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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.

Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: 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 vegg.

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Montering av peisinnstatts i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnstatts og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnstatts med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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 21: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 23: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Nordhagaveien 4B
0491 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Aleksander Myrvold**Telefon:** 990 07 542
E-post: aleksander.myrvold@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre