

aktiv.





Eiendomsmegler/Partner

Heidi Siri Petersen

Mobil 906 93 484

E-post heidi.siri.petersen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 15 200 000,-
Total ink omk.: Kr 15 581 390
Selger: Evy Bjørnevoll
Geir Scott Nilsen

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 1954
BRA-i/BRA Total 197/214 kvm
Tomtstr.: 600,5 m²
Soverom: 4
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 27, bnr. 1726
Oppdragsnr.: 1007250176

Stort, utbygget rekkehus over 3 plan | Familieidyll barnevennlig område med lite trafikk.

Trettebakken 10 er et attraktivt rekkehus over tre plan som byr på god plass og flotte uteområder. Boligen har en romslig stue med peis og utgang til terrasser og hage, samt et moderne, separat kjøkken med god standard. Eiendommen har flere solrike uteplasser. Videre inneholder boligen fire store soverom og to komplette bad i 2. etasje, samt en stor kjellerstue med tilhørende trimrom, bad/vaskerom og rikelig med bodplass i underetasjen. Dette er en familievennlig bolig med god planløsning og mange bruksmuligheter.

Boligen kan fremheves med

- Boligen har gjennomgått omfattende rehabilitering og utbygging.
- 3 flislagt bad, hvorav 2 er i 2. etasje og ett i u. etasje.
- Nytt utvendig panel på hele boligen.
- Vinduer, ytterdører, innedører og verandadører er byttet i eiers botid (2 vinduer i 2006, øvrige er fra 2018)
- Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.
- Vannrør innvendig i boligen av type rør i rør opplegg fra 2018
- Garasje med EL-Lader på utsiden



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Energiattest	74
Nabolagsprofil	78
Budskjema	98

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 197 m²

BRA - e: 17 m²

BRA totalt: 214 m²

TBA: 32 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller | Underetasje

BRA-i: 64 m² Trapperom, teknisk rom, bad, trimrom, kjellerstue, bod

1. etasje

BRA-i: 64 m² Trapperom, stue, kjøkken

BRA-e: 17 m² Garasje med leddport

2. etasje

BRA-i: 69 m² Trapperom, bad, bad 2, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4

TBA fordelt på etasje

1. etasje

32 m² 2 terrasser på 8 m² og 21 m² samt trappeavsats på 3 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

600,5 m²

Tomtebeskrivelse

Innholdsrik tomt med blomsterbed og pallekarmen til dyrking av grønnsaker, urter og bær. Her er det også mange fine prydd- og bærbusker samt flere frukttrær.

Beliggenhet

Eiendom, beliggende i attraktivt boligområde på Røa. Det er kort avstand til skole, butikker, offentlig kommunikasjon, barnehage m.m. Eiendommen har normalt gode lysforhold.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Det vil bli satt opp visningsskilt fra Aktiv under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, rekkehus, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Eiendommen har et godt barnehage tilbud i nærområdet, med flere barnehager i kort gangavstand. Fossekallen barnehage ligger kun ca. 4 minutters gange fra boligen og tilbyr plass for barn i alderen 1-5 år. Montessoribarnehagen, Solsikken og Knerten nås på ca. 5 minutters gange og gir et alternativt pedagogisk tilbud for barn i samme aldersgruppe. Videre ligger Mølleplassen spesialbarnehage ca. 6 minutters gange fra eiendommen og er også tilrettelagt for barn i alderen 1-5 år. Dette gir et variert og tilgjengelig barnehage tilbud i nærområdet.

Barneskoler (1-7 trinn):

Eiendommen har flere gode barneskoler i gangavstand og sokner til Bogstad skole som ligger ca. 10 minutters gange unna, mens Voksen skole ligger ca. 14 minutter unna. Huseby skole ligger ca. 21 minutters gange fra boligen. I tillegg ligger Rudolf Steinerskolen i Oslo (1-10 trinn) ca. 23 minutters gange unna og gir et alternativt skoletilbud i nærområdet.

Fritid:

Eiendommen har gode tilbud for både lek, aktivitet og trening i nærområdet. Røa Vel-ballbinge ligger ca. 8 minutters gange fra boligen og er godt egnet for ulike former for ballspill. Gravdalsveien balløkke nås på ca. 9 minutters gange og gir ytterligere muligheter for uorganisert lek og ballaktivitet. For trening og velvære ligger EVO Røa ca. 13 minutters gange unna, mens SATS Røa Trening & Bad nås på ca. 17 minutters gange, med et bredt tilbud innen trening og svømmeanlegg.

Med kort vei til marka er det gode muligheter for turer sommer som vinter. Det er også mange aktive idrettslag i umiddelbar nærhet innen fotball, ski, og roing, det er i tillegg et bredt tilbud for de som driver med musikk i korps og kulturskole.

Skolekrets

Eiendommen har et bredt og godt skoletilbud i nærområdet, med flere skoler i gang- og kort kjøretidsavstand.

Ungdomsskole (8 - 10 trinn):

Hovseter skole ligger ca. 21 minutters gange fra boligen.

Rudolf Steinerskolen i Oslo (1 - 10 trinn) ca. 23 minutters gange fra boligen.

Videregående skoler:

Persbråten videregående skole nås på ca. 5 minutters kjøretur, mens Ullern videregående skole ligger ca. 10 minutters kjøretur unna.

Offentlig kommunikasjon

Eiendommen har svært gode kollektivforbindelser med flere holdeplasser i nærområdet. Nærmeste bussholdeplass, Linhusveien, ligger kun ca. 4 minutters gange fra boligen og betjenes av linjene 41, 42 og 42N. Ekraveien ligger ca. 8 minutters gange unna og har forbindelse med T-banelinje 2.

Lysaker stasjon ligger ca. 13 minutters kjøretur fra eiendommen og tilbyr et svært gode forbindelser til hele regionen.

Bygningssakkyndig

Jan-Petter Vie

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bolig fundamentert med støpt såle, grunnmur i leca, thermomur og støpt mur, yttervegger i treverk med trepanel på fasader, etasjeskillere med trebjelkelag, støpt dekke, malte dører, vinduer med 2-lags og 3-lags glass og saltak tekket med takstein. Boligen er påkostet i 2018 med bl.a. tilbygg, mye elektrisk, innvendig røropplegg, 3 badrom, kjøkken med hvitevarer, gulvvarme i mange rom, overflater og gulv i de fleste rom, innvendig tretrapp og utvendig ståltrapp, tekking og støpt dekke på terrasse, treterrasse, ventilasjonsanlegg, etterisolering av vegger og utvendig panel, taktekking, beslag, renner og nedløp, dører, de fleste vinduer m.m. Det er deler av drenering som er fra 2006, deler av utvendige avløpsrør er fra 2006, og det er peisovn fra 2006.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen har gjennomgått omfattende rehabilitering og utbygging, hovedsakelig i 2018 men også noe i 2006, med fagmessig utførte arbeider og nødvendige kommunale godkjenninger.

Våtrom og kjøkken:

Tre bad pusset opp og etablert i 2018 i forbindelse med tilbygg og rehabilitering. Nye membraner, tettesjikt og sluk på alle bad.

Arbeid utført av: Hol Bygg AS og Skedsmo Rørleggerbedrift. Uavhengig kontroll av våtrom utført av Ing. Jan Erik Gauksrud.

Dokumentasjon på oppbygging av bad/våtrom foreligger.

Nytt kjøkken etablert i samme periode.

Tak, fasade, vinduer og dører:

I 2018 ble det lagt nytt tak (takstein og lekter), samt etterisolert tak mot loft. Alle yttervegger er etterisolert med ny dampsperre og vindsperre. Nytt utvendig panel på hele boligen. Alle vinduer, ytterdører og verandadører er byttet.

Arbeid utført av: Hol Bygg AS.

Drenering og fukt:

Full drenering rundt boligen utført i 2006 av Gravco, inkludert utvendig isolering av kjellervegger. Ny drenering rundt tilbygg i 2018, koblet til eksisterende system. I 2023/2024 oppstod fukt i vegg i utebod på kjellerplan grunnet feil på drensplate.

Tiltak utført i 2025 av eier: Dremsplate gravd opp og justert.

Ingen kjente fukt-, råte- eller muggskader i boligen for øvrig.

Vann, avløp og overvann:

Avløpsrør under kjellergulv og ut til kum byttet i 2006 (Gravco). Kommunen har senere skiftet avløpsledning videre fra kummen. I 2018 ble alle taknedløp og overvann ført til nytt, nedgravd fordrøyningsmagasin. Ingen kjente feil på vann- eller avløpsanlegg.

Ventilasjon, ildsted og tekniske installasjoner:

Balansert ventilasjon med roterende varmeveksler installert i hele boligen i 2018 (Holst Service & Montering AS). Rentbrennende peisovn installert i 2006 (tidligere murt peis fjernet). Ingen kjente feil på ventilasjon eller ildsted.

Elektrisk anlegg:

Nytt elektrisk anlegg installert i 2018 av T-Elektro AS, med nye kurser og ny innmat i sikringsskap. Varmekabler i alle bad, trimrom, kjellerstue og gang. Varmefolie i stue, kjøkken, 3 av 4 soverom og i kjeller. Varmekabler i utetrapp installert i 2018 (Tekoda Elektro AS). Elbillader installert ved garasje i 2024 (ELFI – Elektro & Fiber AS). Ingen kjente feil på det elektriske anlegget.

Bygningsmessige endringer:

2006: Ny bod på kjellerplan, ny trappeinngang og større vinduer i kjellerstue.

2018: Tilbygg over tre etasjer med nye soverom, kjøkken, bad og trimrom samt endret romløsning. Alle tiltak er godkjent av Oslo kommune, med relevante byggesaker og ferdigattester.

Kjellerstue er godkjent og fremgår av siste godkjente tegninger. Teknisk rom i u.etasje ikke oppført på de godkjente tegningene.

Øvrige forhold:

Garasje med betonggulv er ujevnt og sprukket. Ingen tiltak utført.

Radonmåling utført i boligen i 2024 av Radonmannen AS: høyeste verdi 22 Bq/m³ (godt under tiltaksgrense).

Boligen er tilknyttet Norgespris på strøm, som følger eiendommen frem til 31.12.2027.

Innhold

Boligen i Trettebakken 10 er et innholdsrikt og familievennlig rekkehus over tre plan, med gjennomtenkte løsninger, gode romstørrelser og flere oppgraderinger de senere år. Her får du en funksjonell bolig med rikelig plass til både hverdagsliv og sosiale sammenkomster. 2018: Tilbygg over tre etasjer med nye soverom, kjøkken, bad og trimrom samt endret romløsning.

I 1. etasje møter du en romslig og lys stue med peisovn fra 2006 som skaper en lun og hyggelig atmosfære. Ved inngangspartiet er det støpt trapp med fliser, ca. 3 m², med varmekabler. Fra stuen er det utgang til terrasse med Leca-elementer, membran og støpt dekke på ca. 8 m². Utvendig ståltrapp til underetasjen er etablert i 2018.

Det separate kjøkkenet fremstår moderne og velutstyrt med kjøkkeninnredning fra KVIK i 2018 med glatte fronter, benkeplater i kompositt og ventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet er utstyrt med Quooker-kran med kokende vann, integrert komfyr, kombiovn, oppvaskmaskin samt bred induksjonstopp, og byr på gode arbeidsflater og praktiske løsninger. Kjøkkenet har direkte utgang til en stor terrasse (21 kvm.) med tilhørende hage -et perfekt uteområde for både avslapning og hyggelige stunder. Hagen er delt inn i ulike soner som gir gode solforhold gjennom hele dagen.

Etasjen har også en funksjonell entré og trappegang med adkomst til både 2. etasje og underetasjen.

I 2. etasje finner du fire store og innbydende soverom, godt egnet for barnefamilier eller for deg som ønsker hjemmekontor og gjesterom. Etasjen har en lang og luftig gang samt to separate, fullverdige bad, begge fra 2018. Det ene badet er utstyrt med badekar, veggmontert wc og servant, mens det andre har dusj, veggmontert wc og servant i tillegg til vasketøyssjakt rett ned til kjeller ved vaskerommet. Begge badene har fliser/plater på vegger og fliselagt gulv.

Underetasjen byr på en romslig og anvendelig kjellerstue med mange bruksmuligheter, et eget trimrom med store garderobeskap for oppbevaring. Man kan enkelt gjøre om kjelleren til en "ungdomshule" da det er lagt klart opplegg til et lite te-kjøkken (avløp, vann i trimrommet). Stort og komplett bad/vaskerom. Badet er fliselagt og fra 2018, og er utstyrt med dusj, veggmontert wc, servant og opplegg for vaskemaskin. I tillegg finnes en stor bod med tilgang fra hage til praktisk lagring.

Dette er en gjennomført og praktisk bolig som kombinerer plass, komfort og funksjonalitet, et hjem som gir hele familien gode rammer for trivsel og en fleksibel hverdag.

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 > Veggkonstruksjon

Trevegger med liggende kledning fra 2018. Eier opplyser at boligen ble etterisolert og det ble montert ny panel i 2018. Det ble observert noe slitasje på utvendig panel/vindskier.

Konsekvens/tiltak

Tiltak: Utvendig panel og vindskier bør overflatebehandles.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Saltak med tresperrer og rupanel på opprinnelig del, og tresperrer og lett undertak av plater på tilbygget del.

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist andre avvik: Det ble observert at deler av bjelkelag mellom 2 etasje og loft ikke er isolert. Det ble også observert stedvise muggdannelser på kaldtloft. Det ble observert at isolasjon er stedvis ført helt oppunder undertak på kaldtloftet. Det er kun lagt ut tynne osb plater på gulv på eldre del av loft. Disse har skjøter som ikke er understøttet.

Sanering av mugg, isolering av bjelkelag der det mangler og forbedring av lufting på takkonstruksjonen må påregnes. Tykkere gulvplater, med understøtting av skjøter bør monteres.

Utvendig > Dører

Det er glatt malt ytterdør i underetasje, og ellers ytterdør med glass, skyvedører med glass og balkongdør med glass fra 2018 i boligen. Det er ikke etablert noe vannbrett over ytterdør til underetasje.

Vannbrett bør monteres.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er støpt trapp med fliser ved inngangspartiet. Størrelse 3 m². Eier opplyser om at det er varmekabler i trappen. Det er terrasse med lecaelementer, membran og støpt dekke ut fra stue. Størrelse 8 m². Det er terrasse i treverk ut fra kjøkken. Størrelse 21 m. Det er noe avskalling av maling på terrasse/trapp ved inngangspartiet. Utbedringer må påregnes.

Utvendig > Andre utvendige forhold

Det er montert levegg i treverk på eiendommen. Leveggen har skjevheter. Levegg bør rettes opp.

Innvendig > Overflater

Gulv med fliser, enstavsparkett og støpt dekke. Vegger med malte flater, våtromsplater og fliser. Malte himlinger. Det er enkelte riss og misfarging/merker på overflater. Utbedringer kan vurderes

Innvendig > Innvendige trapp

Innvendig tretrapp fra 2018 med eiketrinn, malte vanger og spilerekkverk. Det er noe knirk i trapp. Det medfølger trappeløpere, som ikke er montert av nåværende eier.

Innvendig > Innvendige dører

Innvendige glatte malte dører fra 2018. Det er stedvis noe slitasje på dører, det mangler terskellist på dør, det er løs dørterskel, det mangler listverk på dør m.m. Utbedringer kan vurderes.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Det er vannrør innvendig i boligen av type rør i rør opplegg fra 2018. Det er enkelte rør som ikke er klamret fast. Det mangler sprutsikring i vannskap på bad i underetasje. Rør må klamres fast, sprutsikring må monteres.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Det er avløpsrør i plast fra 2018 innvendig i boligen. Det er avløpsrør som ikke er klamret fast i teknisk rom. Rør må klamres fast.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Det er drenering fra 2006 på original del og fra 2018 på tilbygget del. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Det mangler klemlist på platonplast på deler av boligen. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Andre tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Klemlist må monteres.

Tomteforhold > Forstøtningsmur

Det er støpt mur ved trapp til utvendig dør i underetasje. Det er høy fukt i mur, og malingsflass på mur. Redrenering må påregnes.

Tomteforhold > Terrengforhold

Det er ikke etablert helling på terreng rundt hele boligen. Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det bør foretas terrengjusteringer.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er iflg. eier byttet avløpsrør fra bolig og til kum i hagen fra 2006, og nyere avløpsrør fra kum til offentlig ledning. Det er eldre utvendig vannrør fra bolig. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Det er montert glatt innredning og speil med lys i rommet. Dusjdør er i glass.

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Vegger med fliser og baderomsplater, og malt himling. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Våtrom > 2 Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling

Vegger med våtromsplater og fliser. Himling med malte flater. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Forhold som har fått TG3:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere med støpt dekke/trebjelkelag. Det er en høydeforskjell i 2.etasje mellom ny og gammel del, målt til over 30 mm. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. 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. Det er stedvise skjevheter i boligen

Innvendig > Pipe og ildsted

Avvik nevnt i tilstandsrapport vil bli utbedret av firma før overtagelse. (Dette inkl. piperehabilitering med nytt pipeløp i eksisterende skorstein). Dokumentasjon vil bli fremlagt.

Nyere håndverkstjenester

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

Svar: Nei.

Det foreligger ikke tegninger på garasje.

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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.

Lampe over spisebord på kjøkken, samt svart hylle på kjøkken medfølger ikke handelen.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Boligen har gjennomgått omfattende oppgraderinger i 2018 og de senere årene, inkludert tilbygg over tre etasjer med nye soverom, kjøkken, bad og trimrom, samt endret romløsning. Alle tiltak er godkjent av Oslo kommune med relevante byggesaker og ferdigattester med unntak av teknisk rom. Kjellerstue er godkjent og fremgår av siste godkjente tegninger. Følgende er utført:

Generelt:

- Nytt elektrisk anlegg med nye kurser og ny innmat i sikringsskap (T-Elektro AS).
- Elbillader ved garasje (ELFI - Elektro & Fiber AS, 2024).
- Oppgradert innvendig røropplegg.
- Tre flislagte baderom.
- Kjøkken med integrerte hvitevarer.
- Gulvvarme i flere rom: Varmekabler i bad, trimrom, kjellerstue og gang; varmemefolie i stue, kjøkken, 3 av 4 soverom og i kjeller.
- Nye overflater og gulv i de fleste rom.
- Innvendig tretrapp og utvendig ståltrapp.
- Terrasser: Støpt dekke på terrasse og ny treterrasse.
- Ventilasjonsanlegg med balansert ventilasjon.
- Etterisolering av vegger og nytt utvendig panel.
- Ny taktekking, beslag, renner og nedløp.
- Nye dører inne/ute og alle vinduene er skiftet i eiers botid, 2 i 2006 og resten i 2018.

Bad - Underetasje:

- Fliselagt bad med dusj, veggmontert WC, servant og opplegg for vaskemaskin.
- Vegger med fliser og baderomsplater, malt himling.
- Gulv med fliser og varmekabler.
- Plastsluk med dokumentert membran.
- Glatt innredning med speil og lys.
- Balansert ventilasjon.

- Eier har faktura og bilder fra entreprenør på oppbygging.

Bad 1 - 2. etasje:

- Flislagt bad med dusj, veggmontert WC og servant.
- Vasketøyssjakt fra bad ned til kjeller/u.etasje rett ved vaskerom/bad.
- Vegger med våtromsplater og fliser, himling med malte flater.
- Gulv med fliser og varmekabler.
- Hjørnesluk med dokumentert membranutførelse.
- Glatt innredning med speil og lys, dusjdører i glass.
- Balansert ventilasjon.
- Eier har faktura og bilder fra entreprenør på oppbygging.

Bad 2 - 2. etasje (hovedbad):

- Flislagt bad med badekar, veggmontert WC og servant.
- Vegger med fliser og baderomsplater, malt himling.
- Gulv med fliser og varmekabler.
- Plastsluk med dokumentert membran.
- Glatt innredning med speil og lys.
- Balansert ventilasjon.
- Eier har faktura og bilder fra entreprenør på oppbygging.

Modernisert/Påkostet år

2018

Parkering

Garasje på 17 kvm. Eldre standard. Garasjen er eldre og generell renovering må påregnes. Det er nyere ladeboks til el-bil ved garasje. Eier opplyser om at garasjeporten er ca. 15 år gammel.

Radonmåling

Radonmåling utført i boligen i 2024 dokumenterte en høyeste årsmiddelverdi på 22 Bq/m³ i kjelleren, hvilket er betydelig under anbefalt tiltaksgrense på 100 Bq/m³.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind Forsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Peis i stue og varmekabler på bad, i tillegg til varmekabler/varmefolie på flere av de øverige rommene.

Info strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no **Energikarakter E Energifarge Oransje**

Pris og omkostninger

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 15 200 000

Omk. kjøper beskrivelse
15 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

380 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

381 390 (Omkostninger totalt)

393 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

396 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

15 581 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

15 593 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

15 596 090 (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.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 28 908

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Spesifikasjon av kommunale avgifter*:

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

*Dette er et estimat av kommunale avgifter

Eiendomsskatt

Kr 11 866

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Dersom man henter ut rapporten før 1. mars, vil man da få oppgitt fjorårets tall.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars

2. termin forfaller 25. mai

3. termin forfaller 25. august

4. termin forfaller 25. oktober

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

Formuesverdi primær

Kr 5 495 029

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 14 278 613

Formuesverdi sekundær år

2024

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 27, bruksnummer 1726 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:

301/27/1726:

02.08.1971 - Dokumentnr: 13182 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om garasje/parkering

Gjelder denne registerenheten med flere

19.07.2019 - Dokumentnr: 843930 - Bestemmelse om bebyggelse

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Midlertidig dispensasjon fra Vegloven

11.12.2025 - Dokumentnr: 1515324 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Gabrielsen & Partners Frogner AS

Org.nr: 912 814 017

Elektronisk innsendt

15.07.1971 - Dokumentnr: 12387 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:27 Bnr:1129

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest nybygg datert 29.01.1963

Ferdigattest tilbygg datert 29.04.2020

Ferdigattest/brukstillatelse datert

29.01.1963.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt. Det er ikke odel på eiendommen.

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.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 000 Garantipremie/inneståelse
- 2 490 Kommunale opplysninger
- 19 990 Markedspakke
- 7 990 Oppgjørshonorar
- 2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 19 900 Tilretteleggingsgebyr
- 3 490 Visninger per stk.
- 545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 173 350

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 59 900 for utført arbeid.

Boligselgerforsikring

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

Vedlegg til salgsoppgave

Tilstandsrapport datert 07.01.2026

Egenerklæring datert 01.01.2026

Ferdigattest utbygging datert 12.05.2020

Energiattest datert 09.01.2026

Informasjon kommunale avgifter og eiendomsskatt datert 10.12.2025

Byggetegninger tilbygg datert 14.07.2017

Reguleringskart datert 10.12.2025

Kommuneplanen 2015-2030 datert 10.12.2025

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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Heidi Siri Petersen

Eiendomsmegler/Partner

heidi.siri.petersen@aktiv.no

Tlf: 906 93 484

Oppdragstaker

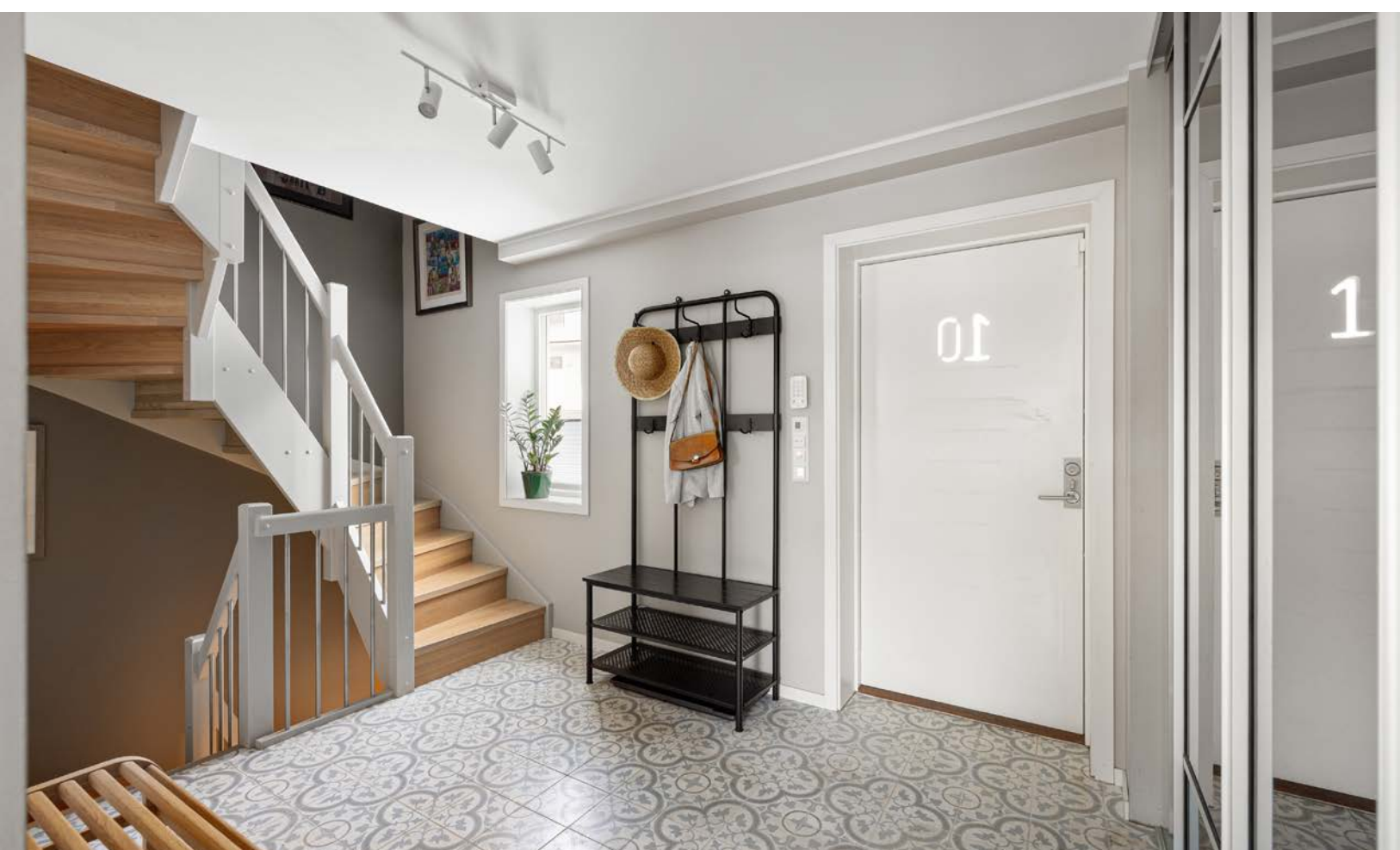
Gabrielsen & Partners Frogner AS, organisasjonsnummer 912814017

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Salgsoppgavedato

16.01.2026















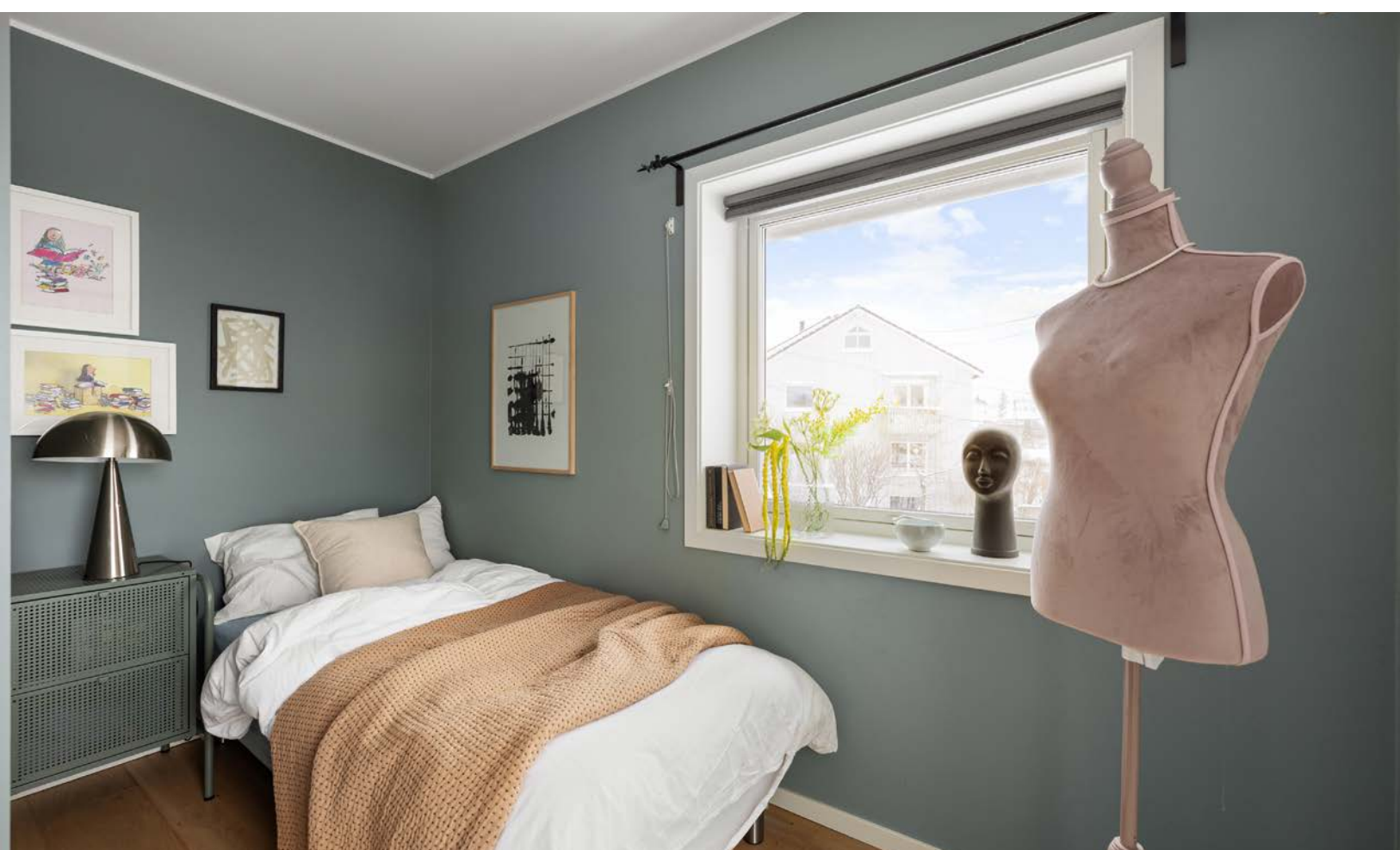
























Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Trettebakken 10 , 0755 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 27, bnr. 1726

Sum areal alle bygg: BRA: 214 m² BRA-i: 197 m²



Befaringsdato: 05.01.2026

Rapportdato: 07.01.2026

Oppdragsnr.: 11114-2119

Referansenummer: XX9986

Autorisert foretak: Bolig og Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan-Petter Vie



Akershus Takst DA
Bolig og
Eiendomstakst AS
Mob.: 93 00 77 18
Org.nr. 986 778 500 MVA

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig

Jan-Petter Vie

Jan-Petter Vie

petter@vies.no

930 07 718

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig fundamentert med støpt såle, grunnmur i leca, thermomur og støpt mur, yttervegger i treverk med trepanel på fasader, etasjeskillere med trebjelkelag, støpt dekke, malte dører, vinduer med 2-lags og 3-lags glass og saltak tekket med takstein.

Boligen er påkostet i 2018 med bl.a. tilbygg, mye elektrisk , innvendig rørlegg, 3 bad, kjøkken med hvitevarer, gulvvarme i mange rom, overflater og gulv i de fleste rom, innvendig tretrapp og utvendig ståltrapp, tekking og støpt dekke på terrasse, treterrasse, ventilasjonsanlegg, etterisolering av vegger og utvendig panel, takteking, beslag, renner og nedløp, dører, de fleste vinduer m.m.

Det er deler av drenering som er fra 2006, deler av utvendige avløpsrør er fra 2006, og det er peisovn fra 2006.
Det er eldre pipe, det er enkelte vinduer som er noe eldre m.m.

Rekkehus - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av betongtakstein fra 2018.
Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Beslag, renner og nedløp i stål fra 2018.
Trevegger med liggende kledning fra 2018. Eier opplyser at boligen ble etterisolert og det ble montert ny panel i 2018.
Saltak med tresperrer og rupanel på opprinnelig del, og tresperrer og lett undertak av plater på tilbygget del.
Det er enkelte 2-lags vinduer fra 2006, men de fleste vinduer er 3-lags vinduer fra 2018. Normal elde og slitasje.
Det er glatt malt ytterdør i underetasje, og ellers ytterdør med glass, skyvedører med glass og balkongdør med glass fra 2018 i boligen.

Det er støpt terrasse/trapp med fliser ved inngangspartiet. Størrelse 3 m2. Eier opplyser om at det er varmekabler på terrassen.
Det er terrasse med lecaelementer/støpt dekke ut fra stue. Tekking av papp er fra 2018. Størrelse 8 m2.
Det er terrasse i treverk ut fra kjøkken. Størrelse 21 m2.
Utvendig ståltrapp til underetasje fra 2018.
Det er montert levegg i treverk på eiendommen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med fliser, enstavsparkett og støpt dekke. Vegger med malte flater, våtromsplater og fliser. Malte himlinger.
Etasjeskillere med støpt dekke/trebjelkelag.
Det er original teglsteinspipe i boligen. Peisovn i stue er fra 2006.
Det er utfordrede trevegger kledd med plater på noen vegger i original del av boligen. Det ble foretatt hulltaking i utfordret vegg i underetasje, uten å påvise unormale fuktutslag. Det gjøres oppmerksom på at utfordrede trevegger ansees som en risikokonstruksjon med hyppige skadetilfeller.
Innvendig tretrapp fra 2018 med eiketrukk, malte vanger og spilerekkeverk.

Innvendige glatte malte dører fra 2018.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i underetasje
Fliselagt bad fra 2018 med dusj, veggmontert wc, servant og opplegg til vaskemaskin. Eier har faktura og bilder på oppbygging av rommet fra utførende entreprenør.
Fliselagte vegger og malt himling.
Fliselagt gulv med varmekabler.
Plastsluk med dokumentert utførelse på membran.
Det er montert glatt innredning og speil med lys i rommet. Dusjdør er i glass.
Det er balansert ventilasjon i rommet.
Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra trimrom, uten å påvise unormale fuktutslag.

Bad 1 i 2 etasje

Bad med fliser/plater på vegger, og fliselagt gulv. Badet er fra 2018 og har badekar, veggmontert wc og servant. Eier har faktura og bilder på oppbygging av rommet fra utførende entreprenør.
Vegger med fliser og baderomsplater, og malt himling.
Fliselagt gulv med varmekabler.
Plastsluk med dokumentert utførelse på membran.
Det er montert glatt innredning og speil med lys i rommet.
Det er balansert ventilasjon i rommet.
Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra trappegang, uten å påvise unormale fuktutslag.

Bad 2 i 2 etasje

Bad med fliser/plater på vegger, og fliselagt gulv. Badet er fra 2018 og har dusj, veggmontert wc og servant. Eier har faktura og bilder på oppbygging av rommet fra utførende entreprenør.
Vegger med våtromsplater og fliser. Himling med malte flater.
Fliselagt gulv med varmekabler.
Hjørnesluk i dusjsone med dokumentert utførelse på membran.
Det er montert glatt innredning og speil med lys i rommet.
Dusjdører er i glass.
Det er balansert ventilasjon i rommet.
Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra soverom, uten å påvise unormale fuktutslag.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2018 med glatte fronter, Quooker kran med kokende vann, benkeplater i kompositt og ventilator. Kjøkkenet har integrert komfyr, kombiovn, oppvaskmaskin og bred induksjonstopp. Ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er vannrør innvendig i boligen av type rør i rør opplegg fra 2018.
Det er avløpsrør i plast fra 2018 innvendig i boligen.
Det er naturlig ventilasjon i bod i underetasje med ventil i yttervegg, og ellers balansert ventilasjonsanlegg med gjenvinner fra 2018 i boligen.
Det er bereder på 200 liter fra 2008 plassert i teknisk rom.
Det er enkelte eldre stikkontakter, brytere, ledninger, komponenter m.m. i boligen, men de meste av el-anlegget inkludert innmat i sikringsskap ble skiftet ut i 2018.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er ukjent byggegrunn under boligen.

Det er drenering fra 2006 på original del og fra 2018 på tilbygget del.

Det er støpt mur på original del, og termomur eller lignende på tilbygget del. På Bod i underetasje er det lecamur.

Det er støpt mur ved trapp til utvendig dør i underetasje

Det er ikke etablert helling på terreng rundt hele boligen.

Det er iflg. eier avløpsrør fra bolig og til kum i hagen fra 2006, og nyere avløpsrør fra kum til offentlig ledning. Det er eldre utvendig vannrør fra bolig.

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

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på innvendig trapp. Det er for lavt rekkverk på terrasser.

Boligen tilfredstiller ikke dagens krav til brannceller mellom boliger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

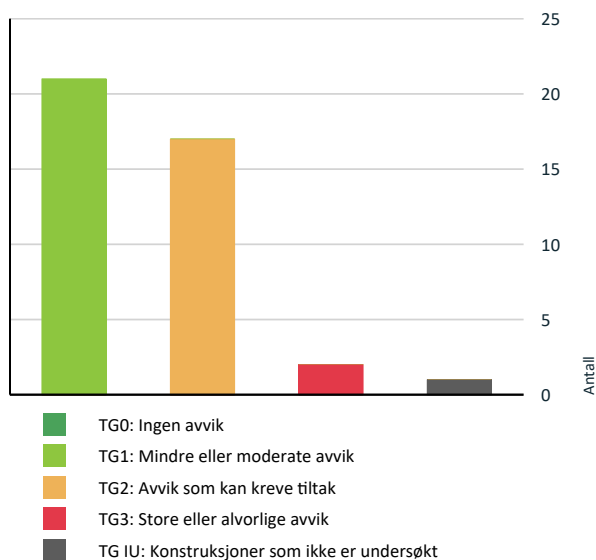
Det er laget et teknisk rom i underetasje, dette er ikke tegnet inn på godkjente tegninger. Det er lav takhøyde i bod i underetasje.

Garasje

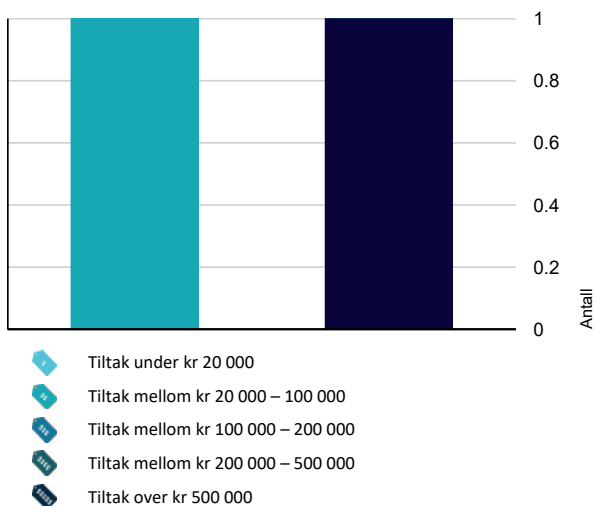
- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > 2 Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Helse, miljø og sikkerhet



Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.



Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.



Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1954

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2018 Tilbygg Boligen er tilbygget og ombygget i 2018.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av betongtakstein fra 2018. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Nedløp og beslag

Beslag, renner og nedløp i stål fra 2018.

Årstall: 2018

Veggkonstruksjon

Trevegger med liggende kledning fra 2018. Eier opplyser at boligen ble etterisolert og det ble montert ny panel i 2018.

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble observert noe slitasje på utvendig panel/vindskier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utvendig panel og vindskier bør overflatebehandles.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med tresperrer og rupanel på opprinnelig del, og tresperrer og lett undertak av plater på tilbygget del.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Det ble observert at deler av bjelkelag mellom 2 etasje og loft ikke er isolert. Det ble også observert stedvis muggdannelser på kaldtloft. Det ble observert at isolasjon er stedvis ført helt oppunder undertak på kaldtloft.

Det er kun lagt ut tynne osb plater på gulv på eldre del av loft. Disse har skjøter som ikke er understøttet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sanering av mugg, isolering av bjelkelag der det mangler og forbedring av lufting på takkonstruksjonen må påregnes. Tykkere gulvplater, med understøtting av skjøter bør monteres.



Vinduer

Det er enkelte 2-lags vinduer fra 2006, men de fleste vinduer er 3-lags vinduer fra 2018. Normal elde og slitasje.

Årstall: 2006

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Det er glatt malt ytterdør i underetasje, og ellers ytterdør med glass, skyvedører med glass og balkongdør med glass fra 2018 i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert noe vannbrett over ytterdør til underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vannbrett bør monteres.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er støpt terrasse/trapp med fliser ved inngangspartiet. Størrelse 3 m2. Eier opplyser om at det er varmekabler på terrassen.

Det er terrasse med lecaelementer/støpt dekke ut fra stue. Tekking av papp er fra 2018. Størrelse 8 m2.

Det er terrasse i treverk ut fra kjøkken. Størrelse 21 m2.

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe avskalling av maling på terrasse/trapp ved inngangspartiet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer må påregnes.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig ståltrapp til underetasje fra 2018.

Årstall: 2018

TG 2 Andre utvendige forhold

Det er montert levegg i treverk på eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Leveggen har store skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Levegg bør rettes opp.



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulv med fliser, enstavsparkett og støpt dekke. Vegger med malte flater, våtromsplater og fliser. Malte himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er enkelte riss og misfarging/merker på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer kan vurderes.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere med støpt dekke/trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det er stedvise skjevheter i boligen.

Kostnadsestimat: Over 500 000

TG 3 Pipe og ildsted

Det er original teglsteinspipe i boligen. Peisovn i stue er fra 2006.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipe er stedvis kledd igjen med plater.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Pipevanger må gjøres synlig/piper må rehabiliteres med innvendig rør.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er utforede trevegger kledd med plater på noen vegger i original del av boligen. Det ble foretatt hulltaking i utforet vegg i underetasje, uten å påvise unormale fuktutslag. Det gjøres oppmerksom på at utforede trevegger ansees som en risikokonstruksjon med hyppige skadetilfeller.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig tretrapp fra 2018 med eiketrinn, malte vanger og spilerekkerverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe knirk i trapp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring kan vurderes.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige glatte malte dører fra 2018.

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis noe slitasje på dører, det mangler terskellist på dør, det er løs dørterskel, det mangler listverk på dør m.m.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer kan vurderes.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Fliselagt bad fra 2018 med dusj, veggmontert wc, servant og opplegg til vaskemaskin. Eier har faktura og bilder på oppbygging av rommet fra utførende entreprenør.

Årstall: 2018



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliselagte vegger og malt himling.

Årstall: 2018

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fliselagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2018

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med dokumentert utførelse på membran.

Årstall: 2018

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert glatt innredning og speil med lys i rommet. Dusjdør er i glass.

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dusjdør i glass subber i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dør bør justeres.

UNDERETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon i rommet.

Årstall: 2018

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra trimrom, uten å påvise unormale fuktutslag.

Årstall: 2018

2 ETASJE > BAD

Generell

Bad med fliser/plater på vegger, og fliselagt gulv. Badet er fra 2018 og har badekar, veggmontert wc og servant. Eier har faktura og bilder på oppbygging av rommet fra utførende entreprenør.

Årstall: 2018



2 ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser og baderomsplater, og malt himling.

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Fliselagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2018

2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med dokumentert utførelse på membran.

Årstall: 2018

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert glatt innredning og speil med lys i rommet.

Årstall: 2018

2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon i rommet.

2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra trappegang, uten å påvise unormale fuktutslag.

2 ETASJE > BAD 2

Generell

Bad med fliser/plater på vegger, og fliselagt gulv. Badet er fra 2018 og har dusj, veggmontert wc og servant. Eier har faktura og bilder på oppbygging av rommet fra utførende entreprenør.

Årstall: 2018



2 ETASJE > BAD 2

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med våtromsplater og fliser. Himling med malte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

2 ETASJE > BAD 2

1 TG 1 Overflater Gulv

Fliselagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2018

2 ETASJE > BAD 2

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Hjørnesluk i dusjsone med dokumentert utførelse på membran.

Årstall: 2018



2 ETASJE > BAD 2

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert glatt innredning og speil med lys i rommet. Dusjdører er i glass.

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon i rommet.

2 ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra soverom, uten å påvise unormale fuktutslag.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2018 med glatte fronter, Quooker kran med kokende vann, benkeplater i kompositt og ventilator. Kjøkkenet har integrert komfyr, kombiovn, oppvaskmaskin og bred induksjonstopp.

Årstall: 2018



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2018

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er vannrør innvendig i boligen av type rør i rør opplegg fra 2018.

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er enkelte rør som ikke er klamret fast. Det mangler sprutsikring i vannskap på bad i underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rør må klamres fast, sprutsikring må monteres.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør i plast fra 2018 innvendig i boligen.

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er avløpsrør som ikke er klamret fast i teknisk rom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rør må klamres fast.

TG 1 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon i bod i underetasje med ventil i yttervegg, og ellers balansert ventilasjonsanlegg med gjenvinner fra 2018 i boligen.

Årstall: 1954

TG 1 Varmtvannstank

Det er bereder på 200 liter fra 2008 plassert i teknisk rom.

Årstall: 2008

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.

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

Tilstandsrapport

Det er enkelte eldre stikkontakter, brytere, ledninger, komponenter m.m. i boligen, men de meste av el-anlegget inkludert innmat i sikringskap ble skiftet ut i 2018.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det foreligger samsvarserklæring på utførte el-arbeider i boligen i 2018.
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Utvidet kontroll på el-anlegg med eldre komponenter, stikkontakter, brytere m.m. anbefales alltid.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn under boligen.

TG 2 Funksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er drenering fra 2006 på original del og fra 2018 på tilbygget del.

Årstall: 2006

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det mangler klemlist på platonplast på deler av boligen.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Det er støpt mur på original del, og termomur eller lignende på tilbygget del. På Bod i underetasje er det lecamur.

TG 2 Forstøtningsmurer

Det er støpt mur ved trapp til utvendig dør i underetasje

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er høy fukt i mur, og malingsflass på mur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Redrenering må påregnes.

TG 2 Terrengforhold

Det er ikke etablert helling på terreng rundt hele boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er iflg. eier avløpsrør fra bolig og til kum i hagen fra 2006, og nyere avløpsrør fra kum til offentlig ledning. Det er eldre utvendig vannrør fra bolig.

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.

Det mangler håndløper på innvendig trapp. Det er for lavt rekkverk på terrasser.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Boligen tilfredstiller ikke dagens krav til brannceller mellom boliger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

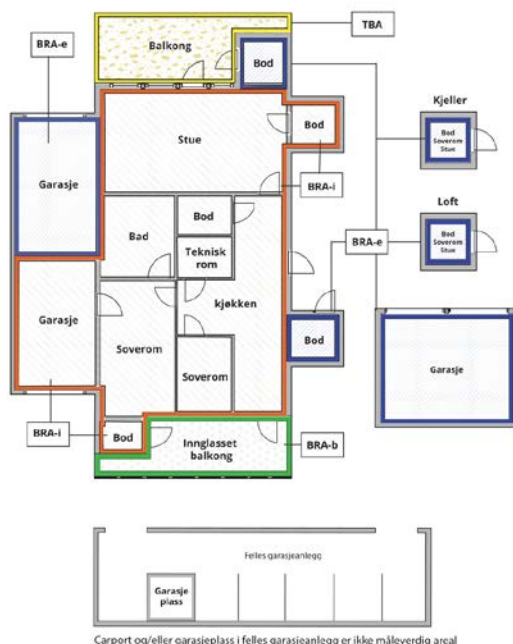
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	69			69	
1 Etasje	64			64	32
2 Etasje	64			64	
SUM	197				32
SUM BRA	197				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Trapperom, teknisk rom, bad, trimrom, kjellerstue, bod		
1 Etasje	Trapperom, stue, kjøkken		
2 Etasje	Trapperom, bad, bad 2, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er laget et teknisk rom i underetasje, dette er ikke tegnet inn på godkjente tegninger. Det er lav takhøyde i bod i underetasje.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		17		17	
SUM		17			
SUM BRA	17				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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)
Rekkehus	0	0
Garasje	0	17

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.1.2026	Jan-Petter Vie	Takstingeniør
	Geir Scott Nilsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	27	1726		0	600.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Trettebakken 10

Hjemmelshaver

Bjørnevoll Evy, Nilsen Geir Scott

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom, beliggende i attraktivt boligområde på Røa.
Det er kort avstand til skole, butikker, offentlig kommunikasjon, barnehage m.m.
Eiendommen har normalt gode lysforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomt med busker, plen, tre, levegg, belegningsstein, hekk m.m.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Eldre garasje, ukjent byggeår.

Beskrivelse

Eldre garasje med grovstøpt dekke, vegger og himling i mur, pulttak tekket med papp, leddport og strøm/lys.

Garasjen er eldre, slitt, har skjevheter, sprekker, har eldre taktekking m.m.
Generell renovering må påregnes.

Det er nyere ladeboks til el.bil ved garasje.
Eier opplyser om at garasjeporten er ca. 15 år gammel.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	04.01.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	05.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	05.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	05.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.01.2026	
2	07.01.2026	
3	08.01.2026	
4	08.01.2026	
5	08.01.2026	
6	08.01.2026	
7	09.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Evy Bjørnevoll

Geir Scott Nilsen

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2005
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Trettebakken 10

0755 Oslo

0301-27/1726/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Hol Bygg AS / Skedsmo rørleggerbedrift

Beskrivelse av arbeidet: Tre helt nye bad samt nytt kjøkken i forbindelse med tilbygg og rehabilitering. Utførende sanitærinstallasjoner, vannforsyning- og avløpsanlegg: Skedsmo rørleggerbedrift. Uavhengig kontroll av våtrom: Ing. Jan Erik Gauksrud

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Tre helt nye bad, med nye membraner, nye sluk, se punktet over.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Hol Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak (takstein og lekter) i forbindelse med rehabilitering. Opplektet og etterisolert tak opp mot loft. Utføring og etterisolering alle vegger inkludert dampspærre og vindsperre. Nytt utvendig panel alle vegger. Alle ytterdører, verandadører og vinduer byttet.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Ja

Feil på drenering på en vegg i utebod på kjellerplan (under terrassen). Oppstått gradvis 2023/2024, førte til fuktig vegg inne i boden.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Gravd opp og skiftet drensplate som hadde flyttet seg og gitt feil overlapp med eldre plate. Utført av eier.

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Firmanavn: Gravco

Beskrivelse av arbeidet: Drenert rundt vår del av rekkehuset (nye drensplater rundt hele huset, nye drensrør). Også isolert kjellervegger utvendig samtidig.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Hol bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Selvfølgelig ny drenering rundt nytt tilbygg, koblet sammen med det "gamle" rundt resten av huset, som er i god stand.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Hele boligen

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Firmanavn: Gravco

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut avløpsrør under kjellergulvet og ut til nedgravd kum i hagen. Inspeksjonsluke installert ned til rørene. Kommunen har etter det byttet ut avløpsrøret fra kummen og ut til Trettebakken.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Unionconsult Boro Vvs og Miljø AS / Kvernsbekk Anlegg AS

Beskrivelse av arbeidet: Alle taknedløp, samt overvannsrist foran huset, er ført ned til nytt, nedgravd fordrøyningsmagasin.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Firmanavn: Holst Service & Montering AS

Beskrivelse av arbeidet: Balansert ventilasjon installert i hele boligen med roterende varmeveksler.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Firmanavn: Husker ikke hva de het

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut murt peis med rentbrennende peisovn.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: T-Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Montering av nytt elektrisk anlegg (bortsett fra et soverom og kjellerstue). Helt ny innmat i sikringsskap. Trukket nye kabler til nesten alle rom i forbindelse med tilbygg og rehabilitering. Varmekabler installert i alle 3 bad, trimrom, kjellerstue og gang 1.etasje. Varmefolie i 3 soverom, stue, kjøkken og gang kjeller.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: ELFI - Elektro&Fiber AS

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av elbil-lader ved garasjen

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Tekoda Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av varmekabler i utetrapp.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

2006: Ny bod på kjellerplan med ny trappeinngang, samt nye, større vinduer i kjellerstue.

2018: Tilbygg over 3 etasjer. To soverom i andre etasje, kjøkken i første etasje, bad og trimrom i kjeller. Endret romløsning i resten av huset.



Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Oslo kommune byggesak 200610200 - Tilbygg (2006)

Oslo kommune byggesak 201716777 - Tilbygg til rekkehus (2017)

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Innredet kjellerstue i "gammel" del (var allerede kjellerstue når vi flyttet inn).

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Ja, siste godkjente tegninger viser dette som kjellerstue.

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

2024, utført/analysert av Radonmannen AS.

Høyeste årsmiddelverdi 22 Bq/m³ i kjelleren, godt under anbefalt tiltaksgrense på 100 Bq/m³

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt



37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Betonggulv er ujevnt og sprukket

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2027). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Trettebakken 10

1. Etasje



Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.

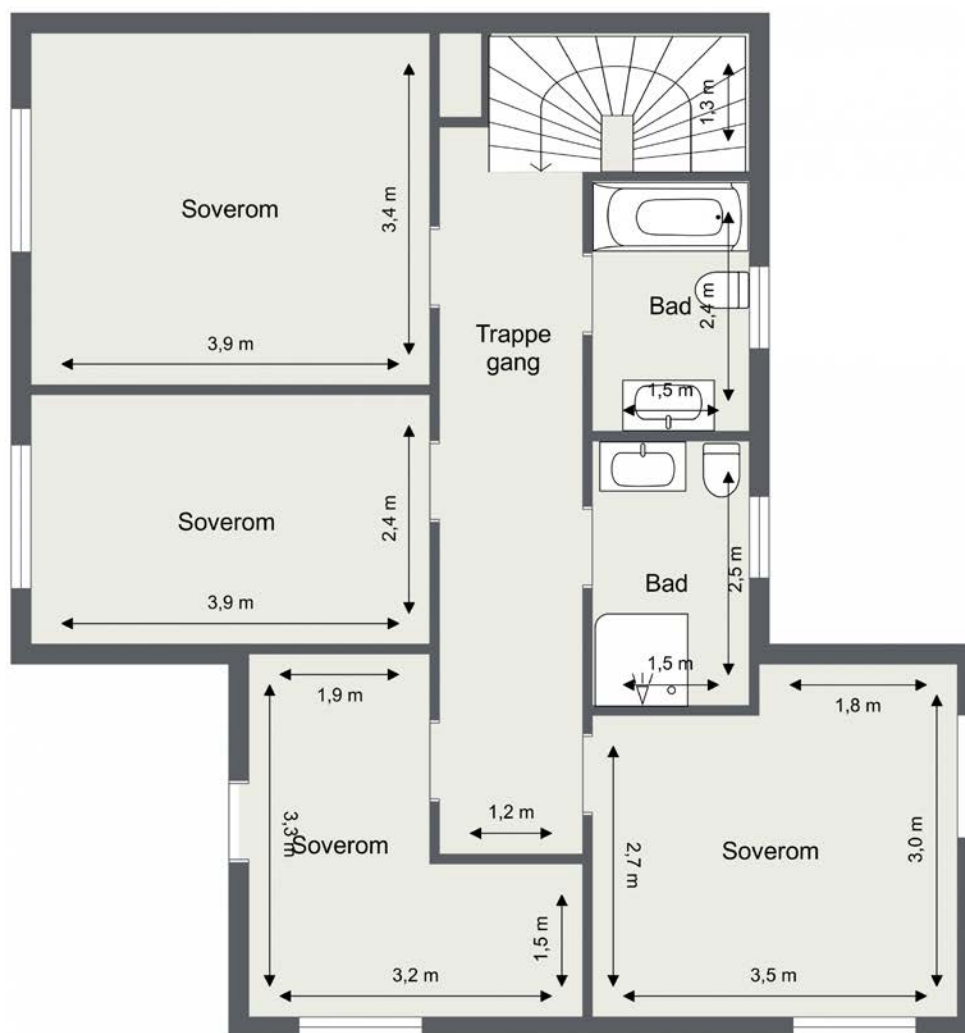
Mobilnr: 93007718

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Trettebakken 10

2. Etasje



Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.

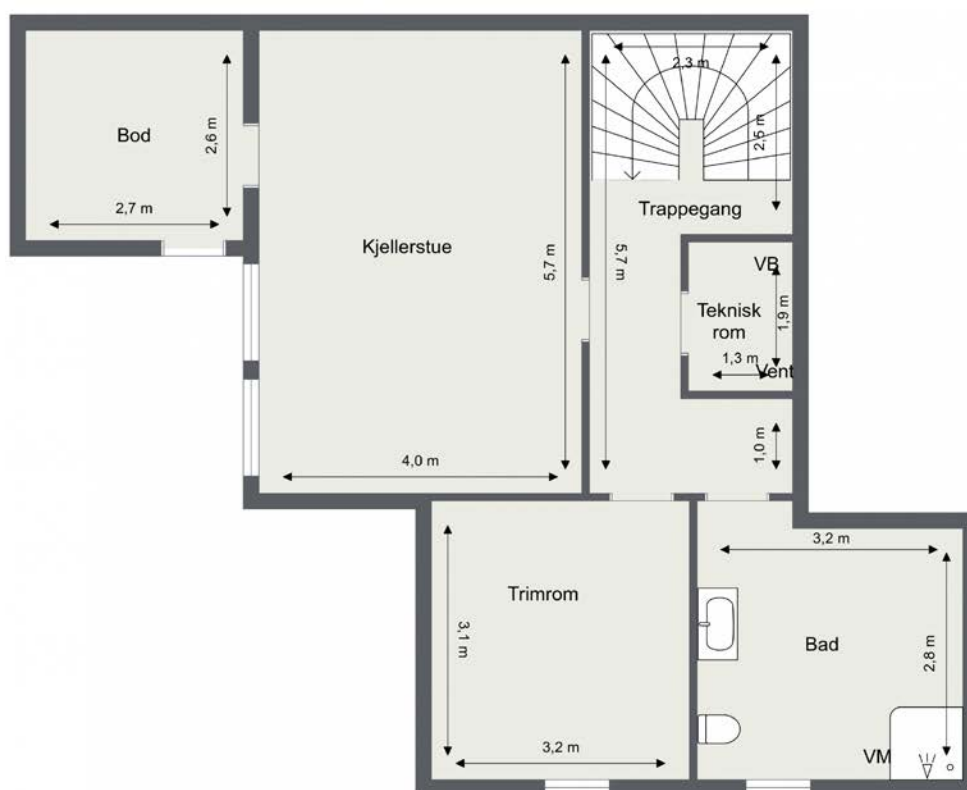
Mobilnr: 93007718

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Trettebakken 10

Underetasje



Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.

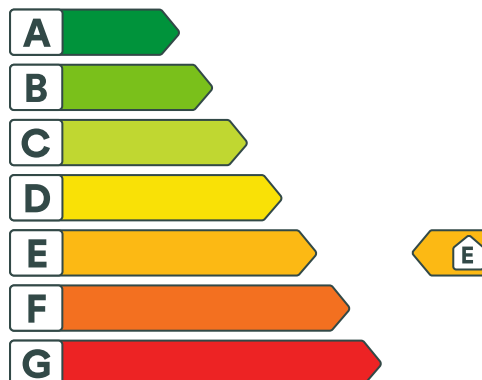
Mobilnr: 93007718

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Adresse Trettebakken 10, 0755 OSLO	
Dato for energimerking 09.01.2026	Merkenummer Energiaattest-2026-244706
Byggeår 1954	Bygningsnummer 80063393
Gårdsnummer 27	Bruksnummer 1726
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Bygningsinformasjon

Bygningskategori Småhus	Bygningstype Rekkehus
Bruksareal 197 m²	Oppvarmet bruksareal 189 m²
Ventilasjonstype Balansert ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima *

263.41 kWh/m² per år

Energikarakter

E

Beregnet levert energi i lokalt klima

263.41 kWh/m² per år

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

Energikarakteren

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



Trettebakken 10, 0755 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Redusér innnetemperaturen

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

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: 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 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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 utendørs

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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.

Nabolagsprofil

Trettebakken 10 - Nabolaget Røa nordre - vurdert av 95 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Linhusveien Linje 41, 42, 42N	4 min 0.3 km
Ekraveien Linje 2	8 min 0.7 km
Sollerud Linje 13	9 min 4.2 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	11 min 6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 12.5 km

Skoler

Bogstad skole (1-7 kl.) 377 elever, 20 klasser	10 min 0.8 km
Voksen skole (1-7 kl.) 524 elever, 24 klasser	14 min 1.2 km
Huseby skole (1-7 kl.) 552 elever, 26 klasser	21 min 1.8 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1-10 kl.) 475 elever, 23 klasser	23 min 1.9 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 689 elever, 48 klasser	21 min 1.7 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	5 min 2.1 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	10 min 4.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

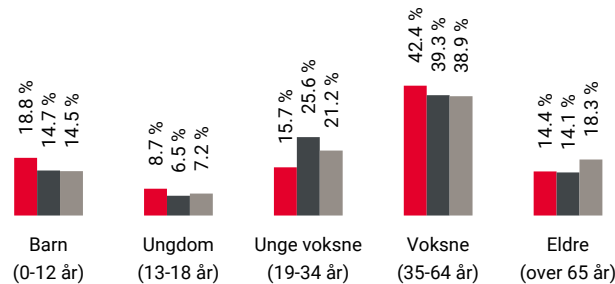
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Røa nordre	1 873	716
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Fossekalen barnehage (1-5 år) 27 barn	4 min 0.3 km
Montessoribhg - Solsikken Knerten (1-2 ... 10 barn	5 min 0.4 km
Mølleplassen spesialbarnehage (1-5 år) 10 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Joker Røa PostNord, søndagsåpent	8 min 0.7 km
Meny Røa	13 min



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

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



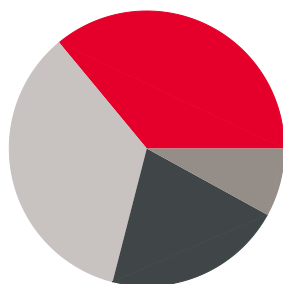
Gateparkering

Lett 88/100

Sport

⚽ Røa Vel - ballbinge	8 min	🚶
Ballspill	0.7 km	
⚽ Gravdalsveien balløkke	9 min	🚶
Ballspill	0.7 km	
🚴 EVO Røa	13 min	🚶
🚴 SATS Røa Trening&Bad	17 min	🚶

Boligmasse



36% enebolig
21% rekkehus
8% blokk
35% annet

«Gode naboer, godt etablerte, folk tar hensyn til hverandre, nok varehandeltilbud, bra treningsforhold, med nærhet til fantastiske Nordmarka inkludert Holmenkollen idrettsanlegg»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Røa Senter

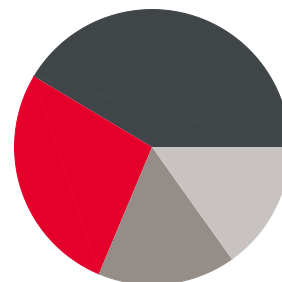
14 min 🚶



Vitusapotek Røa

14 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder
41% 6-12 år
16% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



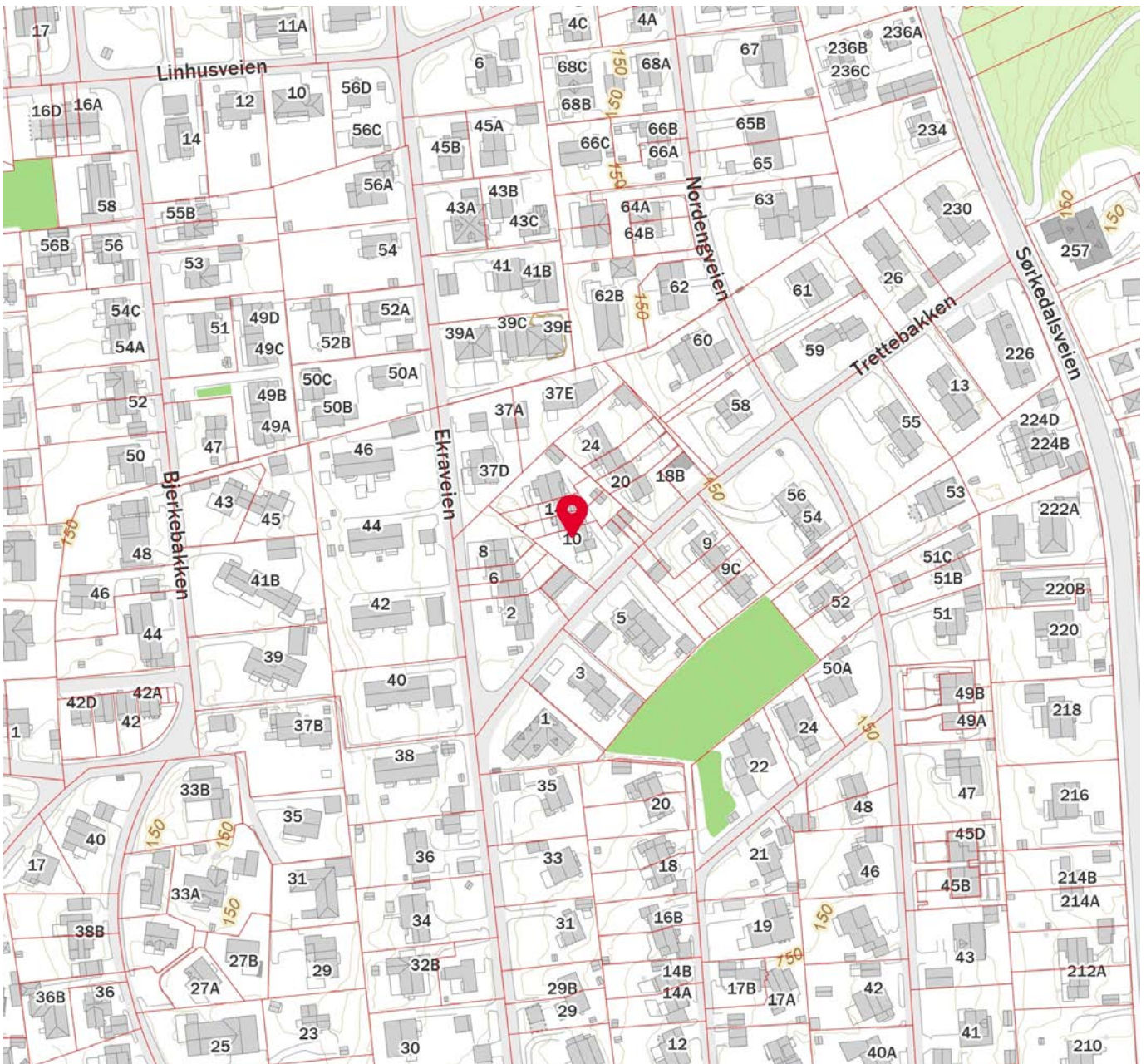
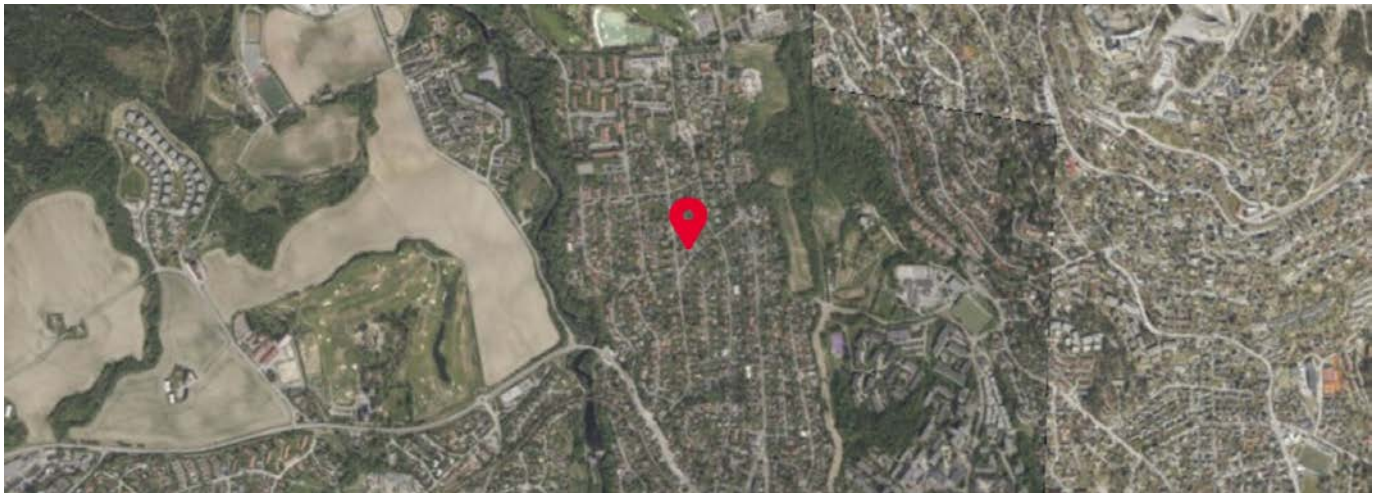
0%

47%

Røa nordre
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

CK NOR BYGG AS avd. Oslo,
Sagveien 23 C,
0459 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.: 201716777-19
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Leif Volmar Lindberg

Dato: 12.05.2020

Arkivkode: 531

Byggeplass: TRETTEBAKKEN 10
Tiltakshaver: EVY BJØRNEVOLL
Søker: CK NOR BYGG AS avd. Oslo
Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus

Eiendom: 27/1726/0/0
Adresse: TRETTEBAKKEN 10, 0755 OSLO
Adresse: sagveien 23 C, 0459 OSLO
Tiltaksart: Tilbygg

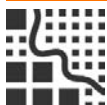
Ferdigattest - Trettebakken 10

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for tilbygg til rekkehus, mottatt 29.4.2020.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201716777			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Innmåling	Unummerert	09.08.2016	1/27
Plan underetasje	A20-01	24.10.2017	1/28
Plan 1. etasje	A20-02	24.10.2017	1/29
Plan 2. etasje	A20-03	24.10.2017	1/30
Snitt	A30-01	14.07.2017	1/31
Fasader	A40-01	24.10.2017	1/32
Utomhusarealer	A10-01	23.11.2017	7/4
Plan kjeller	A20-01	23.11.2017	7/5
Snitt veranda	A30-02	23.11.2017	7/6
Fasade, snitt til nabo	A30-04	23.11.2017	7/7
Snitt med eksisterende terreng	A30-03	23.11.2017	7/9
Situasjonsplan med parkeringsplass nummer 2	A10-02	06.12.2017	12/2
Situasjonsplan med parkeringsplass nummer 2, viser snuplass	A10-03	06.12.2017	12/3



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

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

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

21 80 21 80
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Leif Volmar Lindberg - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:

EVY BJØRNEVOLL, TRETTEBAKKEN 10, 0755 OSLO
3 X BIONG AS, Sagveien 23 c III, 0459 OSLO

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

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

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

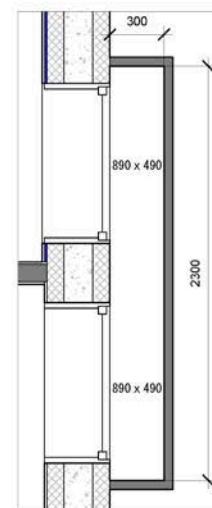
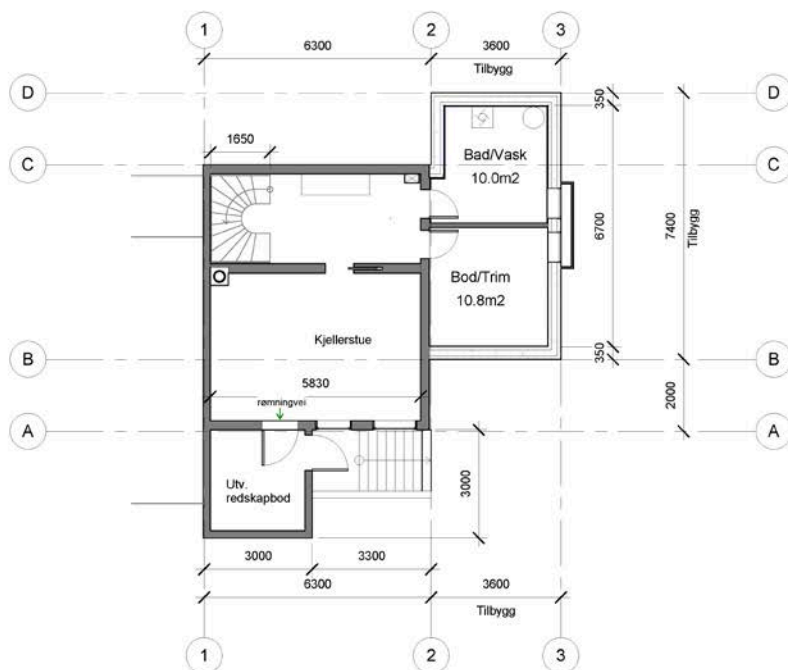
0301-27/1726	DeINr. 1	Kommunale avgifter	NOK 28 908,09
Eiendomsadresse:	Trettebakken 10 0755 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 11 866,00
Fakturamottaker:	Nilsen Geir Scott Trettebakken 10 0755 OSLO		
Eiernavn:	Bjørnevoll Evy	Totalt	NOK 40 774,09

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Eiendomsskatt	11 866,00
Feie- og tilsynsgebyr	243,00
Renovasjonsgebyr	10 254,89
Vann- og avløpsgebyr	18 410,20
Totale avgifter	40 774,09

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

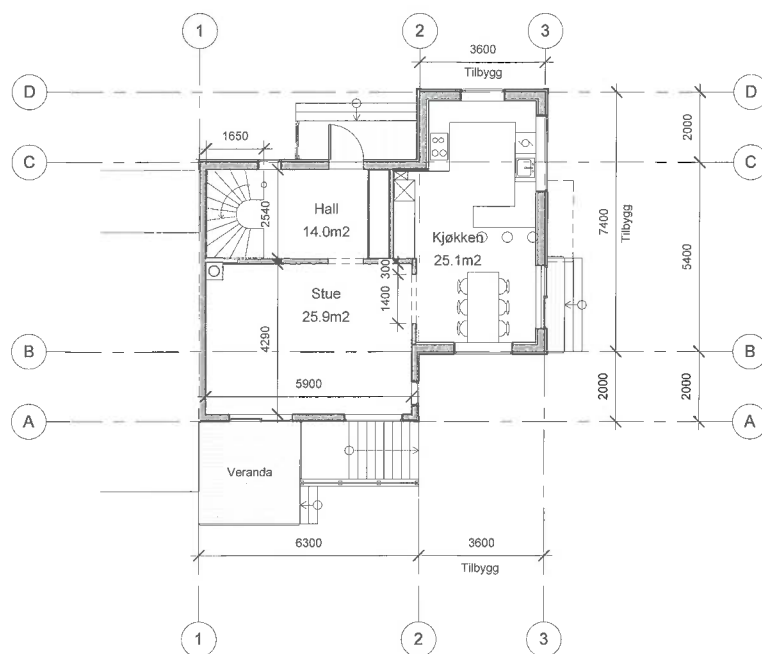


1 Lyskassemål
1 : 20

Beregningsgrunnlag tomt (fratrasket 144 m2 for veiareal) er **456,5 m2**.
Eksisterende BYA **46,62 m2**.
BYA nytt tilbygg **26,64 m2**.
Sum BYA for huset etter utbygging **73,26 m2**.
Parkeringsareal **36,0 m2**.
Sum BYA **109,26 m2**.
Utnyttelsesgrad **23,93%**.

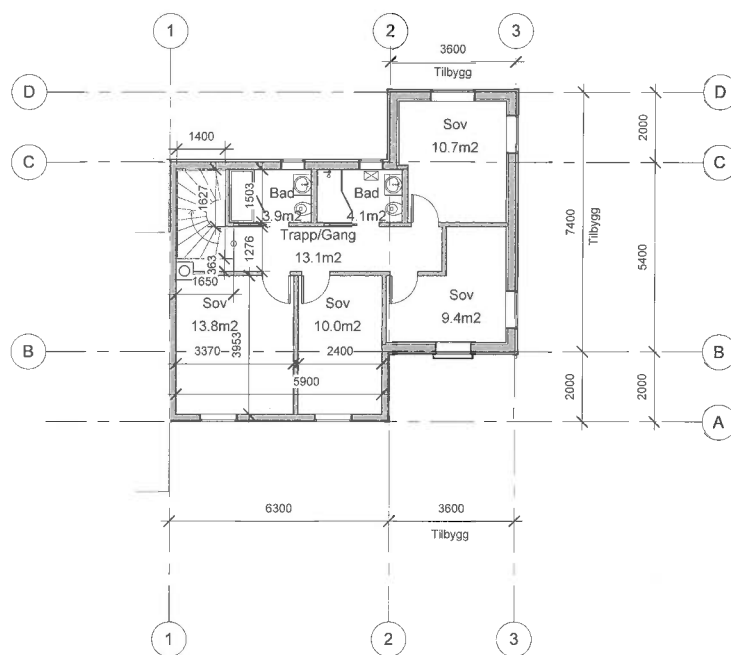
Rev.	Data	Rev. gjelder	Tegn.
		Trettebakken 10 27/1726	
www.arkkon.no Bruk av tegning uten samtykke er forbudt.		Oslo kommune	
Arkitektkontor		Plan kjeller	
Prosjekt nummer		A20-01	
Date		14.07.17	
Tegn. HJ		Rev.	
KV		23.11.17	
		Målestokk: KAK ykazan	

VEDLEGG E-02



Rev.	Data	Rev. gjelder	Tegn.
 www.arkkon.no Bruk av tegning uten samtykke er forbudt.		Trettebakken 10 27/1726 Oslo kommune	
Plan 1. etasje		A20-02	
Prosjekt nummer		-	
Data		14.07.17	
Tegn. HJ		Rev.	
KV		24.10.17	
Målestokk		1:100	

VEDLEGG E-03



Rev.	Data	Rev. gjelder	Tegn.
 www.arkkon.no Bruk av tegning uten samtykke er forbudt.		Trettebakken 10 27/1726 Oslo kommune	
Plan 2. etasje		Prosjekt nummer: - Data: 14.07.17 Tegn. HJ KV	
		A20-03 Målestokk: 1:100	



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 10.12.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

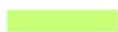
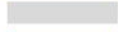
Originalformat: A3

Reguleringskart	
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). null - Det er ikke registrert naturangiford innenfor kartutsnittet. - Kartet er sammenstilt for . Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 150771/ 86523738	Deres ref.:
Adresse: Trettebakken 10	Kommentar:
Gnr/Bnr: 27/1726	

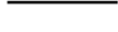
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

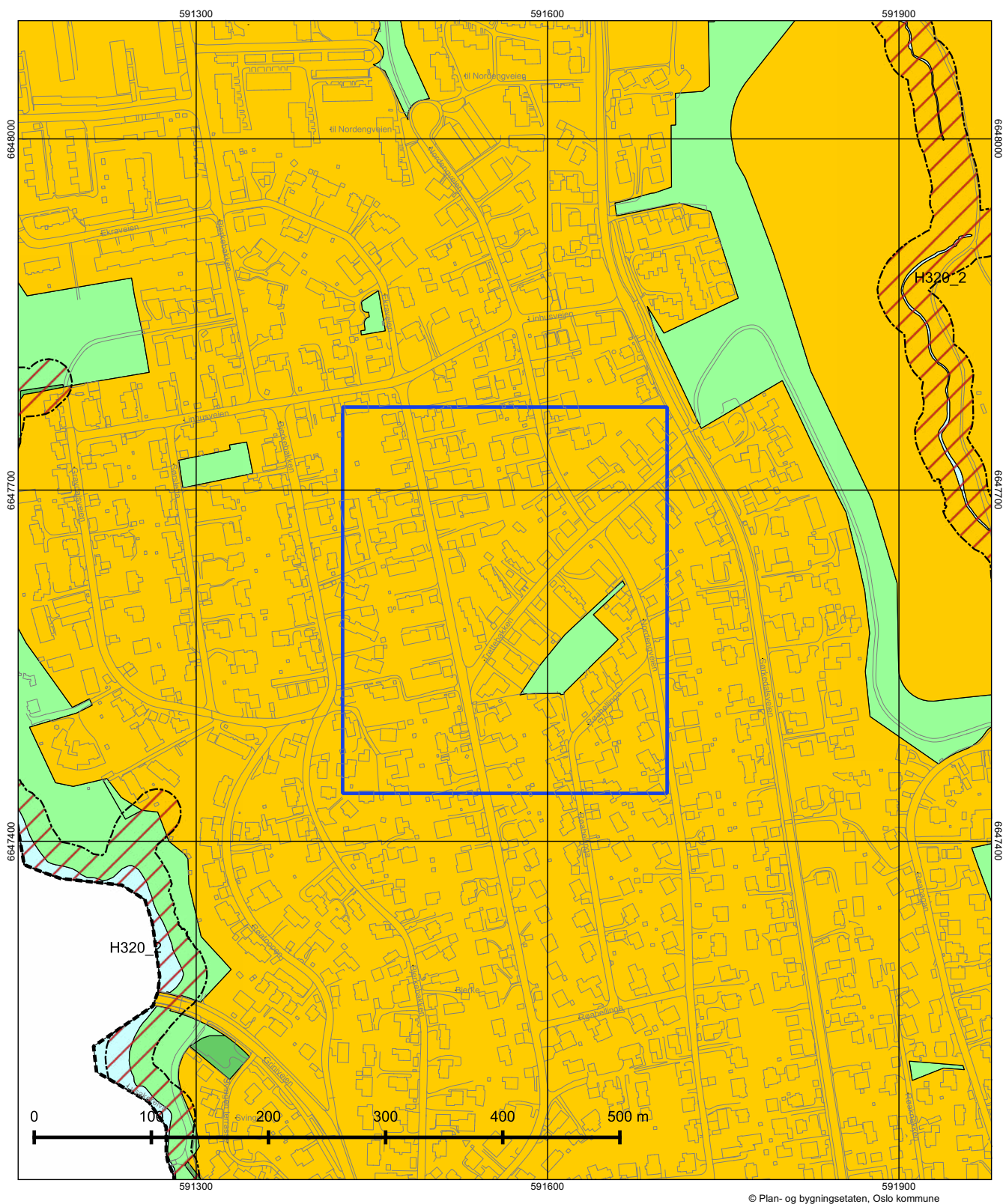
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei

	1110 - Boligbebyggelse
	2011 - Kjøreveg

	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)



Oslo

Dato: 10.12.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 150771/86523738

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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





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, varmepumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVENTILATER 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. Veggglamper, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Trettebakken 10
0755 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Heidi Siri Petersen**Telefon:** 906 93 484
E-post: heidi.siri.petersen@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 viderefremidlet 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