NORDVIK

Haslevangen 9B

4 soverom | 210 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Haslevangen 9B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
33	Om boligen
45	Nabolagsprofil
47	Tilstandsrapport
69	Egenerklæringsskjema
76	Andre vedlegg
127	Kontaktinfo
130	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
133	Forbrukerinformasjon om budgivning
134	Budskjema

Salgsoppgave produsert 10.04.2026

Nøkkelinformasjon



Innholdsrik tomannsbolig over 3 plan - Idyllisk, stor hage og gode solforhold - Dobbelgarasje - Ettertraktet beliggenhet

Prisantydning	**14 500 000,-**
Omkostninger	**363 880,-**
Totalpris	**14 863 880,-**
BRA-i	**210 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1934**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Haslevangen 9B!

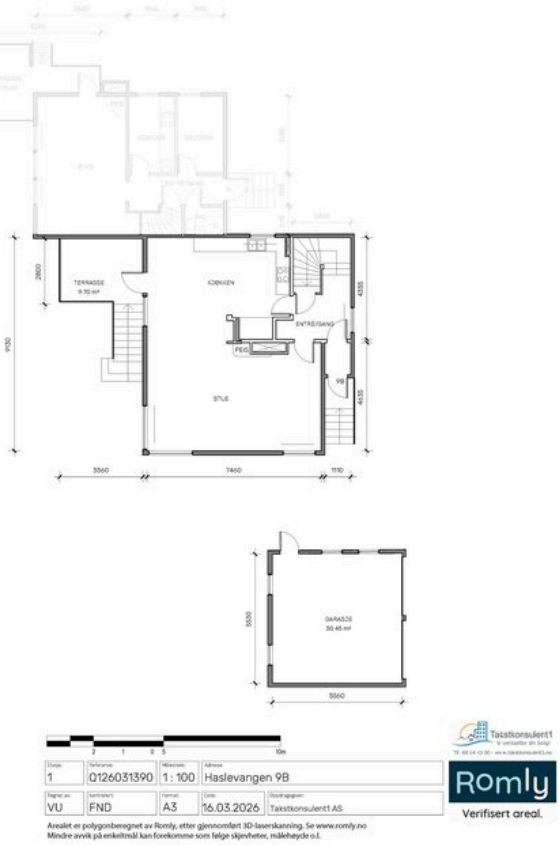
Se også Haslevangen 9. Finnkode:

Dette er en familievennlig vertikaldelt tomannsbolig over tre plan, beliggende i flotte og barnevennlige omgivelser på Frydenberg/Hasle. Eiendommen har en stor og opparbeidet hage med frukttrær og variert beplantning, samt dukkestue i hagen. Romslig tomt med gode muligheter for parkering. Boligen fremstår som godt vedlikeholdt, men med behov for oppgraderinger.

Kvaliteter:
Tomannsbolig over tre plan
Stor hage og fine uteplasser
4 gode soverom
Baderom (2018), toalettrom og vaskerom
Peis og varmepumpe
Pent opparbeidet tomt bestående av plen, frukttrær og beplantning
Dobbelgarasje
Gåavstand til både Løren og Hasle Torg
Kun minutters gange til skoler og barnehager

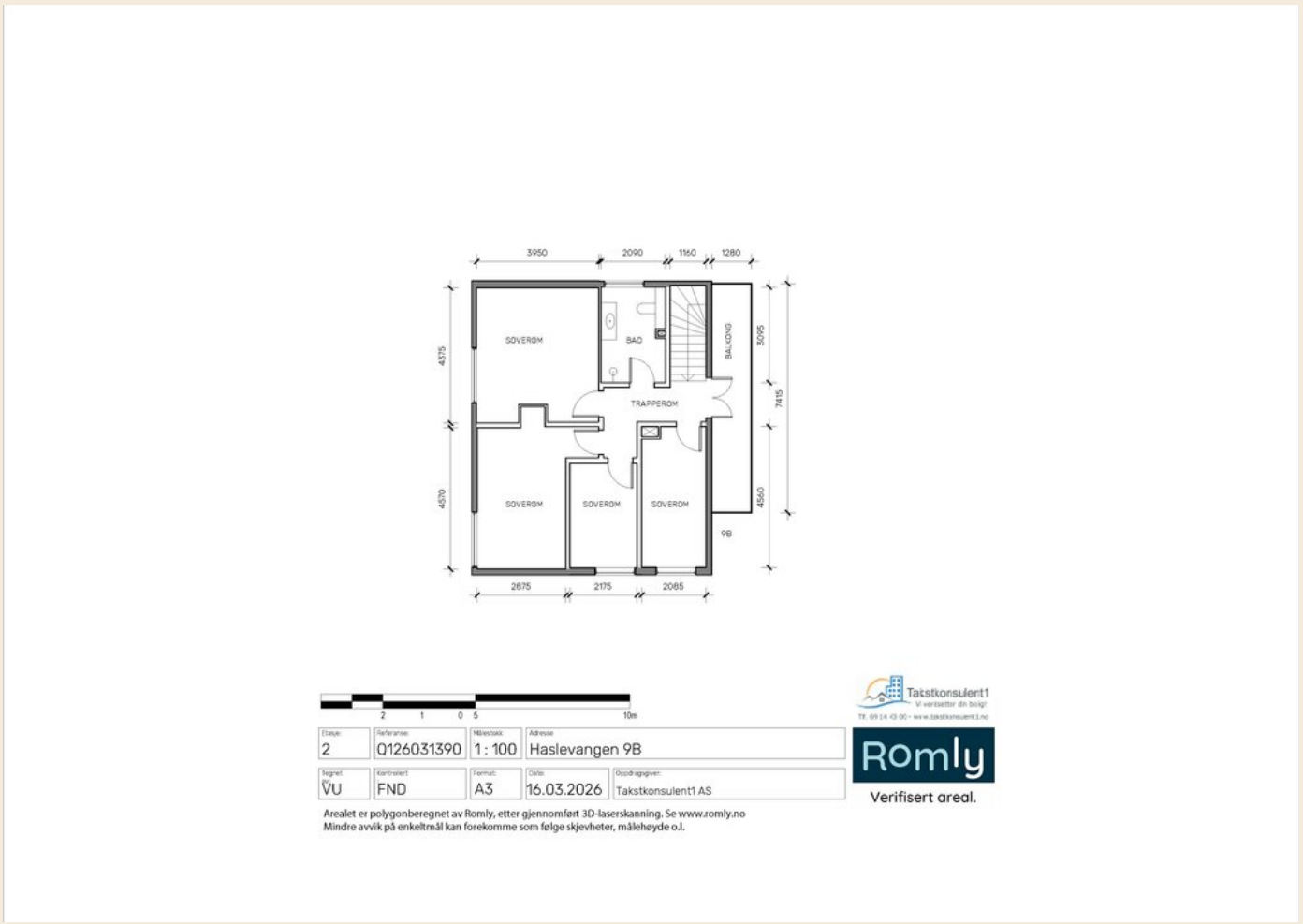
Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 76 kvm
Total BRA: 76 kvm



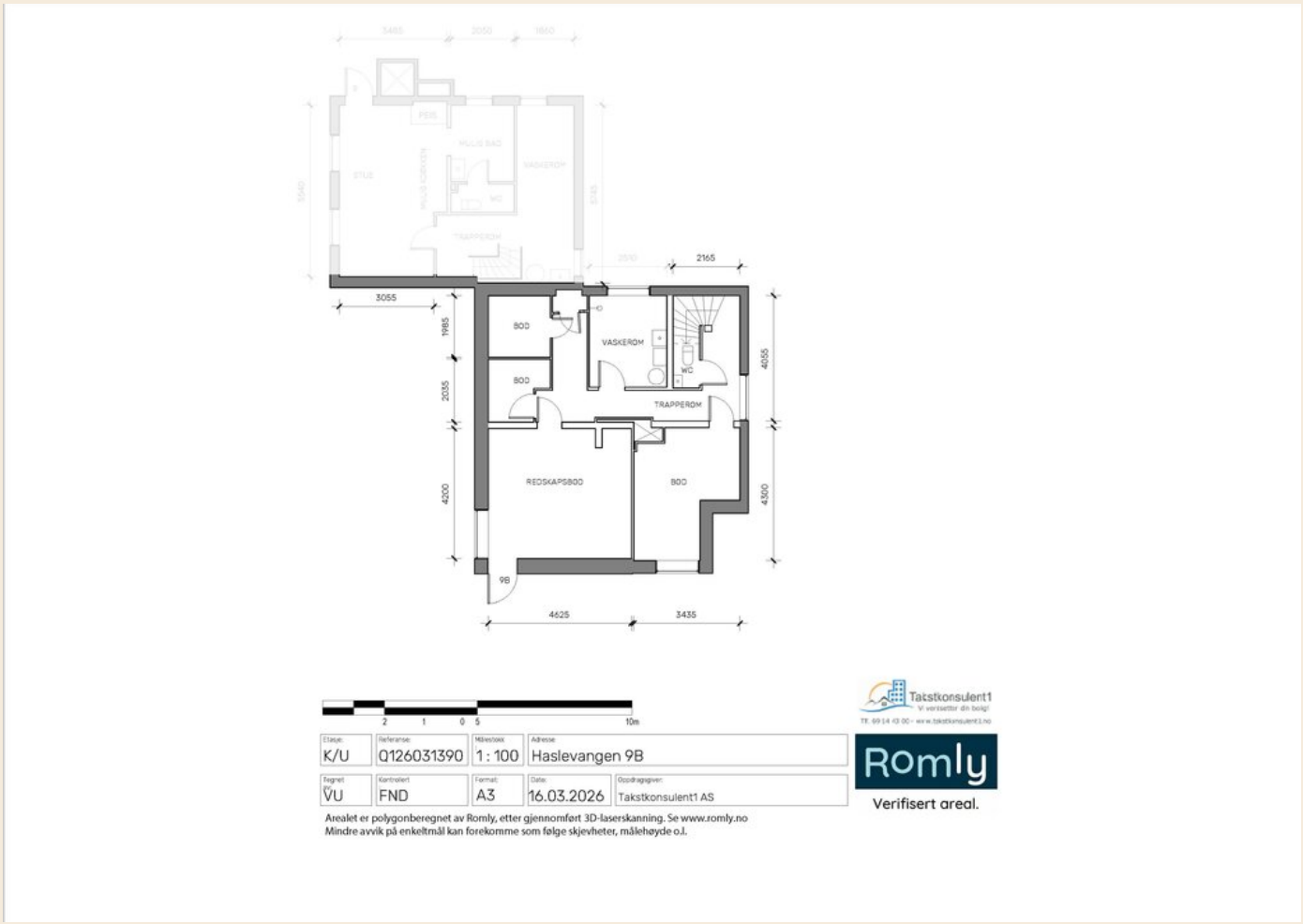
Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 67 kvm
Total BRA: 67 kvm



Planløsning

Kjeller
BRA-i: 67 kvm
Total BRA: 67 kvm














































Fiskgjor

















































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0320/23

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Haslevangen 9B, 0579 OSLO
Gnr 127, bnr 34 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Karén Cecilie Heggelund

Kjøpesum og omkostninger
14 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
362 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
363 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
383 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
14 863 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
14 883 580,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1934

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 210 kvm
Totalt BRA: 210 kvm
TBA: 19 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 67 kvm. Gang, vaskerom, toalettrom og boder.
Total BRA: 67 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 76 kvm. Vindfang, gang, kjøkken og stue.
Total BRA: 76 kvm.
TBA: 10 kvm. Terrasse.

2. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Gang, bad og 4 soverom.
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 9 kvm. Terrasse.

Innhold
Boligen inneholder:
1. etasje: Vindfang, gang, soverom, kjøkken og stue.
2. etasje: 4 soverom, baderom og gang med utgang til luftebalkong.
Kjeller: Gang, toalettrom, vaskerom og boder.

- 1. ETASJE -

STUE MED UTGANG TIL TERRASSE OG HAGE:
Stuen fremstår som lys og luftig, med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lysinnslipp og en behagelig romfølelse. Den gode planløsningen gir fleksible møbleringsmuligheter, med naturlig plass til både sofagruppe, TV-løsning og spisebord med tilhørende sitteplasser. Gulvet er belagt med stavparkett lagt i kvadrat, og overflatene er malt i lyse fargetoner. I stuen finner du også en murt peisinnsats med glassdører, som gir god varme og skaper en lun og hyggelig atmosfære på kjøligere dager. I tillegg er det varmepumpe. Det er montert utvendige, elektriske persienner (Zip Screen) i 1. etasje, totalt 4 stk.

Fra stuen er det utgang til en hyggelig sørvestvendt, overbygget terrasse på ca. 10 m², som blir en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i vår- og sommerhalvåret. Her er det gode muligheter for å etablere en trivelig uteplass med utemøbler, grill og beplantning – perfekt for både rolige hverdager og hyggelige sammenkomster med familie og venner.

Terrassen har direkte adkomst til en stor, opparbeidet

hage med frukttrær og variert beplantning, som gir gode rammer for lek og aktivitet. Hagen er spesielt godt egnet for barnefamilier, med trygge og oversiktlige omgivelser, god plass til lek og en sjarmerende dukkestue som vil være et naturlig samlingspunkt for de minste. Her får barna gode muligheter for utelek i grønne og skjermede omgivelser, samtidig som de enkelt kan følges med fra terrassen.

DELVIS ÅPEN KJØKKENLØSNING:
Romslig og funksjonelt kjøkken med rikelig skap- og benkeplass, som gir gode arbeidsforhold og oppbevaringsmuligheter. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og en slitesterk laminat benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Kjøkkenet er utstyrt med integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn, samt ventilator plassert over kokesonen.

- 2. ETASJE -

GANG MED UTGANG TIL BALKONG:
Fra gangen er det utgang til en nordøstvendt takbalkong på ca. 9 m², praktisk plassert i 2. etasje. Balkongen egner seg godt som en luftebalkong, med fin plass til oppbevaring, tørk av klær eller en liten sittegruppe. En funksjonell uteplass som gir ekstra luftemuligheter og et praktisk supplement til boligen.

4 SOVEROM:
I 2. etasje finner du fire gode og romslige soverom med svært fleksible bruksmuligheter. Alle rommene har god plass til seng, garderobeskap og øvrig møblement som skrivebord, kommoder og oppbevaringsløsninger. Planløsningen gjør det enkelt å tilpasse rommene etter behov, enten som barnerom, gjesterom, hjemmekontor eller hobbyrom. Dette gir boligen stor fleksibilitet og gjør den særlig godt egnet for barnefamilier eller for deg som ønsker flere funksjonelle rom.

BADEROM:
Stilrent, flislagt baderom renovert i 2018 med elektrisk gulvvarme og downlights i himlingen. Badet er innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Det er elektrisk styrt vifte.

- KJELLER -

TOALETTROM:
Praktisk toalettrom med en enkel og funksjonell standard. Himling med malt panel, vegger i malt mur og gulv i malt betong. Rommet er innredet med toalett og servant, og har naturlig ventilasjon.Toalett og servant ble byttet ut i 2015.

VASKEROM:
Det ble satt inn dusj i vaskerom i kjeller, ny vaskekum og nytt opplegg til vaskemaskin i 2017. Varmtvannstanken har et volum på ca. 300 liter og er montert i 2005.

BODER:
I underetasjen er det totalt fire boder, bestående av to mindre boder og to romslige boder med gode lagringsmuligheter. Bodene gir fleksibel bruk og egner seg godt til oppbevaring av blant annet sesongutstyr, sportsutstyr, verktøy og øvrige eiendeler. De større bodene har god plass og kan også benyttes som arbeidsrom, hobbyrom eller redskapsrom, noe som gir boligen ekstra funksjonalitet og praktiske bruksområder.

OVERFLATER, ETC.:
2. etasje: Himlinger med malt panel. Vegger med tapet, malt panel og malte plater. Gulv med heltre gulv, vinylbelegg og laminat. Takhøyden ble målt i soverommet til: 2,40 m.
1. etasje: Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater og tapet. Gulv med laminat og stavparkett lagt i kvadrat. Takhøyden ble målt i stuen til: 2,49 m, i gang til: 2,31 m.
Kjeller: Himlinger med malt panel. Vegger med malt betong. Gulv med malt betong. Takhøyden ble målt i gangen til: 2,0 m.

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Ytterdør med glassfelt.
Vinduer: Vinduer med 2-lags energiglass, produsert 2005, 2007. Vinduer med 3-lags energiglass, produsert 2015 i stuen i 1. etasje. Vinduer med 2-lags energiglass, produsert 2007. Vinduer i kjeller med 2-lags isolerglass, produsert 1979.
Balkongdør: 2-fløyet balkongdør med 2-lags energiglass, produsert i 2007.
Innerdører: Boligen har glatte innerdører.
Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
Elektrisk anlegg: Automatsikringer.
Oppvarming: Elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad. Luft-til-luft varmepumpe. Vedfyring.

Standard
Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Det er dobbelgarasje på eiendommen. Det er også mulig å parkere bil på gårdsplassen.
Elbillader er plassert på husveggen til Haslevangen 9B, men tilhører Haslevangen 9.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad i 2. etg. ble totalrenovert i 2018. Arbeidet ble utført av Rør og Kjøkken AS v/ Erling Halvorsen og TMB elektro v/Tommy Brekke Melgzer. Kostnad renovering: 270 025 kr, kostnad elektriker: 41 770 kr og kostnad snekker: 10 975 kr. Nytt: rør til varmt og kaldt vann, nytt avløp og sluk, ny elektrisk installasjon + lys og varmekabler. Lagt ny membran (helsveist våtromsmembran med 10 års garanti fra Protan Norge). Laget ny luftkanal for elektrisk fuktighetsstyrt vifte. Lagt spotter i tak. Toalett og servant i toalettrom i kjeller ble byttet ut i 2015. Arbeidet ble utført av Oras As ved Kjell Grov. Det ble satt inn dusj i vaskerom i kjeller, ny vaskekum og nytt opplegg til vaskemaskin i 2017.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fornyet på bad i 2. etg. Se kommentar under punkt 1.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet 2. etg. ble totalrenovert i 2018 ref. punkt 1. Det finnes bilder med kommentarer på hvordan badet ble bygget opp igjen i 2018. For info om fimra og arbeid se punkt 1. Har ikke samme dokumentasjon for toalett i kjeller og vaskerom i kjeller.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Nytt tak på veranda 2. etg. ble lagt i 2009. Type: RCPL Jumbolite Opal. Abeidet utført av Oslo Tak og blikk. Satt opp persienner utendørs i 1. etg. Type: Zip Screen 4. stk. elektrisk. Fasade malt sist i perioden 2016-2018.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: I 2009 ble gårsplassen utvidet med 15 kvm der det før var gress. Det ble lagt fiberduk langs husveggen, garasjevegg og overgang mot hekken. I 2009 ble en oljetank gravd opp og fjernet. Etter dette ble det jevnet ut og lagt ny singel. Det ble lagt ny grus på gårsplassen i 2012. Type: Aslad Pukk. Eiendommen fikk tilbake 94 kvm i 2016 etter at fortau ble flyttet. Det ble asfaltert foran garasjen, gårdsplass ble oppgradert og de ble lagt dreneringsduk + singel.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Har krysset av på "nei" vedrørende samsvarserklæring da jeg ikke finner alle. 2005: sikringsskap ble oppgradert v/ Stein Karlsen. Innebar: automatforsikring, kombivern, overspenningsvern, filter til varmestyring, jordfeilbryter til hovedanlegg. Samsvarserklæring foreligger. 2005: elektrikerarbeid på kjøkken utført av Hagen & Lindstad. Brytere, stikk, div belysning, lagt om installasjon ifm. riving av vegg mot gammel spisestue. 2016: utelys + kurs til varmepumpe. 2017: ny strømmåler. 2018: Det elektriske på badet i 2. etg. gjort om ifm. totalrenovering. Se punkt 1. Trukket om kurs til kjøkken. Byttet dimmer i stua. Samsvarserklæring foreligger. 2019: tilkoblet nye utvendige persienner, nytt lys i overskap kjøkken og nye jordstikk i stua. Utført av TBM-elektro. Samsvarserklæring foreligger. 2021: gang 1. etg. Nytt stikk i gang. Byttet sensor på lys veranda. Ny dimmer og ledninger i gang. Samsvarserklæring foreligger. NB! Jeg finner ikke papirversjoner av alle samsvarserklæringene, og jeg har ikke tilgang til husets boligmappe og vet derfor ikke hva som ligger der av erklæringer. Kan derfor ikke dokumentere alle samsvarserklæringer. Har presisert under det aktuelle punktet.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja
Når ble kontrollen utført? Kontroll gjennomført høsten 2024. Det ble avdekket noen avvik som ble fikset av godkjent elektriker noen uker etterpå. Dokumentasjon på arbeidet finnes.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Nei
Eventuell kommentar: Det er monter en elbil-lader på veggen til huset, men den er koblet til strømnettet til andre del av tomannsboligen (Haslevangen 9).

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2005: ny 300L varmtvannspreder, ny hovedstoppekran, kraner til kjøkken, blandebatteri kjøkken og bad, nytt røropplegg kjøkken. Utført av rørlegger Thomas Jonassen/Kenneth Kristiansen. 2006: isolasjon til vannrør i kjeller. Usikker på hvem som har gjort arbeidet. 2016: byttet utekran. Utført av Kjell Grov. 2017: dusj + nytt opplegg til vaskemaskin. Usikker på hvem som har utført arbeidet. 2018:

totalrenovering bad. Se punkt 1.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Nei
Eventuell kommentar: Én oljetank ble gravd opp og fjernet i mai 2009.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Nei
Eventuell kommentar: Kjøkken ble totalrenovert i 2005. Mine foreldre gjorde kontinuerlig vedlikehold og arbeid på boligen i perioden de bodde der fra 2004 - 2022. Dette innebærer bytte av en del vinduer, maling og vask av fasade, bytte av ytterdør, bytte av verandadør i 2. etg. Maling av alle flater innvending, bytte av gulv i de fleste rom. Installasjon av varmepumpe i stua. "Husbok" med beskrivelse av alt vedlikeholdet finnes.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Gjennomført radonmåling i 2024. Rapport foreligger. Ett rom i kjelleren i hadde for høye verdier, resten ok. Ikke gjort noen tiltak etter dette, men har fått tilbud på tiltak (installasjon av vifte).

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Ja
Beskriv: Ble avdekket noen avvik på el-kontroll i 2024. De ble rettet opp umiddelbart og anlegget ble godkjent. Dokumentasjon foreligger.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Ja
Beskriv: 12/12/2011 ca. 20:00: Kom tilbakeslag fra kommunens hovednett for kloakk i Haslevangen. Begynte å stige vann opp fra sluket i vaskerommet i kjelleren. Det ble oppdaget umiddelbart og vann ble øst ut av kjelleren. Rørleggervakta As i Oslo kom samme kveld og det ble tømt. Det finnes et uttømmende saksgrunnlag på hele hendelsen som ble sendt til Oslo Kommune. Min far søkte om erstatning for kostandene hos Oslo Kommune for kostnadene hos Rørleggervakta for pumping. Så vidt vi klarer å lese ut i fra saksgrunnlaget ble det ikke noen varige skader av dette.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Salgsoppgave fra salget i 2004.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
- Ja
Beskriv: 1. Det har vært stor utbygging i området de siste 10 årene. Nå ligger det vedtak om midlertidig forbud mot tiltak – småhusplanen. I januar 2026 fikk jeg varsel om at dette tiltaket muligens forlenges til 31.des 26. Jeg er ikke kjent med nye nabovarsler hvor arbeidet ikke er påbegynt eller ferdigstilt. 2. Haslevangen 14: mottok varsel sommeren 2023. De er i gang med byggingen nå og har holdt på en stund. Det medfører noe støy. Usikker på når de er ferdige. Det bygges boligblokker med felles parkeringsanlegg (iht. nabovarselet).

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
- Nei
Eventuell kommentar: Ikke utenom at det bygges på andre siden av gaten, ref. punkt 25.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
- Ja
Beskriv: Se tidligere punkt. Det ble gravd opp en oljetank i 2009. Jeg er ikke kjent med at det ligger flere oljetanker på eiendommen.

Bygningssakkyndig
Takstkonsulent1 Kenneth Pettersen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Vertikaldelt tomannsbolig bygget i 1934. Bygningen er trolig fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger oppført medreisverk av tre, utvendig kledd med liggende weatherboard og stående tømmermannskledning. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med lakkerte stålplater.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Vinduer i kjeller
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under

balkonger
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Varmesentral
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Spesialrom > Kjeller > toalettrom > Overflater og konstruksjon

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger, herunder kjøleskap, stekovn, oppvaskmaskin, kjøkkenvifte
Vaskemaskin følger ikke med.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad. Luft-til-luft varmepumpe. Vedfyring.

Informasjon om strømforbruk
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Eiendommen har ikke vært bebodd siden 2022.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 15 037,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer (per kvartal):
Feie og tilsynsgebyr 59,25 kr
Renovasjon 1352,8 kr
Vann- og avløp 2 347,42 kr

Fakturering skjer kvartalsvis.

Da Både Haslevangen 9 og 9B eies av samme eier, har selger fått faktura for kommunale avgifter (utenom feie- og tilsynsgebyr) samlet for begge eiendommene. Selger har sendt en henvendelse til kommunen om å få splittet dette til hver sin faktura for hver bolig.
Renovasjon har bekreftet deling av kostnaden på 50/50 fra neste faktura. Fakturaen for renovasjon for Q1 er på kr 2 705,60 for begge eiendommene.

Vann - og avløpsetaten har ikke besvart selgers henvendelse. Opplyst beløp for vann og avløp er basert på en 50/50 fordeling mellom Haslevangen 9 og Haslevangen 9B.
I dag fakturers selger for et samlet areal på 200 kvm.
Kostnad for vann- og avløp i Q1 for begge eiendommene er på kr. 4.694,82,-.
Det vil kunne bli en endring av både areal og fordeling når kommunen har tatt stilling til selgers henvendelse.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Bygningsforsikring fra Fremtind Forsikring AS kr 2 096,- pr mnd. (begge boliger + garasje)
- Alarm fra Verisure kr 740,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 5 519,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 3 646 702,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 11 638 145,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av

formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
Fremtind Forsikring AS
Polisenr: 26751674

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 882 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

Radonmåling
Det ble gjennomført radonmåling i 2024, og rapport foreligger. Målingene ble utført i utvalgte rom og viste forhøyede verdier i ett rom i kjelleren, mens øvrige målte rom hadde tilfredsstillende nivåer. Det er ikke utført tiltak etter målingen, men det er innhentet tilbud på radonreduserende tiltak (installasjon av vifte).

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Haslevangen 9B har en sentrumsnær og barnevennlig beliggenhet i et attraktivt og veletablert villaområde på Hasle/Frydenberg. Området er grønt, rolig og skjermet, med hovedsakelig villabebyggelse – samtidig som det ligger innenfor Ring 3. Beliggenheten er svært etterspurt, med kort vei til det meste. Det er gangavstand til blant annet to T-banestasjoner, nærsentre, grøntområder og øvrige servicetilbud. Til Løren T-banestasjon bruker du ca. 5 minutter til fots, og til Hasle T-banestasjon ca. 6 minutter.

På Løren finner du et bredt utvalg av servicetilbud, herunder dagligvarebutikker, treningssenter, restauranter og handlesenteret Løren Torg med blant annet Meny, kafé og apotek. Her ligger også kulturarenaen Kanonhallen samt Peer Gynt skulpturpark. I nærområdet finner du i tillegg Hasle Torg med bakeri, treningssenter, Coop Mega, blomsterbutikk, Vinmonopol m.m.

Fra boligen er det kort gangavstand til Vinmonopolets tidligere industribygg, som har et særegent og flott arkitektonisk uttrykk. Bygget huser i dag Vinslottet – et moderne handelshus med et variert tilbud av butikker, serveringssteder og helseaktører. Her finner du blant annet 8 Fish sushi, Samson bakeri og pizza, Hasle Gastropub, Sugar & Spice, Kitch'n, Apotek 1, Auster Salon, Kutt, Claire, Synsam, Spar og Sterk Helse. I samme bygg ligger også Minislottet – et populært tilbud for barn med blant annet innendørs bilbane, TV-krok og et lite byttebibliotek.

Eiendommen har også en svært sentral beliggenhet med enkel adkomst til viktige ferdselsårer som E6, Østre Aker vei, Ring 3 og Ring 2. Kollektivtilbudet i området er meget godt. Som nevnt er det kort vei til T-bane på både Løren og Hasle, og det går flere busslinjer i området, blant annet via Peter Møllers vei, Grenseveien og Lørenveien, samt Flybussen.

Områdene rundt har vært, og er fortsatt, i sterk utvikling. På Løren har det de siste årene blitt etablert flere tusen nye boliger, i tillegg til et bredt spekter av servicetilbud. Det er også kort vei til Ensjøbyen og Økern, hvor det foreligger omfattende planer for videre byutvikling, inkludert skole, boliger, parkarealer og næringslokaler.

Den sentrale beliggenheten gir også nærhet til Grünerløkka med sitt pulserende byliv og et rikt utvalg av restauranter og kaféer. Det samme gjelder Tøyenparken, hvor Øyafestivalen arrangeres, samt Tøyen Torg, som de senere årene har fått en rekke nye og spennende tilbud. Det nye Tøyenbadet er nylig ferdigstilt og tilbyr blant annet innendørsanlegg med fire bassenger, stort utendørs badeanlegg, vannsklier både inne og ute, kafeteria og flerbrukshall. Videre er det kort vei til store, idylliske friområder med andedam og grønne arealer på Valle Hovin.

Storo Storsenter, Oslos største kjøpesenter, ligger ca. 8 minutter unna med bil eller kun et par T-banestopp.

Offentlig kommunikasjon
Bussholdeplassen «Haslevangen», med linjene 5N, 28, 60 og 126, ligger ca. 3 minutters gange fra boligen. Ca. 5–10 minutters gange til busstoppet «Einars vei», hvor buss 21 går.
Hasle T-banestasjon, med linje 5, ligger ca. 5 minutters gange unna.

Skoler og barnehager
Det er en rekke barnehager like ved boligen, blant annet Krydderhagen barnehage, kanonen Barnehage og

Teglverket barnehage.
Boligen sokner til Sinsen skole. Elever går videre til Frydenberg skole. Boligen ligger også like ved WANG toppidrett UNG.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 29.05.1933. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for oppføring av garasjen datert 25.11.1963.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, i henhold til reguleringsplan S-4220, vedtatt 17.11.08. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (S-4220), også kalt «småhusplanen». Småhusplanen styrer hvordan det kan bygges og fortettes på eiendommer som er omfattet av planen. Den legger også begrensninger for hvor mye det er lov å bygge på eiendommene.

Plan- og bygningsetaten har igangsatt revidering av småhusplanen, den reviderte planen skal bidra til å skjerme småhusområdene for ytterligere fortetting, og sørge for et sterkere vern av de grønne verdiene når det bygges innenfor småhusplanen.

Oslo kommune har vedtatt midlertidig forbud mot tiltak i de områdene småhusplanen gjelder. Vedtaket forbyr alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, og gir blant annet sterke begrensninger i muligheten for rivning, oppføring og bygningsmessige endringer. Det er gjort enkelte unntak fra forbudet. Det er for eksempel tillat å gjøre innvendige tiltak, som bruksendring, så lenge det ikke innebærer opprettelse av en ny boenhet. For mer informasjon se https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2022072153&fileid=10231629.

- Pågående byggesaker -

Haslevangen 14 - oppføring av syv sammenhengende boligbygg med felles parkeringsanlegg
Saksnummer: 202505866

Haslevollen 3 - forhåndskonferanse - Gjenbruk av eksisterende næringsbygg
Saksnummer: 202508773

Haslevangen 15 - oppføring av kontorbygg
Saksnummer: 202507790

Haslevollen 1 og Grenseveien 42 - oppføring av boligbygg - Bygg A1
Saksnummer: 202507461

Frydenbergveien 41 A - bruksendring til kontor og bolig, innvendige endringer og fasadeendringer
Saksnummer: 202523208

Bøkkerveien 4 - 12 - Ombygging av tidligere Vinmonopolets sentralanlegg - Bruksendring av H01 til kjøpesenter og øvrige plan til bolig - Riving av byggets midtkors og etablering av gårdsrom, samt påbygg - Tidligere adresse: Haslevangen 18
Saksnummer: 202509450

- Pågående plansaker -

Detaljregulering , Bøkkerveien 1 - 3
Saksnummer: 2025/06717 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202556495
Status: Under behandling

Økernveien med sidegater - Utarbeidelse av planforslag - Gateopprustning - Grønn mobilitet
Saksnummer: 202453643 - Reguleringssak
Mottatt sak: 13.03.2024
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06734
Status: Saken er avsluttet

Økernveien 115 - Utarbeidelse av planforslag - Oppføring av boliger
Saksnummer: 201615880 - Reguleringssak
Mottatt sak: 24.10.2016, Avsluttet: 30.01.2026
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06911
Status: Saken er avsluttet

Økernveien 97 - Planforslag til politisk behandling - Omregulering til boligformål
Saksnummer: 201801786 - Reguleringssak
Mottatt sak: 05.02.2018, Avsluttet: 20.02.2026
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06924
Status: Saken er avsluttet

Hjørnetomta Grenseveien/Økernveien - Planforslag til politisk behandling - Utbygging av boliger, næring og hotell
Saksnummer: 201609079 - Reguleringssak
Mottatt sak: 15.06.2016, Avsluttet: 29.01.2026
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06935
Status: Saken er avsluttet

Bøkkerveien 4 - 12 - Mindre endring av reguleringsplan for Hasle Linje felt 01 - Til politisk behandling
Saksnummer: 201807232 - Reguleringssak
Mottatt sak: 25.05.2018, Avsluttet: 24.02.2026
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06945
Status: Saken er avsluttet

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

28.10.1968 - Dokumentnr: 16188 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:127 Bnr:34

301/127/34:
01.11.1958 - Dokumentnr: 12945 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Det foreligger en tinglyst erklæring vedr. tilbygg av leilighet til enebolig.
Erklæringen er datert 1. november 1958, og beskriver at oslo kommune har godkjent peisestue/hobbyrom i kjeller for midlertidig opphold. Denne erklæringen forplikter etterfølgende eiere til å ikke bruke rommet til varig arbeidsrom eller til nattopphold. Erklæringen kan ikke avleses uten Oslo bygningsråd samtykker.
Denne erklæringen er tinglyst på Haslevangen 9B, men omhandler bruk av kjellerarealer for Haslevangen 9.
Denne erklæringen antas og også ha betydning for Haslevangen 9.

20.07.1959 - Dokumentnr: 8609 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Det foreligger en erklæring fra Oslo kommunes vann- og kloakkreglement om vedlikehold og ansvar.
Denne erklæringen er tinglyst på Haslevangen 9B, og omhandler vann og kloakkledninger. Denne antas og også ha betydning for Haslevangen 9.

09.01.1969 - Dokumentnr: 429 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
I 1968 ble tomten delt i to parseller. Erklæringen som følger beskriver flere forhold, blant annet:

1. Utvendige arbeider på bygningen skal utføres slik at bygningen alltid bevarer karakteren av en bygning. Utvendig maling skal skje under ett for hele bygningen og etter bygningskontrollens godkjenning.

2. Eiere av de forskjellige deler av eiendommen skal ha gjensidig rett til gesims og takfall mot nabogrunn (annen del av eiendommen etter oppdelingen). Videre rett til atkomst til samme for vedlikehold og/eller reparasjon av bygningen.
3. Gjerde eller hekk i grenselinjen mellom de forskjellige deler av eiendommen etter oppdelingen skal ikke ha større høyde enn 60 cm.
4. eierne av de respektive deler av eiendommen etter oppdelingen skal ha gjensidig rett til å føre kloakkledninger fra og vannledninger til sin del av eiendommen over de øvrige deler, samt å kunne foreta all nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene og septiktanken når dette er påkrevet.
5.Oslo vann- og kloakkvesen har rett til når som helst å la avstenge og forsegle den felles hoved stoppekran eller de særskilte stoppekraner når dette er nødvendig eller ønskelig, hva enten de er begrunnet av tekniske hensyn eller for å få trufne bestemmelser respektert, uansett hvilke del av eiendommen etter oppdelingen det gjelder.
6. Eierne av de respektive deler av eiendommen etter dennes oppdeling er forpliktet til i fellesskap å vedlikeholde de felles vann- og kloakkledninger samt den felles septiktank.
7. Post- og søppelkasser anbringes etter henholdsvis post- og renholdsverkets bestemmelser.
8. Det assuransemessige forhold samt mulig private klausuler er Oslo Bygningskontroll uvedkommende.
9. Denne erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo Bygningsråds samtykke.
Denne erklæringen er tinglyst på Haslevangen 9B, men det antas at denne også har betydning for Haslevangen 9.

27.03.2014 - Dokumentnr: 250680 - Kjøpekontrakt
Rettighetshaver: Hasle Linje Infrastruktur AS
Org.nr: 985 073 694
Gjelder ca. 58 m2 av eiendommen
Avtale om erverv av grunneiendom.
Det foreligger en kjøpekontrakt mellom Hasle Linje Infrastruktur AS (kjøper) og Eier av Haslevangen 9 og Haslevangen 9B (Selger).
Kjøpekontrakten omfatter at selger overdrar ca 58 kvm av Haslevangen 9 og ca 29 kvm av Haslevangen 9B til

kjøper etter vilkår gitt i denne avtale. Arealet som overdras er regulert til offentlig kjørebane og fortau. Overdragelse av dette arealet ble gjennomført i 2013. Arvinger opplyser at de finner et notat datert i 2016 som sier at deler av arealet ble tilbakeført.
Denne erklæringen er tinglyst på Haslevangen 9B, men det antas at denne også har betydning for Haslevangen 9.

12.06.1939 - Dokumentnr: 8232 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:127 Bnr:2

28.10.1968 - Dokumentnr: 16188 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:127 Bnr:65

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Dødsbo
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig

tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og

eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll 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 dekningssalg for kjøpers regning.

Hvis kundekontroll ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 101 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave uten hjem kr. 23 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 700,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (Begge enhetene viises samtidig) kr. 4 000,-

Utlegg:
Elektronisk sikringsobligasjon kr. 540,-
Utlegg boligstyling kr. 1 899,-
Utlegg foto - Interiør på samlet for begge enhetene kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport*** ca. kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 187 939,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 13. april 2026

Megler
Lise Kjær Hjelmseth, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92451249

Megler 2
Amalie Marthinsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47200032

Meglerforetaket
Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Haslevangen 9B

Nabolaget Løren - vurdert av 372 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Teglverket skole (1-10 kl.)	**6 min**
637 elever, 51 klasser	0.5 km
Hasle skole (1-7 kl.)	**9 min**
719 elever, 26 klasser	0.7 km
Sinsen skole (1-7 kl.)	**14 min**
629 elever, 31 klasser	1.1 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.)	**0.1 km**
373 elever, 15 klasser	
Frydenberg skole (8-10 kl.)	**2 min**
507 elever, 23 klasser	0.2 km
Hartvig Nissens skole	**20 min**
630 elever	1.6 km
Valle Hovin videregående skole	**21 min**

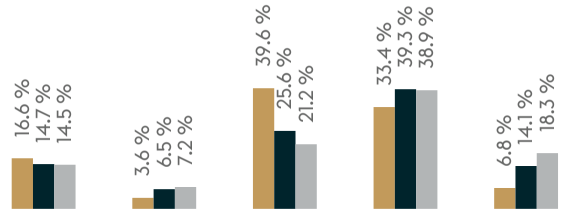
Offentlig transport

Haslevangen	**3 min**
Linje 5N, 28, 60, 126	0.2 km
Hasle	**5 min**
Linje 5	0.4 km
Rosenhoff	**13 min**
Linje 17	1.1 km
Tøyen stasjon	**16 min**
Linje RE30, R31	1.3 km
Oslo S	**9 min**
Totalt 18 ulike linjer	3.3 km

Barnehager

Krydderhagen barnehage (1-5 år...	**6 min**
60 barn	0.5 km
Teglverket barnehage (1-5 år)	**8 min**
156 barn	0.6 km
Kanonen barnehage (1-5 år)	**7 min**
91 barn	0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Løren	10 668	5 413
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

Sport

Frydenberg skole	6 min
Skjønnhaug skole	7 min
STERK treningssenter	5 min
SATS Hasle	6 min

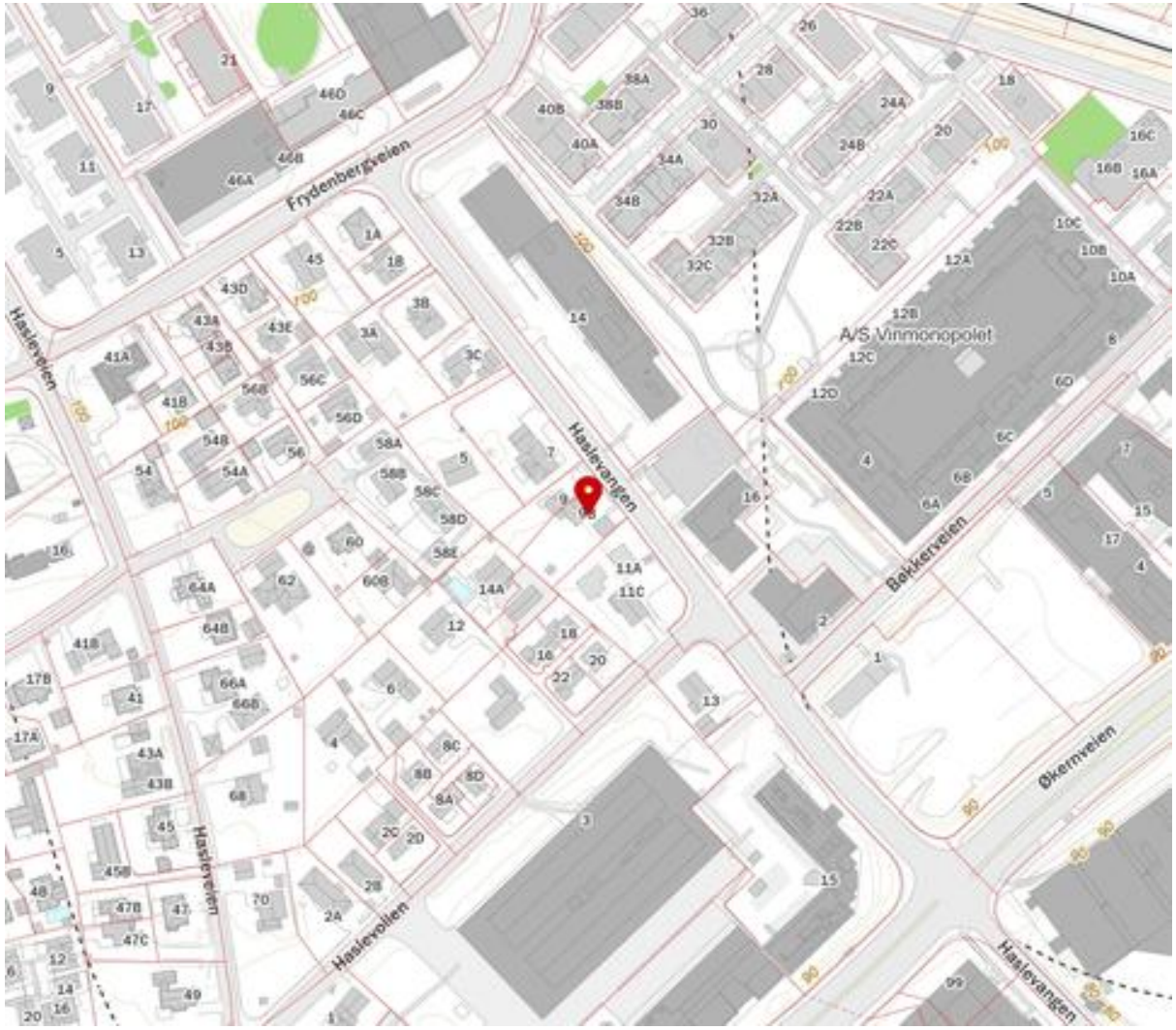
«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

— Sitat fra en lokalkjent

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 84/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Nydalen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Tilstandsrapport

Halvpart av tomannsbolig

Haslevangen 9B, 0579 OSLO

OSLO kommune

gnr. 127, bnr. 34

Sum areal alle bygg: BRA: 210 m² BRA-i: 210 m²



Befaringsdato: 11.03.2026 **Rapportdato:** 09.04.2026 **Oppdragsnr.:** 13350-3168 **Referansenummer:** YN1709

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

Rapportansvarlig



Kenneth Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

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

© iVerdi 2023

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 eksemplarfremstilling 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 (https://iverdi.no/).

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

Bygningen ble bygget i 1934. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2004 og har siden den gang gjort oppgraderinger.

Det er god historikk på vedlikehold og oppgraderinger i boligen.

Halvpart av tomannsbolig - Byggeår: 1934

UTVENDIG Gå til side

Nordøstvendt takbalkong på ca. 9 m². Balkongen er bygget på taket til inngangspartiet. Tekket med asfalttakbelegg. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 0,98 m.

Sørvestvendt, overbygget terrasse på ca. 10 m². Fundamentert med lettklinkeblokker til stedlige masser. Støpt plate med fliser på gulv. Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til 0,88 m.

- Nytt tak på veranda 2. etg. ble lagt i 2009. Type: RCPL Jumbolite Opal. Arbeidet utført av Oslo Tak og blikk.

Vertikaldelt tomannsbolig bygget i 1934. Bygningen er trolig fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger oppført med reisverk av tre, utvendig kledd med liggende weatherboard og stående tømmermannskledning. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med lakkerte stålplater.

INNVENDIG Gå til side

2. etasje: Himlinger med malt panel. Vegger med tapet, malt panel og malte plater. Gulv med heltre gulv, vinylbelegg og laminat. Takhøyden ble målt i soverommet til: 2,40 m.

1. etasje: Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater og tapet. Gulv med laminat og stavparkett lagt i kvadrat. Takhøyden ble målt i stuen til: 2,49 m, i gang til: 2,31 m.

Kjeller: Himlinger med malt panel. Vegger med malt betong. Gulv med malt betong. Takhøyden ble målt i gangen til: 2,0 m.

- Det registreres noe eldre overflater i 2. etasje. Gulvet i stuen i 1. etasje har en del knirk. Overflater i kjelleren har misfarging på vegger og noe avflassing i overflater.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Integrert oppvaskmaskin, steketopp og stekeovn. Ventilator over kokeplass.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom: Himling med malt panel. Vegger med malt mur. Gulv med malt betong. Innredet med klosett og servant. Naturlig ventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad. Luft-til-luft varmepumpe. Vedfyring.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

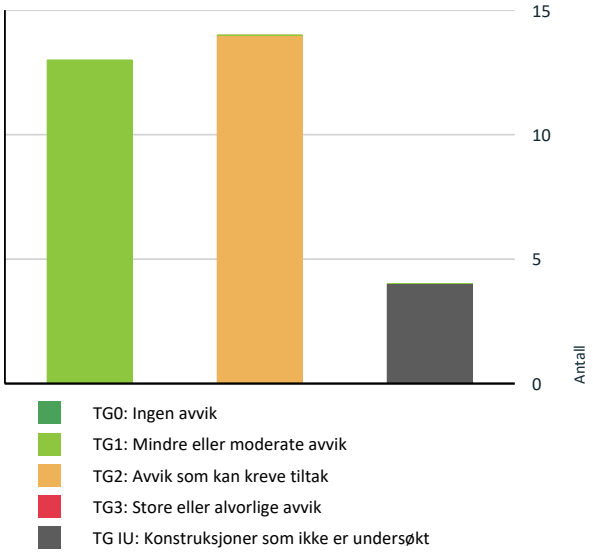
Lovlighet Gå til side

Halvpart av tomannsbolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Halvpart av tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Vinduer i kjeller	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Spesialrom > Kjeller > toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	Gå til side
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier.	
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

HALVPART AV TOMANNSBOLIG

Byggeår
1934

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med lakkerte stålplater.

Årstall: 1985

Kilde: Andre opplysninger: Informasjon vedr. årstall er hentet fra tidligere takst fra 2004.

Vurdering av avvik:
• Taktekking er ikke besiktiget pga manglende forsvarlig adkomst, alder eller materiale er ukjent, og derfor ikke nærmere vurdert.

Taktekking er ikke besiktiget grunnet manglende tilkomst. Tilstanden er derfor usikker. Det kan foreligge skader eller avvik som ikke er avdekket ved befaring.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når forsvarlig adkomst er tilrettelagt.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført med reisverkskonstruksjon fra byggeåret. Utvendig er fasadene kledd med liggende weatherboard-kledning og stående tømmermannskledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i nedre del av kledningsbordene på alle sider av huset. Det er også registrert råteskader i kledningen på balkongen i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Sperretakskonstruksjon, saltak takform.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør etableres en inspeksjonsluke i himlingen i 2. etasje slik at undertaket kan kontrolleres, og for å sikre tilstrekkelig ventilasjon av takkonstruksjonen.Konsekvensen av manglende inspeksjonsmuligheter er at eventuelle lekkasjer eller fuktproblemer ikke blir oppdaget, noe som kan føre til skjulte skader på konstruksjonen over tid.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags energiglass, produsert 2005, 2007. Vinduer med 3-lags energiglass, produsert 2015 i stuen i 1. etasje. Vinduer med 2-lags energiglass, produsert 2007.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Omrammingen viser tegn til værslitasje og elde. Det er påvist tørkesprekker og mindre råteskader i nedkant av omrammingen rundt vinduene. Vinduene har god funksjon og er skiftet i nyere tid.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Omrammingen bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre råteutvikling og forringelse av konstruksjonen. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økt risiko for fuktskader og redusert levetid på vinduene.

TG 2 Vinduer i kjeller

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass, produsert 1979.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold. Norskproduserte vinduer mellom 1965-1975 og utenlandsk produserte frem til 1979 inneholder miljøgifter og skal behandles som farlig avfall.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for når det vil være nødvendig med utskiftninger er vanskelig å si noe om

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør med glassfelt. 2-fløyet balkongdør med 2-lags energiglass, produsert i 2007.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Nordøstvendt takbalkong på ca. 9 m². Balkongen er bygget på taket til inngangspartiet. Tekket med asfalttakbelegg. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 0,98 m.

Sørvestvendt, overbygget terrasse på ca. 10 m². Fundamentert med lettklinkeblokker til stedlige masser. Støpt plate med fliser på gulv. Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til 0,88 m.

- Nytt tak på veranda 2. etg. ble lagt i 2009. Type: RCPL Jumbolite Opal. Arbeidet utført av Oslo Tak og blikk.

Vurdering av avvik:
• Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Takbalkonger regnes som en risikokonstruksjon på grunn av økt fare for lekkasjer og skader på membran, spesielt når de er plassert over innredede boligrom. Det er registrert frostspreng i pusslaget til verandaen i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

2. etasje: Det bør etableres et glidesjikt over membranen, og dette bør dekkes med fliser, platting eller lignende for å beskytte membranen mot ytre påkjenninger og forlenge levetiden på tekkingen. Jevnlig tilsyn og kontroll av membran og tilstøtende konstruksjoner bør gjennomføres for å avdekke eventuelle skader tidlig, slik at risikoen for vanninntrengning og påfølgende skader på underliggende boligrom reduseres.

1. etasje: Frostspreng i pusslaget bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for fuktskader.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp av betong til overbygget terrasse. Flislagte trinn.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Vertikaldelt tomannsbolig bygget i 1934. Bygningen er trolig fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger oppført med reisverk av tre, utvendig kledd med liggende weatherboard og stående tømmermannskledning. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med lakkerte stålplater.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

2. etasje: Himlinger med malt panel. Vegger med tapet, malt panel og malte plater. Gulv med heltre gulv, vinylbelegg og laminat. Takhøyden ble målt i soverommet til: 2,40 m.

1. etasje: Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater og tapet. Gulv med laminat og stavparkett lagt i kvadrat. Takhøyden ble målt i stuen til: 2,49 m, i gang til: 2,31 m.

Kjeller: Himlinger med malt panel. Vegger med malt betong. Gulv med malt betong. Takhøyden ble målt i gangen til: 2,0 m.

- Det registreres noe eldre overflater i 2. etasje. Gulvet i stuen i 1. etasje har en del knirk. Overflater i kjelleren har misfarging på vegger og noe avflassing i overflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Avviket er målt igjennom soverom i 2. etasje og stuen i 1. etasje. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av trebjelkelag. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

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.
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

TG IU Pipe og ildsted

Beskrivelse

Mursteinspipe. Murt peisinnsats med glassdører i stuen i 1. etasje.

- Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann- og feiervesen før bruk.

Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er avvik:

Det er påvist indikasjoner på fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig er det lakkert tretrapp med sving til 2. etasje og malt tretrapp med sving til kjelleren.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har glatte innerdører.

Oppvarming

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad. Luft-til-luft varmepumpe. Vedfyring.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Integrert oppvaskmaskin, steketopp og stekeovn. Ventilator over kokeplass.

Årstall: 2005 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Himling med malt panel. Vegger med malt mur. Gulv med malt betong. Innredet med klosett og servant. Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:

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

Informasjon om oppgraderinger som herunder nevnes er gitt av selger i egenerklæringsskjema;

2005: ny 300L varmtvannspreder, ny hovedstoppekran, kraner til kjøkken, blandebatteri kjøkken og bad, nytt røropplegg kjøkken. Utført av rørlegger Thomas Jonassen/Kenneth Kristiansen. 2006: isolasjon til vannrør i kjeller. Usikker på hvem som har gjort arbeidet. 2016: byttet utekran. Utført av Kjell Grov. 2017: dusj + nytt opplegg til vaskemaskin. Usikker på hvem som har utført arbeidet. 2018: totalrenovering bad. Se punkt 1.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

• Andre tiltak:

Det er registrert at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, kan svikt oppstå uten forvarsel. Tiltak kan ikke utelukkes, og kjøper må påregne vedlikehold og eventuell utskifting.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av støpejern og plast. Avløpsledningene er kun visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. For å kartlegge den faktiske tilstanden på avløpsledningene, anbefales det å utføre en TV-kontroll.

Vurdering av avvik:

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

Tilbakeslag fra kommunens hovednett for kloakk i Haslevangen. Begynte å stige vann opp fra sluket i vaskerommet i kjelleren. Det ble oppdaget umiddelbart og vann ble øst ut av kjelleren. Rørleggervakta As i Oslo kom samme kveld og det ble tømt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det er registrert at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, kan svikt oppstå uten forvarsel. Tiltak kan ikke utelukkes, og kjøper må påregne vedlikehold og eventuell utskifting.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken har et volum på ca. 300 liter og er montert i 2005 ifølge egenerklæringsskjema.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Varmtvannstanken er over 20 år og har oppnådd høy alder i forhold til forventet levetid. Dette medfører økt risiko for svikt og lekkasje med påfølgende vannskader. Det anbefales utskifting som forebyggende tiltak. Det er videre registrert avvik ved elektrisk tilkobling som bør utbedres.

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

Beskrivelse

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Inntak og sikringsskap

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering/utv. fuktsikring med ukjent utførelsesår. Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstantere.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres ny utvendig fuktsikring og drenering rundt grunnmuren for å redusere risikoen for fuktinntrengning i kjeller/underetasje. Konsekvensen av manglende eller svekket fuktsikring og drenering er økt fare for fuktskade og redusert innemiljø.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Det er registrert indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellerkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Løs puss på muroverflater bør fjernes. Det er registrert indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellerkonstruksjonen. Dette er et typisk forhold for denne type konstruksjon og byggeperiode, og innebærer risiko for skjulte fuktskader, redusert levetid og påvirkning av inneklima. Det anbefales ytterligere undersøkelser og tiltak må påregnes.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR 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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

De høye verdiene er målt på et av kjellerrommene. Det anbefales at det gjøres målinger i de kaldeste månedene for å se på omfang. Tiltak vil være bedre utlufting.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1963

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

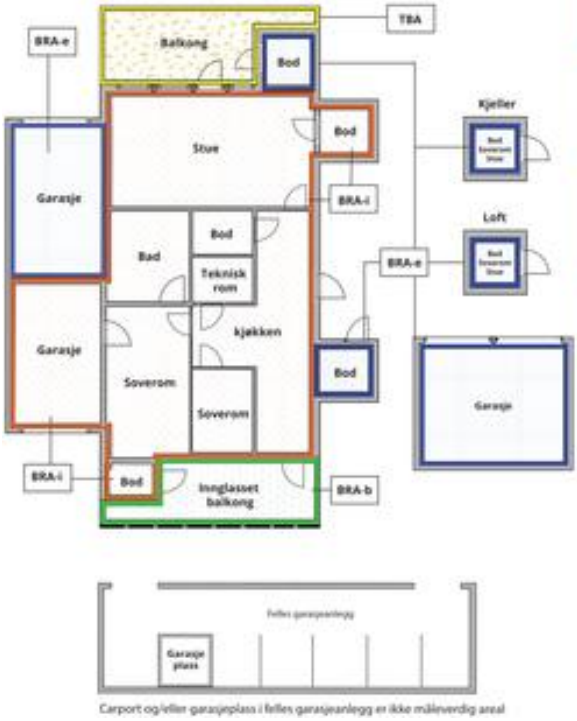
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig 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

Halvpart av tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	67			67	9
1. etasje	76			76	10
Kjeller	67			67	
SUM	**210**				**19**
SUM BRA	**210**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang, bad, 4 soverom		
1. etasje	Vindfang, gang, kjøkken, og stue		
Kjeller	Gang, toalettrom, boder		

Kommentar

Denne boligen har Romly verifisert areal.
Arealet i denne boligen er polygonberegnet av Romly og illustrert med fargekoder på tegning etter gjennomført 3D-laserskanning. Plantegning viser situasjon som bygget med romgeometri og veggtykkelser. Plantegning er måleverdige så lenge den ikke endres. Det anbefales alltid å ta kontrollmål på stedet ved bestilling av innredningselementer, bytting av vinduer ol. Annet filformat, snitt eller 3D-modell kan bestilles på www.romly.no

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2026	Kenneth Pettersen	Takstingeniør
	Floire Nathanael Daub	Arkitekt

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	127	34		0	882.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Haslevangen 9B, 0579 Oslo

Hjemmelshaver
Astrid Marie Borgen Heggelund

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	18.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	18.03.2026		Gjennomgått		Nei
3D-scan, Romly			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.04.2026	
2	09.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•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.

Forutsetninger

•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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Inger Marie Heggelund	9578-5999-4-4116777	2026-03-15 19:05:36
Karen Cecilie Heggelund	9578-5999-4-3584076	2026-03-15 17:51:16

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
15. mars 2026

Oppdragsnummer
20-0320/23

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Haslevangen 9B, 0579 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Inger Marie Heggelund, Karén Cecilie Heggelund

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. november 2004

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Astrid Marie Borgen Heggelund

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 26751674
Forsikret i: Fremtind Forsikring AS

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad i 2. etg. ble totalrenovert i 2018. Arbeidet ble utført av Rør og Kjøkken AS v/ Erling Halvorsen og TMB elektro v/Tommy Brekke Melgzer. Kostnad renovering: 270 025 kr, kostnad elektriker: 41 770 kr og kostnad snekker: 10 975 kr. Nytt: rør til varmt og kaldt vann, nytt avløp og sluk, ny elektrisk installasjon + lys og varmekabler. Lagt ny membran (helsveist våtromsmembran med 10 års garanti fra Protan Norge). Laget ny luftkanal for elektrisk fuktighetsstyrt vifte. Lagt spotter i tak. Toalett og servant i toalettrom i kjeller ble byttet ut i 2015. Arbeidet ble utført av Oras As ved Kjell Grov. Det ble satt inn dusj i vaskerom i kjeller, ny vaskekum og nytt opplegg til vaskemaskin i 2017.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fornyet på bad i 2. etg. Se kommentar under punkt 1.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet 2. etg. ble totalrenovert i 2018 ref. punkt 1. Det finnes bilder med kommentarer på hvordan badet ble bygget opp igjen i 2018. For info om fimra og arbeid se punkt 1. Har ikke samme dokumentasjon for toalett i kjeller og vaskerom i kjeller.

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Nytt tak på veranda 2. etg. ble lagt i 2009. Type: RCPL Jumbolite Opal. Abeidet utført av Oslo Tak og blikk. Satt opp persienner utendørs i 1. etg. Type: Zip Screen 4. stk. elektrisk. Fasade malt sist i perioden 2016-2018.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: I 2009 ble gårsplassen utvidet med 15 kvm der det før var gress. Det ble lagt fiberduk langs husveggen, garasjevegg og overgang mot hekken. I 2009 ble en oljetank gravd opp og fjernet. Etter dette ble det jevnet ut og lagt ny singel. Det ble lagt ny grus på gårsplassen i 2012. Type: Aslad Pukk. Eiendommen fikk tilbake 94 kvm i 2016 etter at fortau ble flyttet. Det ble asfaltert foran garasjen, gårdsplass ble oppgradert og de ble lagt dreneringsduk + singel.

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Har krysset av på "nei" vedrørende samsvarserklæring da jeg ikke finner alle. 2005: sikringsskap ble oppgradert v/ Stein Karlsen. Innebar: automatforsikring, kombivern, overspenningsvern, filter til varmestyring, jordfeilbryter til hovedanlegg. Samsvarserklæring foreligger. 2005: elektrikerarbeid på kjøkken utført av Hagen & Lindstad. Brytere, stikk, div belysning, lagt om installasjon ifm. riving av vegg mot gammel spisestue. 2016: utelys + kurs til varmepumpe. 2017: ny strømmåler. 2018: Det elektriske på badet i 2. etg. gjort om ifm. totalrenovering. Se punkt 1. Trukket om kurs til kjøkken. Byttet dimmer i stua. Samsvarserklæring foreligger. 2019: tilkoblet nye utvendige persienner, nytt lys i overskap kjøkken og nye jordstikk i stua. Utført av TBM-elektro. Samsvarserklæring foreligger. 2021: gang 1. etg. Nytt stikk i gang. Byttet sensor på lys veranda. Ny dimmer og ledninger i gang. Samsvarserklæring foreligger. NB! Jeg finner ikke papirversjoner av alle samsvarserklæringene, og jeg har ikke tilgang til husets boligmappe og vet derfor ikke hva som ligger der av erklæringer. Kan derfor ikke dokumentere alle samsvarserklæringer. Har presisert under det aktuelle punktet.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Kontroll gjennomført høsten 2024. Det ble avdekket noen avvik som ble fikset av godkjent elektriker noen uker etterpå. Dokumentasjon på arbeidet finnes.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Det er monter en elbil-lader på veggen til huset, men den er koblet til strømnettet til andre del av tomannsboligen (Haslevangen 9).

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2005: ny 300L varmtvannspreder, ny hovedstoppekran, kraner til kjøkken, blandebatteri kjøkken og bad, nytt røropplegg kjøkken. Utført av rørlegger Thomas Jonassen/Kenneth Kristiansen. 2006: isolasjon til vannrør i kjeller. Usikker på hvem som har gjort arbeidet. 2016: byttet utekran. Utført av Kjell Grov. 2017: dusj + nytt opplegg til vaskemaskin. Usikker på hvem som har utført arbeidet. 2018: totalrenovering bad. Se punkt 1.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

Eventuell kommentar: Ukjent.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke etter hva jeg er kjent med.

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: Én oljetank ble gravd opp og fjernet i mai 2009.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjøkken ble totalrenovert i 2005. Mine foreldre gjorde kontinuerlig vedlikehold og arbeid på boligen i perioden de bodde der fra 2004 - 2022. Dette innebærer bytte av en del vinduer, maling og vask av fasade, bytte av ytterdør, bytte av verandadør i 2. etg. Maling av alle flater innvending, bytte av gulv i de fleste rom. Installasjon av varmepumpe i stua. "Husbok" med beskrivelse av alt vedlikeholdet finnes.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Gjennomført radonmåling i 2024. Rapport foreligger. Ett rom i kjelleren i hadde for høye verdier, resten ok. Ikke gjort noen tiltak etter dette, men har fått tilbud på tiltak (installasjon av vifte).

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Ja

Beskriv: Ble avdekket noen avvik på el-kontroll i 2024. De ble rettet opp umiddelbart og anlegget ble godkjent. Dokumentasjon foreligger.

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: 12/12/2011 ca. 20:00: Kom tilbakeslag fra kommunens hovednett for kloakk i Haslevangen. Begynte å stige vann opp fra sluket i vaskerommet i kjelleren. Det ble oppdaget umiddelbart og vann ble øst ut av kjelleren. Rørleggervakta As i Oslo kom samme kveld og det ble tømt. Det finnes et uttømmende saksgrunnlag på hele hendelsen som ble sendt til Oslo Kommune. Min far søkte om erstatning for kostandene hos Oslo Kommune for kostnadene hos Rørleggervakta for pumping. Så vidt vi klarer å lese ut i fra saksgrunnlaget ble det ikke noen varige skader av dette.

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra salget i 2004.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: 1. Det har vært stor utbygging i området de siste 10 årene. Nå ligger det vedtak om midlertidig forbud mot tiltak – småhusplanen. I januar 2026 fikk jeg varsel om at dette tiltaket muligens forlenges til 31.des 26. Jeg er ikke kjent med nye nabovarsler hvor arbeidet ikke er påbegynt eller ferdigstilt. 2. Haslevangen 14: mottok varsel sommeren 2023. De er i gang med byggingen nå og har holdt på en stund. Det medfører noe støy. Usikker på når de er ferdige. Det bygges boligblokker med felles parkeringsanlegg (iht. nabovarselet).

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke utenom at det bygges på andre siden av gaten, ref. punkt 25.

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja

Beskriv: Se tidligere punkt. Det ble gravd opp en oljetank i 2009. Jeg er ikke kjent med at det ligger flere oljetanker på eiendommen.

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg er kjent med.

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 20-0320/23

enova

Energiattest



Adresse **Haslevangen 9B, 0579 OSLO**	
Dato for energimerking **15.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-270665**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80284411**
Gårdsnummer **127**	Bruksnummer **34**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1934**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **203,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **155,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **251,41 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **251,41 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **41 887 kWh**



Haslevangen 9B, 0579 OSLO

Detaljering

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

Haslevangen 9B, 0579 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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.Kjøl - 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 6: 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 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: 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 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: 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 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: 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 21: 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 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

radonova
The global leader in radon measurement

OPPDRAGSNUMMER
6776030:1
RAPPORTSIDE
1 av 2

RAPPORTEN UTARBEIDET
2024-05-03
UTSKRIFTSDATO
2024-05-03
MERKING
N/A

VIA
Inger Marie Heggelund

RAPPORT ER SENDT TIL
imheggel@hotmail.no

Inger Marie Heggelund
Haslevangen 9
0579 Oslo
NORWAY

RAPPORT - MÅLING AV RADON

Beskrivelse av målingen

Målingen er gjennomført med lukket sporfilm. For målemetode, se baksiden.
De ankom Radonova Laboratories og ble forbehandlet **2024-04-23**.
De ble analysert **2024-04-26**.

Høyeste årsmiddelverdi

210 Bq/m³

210 BECQUEREL PER KUBIKKMETER LUFT

Opplysninger om eiendommen

Opplysningene er framskaffet av ***Inger Marie Heggelund*** som også står inne for at måleveiledningen ble fulgt.

ADRESSE FOR MÅLING
Inger marie Heggelund, Haslevangen 9, Haslevangen 9b
0579 Oslo

Høyeste måleverdi

263 Bq/m³

263 BECQUEREL PER KUBIKKMETER LUFT

Informasjon om måleverdi, årsmiddelverdi og grenseverdier, se baksiden.

GÅRDSNR:

BRUKSNR:

BYGNINGSTYPE:
Enebolig

BYGGEÅR:

KJELLERTYPE:

BYGGEMATERIALE

DRIFTTID VENT (H/D):

GRUNNMUR:

Målt radonkonsentrasjon

SPORFILM	MÅLEPERIODE	BETEGNELSE	TYPE ROM	ETASJE	VENTILASJON	MÅLEVERDI	ÅRSMIDDELVERDI
107 464 976 [Radtrak³®]	*2024-01-25 – 2024-04-12*	*Haslevangen 9b-Enebolig*	*Stue*	*1*	*Balansert ventilasjon*	22 ± 10 Bq/m³	17 Bq/m³
107 470 015 [Radtrak³®]	*2024-01-25 – 2024-04-12*	*Haslevangen 9b-Enebolig*	*Annet oppholdsrom*	*Kjeller*	*Mekanisk avtrekk*	263 ± 36 Bq/m³	**210 Bq/m³**
107 469 678 [Radtrak³®]	*2024-01-25 – 2024-04-12*	*Haslevangen 9-Enebolig*	*Stue*	*Kjeller*	*Mekanisk avtrekk*	94 ± 18 Bq/m³	74 Bq/m³
107 460 818 [Radtrak³®]	*2024-01-25 – 2024-04-12*	*Haslevangen 9-Enebolig*	*Stue*	*1*	*Balansert ventilasjon*	29 ± 10 Bq/m³	22 Bq/m³
107 468 399 [Radtrak³®]	*2024-01-25 – 2024-04-12*	*Haslevangen 9b-Enebolig*	*Soverom*	*2*	*Balansert ventilasjon*	17 ± 10 Bq/m³	13 Bq/m³

Kommentar til målingen

Susanne Niklasson (Elektronisk signatur)

Underskrift av analyseansvarlig ved Radonova Laboratories

Denne rapport får kun gjengis i sin helhet, om ikke laboratoriet som har utarbeidet den, skriftlig har godkjent noe annet på forhånd.

ADRESSE
Radonova Laboratories
Södra Depågatan 2
SE-754 54 UPPSALA, SWEDEN

POSTADRESSE
Radonova Laboratories
Box 6522
SE-751 38 UPPSALA, SWEDEN

KONTAKTINFORMASJON
45 85 07 00
kundeservice@radonova.no
www.radonova.no

FIRMAINFORMASJON
Org nr: 556690-0717
VAT nr: SE556690071701
Bank giro: 987-5030

Måling av radon

Måling av radon i inneluft gjøres ved hjelp av sporfilmmetoden. Stråling fra radon og radondøtre (alfapartikler), har evnen til å påføre mikroskopiske skader eller "spor" i visse typer materialer. Disse sporene gjøres synlige gjennom kjemisk etsing. Et avansert mikroskop leser tettheten av spor som igjen gir gjennomsnittlig radonkonsentrasjon i måleperioden. Radonkonsentrasjonen i inneluft kan variere mye over tid, men det samlet eksponering over lang tid som har betydning for helserisikoen.

Målt radonkonsentrasjon

Måleverdi er gjennomsnittlig radonkonsentrasjon i måleperioden. For hver måleverdi er det oppgitt en usikkerhet (95% konfidensnivå). En verdi på f. eks. 100 ± 20 Bq/m³ betyr at radonkonsentrasjonen med stor sannsynlighet ligger i intervallet 80 – 120 Bq/m³, men med 100 Bq/m³ som den mest sannsynlige verdi. Den minste detekterbare aktivitetskonsentrasjonen (MDA) for en måleperiode på 3 måneder er 10 Bq/m³. Resultatene gjelder kun for de mottatte prøvene.

Årsmiddelverdi

Årsmiddelverdien er det mest sannsynlige gjennomsnittet for et helt år. Radonkonsentrasjonen er vanligvis høyere om vinteren enn om sommeren. Derfor korrigeres målt radonkonsentrasjon med årstidsfaktorer gitt av Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA). Det er årsmiddelverdien som skal sammenliknes med tiltaksgrenser og relevante lovkrav, f.eks. ved utleie av bolig (strålevernforskriften) og nybygg (byggteknisk forskrift).

Tiltaksgrense på 100 Bq/m³

DSA anbefaler at effektive radonreduserende tiltak iverksettes så snart som mulig for å senke radonnivåene hvis årsmiddelverdi i oppholdsrom er høyere enn 100 Bq/m³. Dersom målinger avdekker radonnivåer som ligger under tiltaksgrensen, men hvor det anses som mulig å oppnå en vesentlig reduksjon av nivåene gjennom gitte tiltak, bør slike tiltak iverksettes.

Grenseverdi på 200 Bq/m³

Begrepet grenseverdi defineres som den grensen som DSA vurderer at alle oppholdsrom i alle bygninger bør tilfredsstille. Dersom radonmålinger avdekker årsmiddelverdier høyere enn grenseverdien, anbefales det tiltak, helt inntil radonkonsentrasjonene er så lave som praktisk mulig og under grenseverdien.

Radonnivå i brukstiden

For skoler, barnehager og arbeidsplasser med balansert ventilasjon, kan det være nødvendig å gjennomføre trinn 2-målinger for å beregne radonnivået i brukstiden.

Koder for urapporterte detektorer

DNR	Ikke rapportert – Ikke returnert
VTW	Ikke rapportert – Synlig manipulert
FBD	Ikke rapportert – Skadet ved retur
LIL	Ikke rapportert – Skadet i laboratoriet
DTO	Ikke rapportert – For gammel for analyse

Målemetodebeskrivelser brukt da rapporten ble opprettet

ISO 11665-4:2021, Measurement of radioactivity in the environment — Air: radon-222
Statens strålevern, 2013, Måleprosedyre for radon i boliger
Statens strålevern, 2015, Måleprosedyre for radon i skoler og barnehager

Signatur på rapporten

Ved signatur på rapporten bekrefter den analyseansvarlige hos Radonova Laboratories at analyse og beregninger er utført i henhold til DSAs prosedyrer og oppfyller SWEDACs krav. Ved elektronisk signatur må den analyseansvarlige oppgi et personlig passord i hvert enkelt tilfelle. På rapporten er det også oppgitt om den personen som har plassert ut detektorene, har attestert at Radonova Laboratoriess anvisning er fulgt.

Akkreditering

Målingen er utført i henhold til DSAs «Måleprosedyre for radon i boliger», utgitt 2013 eller «Måleprosedyre for radon i skoler og barnehager», utgitt 2015. (Denne er også egnet for øvrige arbeidsplasser.) Radonova Laboratories er akkreditert (nr. 1489) av SWEDAC til å utføre målinger av radonkonsentrasjonen etter disse metodene. Analyseutstyret kontrolleres daglig og det kalibreres reg

ADRESSE
Radonova Laboratories
Södra Depågatan 2
SE-754 54 UPPSALA, SWEDEN

POSTADRESSE
Radonova Laboratories
Box 6522
SE-751 38 UPPSALA, SWEDEN

KONTAKTINFORMASJON
45 85 07 00
kundeservice@radonova.no
www.radonova.no

FIRMAINFORMASJON
Org nr: 556690-0717
VAT nr: SE556690071701
Bank giro: 987-5030

PRISTILBUD

RADONSUG/RADONBRØNN | TILTAK MOT RADON

DATO	08.05.2024
TILBUDSNUMMER	3519
Oppdragsgiver:	Inger Marie Heggelund
Deres ref.person:	Inger Marie Heggelund
E-post:	imheggel@hotmail.no
Telefon:	91 32 41 15
Oppdragsadresse:	Haslevangen 9 B, 0579 Oslo
Vår ref.person:	Kim Olav lunde

PRODUKTBESKRIVELSE					
Varer	**Antall**	**Pris pr.stk**	**Rabatt (%)**	**Rabatt (kr)**	**Sum inkl.mva**
Tilkjøring, opprigg	1	2,000.00	100.00	2.000.00	2,500.00
Radonsug/brønn	1	26,400.00	0.00	0.00	33,000.00
				SUM RABATTER:	2,500.00
				SUM EKSKL.MVA:	26,400.00
				MVA:	6,600.00
				SUM TOTAL:	**33,000.00**

Tilbudet er gyldig til: 01.07.2024

GRUNNPAKKEN RADONSUG/BRØNN INKLUDERER:
• Radonvifte, med lydisolering og effektregulator • Lydfelle • Opptil 10 meter rør og rørfester • Nødvendige bend innenfor 10 meter rørføring • Kjerneboring for etablering av sugepunkt • Kjerneboring for etablering av avkast

Betalingsbetingelser og pris

1. Det vil bli fakturert etter at tiltak er utført, forfallet er 16 dager fra installasjonsdatoen, hvis ikke annet er avtalt skriftlig med Radoninspektøren. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrente etter lov om rente ved forsinket betaling.

2. Ingen ekstra kostnader vil bli fakturert hvis dette ikke er avtalt skriftlig med oppdragsgiver i forkant.

3. Selger har salgspant i de leverte vare inntil kjøpesummen og omkostninger fullt ut er betalt (panteloven § 3-14, jfr. 3-22). Etter forfall beregnes renter iht. gjeldende satser.

Forutsetninger for avtalt tiltak:

1. Tiltaket blir utført i samråd med oppdragsgiver, tegninger og generell oversikt som er tilsendt før installasjonen blir iverksatt. Fremkommer det ny informasjon rundt tiltaket som er avtalt, kan dette påvirke pristilbudet og utførelsen av selve installasjonen.

2. Oppdragsgiver plikter å rydde/tømme området der radonsuget/brønnen og avkastet skal etableres hvis ikke annet er avtalt.

3. Det vil tidvis være støy ved kjerneboringen så området bør avgrenses fra beboere og husdyr.

4. Viftesystemet benytter 230V stikkontakt. Er ikke dette tilgjengelig i området viftesystemet skal installeres vil det bli benyttet skjøteledning til nærmeste stikkontakt. Oppdragsgiver er selv ansvarlig for etablering av stikkontakt.

5. Radoninspektøren tar ikke ansvar for brudd eller ødeleggelse på skjulte tekniske installasjoner, være seg avløpsrør, vannrør, varmekabler og lignende.

6. Ved oppheving av kjøp står Radoninspektøren ikke ansvarlig for gjenstående skader som følge av nedmontering av radon systemet, som f.eks skruehull, hull i gulv og vegg som følge av kjerneboring.

7. Ved tilfeller der radonnivåene ikke kommer ned under tiltaksgrense etter utført tiltak, og konklusjonen er å prøve en sterkere vifte enn det som er normalt, vil kunde måtte betale mellomlegget fra den opprinnelige viften til den sterkere viften pålydende 4.000,- kr ink. mva.

8. Kunden er forpliktet til å følge opp målingene etter utført tiltak i måleperioden på 15 dager, kunde må informere Radoninspektøren skriftlig enten via e-post eller sms hvis ikke tiltaket i henhold til garantien har den gitte effekt innen utløpet av måleperioden.
   Hvis Radoninspektøren ikke har mottatt noen form for tilbakemelding i løpet av denne perioden vil fakturaen gå som normalt.

9. Kunden er ansvarlig for å sikre at avkastet til installasjonen er fritt for ytre hindringer, enten det er snø, is eller kondens som oppstår.

Forsikring:

Radoninspektøren har ansvarsforsikring i DnB Fremtind, polisenr 30966248.

***GARANTIER**

Effektgaranti:

Radoninspektøren er det eneste selskapet i Norge som gir en effektgaranti på radontiltak. Garantien gir våre kunder trygghet ved å forsikre at tiltaket vi utfører gir ønsket effekt basert på anbefalingene fra vår rådgiver. Vi tilbyr effektgaranti ned til tiltaksgrense. Du kan lese vilkårene for garantien for mer informasjon

Effektgarantiens vilkår:

Hvis den ønskede effekten ikke oppnås, må Radoninspektøren forbeholde seg muligheten til å utføre en eventuell utbedring kostnadsfritt for deg som kunde, før du kan benytte deg av effektgarantien. Hvis Radoninspektøren ikke klarer å utbedre så tiltaket treffer innenfor garantien, vil du som kunde ha muligheten til å kansellere kjøpet innen de første to månedene etter at systemet er installert.

Effektgarantien er kun gyldig i oppholdsrom. Bod, vaskerom, toalett osv vil ikke omfattes av effektgarantien.

Effektgaranti vil ikke bli gitt ved tilkobling av eksisterende brønn eller ved bruk av andre leverandørers rørsystem.

Viftesystem vilkår:

Viften er beregnet for installasjon innendørs i rom med en minimumstemperatur på 5 grader celsius.
Det er kun Radoninspektørens sertifiserte montører som kan installere eller flytte viften.

Hvis viften er innebygd i konstruksjonen eller veggen, og det ikke er en stor nok inspeksjonsluke for oss til å utføre service eller utbedringer, vil du som kunde være ansvarlig for eventuelle skader på konstruksjonen eller veggen som oppstår for at vi skal kunne utføre service eller utbedringer.
Det er viktig å merke seg at viften kan bli ødelagt ved lynnedslag, akkurat som andre elektriske installasjoner.

Ved bruk av effektgarantien:

Radoninspektøren vil ta betalt ved en eventuell demontering av radon systemet kr 2.500,- inkludert MVA.

Dette beløpet inkluderer kostnader for tilkjøring, slitasje på kjernebor, to timer til opprigg/nedrigg, trykktesting og materiell som ikke kan gjenbrukes.

Oslo

Retur: Økonomi- og forvaltningsetaten, Postboks 6538 Etterstad, 0606 Oslo

Heggelund Karen Cecilie
Mørtelverksbakken 21
0580 OSLO

Orgnr: NO935346282MVA
Bankkonto: 1315.01.02000
SWIFT/BIC: DNBANOKK
IBAN: NO03 1315 0102 000

Telefon: Se baksiden

Fakturert	05.03.2026	Termin/År	1/2026
Forfall	25.03.2026	Ant. seksj.	0
Gårds-/bruksnr.	127.34.0.0/1		
Eiendom	Haslevangen 9 B		
Eierkontakt	Heggelund Astrid M Borgen		
KID	26030000036290046		
Bruksnavn			

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 1. termin 2026 — Fakturanr.: 11935390

Vare	Beskrivelse	Terminbeløp eks.MVA	MVA grunnlag	MVA*	Å betale
1000	Renovasjonsgebyr	2.164,48	2.164,48	541,12	2.705,60
2000	Vann- og avløpsgebyr	4.082,45	4.082,45	612,37	4.694,82
3000	Feie- og tilsynsgebyr	59,25	0,00	0,00	59,25
4000	Eiendomsskatt	1.379,75	0,00	0,00	1.379,75
			6.246,93	1.153,49	8.839,42

Ny avsender av faktura
Fra 2026 får du faktura tilsendt fra Økonomi- og forvaltningsetaten, tidligere Innkrevingsetaten.
Kontonummer for innbetaling er det samme.
Oslo bystyre vedtok i møte 11.12.2025 følgende endringer på kommunale avgifter og eiendomsskatt:
Prisøkning for renovasjonsgebyr 2026: Husholdningsavfall: 7% (180 liter sekk: 15%). Næringsavfall som er kildesortert: 7% (180 liter sekk:15%). Næringsavfall som ikke er kildesortert: 15%.
Vann- og avløpsgebyrene har økt for 2026. Vanngebyret med 35,3%, og avløpsgebyret med 10,2%.
Abonnements- og vannmålergebyrene har økt med 3,5%.
Gebyr for tilsyn av fyringsanlegg er satt til kr. 237 for 2026. Gebyret for feiing holdes uendret.
Du kan lese om eiendomsskatten på www.oslo.kommune.no/eiendomsskatt, og se hvordan den er beregnet.

*Sats for merverdiavgift - se spesifikasjonen på side 2.

13150102000 8.839,42

25.03.2026

Termin/År 1/2026
Gårds-/bruksnr. 127.34.0.0/1
Eiendom Haslevangen 9 B
Fakturanr. 11935390

Heggelund Karen Cecilie
Mørtelverksbakken 21
0580 OSLO

Økonomi- og forvaltningsetaten
avdeling Økonomi og regnskap,
seksjon Kommunale avgifter
Postboks 6538 Etterstad
0606 Oslo

26030000036290046 8839 42 5 13150102000

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt

Heggelund Karen Cecilie
Mørtelverksbakken 21
0580 OSLO

Termin/År	1/2026	Fakturanr.	11935390
Gårds-/bruksnr.	127.34.0.0/1	Fakturert	05.03.2026
Eiendom	Haslevangen 9 B	Forfall	25.03.2026
KID	26030000036290046		
Eierkontakt	Heggelund Astrid M Borgen		

Renovasjonsgebyr

Vare	Beskrivelse	Utregning	Beløp
110024	Restavfall husholdning	240 liter 1 beholder(e) 1 gang pr. uke fra 01.01.2026 til 31.03.2026 andel 1/1	1.977,83*
117025	Papir husholdning	240 liter 1 beholder(e) hver 4. uke fra 01.01.2026 til 31.03.2026 andel 1/1	0,00*
120001	Hentegebyr husholdning	1 standplass(er) á 756,96 pr. år 01.01.2026-31.03.2026	186,65*
		Sum eks. MVA	2.164,48

Vann- og avløpsgebyr

Vare	Beskrivelse	Utregning	Beløp
201000	Abonnementsgebyr	(1 stk*481,00 kr)*3 mnd/12, perioden 01.01.2026 - 01.04.2026	120,25*
201001	Vanngebyr etter areal/stipulert	(200 m2*1,10*43,23 kr)*3 mnd/12, perioden 01.01.2026 - 01.04.2026	2.377,65*
201002	Avløpsgebyr etter areal/stipulert	(200 m2*1,10*28,81 kr)*3 mnd/12, perioden 01.01.2026 - 01.04.2026	1.584,55*
		Sum eks. MVA	4.082,45

Feie- og tilsynsgebyr

Vare	Beskrivelse	Utregning	Beløp
310000	Tilsyn ildsted/skorstein	(1 leil. * 237,00 kr)*3 mnd/12, perioden 01.01.2026 - 01.04.2026	59,25
		Sum eks. MVA	59,25

Eiendomsskatt

Vare	Beskrivelse	Utregning	Beløp
410012	Eiendomsskatt bolig/fritid	(Beregningsgrunnlag: 3 246 701 * 1,70 promille) for termin 1 av 4	1.379,75
		Sum eks. MVA	1.379,75

* Inngår i MVA-grunnlag
Renovasjonsgebyr (25%)
Vann- og avløpsgebyr (15% fra og med 01.07.2025)

Eiendomsskatt og kommunale avgifter

Du får faktura fire ganger i året med følgende forfallsdatoer: 25. mars, 25. mai, 25. august og 25. oktober.

Betaling

Det er viktig at du betaler fakturaen til riktig tid. Hvis du betaler for sent, må du betale forsinkelsesrenter. Hvis du ikke kan betale innen forfall, kan du søke om betalingsutsettelse. Du kan lese om betalingsutsettelse og forsinkelsesrenter på www.oslo.kommune.no/eiendomsskatt/betaling.
Du må betale fakturaen selv om du har sendt inn klage.

Har du oppdaget feil i fakturaen eller har du spørsmål?

- Informasjon om kommunale avgifter
  (se www.oslo.kommune.no/kommunale-avgifter/)
- Informasjon om eiendomsskatt (se www.oslo.kommune.no/eiendomsskatt)

Hvis du mener noe er feil, må du melde fra om dette til etaten som har beregnet gebyret eller eiendomsskatten. Det samme gjelder hvis du har spørsmål om beregningen.

Faktura og eiendomsskatt	**Renovasjonsgebyr**	**Vann- og avløpsgebyr**	**Feie- og tilsynsgebyr**
Økonomi- og forvaltningsetaten Postboks 6538 Etterstad 0606 Oslo postmottak@okf.oslo.kommune.no Telefon: 21 01 40 04	Renovasjons- og gjenvinningsetaten Postboks 14 Vollebekk 0516 Oslo postmottak@reg.oslo.kommune.no Telefon: 23 48 36 30	Vann- og avløpsetaten Postboks 73 Bryn 0611 Oslo postmottak@vav.oslo.kommune.no Telefon: 23 44 01 33	Brann- og redningsetaten Seksjon boligsikkerhet Nedre Rommen 2 0988 Oslo postmottak@bre.oslo.kommune.no Telefon: 23 46 97 70

~~Avbrutet. Tordt~~

av 2

G.nr. 127	B.nr.
Kartblad	
Bilag nr. 1.	

AKERS KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L.nr. 2839-33
Dat. 29/5-33
Antall bilag 11

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående Våningshus i 2 etager - kjellerpart - med tilbygget garage.

Eier:
Ing. G. Nielsen,
Ryen.
adr.

Anmelder:
Arkt. Munthe
Wiel Gelde,
Wergelandsv. 20
adr.

Byggem. dir. Wei 29/5 1933.

Sted:
Ryen, G. Aker.
Parsell nr.
av
Tomt nr.:
til Wei 417.

Forespørsel angående ferdig attest sendt:
Tekn. dir. (ang. vei) 21/9.33.
Brandchef: " "
Kloakkvesenet: " "

Ansvarshavende:
fra 1ste bjelkelag:
Tømmerm. Anders Tangen,
Hasleveien 62, Ø. Aker.
Til 1ste bjelkelag:
Tømmerm. H. A. Hansen,
Tangen, Alnabru.
Adr.
Veierklæring innkommet: 17/8.33
Naboerklæring –
Gebyr: 19/8.33
Ferdigattest:
20,- betalt forskudt for eit Kart.

Forhåndstilladelse medd. 23/8.33.
Varslet opmålingsvesenet 23/8.33.

Fradeling 30/5 33 K

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Garasje.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Haslevangveien 9.	Gnr. 127, bnr. 34.	62/734.

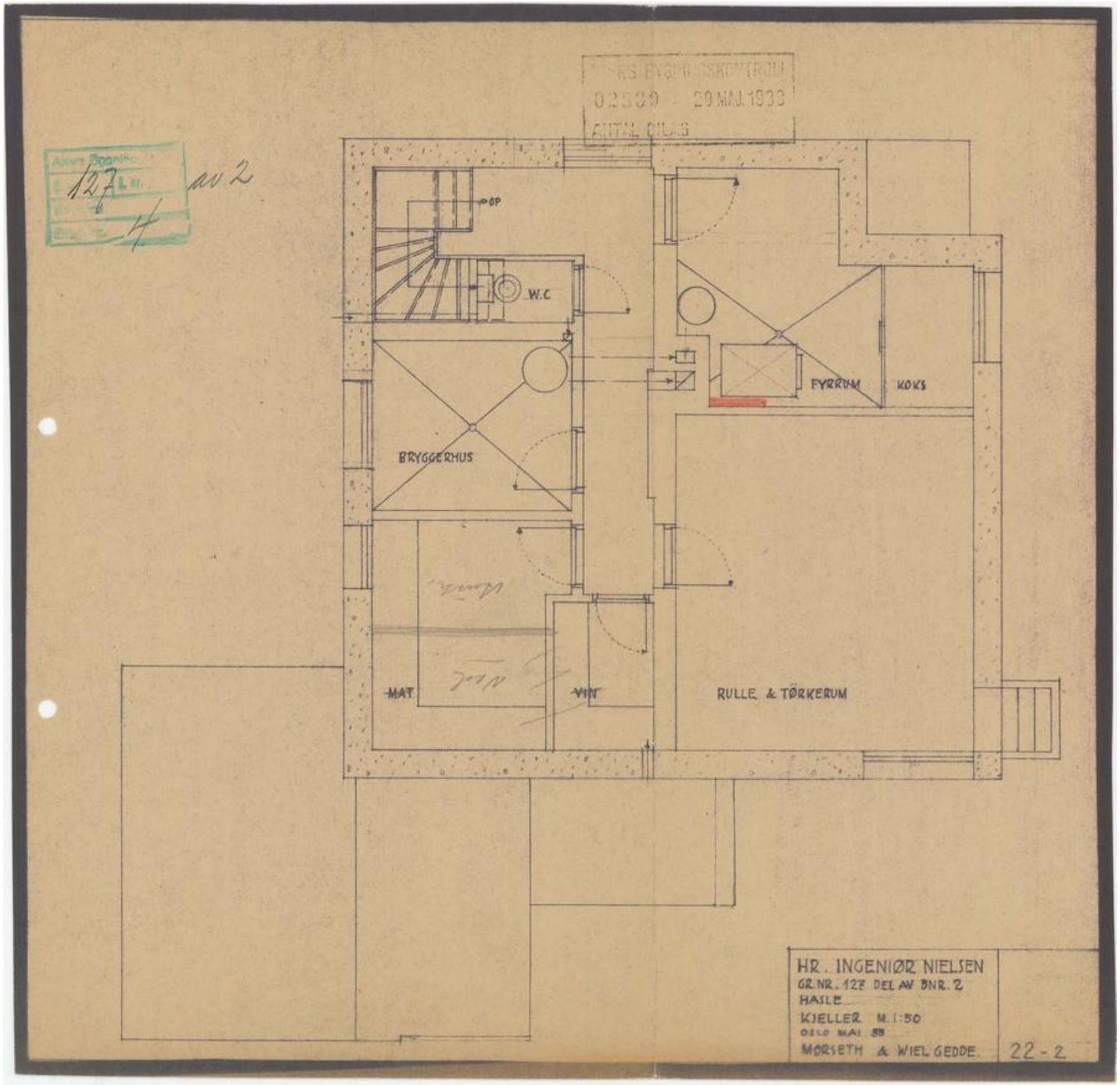
Byggherre	Ansvarshavende
Herr Helge Wesenberg Nilsen Haslevangveien 9 Oslo 3.	Byggmester Einar Moen Grensevelen 42 Oslo 5.

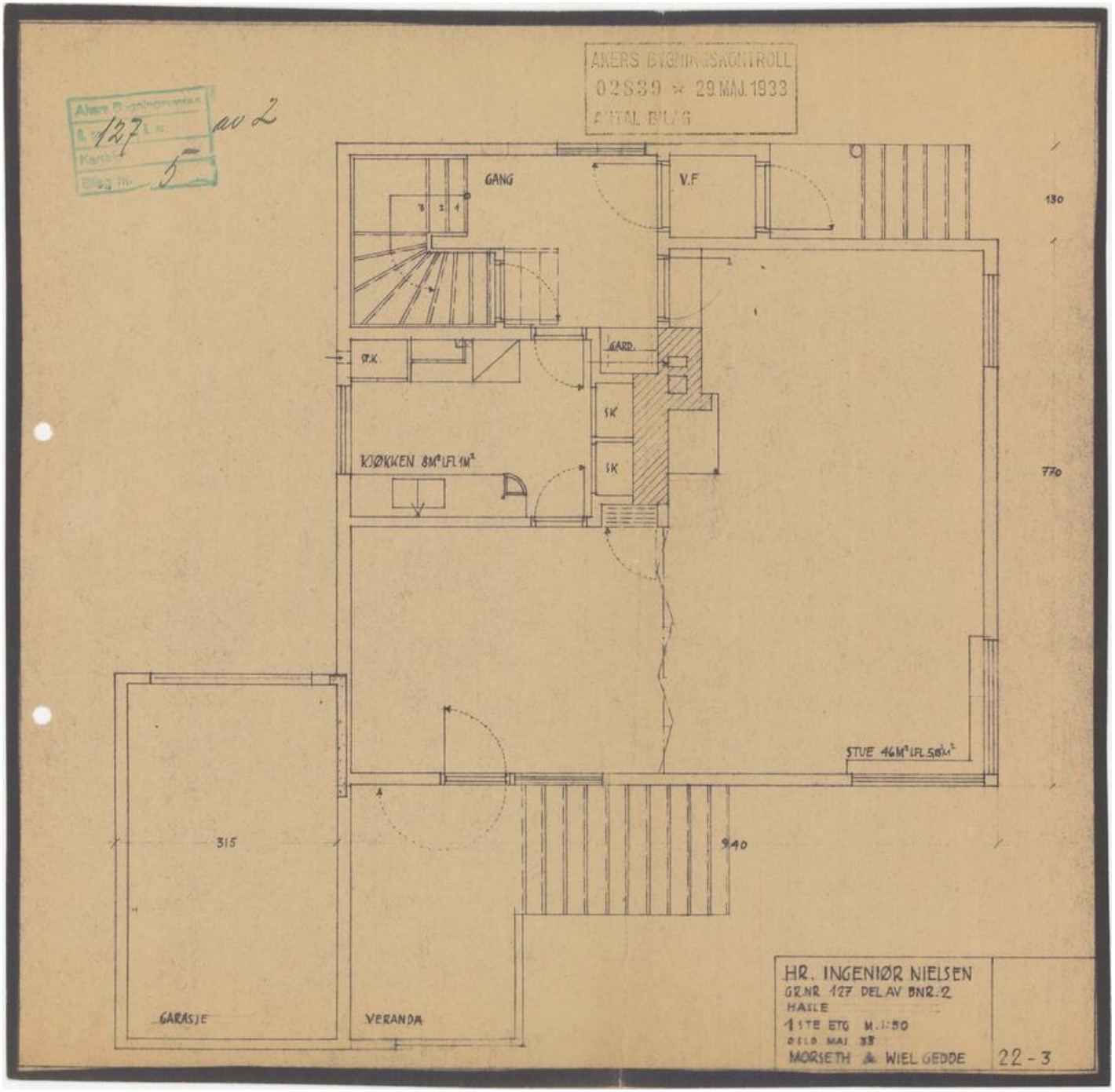
Dato ga/ei
25. november 1963.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Bygningsinspektør
G. Amundsen

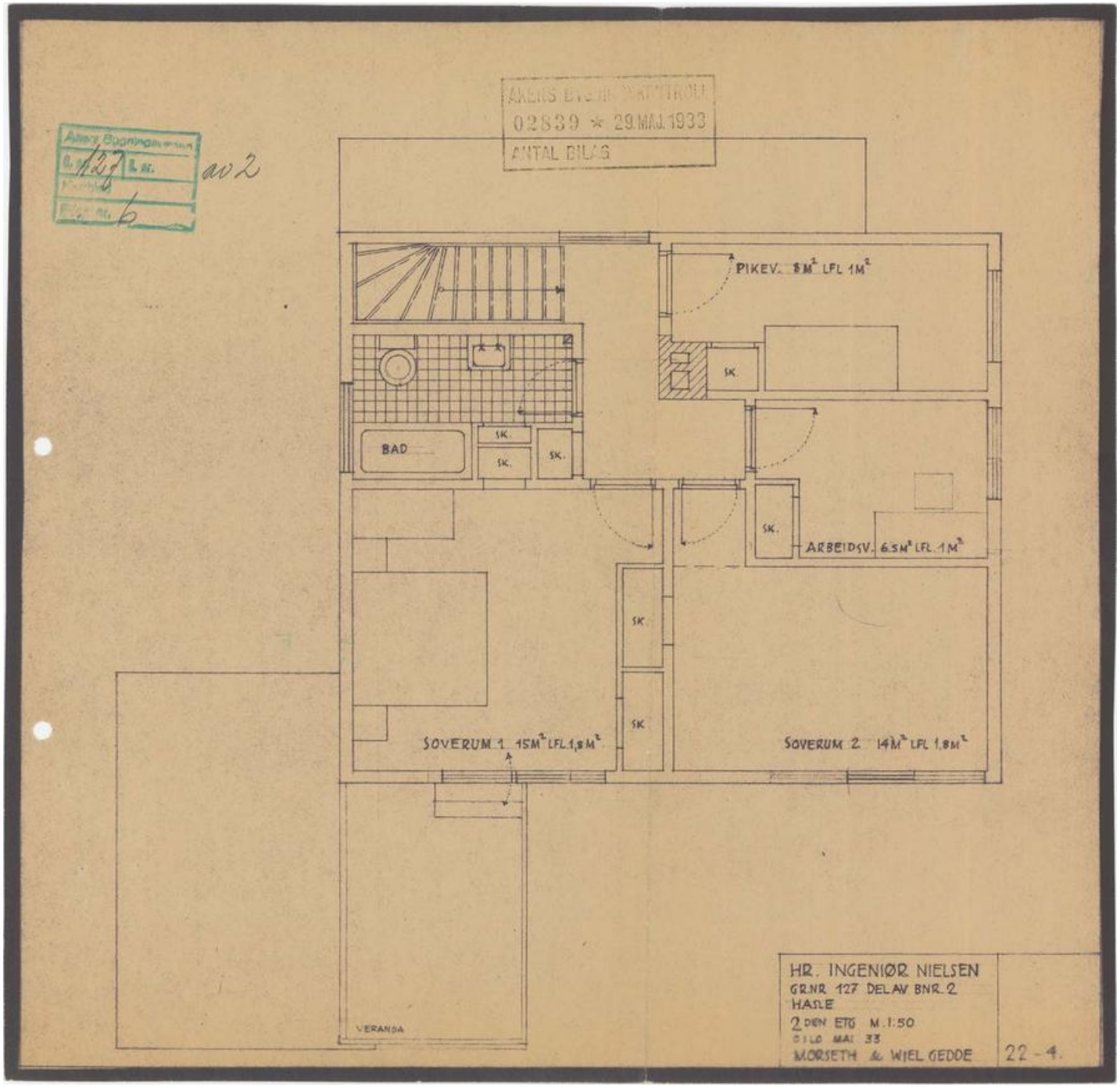
C 13. 10 000. 1375/62. R. A. –

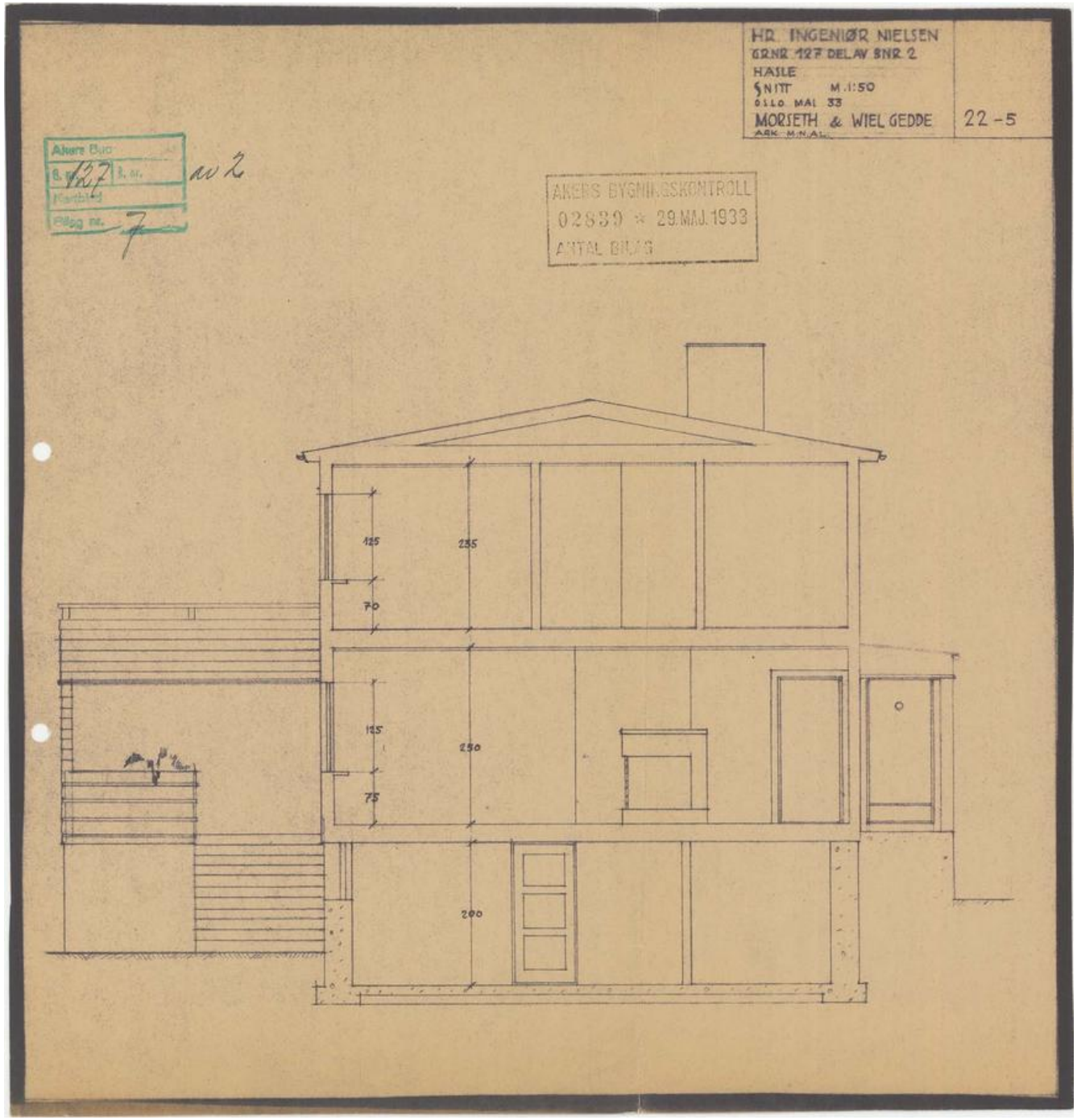

OP
W.C
BRYGGERHUS
FYRRUM
KOKS
MAT
VIN
RULLE & TØRKERUM
HR. INGENIØR NIELSEN
GR.NR. 127 DEL AV BNR. 2
HASLE
KJELLER M. 1:50
OSLO MAI 55
MORSETH & WIEL GEDDE.
22-2

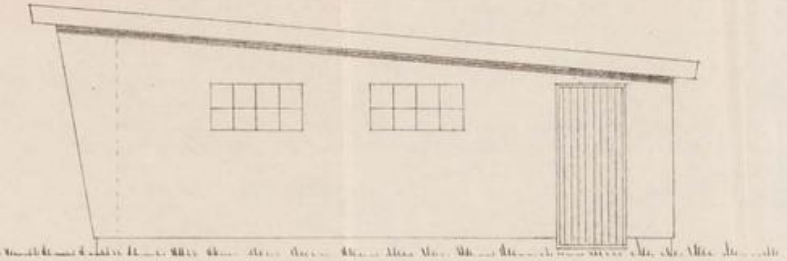

AKERS BYGNINGSKONTROLL
02889 * 29.MAI.1933
Aker Regningsvesen
127 av 2
5
GANG
V.F
130
GARD.
V.K.
SK
SK
KJØKKEN 8M² LFL 1M²
770
STUE 46M² LFL 5ØM²
315
940
GARASJE
VERANDA
HR. INGENIØR NIELSEN
GR.NR 127 DEL AV BNR. 2
HASLE
1 STE ETG M. 1:50
OSLO MAI 33
MORSETH & WIEL GEDDE
22 - 3

Aalesund Bygningsråd
B. nr. 127 L. nr.
Kl. nr. 6
av 2

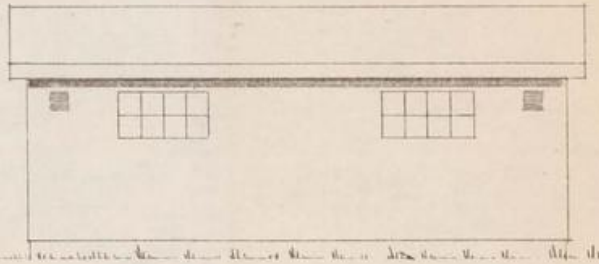
AALESUNDS BYGNINGSRÅD
02839 * 29.MAJ.1933
ANTAL BILAG



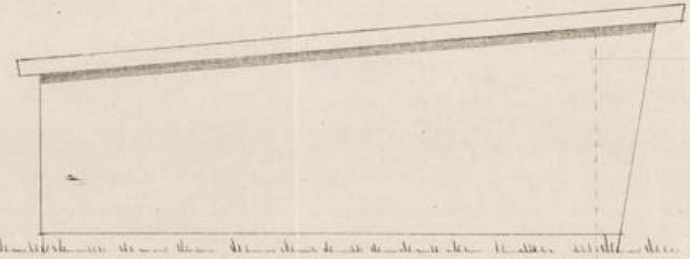

HR. INGENIØR NIELSEN
GNR 127 DELAV SNR 2
HASLE
SNITT M.1:50
OSLO MAI 33
MORSETH & WIEL GEDDE
ARK. M.N.A.L.
22-5
Akers Bygningskontroll
AKERS BYGNINGSKONTROLL
02839 * 29.MAJ.1933
ANTAL BILAG
125
235
70
125
250
75
200



fasade nordvest



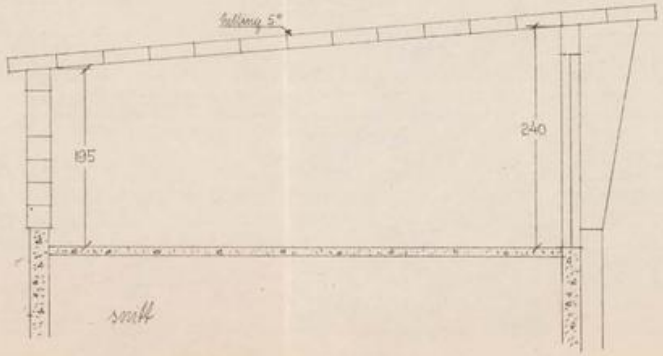
fasade sydvest



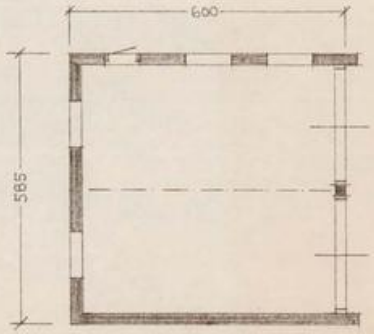
fasade sydøst



fasade nordøst



snitt



plan

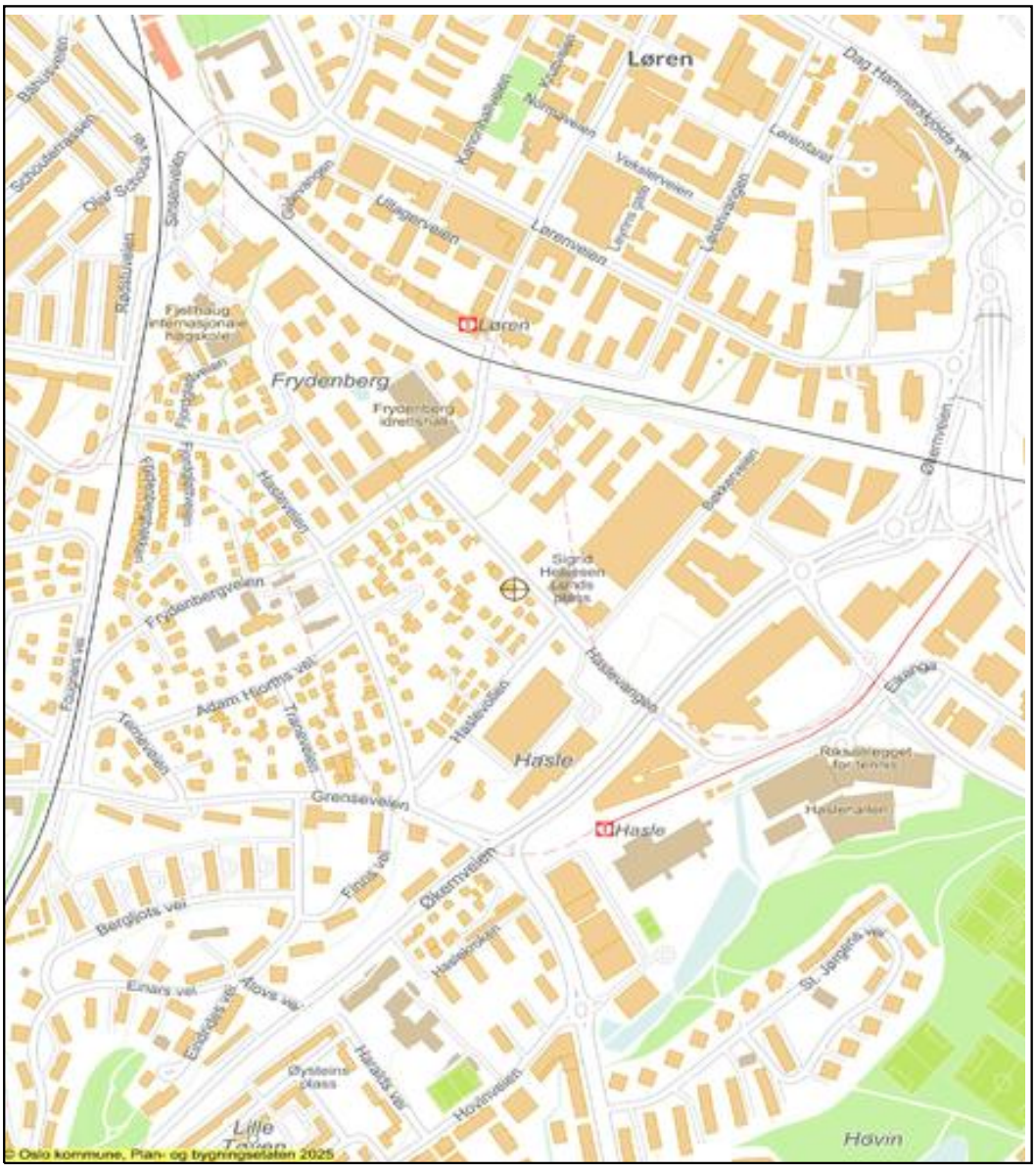
Garasje for 2 biler til
hus Helge Wesenberg Nielsen
g.nr 127 b.nr 34
MÅL 1:100 og 1:50 AREAL 35,1 M2



Haslevangen 9 B Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 16.03.2026

Oversiktskart

Adr.:	Haslevangen 9 B	Bydel :	GRUNERLØKKA
Gnr bnr :	127 / 34	Skolekrets (2020/2021):	Sinsen



Dato: 16.03.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Alexandra Øren Hammer
HASLEVANGEN 9B

Dato: 16.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86528635
9061913

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.127 BNR. 34

Vi viser til bestilling av 20260316 for HASLEVANGEN 9B.

GNR. 127 BNR. 34

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 12.06.1939.

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

882 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

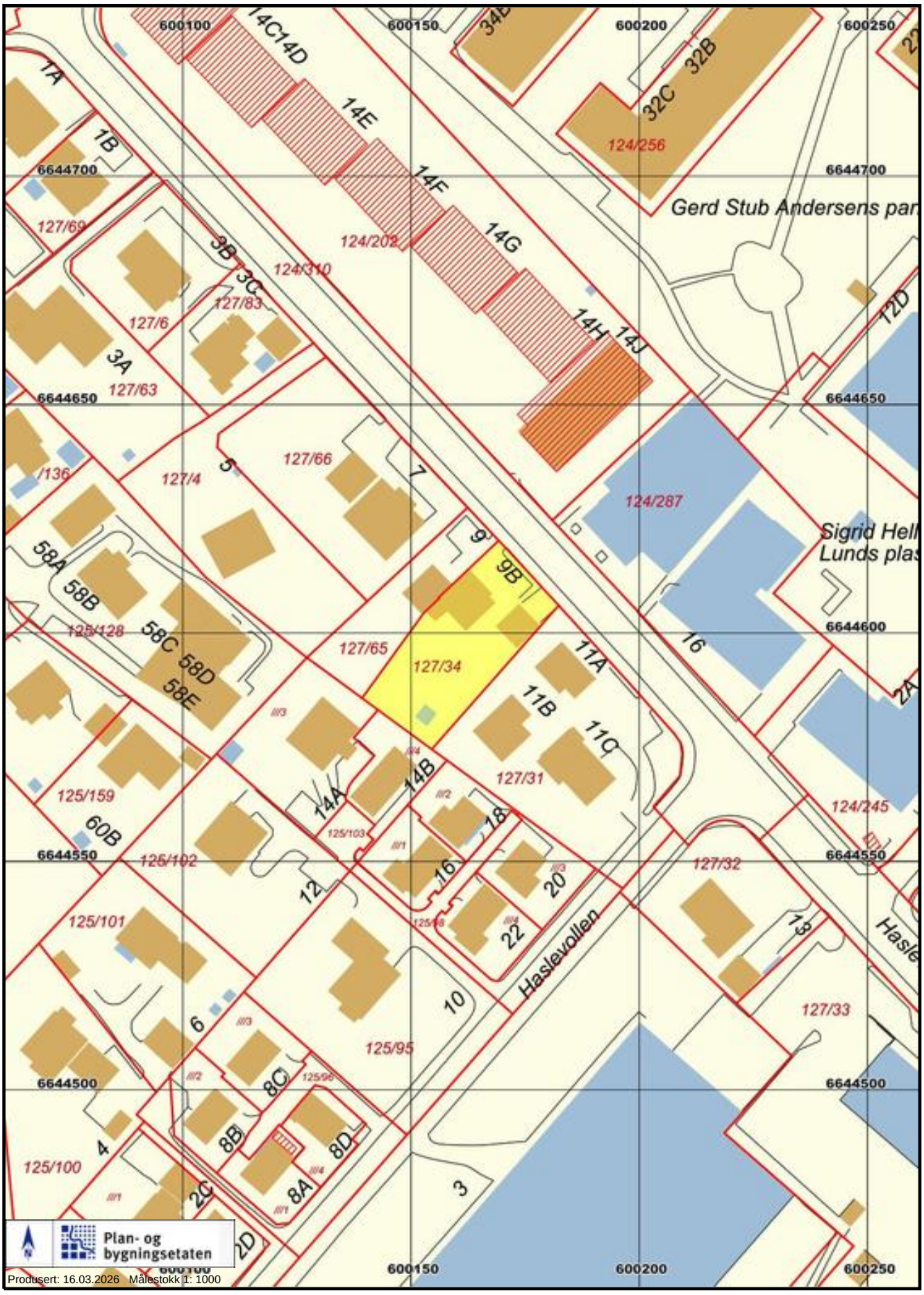
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

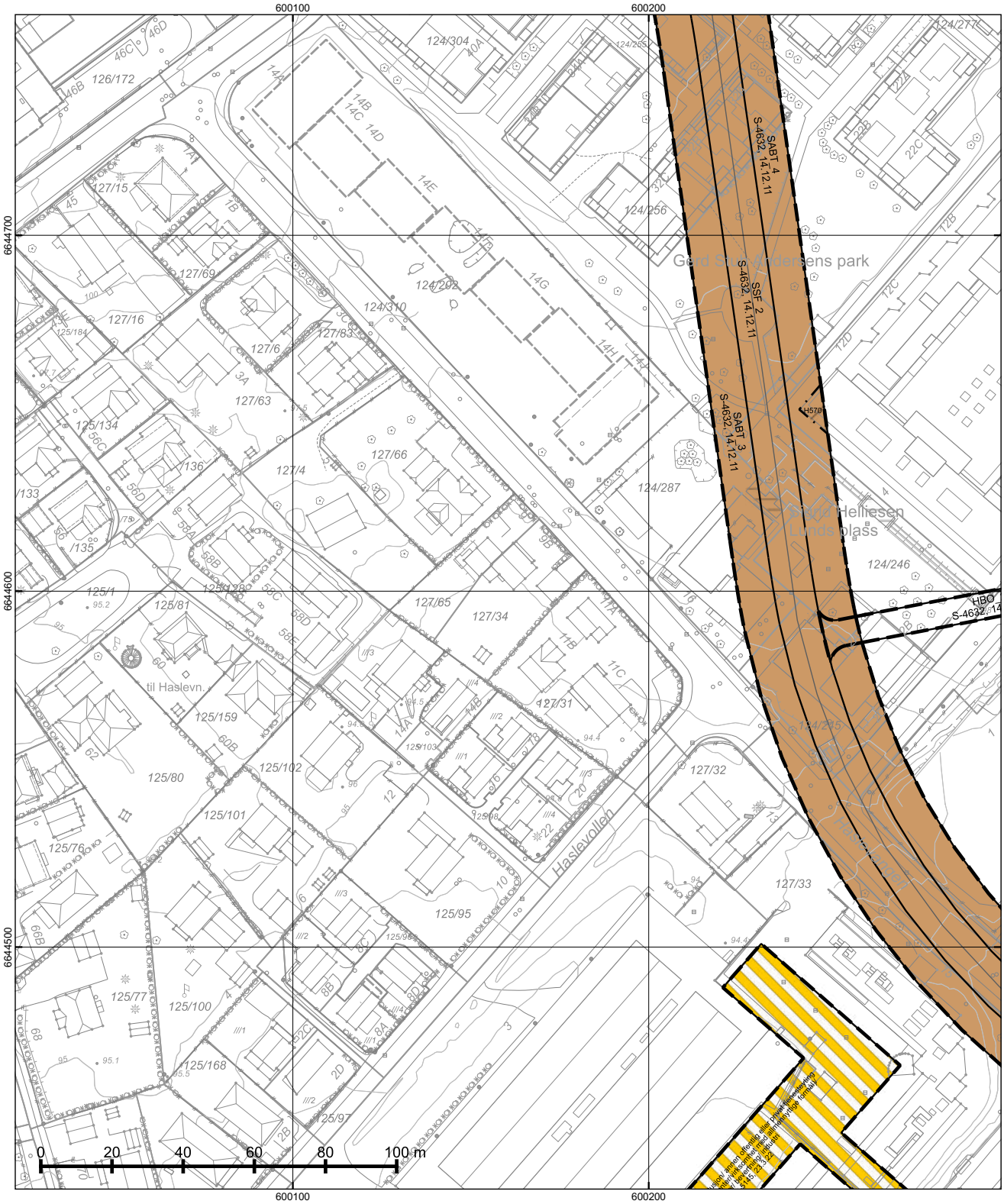
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


600100
600150
600200
600250
6644700
6644650
6644600
6644550
6644500
14C14D
14E
14F
14G
14H
14J
34B
32B
32C
124/256
Gerd Stub Andersens par
124/202
124/310
127/69
127/6
127/83
3B
3C
3A
127/63
12D
124/287
Sigrid Hell
Lunds plas
127/66
127/4
5
7
9
9B
/136
58A
58B
125/128
58C
58D
58E
127/65
127/34
11A
11B
11C
16
2A
125/159
14A
14B
127/31
18
60B
125/103
125/102
12
20
22
124/245
127/32
Haslevollen
125/101
10
127/33
6
125/95
8C
8B
8D
8A
125/98
125/100
4
2C
2D
3
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 16.03.2026 Målestokk 1: 1000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

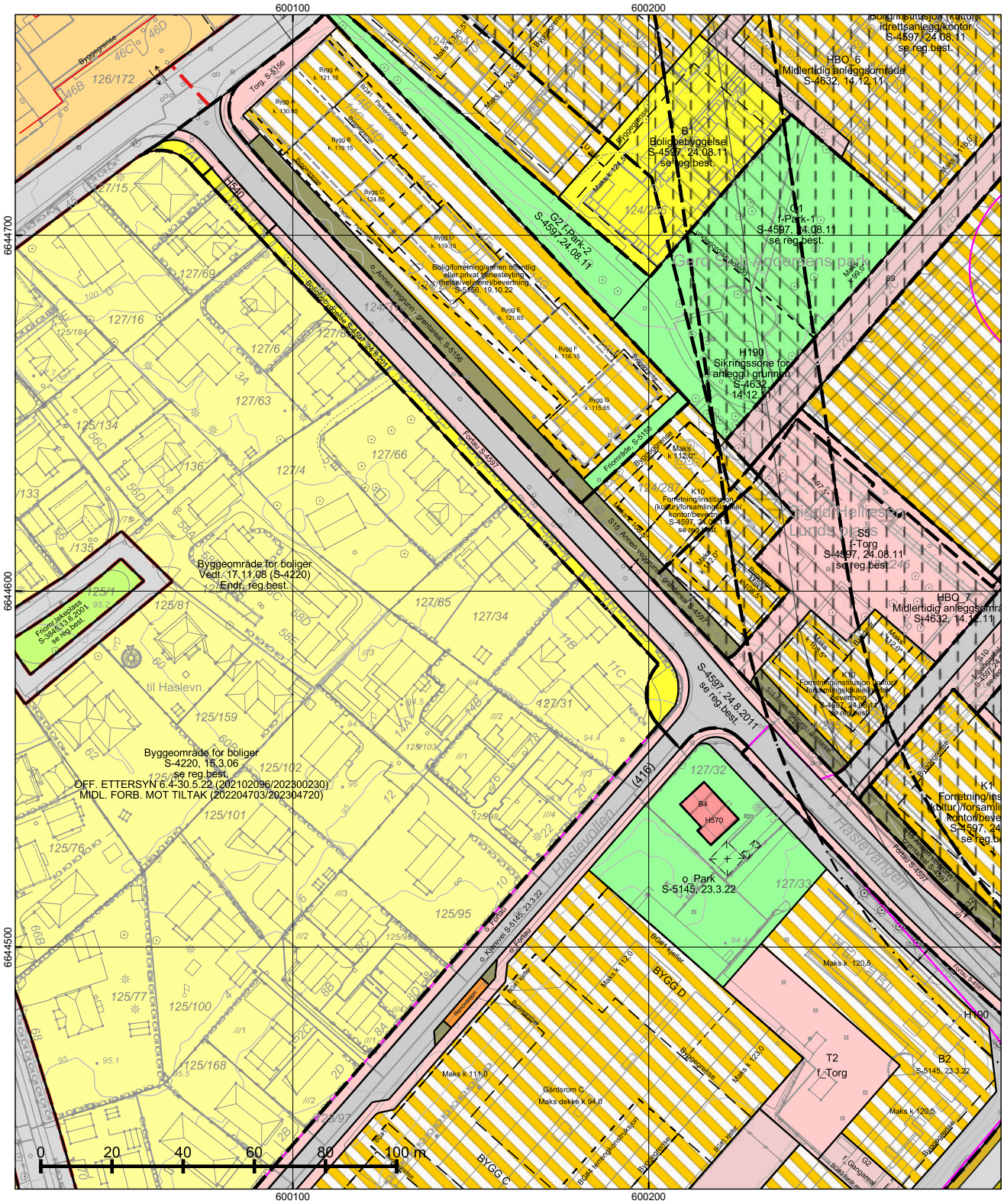
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 154550/ 86528635
Adresse: Haslevangen 9
Gnr/Bnr: 127/34
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.03.2026
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). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

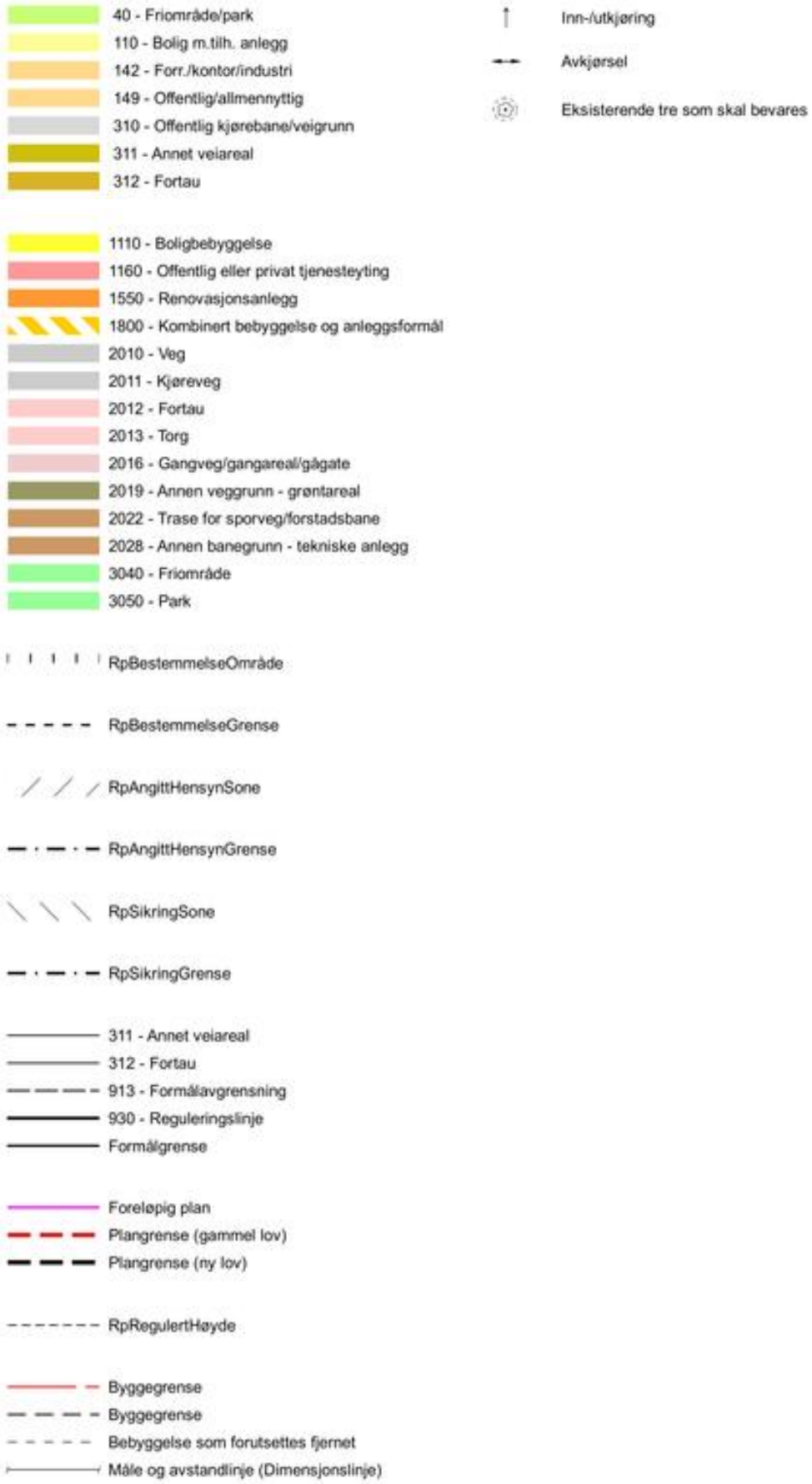
PlottID/Best.nr: 154550/ 86528635
Adresse: Haslevangen 9
Gnr/Bnr: 127/34

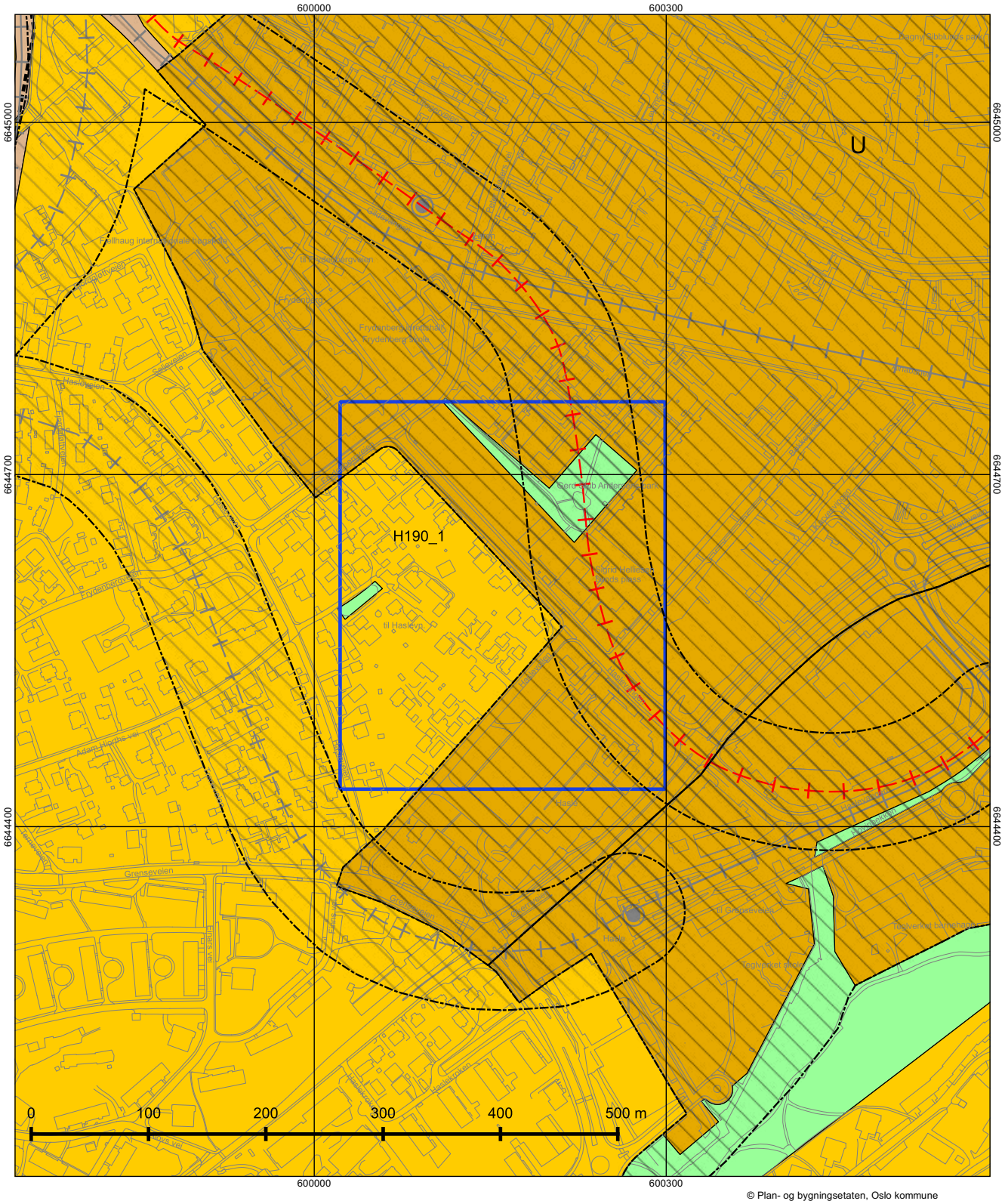
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154550/86528635
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



Oslo

S-4220

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

Vedtaksdato: 15.03.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200913489
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

Se endret reg.best. ,vedt. 17.11.2008 (V171108).
Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best. ,vedt.04.07.2011(V040711)
Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)
Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)
I Bergsalléen 8A, gnr 48,bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)
Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.
Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.
Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

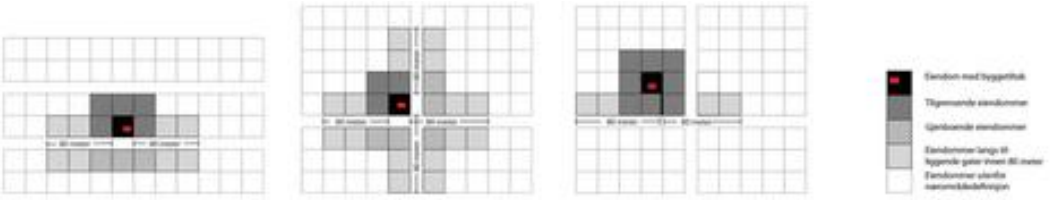
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



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

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

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

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

6.2
Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende.
I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3
Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

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

6.4
I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5
Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6
Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7
Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

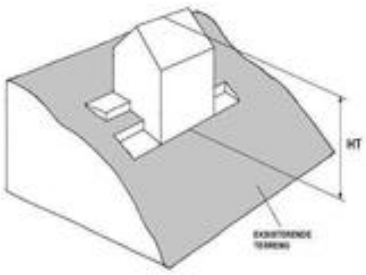
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

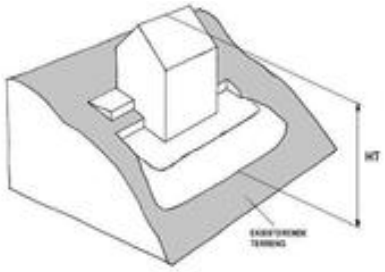
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved
bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Erklæring

vedrørende

1 NOV 1958 12945

G.nr. 127, b.nr. 34

tilbygg av leilighet til enebolig - Eiendom

Arbeidets art

58/2672

Bygn.kontr. j.nr.

28/10-58

Den *har Oslo bygningsråd-bygningssjef i henhold til § 104, 9 h i bygningsvedtekt for Oslo godkjent peisestue/hobbyrom i kjeller for midlertidig opphold.*

Jeg forplikter meg og etterfølgende eiere til ikke å bruke rommet til varig arbeidsrom eller til nattopphold.

Erklæringen kan ikke avleses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 1-11-58

G Nielsen

Skjøteinnehavers underskrift.

5/9-57. Ek.

8609
20 JUL 1959

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 9 Gnr. 127 Bnr. 34 Haslevangveien gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og klakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakk-avgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f.eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e.l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o.l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den 20./7. 19 59

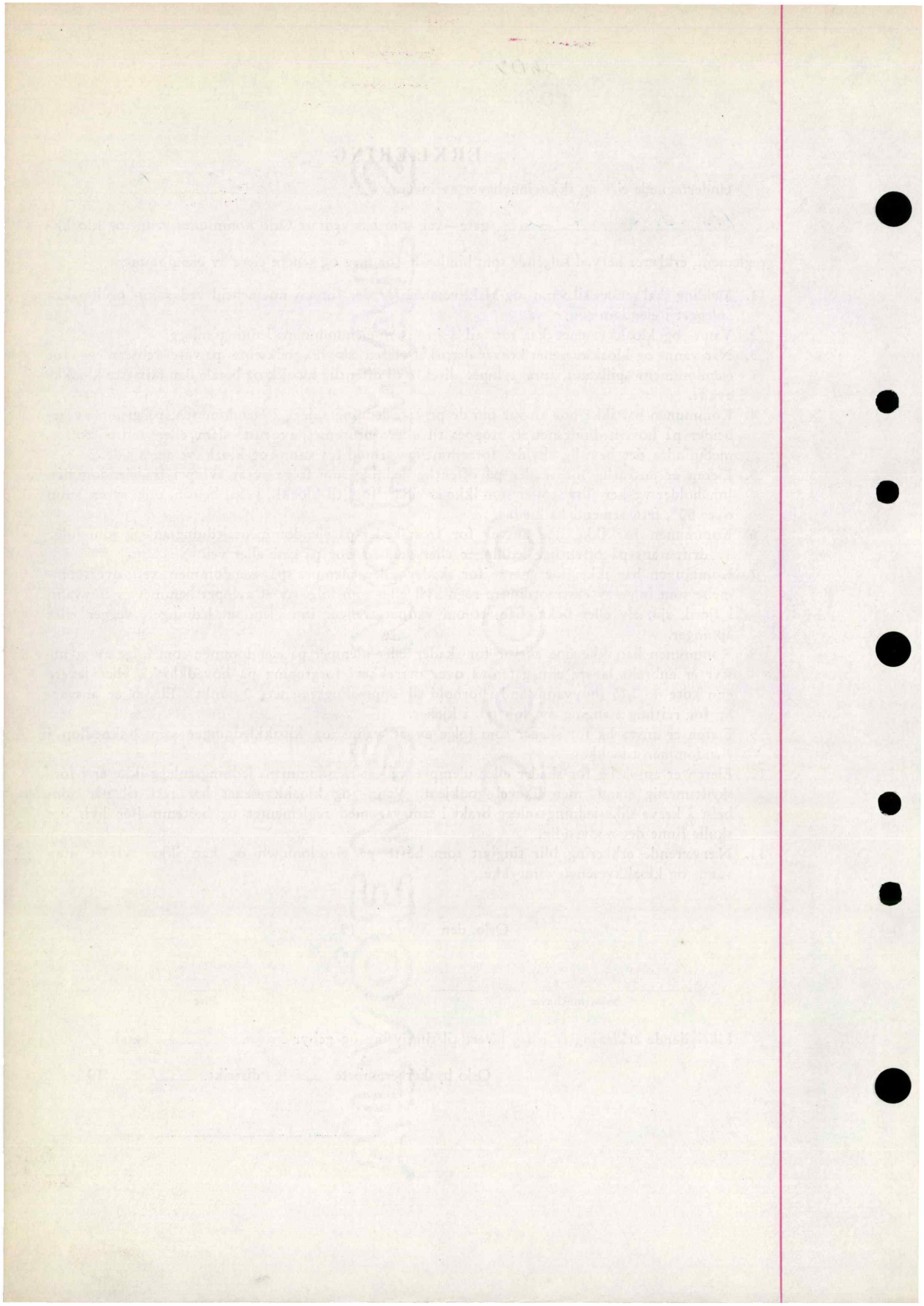
G. Nielsen
Skjøteinnehaver

G. Nielsen
Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt, .../..... 19.....

.....



9 JAN. 1969

E r k l æ r i n g.

429

I anledning av at Oslo bygningssjef har tillatt deling av eiendommen gnr.127, bnr.34 som er bebygget med en tomannsbolig forplikter undertegnede og senere eiere av eiendommen seg overfor bygningsrådet og overfor hverandre innbyrdes til å etterkomme följende bestemmelser:

1. Utvendige arbeider på bygningen skal utföres slik at bygningen alltid bevarer karakteren av en bygning.
   Utvendig maling skal skje under ett for hele bygningen og etter bygningskonrollens godkjenning.

2. Eiere av de forskjellige deler av eiendommen skal ha gjensidig rett til gesims og takfall mot nabogrunn (annen del av eiendommen etter oppdelingen.) Videre rett til atkomst til samme for vedlikehold og/eller reparasjon av bygningen.

3. Gjerde eller hekk i grenselinjen mellom de forskjellige deler av eiendommen etter oppdelingen skal ikke ha större höyde enn 60 cm.

4. Eierne av de respektive deler av eiendommen etter oppdelingen skal ha gjensidig rett til å före kloakkledninger fra og vannledninger til sin del av eiendommen over de övrige deler, samt å kunne foreta all nödvendig reparasjon og ettersyn av ledningene og septiktanken når dette er påkrevet.

5. Oslo vann- og kloakkvesen har rett til når som helst å la avstenge og forsegle den felles hovedstoppekran eller de særskilte stoppekraner når dette er nödvendig eller önskelig, hva enten det er begrunnet av tekniske hensyn eller for å få trufne bestemmelser respektert, uansett hvilken del av eiendommen etter oppdelingen det gjelder.

6. Eierne av de respektive deler av eiendommen etter dennes oppdeling er forpliktet til i fellesskap å vedlikeholde de felles vann- og kloakkledninger samt den felles septiktank.

7. Post- og söppelkasser anbringes etter henholdsvis post- og renholdsverkets bestemmelser.

8. Det assuransemessige forhold samt mulig private klausuler er Oslo bygningskontroll uvedkommende.

9. Denne erklæring kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

OSLO, 6.1.69.

Eier: H. Olsenberg Wilsen

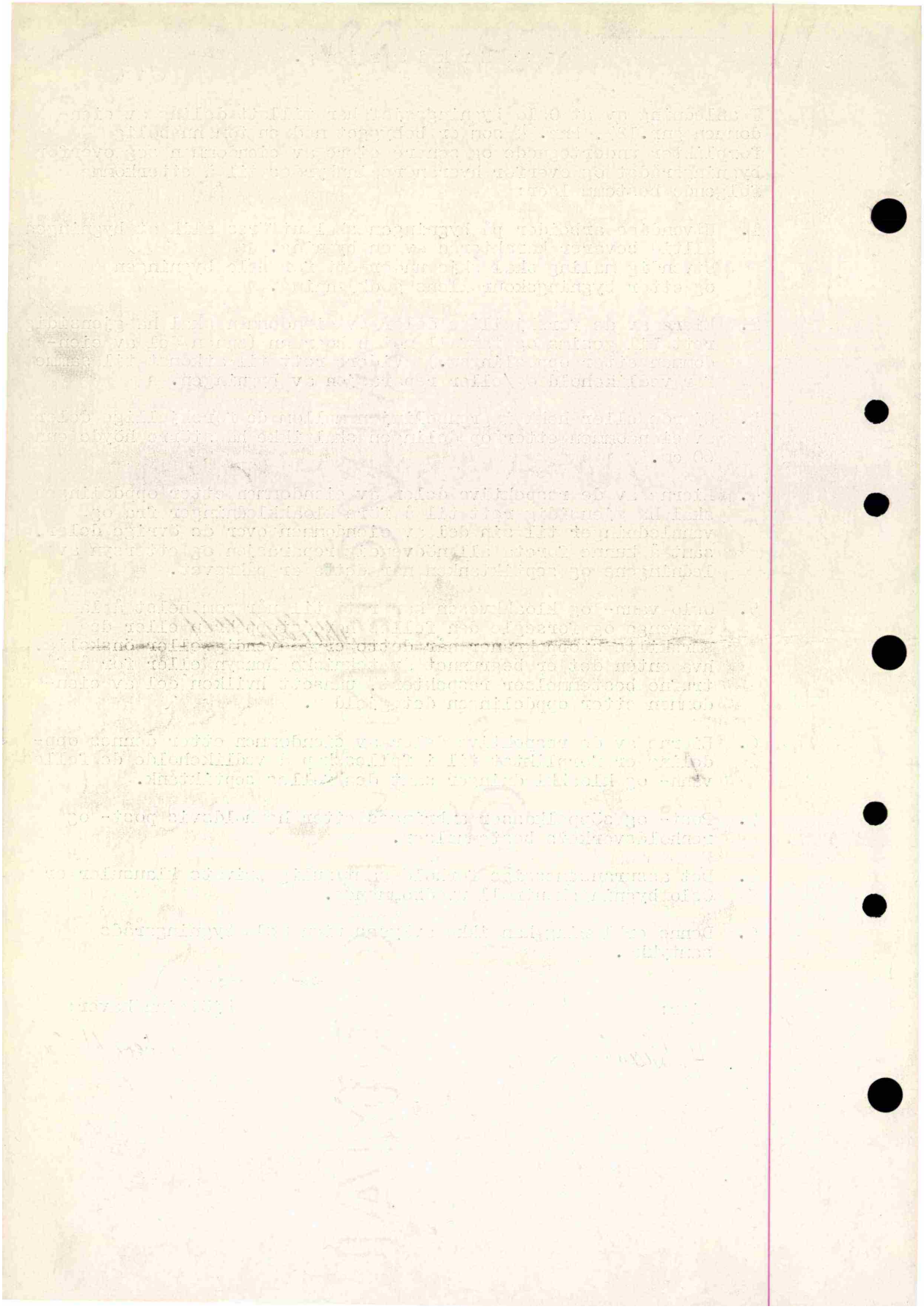
Skjöteinnehaver: H. Olsenberg Wilsen.

Til underskrift:

A. Eidal (S)

Avskrift e.s riktighet

B.K.



Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt~~
985073694
org.nr./fødselsnr.

AVTALE OM ERVERV AV GRUNNEIENDOM

Følgende kjøpekontrakt er inngått mellom:

Navn:	Hasle Linje Infrastruktur AS	Org.nr:	985 073 694
Besøksadresse:	Parkveien 55 0256 Oslo		
Postadresse:	c/o Höegh Eiendom AS Postboks 2416 Solli 0201 Oslo		

heretter betegnet som **Kjøper**

Doknr: 250680 Tinglyst: 27.03.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

og

Navn:	Astrid Marie Borgen Heggelund	Pers.nr:	070656[redacted]
Postadresse:	Haslevangen 9 0570 Oslo		
Navn:	Even Heggelund	Pers.nr:	260764[redacted]
Postadresse:	Haslevangen 9 0570 Oslo		

heretter betegnet som **Selger**.

1. FORMÅL OG BAKGRUNN FOR NÆRVÆRENDE KONTRAKT

Kjøper skal, etter avtale med Oslo kommune datert 20.8.2012, oppruste Haslevangen med nye, tosidige fortau og ny teknisk infrastruktur i henhold til reguleringsplan S-4597 av 24.8.2011. Kjøper er som en del av avtalen forpliktet til å erverve grunn for veiopparbeidelsen og avgi denne vederlagsfritt til Oslo kommune når veien er ferdig opparbeidet.

2. AREALET

Selger overdrar herved ca. 58 m^2 av eiendommen gnr. 127, bnr. 34 (Haslevangen 9) og ca. 29 m^2 av eiendommen gnr. 127, bnr. 65 (Haslevangen 9b), i Oslo kommune til Kjøper etter vilkår gitt i denne avtale.

Arealet som overdras er markert med gult på vedlagt kart datert 07.02.2013 og er regulert til offentlig kjørebane og fortau igjennom S-4597 av 24.8.2011. Endelig areal fastsettes etter oppmålingsforretning beskrevet i pkt. 9 i denne avtale

Videre gis Kjøper tillatelse til å midlertidig ta i bruk (disposisjonsrett) ca. 82 (52+30) m^2 i anleggsperioden (ca. 6 mnd. varighet i tillegg til forberedende kartleggingsarbeid). Arealet er markert i lyst grønt på vedlagte kartskisse og er regulert til byggeområde for bolig igjennom S-

4597 av 24.8.2011 og S-4220 av 15.3.2006. Det areal som benyttes i anleggsperioden tilbakeføres til selger som beskrevet i punkt 3, når anlegget er gjennomført.

Kartskissen er av orienterende art og kan ikke påberopes ved en eventuell grensetvist.

3. SÆRSKILTE AVTALEVILKÅR

- Dagens avkjørsler opprettholdes på samme sted.
- Eventuelle vegetasjon som hugges pga. fortauet skal erstattes med tilsvarende vegetasjon av samme, som plantes på selges grunn, innenfor gjerdet mot Haslevangen.
- Kjøper bekoster rivning av eksisterende flettverksgjerde med port og tuja-hekk mot Haslevangen. Kjøper setter opp nytt gjerde og porter, samt hekk av samme type i ny grense mot nytt fortau i Haslevangen.
- Anlegget skal gjennomføres i samarbeid med lednings-/kabeleier som skal gjennomføre nødvendige omlegginger av sine anlegg pga. veiopparbeidelsen. Kostnader og ansvar for stikkledninger og lignende avtales direkte mellom lednings-/kabeleier og den enkelte tomteeier, og er således ikke en del av denne kjøpsavtalen.

4. KJØPESUMMEN

Arealet overdras vederlagsfritt.

5. OMKOSTNINGER

Kjøper dekker overdragelsesomkostninger, herunder eventuell dokumentavgift og tinglysningsgebyr, og alle kostnader ved fradeling eller grensejustering/arealoverføring.

6. OVERTAKELSE

Overtakelse (disposisjonsrett) for arealet settes til samme dag som denne kontrakt er signert av begge parter. Når oppmålingsforretning er gjennomført i henhold til punkt 9 i denne avtale, plikter kjøper å overdra arealet vederlagsfritt til Oslo kommune. Selger vil stå oppført som hjemmelshaver inntil arealoverføring til Oslo kommune er gjennomført.

7. SELGERS OPPLYSNINGSPLIKT/KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Selger har gitt kjøper alle opplysninger om arealet som er kjent for ham. Selger opplyser at han ikke er kjent med at det foreligger feil eller mangler ved arealet. Kjøper er kjent med arealets reguleringsforhold, har besiktiget arealet, og overtar dette i den stand det var ved besiktigelsen dersom ikke annet er avtalt i denne kontrakt.

8. HEFTELSER

Kjøper overtar arealet fri for heftelser. Selger må sørge for eventuelt nødvendig pantefrafall i det areal som omhandles av denne avtale. Dersom det foreligger pengeheftelser på eiendommen, plikter Selger å ta umiddelbar kontakt med panthaver for fremskaffe en bekreftelse på pantefrafall på den parsellen som skal overdras.

9. OPPMÅLINGSFORRETNING

Selger gir med dette Kjøper fullmakt til å rekvirere og gjennomføre oppmålingsforretning hos Plan- og bygningsetaten med påfølgende endelig fradeling og grensejustering.

Selger vil bistå i denne prosessen i den utstrekning det er nødvendig.

10. TINGLYSNING

Denne kontrakt kan tinglyses på eiendommen som avgir arealet.

11. VEDLEGG

Kartskisser Haslevangen 9 og 9b 7.2.2013
Bekreftelse på signaturrett kjøper – firmaattest
Bekreftelse på signaturrett selger – kopi av gyldig identifikasjon

Avtalen er utarbeidet i to eksemplarer hvor partene beholder hvert sitt eksemplar

12. PARTENES UNDERSKRIFTER

Oslo, den 28/11 2013

Som kjøper: Hasle Linje Infrastruktur AS

Gjentas med blokkbokstaver

Org. nr. (9 siffer)

Oslo, den 26/6 2013

Som selger: Astrid Marie Borgen Heggelund

Astrid Borgen Heggelund

ASTRID BORGEN HEGGELUND
Gjentas med blokkbokstaver

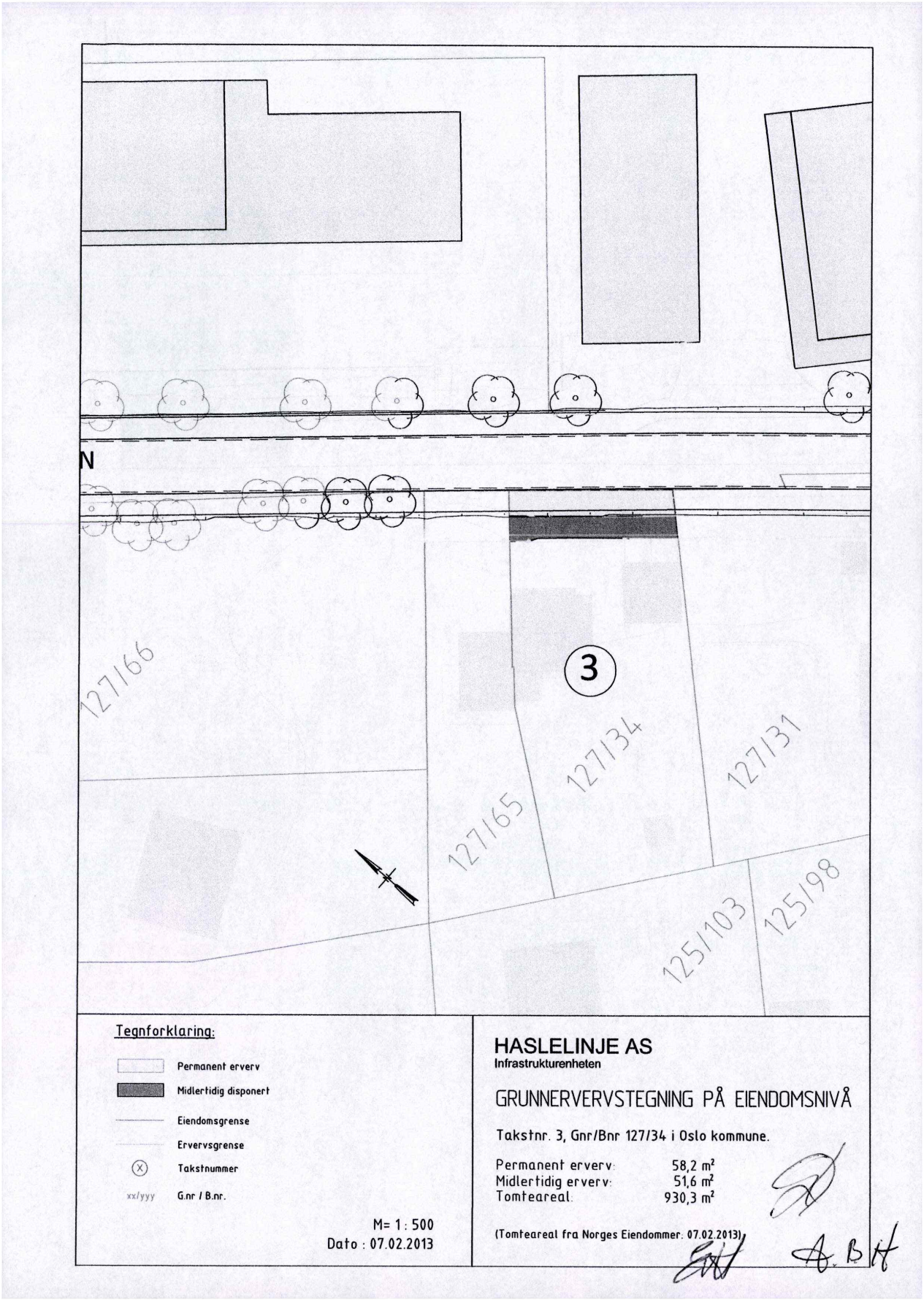
Pers. nr. (11 siffer)

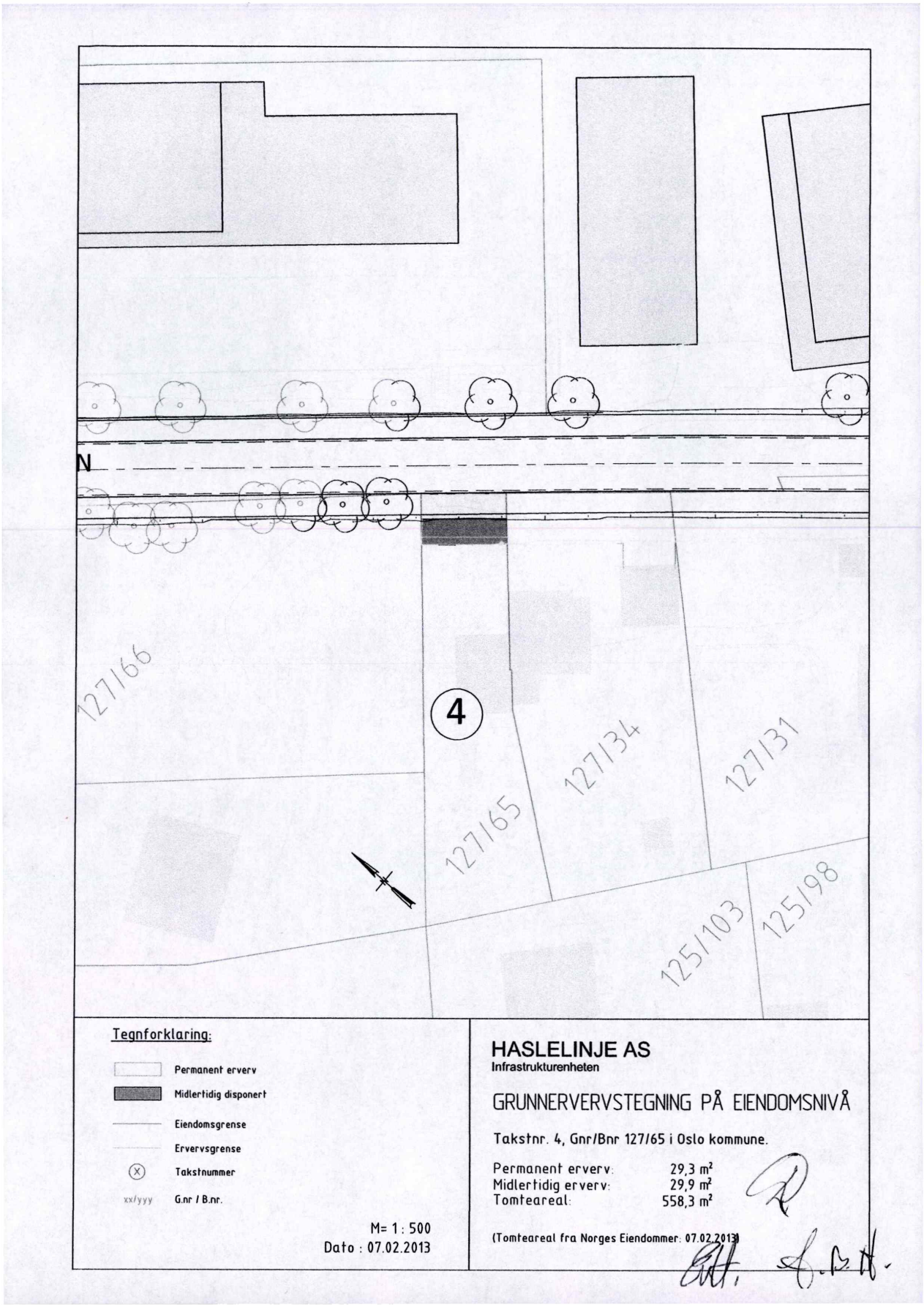
Oslo, den 26.06 2013

Som selger: Even Heggelund

Even Heggelund

EVEN HEGGELUND
Gjentas med blokkbokstaver
260764 [redacted]
Pers. nr. (11 siffer)


N
3
127/166
127/134
127/131
127/165
125/103
125/98
Tegnforklaring:
Permanent erverv
Midlertidig disponert
Eiendomsgrense
Ervervsgrense
Takstnummer
xx/yyy
G.nr / B.nr.
M= 1 : 500
Dato : 07.02.2013
HASLELINJE AS
Infrastrukturenheten
GRUNNERVERVSTEGNING PÅ EIENDOMSNIVÅ
Takstnr. 3, Gnr/Bnr 127/34 i Oslo kommune.
Permanent erverv: 58,2 m²
Midlertidig erverv: 51,6 m²
Tomteareal: 930,3 m²
(Tomteareal fra Norges Eiendommer. 07.02.2013)

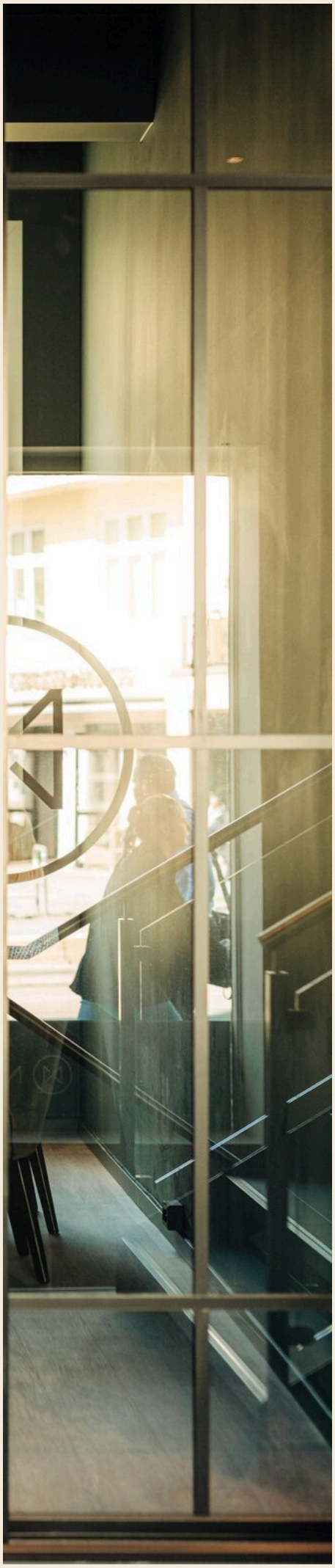

N
4
127/66
127/65
127/34
127/31
125/103
125/98
Tegnforklaring:
Permanent erverv
Midlertidig disponert
Eiendomsgrense
Ervervsgrense
Takstnummer
xx/yyy
G.nr / B.nr.
M= 1 : 500
Dato : 07.02.2013
HASLELINJE AS
Infrastrukturenheten
GRUNNERVERVSTEGNING PÅ EIENDOMSNIVÅ
Takstnr. 4, Gnr/Bnr 127/65 i Oslo kommune.
Permanent erverv: 29,3 m²
Midlertidig erverv: 29,9 m²
Tomteareal: 558,3 m²
(Tomteareal fra Norges Eiendommer: 07.02.2013)

Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

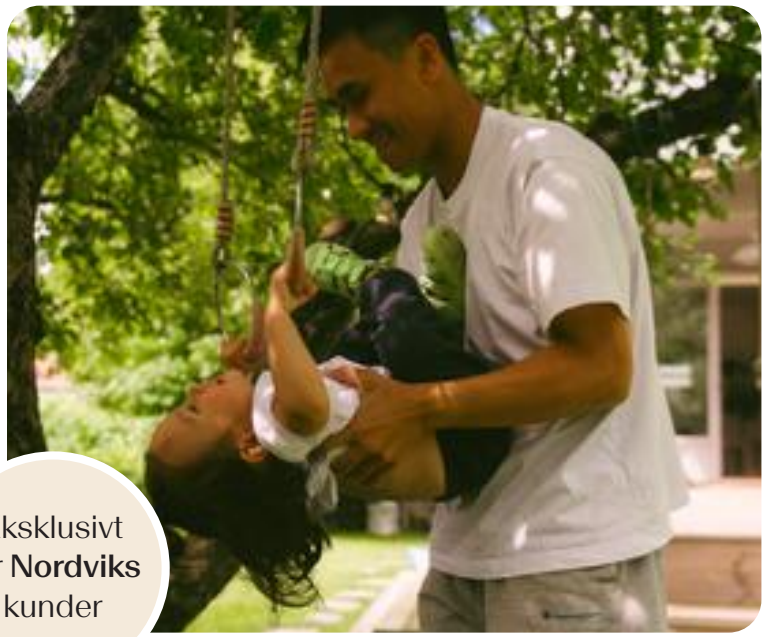


Nydalsveien 33, 0484 OSLO
nydalen@nordvikbolig.no
481 00 222

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 eigedom (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-antenner 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. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 20-0320/23

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Haslevangen 9B 0579 OSLO
Matrikkel: Gnr 127, bnr 34 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

★★★★★ 4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Lise Kjær Hjelmseth
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Nydalen
l.hjelmseth@nordvikbolig.no
924 51 249



Amalie Marthinsen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Nydalen
a.marthinsen@nordvikbolig.no
472 00 032

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: