NORDVIK

Borgenveien 25C

4 soverom | 280 kvm | Enebolig



Velkommen til

Borgenveien 25C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
30	Om boligen
40	Nabolagsprofil
42	Egenerklæringsskjema
49	Andre vedlegg
113	Kontaktinfo
116	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
119	Forbrukerinformasjon om budgivning
120	Budskjema

Salgsoppgave produsert 02.04.2026









Nøkkelinformasjon

Unik og herskapelig byvilla fra 2010 over tre plan - Vinterhage, solrike uteplasser og stor, idyllisk tomt

Prisantydning	**29 500 000,-**
Omkostninger	**738 880,-**
Totalpris	**30 238 880,-**
BRA-i	**280 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**2010**
Eierform	**Eiet**

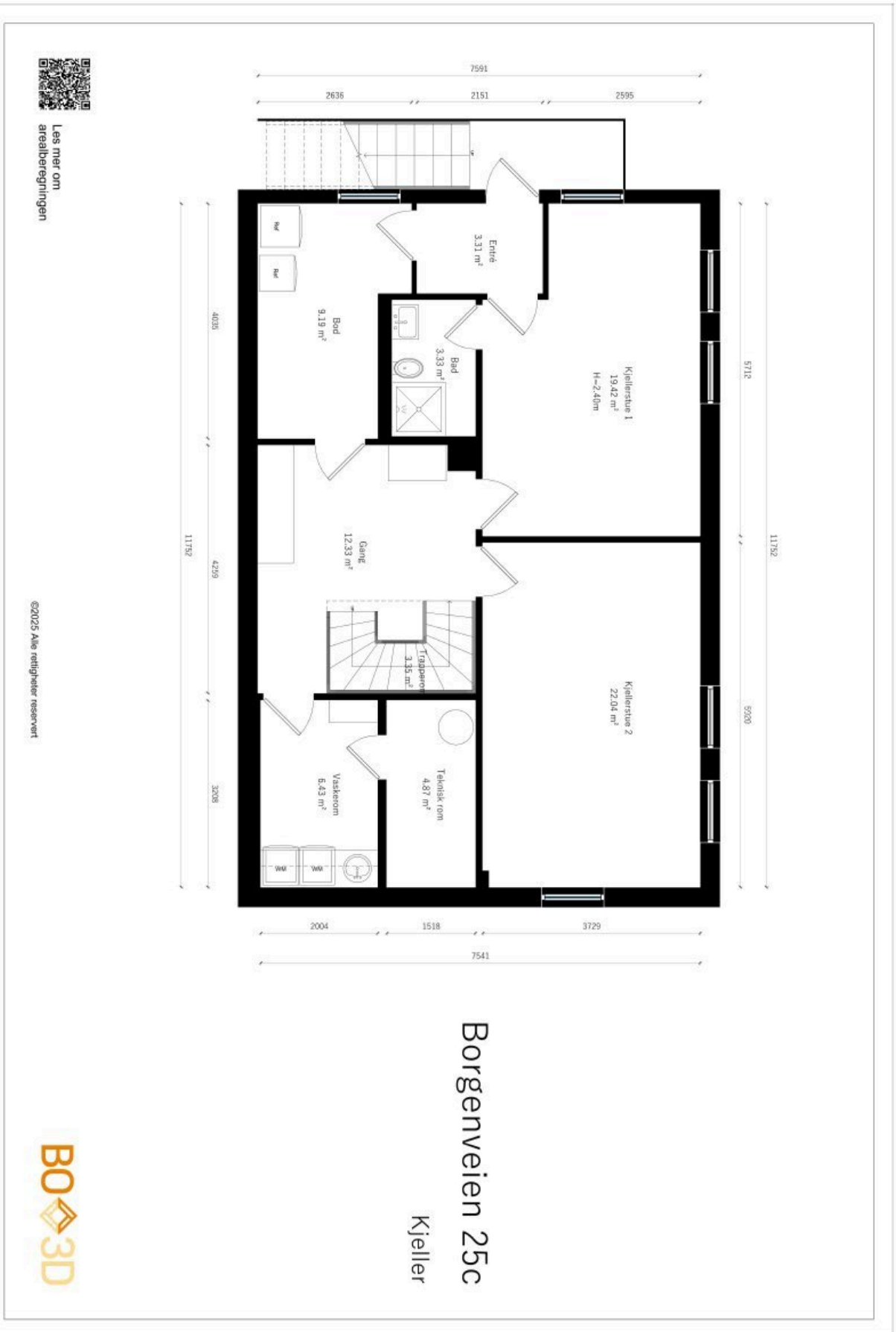
Kort fortalt

Velkommen til Borgenveien 25C - En unik familievennlig villa fra 2010 med en etterspurt beliggenhet på Vindern. Boligen inkl. bl.a to stuer, kjøkken m/spiseplass, fire soverom, tre bad, vaskerom og kjeller med egen inngang. Her bor du rolig og skjermet i grønne omgivelser, med umiddelbar nærhet til sentrum og enkel tilgang til Marka.

Høydepunkter:
Familievennlig planløsning
Bygget i 2010
Fredelig og tilbaketrukket villaområde på Vindern
Nærhet til både marka og sentrum
Vinterhage, terrasse, platting og stor, solrik hage
Vannbåren varme i hele 1. og U. etg
4 soverom og 3 bad
Kjeller med egen inngang
Dette gir mulighet for å etablere en hybel, forutsatt at nødvendige tillatelser innhentes fra kommunen

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 89 kvm
Total BRA: 89 kvm





Borgenveien 25c

2.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D



Borgenveien 25c

Kjeller

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D






WELCOME





















Fra stuen er det adkomst til en hyggelig vinterhage som har videre adkomst til boligen uteområde.





Vinterhagen gir et lyst og skjermet oppholdsrom med fin overgang mellom inne- og utearealene.

SaleImage (1).jpg



































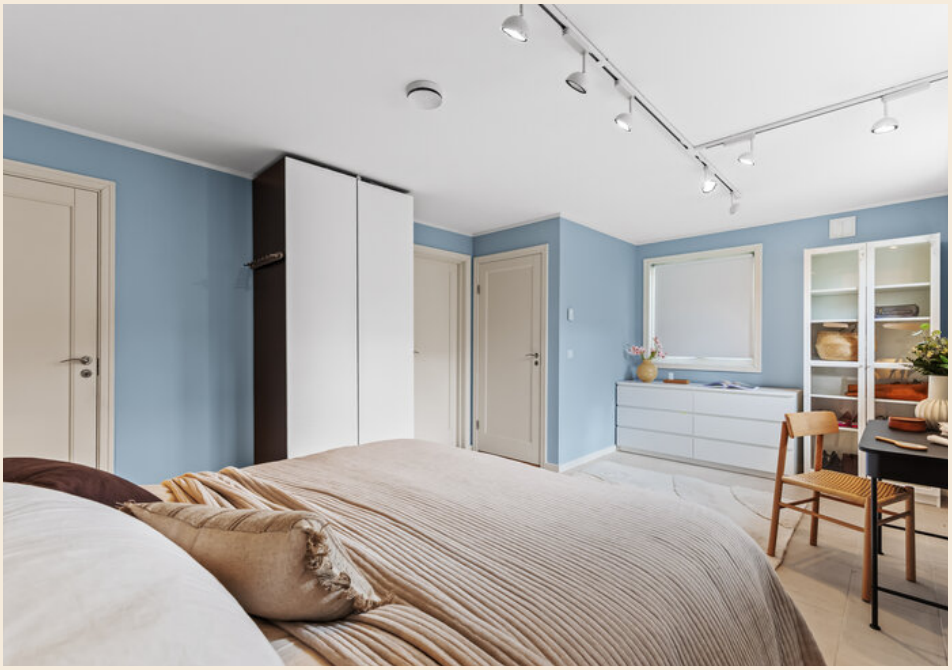






Det kan også være aktuelt å etablere hybel, forutsatt at nødvendige tillatelser innhentes fra kommunen. Vannbåren varme i hele underetasjen bidrar til lun og behagelig komfort.





Rommet har egen inngang til etasjens baderom.

Hyggelig allrom som i dag er innredet som et ekstra soverom.








WELCOME



Boligen har svært hyggelige uteområder med vinterhage, terrasse, platting og en stor, solrik hage, som gir flotte rammer for både avslapning, lek og sosiale sammenkomster.





Villaen er svært familievennlig fra 2010 med en etterspurt beliggenhet på Vindern.

Med en tomt på 721 kvm er det rikelig med boltreplass for både store og små, og gode muligheter for lek, rekreasjon og hyggelige uteaktiviteter.



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
14-0129/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Borgenveien 25C, 0370 OSLO
Gnr 36, bnr 225 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Fuk-Tai Poon Sundvor
Geir Yngve Kristian Sundvor

Kjøpesum og omkostninger
29 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
737 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
738 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
758 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
30 238 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
30 258 580,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2010

Antall soverom
4

Arealer

BRA-i: 280 kvm
Totalt BRA: 280 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 89 kvm. Entré, hall m/trapp, kjellerstue 1, kjellerstue 2, vaskerom, bad/wc, teknisk rom og bod.
Total BRA: 89 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 99 kvm. Entré med trapp, spisestue/kjøkken, stue, tv-stue og toalettrom.
Total BRA: 99 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 92 kvm. Gang med trapp, fire soverom og to bad/wc.
Total BRA: 92 kvm.
TBA: 7 kvm. Terrasse.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealet er oppmålt med skanner på stedet
Takhøyde: Kjeller, ca. 2,4 m. 1. etasje, ca. 2,7 m. 2. etasje, ca. 2,4 m.
Sydvendt terrasse med utgang fra soverom i 2. etasje, 7 kvm.

Innhold
1. ETASJE:
Hovedetasjen er boligens naturlige samlingspunkt og består av entré med trapp, spisestue/kjøkken, stue, TV-stue og toalettrom. Her får man en innholdsrik og familievennlig planløsning med flere oppholdssoner, som gjør det enkelt å kombinere sosialt samvær med skjermede soner i hverdagen. Kjøkken- og spisestuedelen danner et hyggelig samlingspunkt, mens stue og TV-stue gir rom for både selskap og mer tilbaketrukket bruk. Fra oppholdsrommene er det gode forbindelser til vinterhage og uteområder, noe som skaper en fin overgang mellom inne- og uteliv. Vannbåren varme i hele 1. etasje gir jevn og behagelig oppvarming.

2. ETASJE:
I 2. etasje finner man gang med trapp, fire soverom samt to bad/wc. Dette gir en svært velfungerende privat etasje med god plass til familie, gjester eller behov for hjemmekontor. To bad i samme etasje er en klar fordel i en travel hverdag, og fire soverom gir fleksibilitet for ulike livsfaser og behov. Fra et av soverommene er det utgang

til sydvendt terrasse, som er et ekstra pluss og gir et fint, privat uteområde med gode solforhold.

KJELLER:
Kjelleretasjen fremstår som en svært anvendelig del av boligen og inneholder entré, hall med trapp, to kjellerstuer, vaskerom, bad/wc, teknisk rom og bod. Etasjen har egen inngang, noe som gir fleksible bruksmuligheter. Her kan man for eksempel innrede en attraktiv ungdomsavdeling, gjesteavdeling, TV-stue eller hjemmekontor. Det kan også være aktuelt å etablere hybel, forutsatt at nødvendige tillatelser innhentes fra kommunen. Vannbåren varme i hele underetasjen bidrar til lun og behagelig komfort.

Standard
Innvendige overflater:
Gulv:
I kjelleren er det grå fliser i størrelse 30 x 30 cm gjennom hele etasjen. I 1. etasje er det grå fliser i entré, kjøkken og hagestue, mens det i spisestue, stue og TV-stue er enstavs eikeparkett. I 2. etasje er det trestavs askeparkett i gang og soverom, samt flislagte gulv i begge våtrom.

Vegger:
Kjelleren har malt vekselpanel i gang og ellers malte plater. I 1. etasje er det malt vekselpanel i entré, kjøkken og hagestue, tapet på platekledning i WC, og ellers malte plater. I 2. etasje er det hvite fliser i begge våtrom, mens øvrige overflater har malt vekselpanel.

Himlinger:
Malte plater.

Ildsted:
Boligen har oppmurt elementpipe med feieluke i kjeller og toppbeslag over tak. I stuen er det oppmurt, pusset og malt peis med innsats, ildfast plate på gulv foran peisen og direkte tilførsel av forbrenningsluft via separat kanal.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra Kvänum med profilerte, hvitmalte fronter. Benkeplater i heltre eik med nedfelt dobbel oppvaskkum i rustfritt stål. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn og mikrobølgeovn, samt induksjonstopp på 80 cm. Det er opplegg for oppvaskmaskin og tilrettelagt plass for to kjøl-/fryseskap. I spisestuen er det i tillegg hvitmalt, spesialtilpasset framskap med profilerte skapfronter, glatte skuffefronter i benkeskap og glassfronter i overskap.

Våtrom - Bad i kjeller:
Badet har flislagte veggflater og malte plater i himling med fast montert belysning. Gulvet er flislagt og har nedstøpte varmekabler. Det er plastsluk og underliggende banemembran.

Badet er innredet med dusjhjørne med to faste felt og to skyvefronter i herdet glass, vegghengt klosett med innebygget sisterne, opplegg for vaskemaskin samt servantinnredning i hvit høyglans med to skuffefronter og heldekkende hvit servant. Speil og belysning er montert over servant. Rommet har balansert ventilasjon med avtrekksventil i himling. Ved kontroll med fuktindikator mot veggflater i dusjsonen ble det ikke registrert indikasjoner på fukt.

Det ble opplyst av tidligere eiere ved befaring i 2025 at våtrommet hadde vært lite benyttet etter ferdigstillelse i 2010. Dagens eiere overtok boligen i november 2025, og opplyser at våtrommet heller ikke har vært i daglig bruk i deres eiertid.

Våtrom - Bad 1. etasje:
Toalettrommet har flislagt gulv med 30 x 30 cm fliser, vegger med platekledning og tapet, samt malte plater i himling. Den innebygde sisternen til det vegghengte klosettet er kledd med mosaikkfliser. Rommet er videre innredet med servantinnredning i sort høyglans med heldekkende hvit servant, samt speil med belysning over servant. Toalettrommet har balansert ventilasjon.

Våtrom - Bad I i 2. etasje:
Badet har hvite fliser i størrelse 20 x 20 cm på veggene og malte plater i himling med fast belysning. Gulvet er flislagt med 30 x 30 cm fliser, kombinert med mosaikkfliser i dusjnisjen. Badet har plastsluk og underliggende banemembran.

I dusjsonen er det dusjnisje avgrenset med fast glassfelt og dørfront i herdet glass, samt garnityr med regnfallsdusj og hånddusj. Badet er videre innredet med badekar med hvitt frontpanel, vegghengt klosett med innebygget sisterne og servantinnredning med overflater i trestruktur, glatte skuffefronter og heldekkende dobbel servantplate. Stort speil er montert over servantinnredningen. Rommet har balansert ventilasjon med avtrekksventil i himling.

Det er målt høydeforskjell mellom overkant gulvmembran ved dørterskel og topp slukrist til godt over 25 mm, og terskelhøyden er noe over 5 cm. I dusjsonen er det registrert markert fall mot sluket. Gulvflaten utenfor dusjsonen er tilnærmet flat, og fra dusjsonen til flislagt gulv ved terskel er det et svakt fall mot terskel. Med høy terskel og membran bak denne vil eventuelle lekkasjer fra utstyr i rommet ledes til sluk.

Våtrom - Bad II i 2. etasje:
Badet har hvite fliser i størrelse 20 x 20 cm på veggene og malte plater i himling med fast belysning. Gulvet er flislagt med grå fliser i størrelse 15 x 15 cm og har nedstøpte varmekabler. Det er plastsluk plassert i dusjsonen, og underliggende banemembran. Badet er innredet med dusjhjørne med to rette fronter i herdet glass, vegghengt klosett med innebygget sisterne samt servantinnredning med folierte overflater i trestruktur, skuffefronter og heldekkende hvit servant. Speil er montert over servant. Det er observert at folien på kanten av øverste skuff i servantinnredningen har løsnet. Rommet har balansert ventilasjon med avtrekksventil i himling.

Våtrom - Vaskerom:
Vaskerommet har malte plater på vegg- og himlingsflater. Det er ikke registrert symptomer på fuktproblematikk, men det er ikke kjent hvordan overflatene på vegg er sikret mot fuktbelastning. Gulvet er flislagt med 30 x 30 cm fliser og har nedstøpte varmekabler. Rommet har plastsluk med underliggende foliemembran, festet til sluk med klemring. Det er ikke påvist avvik, men normal slitasje må påregnes etter om lag 16 års bruk.

Innredningen består av skap med foliert hvit benkeplate, nedfelt kum i rustfritt stål samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under benkeplaten. Videre er det veggskap med fire glatte hvite fronter og garderobeskap med to glatte hvite fronter. Rommet har balansert ventilasjon.

Tekniske installasjoner:
- Balansert ventilasjonsanlegg
- Ventilasjonsaggregat montert på loft
- Vannbåren gulvvarme i kjeller og 1. etasje
- Varmekabler i alle våtrom
- Varmekabler i hagestue
- Kombibereder for varmtvann og gulvvarme
- Rør-i-rør-system for vanntilførsel
- PVC avløpsrør
- Fordelingspunkt i teknisk rom med sluk
- Sentralstøvsuger med uttak i alle etasjer
- Kjøkkenventilator med avtrekk over tak

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Nedløp og beslag
Tilstandsvurdering: Nedløpsrør ledes til terreng ved grunnmur og bør føres lenger bort fra huset for å redusere vannpåkjenning mot grunnmuren.

- Dører
Tilstandsvurdering: Terrassedør har noe dimensjonsendringer, og dørbladet har ingen klaring mot karm øverst på høyre side.

- Utvendig trapp - Kjellertrapp
Tilstandsvurdering: Rekkverkshøyden på støttemur er lavere enn dagens krav, det mangler håndløpere på begge sider i trappeløpet, og det er registrert råteskade i rekkverket.

- Terrengforhold
Tilstandsvurdering: Terrenget rundt huset mangler stedvis tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren etter at tilbakefylte masser har stabilisert seg over tid.

- Bad/wc i kjeller – Sanitærutstyr og innredning
Tilstandsvurdering: Det er ikke installert lekkasjesikring for innebygget sisterne til veggmontert klosett.

- Toalettrom i 1. etasje – Overflater og konstruksjon
Tilstandsvurdering: Innebygget cisterne for klosett er ikke lekkasjesikret.

- Bad/wc 1 i 2. etasje – Sanitærutstyr og innredning
Tilstandsvurdering: Det er ikke installert lekkasjesikring for innebygget sisterne til veggmontert klosett.

- Bad/wc 2 i 2. etasje – Sanitærutstyr og innredning
Tilstandsvurdering: Det er ikke installert lekkasjesikring for innebygget cisterne til veggmontert klosett. Det er også observert at folien på kanten av øverste skuff i servantinnredningen har løsnet.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen.

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

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
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, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: City Taktekking Nittedalgate 8 , 0654 OSLO Telefon 22 67 02 94 E-post post@citytaktekking.no Org. nr. NO 911 065 290 MVA
Høsten 2025 - foretatt av forrige eier før vi overtok eiendommen:
Demontert og remontert takstein, lekter og sløyfer tilstøtende luftehatt. Lagt ny underlagspapp rundt luftehatt. Montert supplerende beslag på luftehatt.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ELEKTRIKER'N MAJORSTUA AS 0375 OSLO NO 976576519 MVA Svalbardveien 2B.
Desember 2025: Montert lyspunkter, byttet og montert nye lamper.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montert av forrige eier før vi kjøpte huset.

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? Se tilstandsrapport fra Storoslotakst.no Byggmester/Takstmann MNTF Hans.
Petter tangen Foretatt 31.1 2025 og mars 2026.

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: Eiendommens Omgivelser/Naboer: Borgenveien 20 einnsyn.no 202204296 - Byggesak

Bygningssakkyndig
Norsk Takst

Byggemåte
Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Oppføring og bygningsmessige forhold
Boligen er oppført i 2009/2010 og går over innredet kjeller, to etasjer samt kaldt loft. Søknad om rammetillatelse for oppføring av huset ble mottatt av Plan- og bygningsetaten 19.06.2008. Prosjektering og konstruksjonsmessige forhold er utført med grunnlag i byggeforskrifter av 1997, sist revidert i 2007.

Dette innebærer at blant annet fundamentering og grunnmur, drenering, yttervegger, etasjeskillere, yttertak, vinduer og ytterdører, samt infrastruktur knyttet til vann og avløp, sanitæranlegg og ventilasjon, er utformet i henhold til byggeforskriftene gjeldende på oppføringstidspunktet.

Tilstand og vedlikehold
Omtrent 16 år etter ferdigstillelse fremstår boligen uten vesentlige symptomer på slitasje utover normal bruksslitasje på innvendige overflater og interntrapp. De tekniske installasjonene holder fortsatt god standard.

Grunnforhold og konstruksjon
Det er ikke registrert symptomer på setninger, fuktproblematikk eller andre negative forhold ved de grunnleggende konstruksjonene. Grunnen oppfattes som fast og ensartet fjellgrunn, noe som tilsier at eventuelle setninger i konstruksjonen vil være jevnt fordelt på fundamentene.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Integrerte hvitevarer medfølger.
Vaskemaskin og tørketrommel medfølger ikke.

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
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

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.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren varme
- Gulvvarme på bad
- Peis

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 6642 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 37 278,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer: Vann- og avløpsgebyr, feie- og tilsynsgebyr og renovasjonsgebyr.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

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

- Årlig bygningsforsikring
- Alarm
- Kabel-tv/internett Altibox: ca. 800,-

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

Eiendomsskatt
Kr 12 760,- 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 7 906 184,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 17 723 120,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 721 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse 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 Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt.
Velkommen til visning!

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Borgenveien 25C har en særdeles attraktiv og ettertraktet beliggenhet på Vinderen - et veletablert og rolig boligområde som kombinerer det beste fra byliv og naturnære omgivelser. Her bor du skjermet og tilbaketrukket i grønne omgivelser, samtidig som du har kort vei til alt av servicefunksjoner og et rikt bytilbud.

Området er kjent for sin nærhet til flotte rekreasjonsmuligheter. Du har gangavstand til Frognerparken, samtidig som Nordmarka byr på et omfattende nettverk av turstier, lysløyper og skiløyper året rundt. Dette gir unike muligheter for et aktivt friluftsliv, rett utenfor døren.

I nærområdet finner du et bredt og variert servicetilbud med dagligvarebutikker, hyggelige kaféer, bakerier og spesialforretninger. Vinderen Senter ligger kun få minutters gange unna og tilbyr blant annet apotek, helsetjenester og et godt utvalg av butikker. I tillegg er AMFI Ullevål lett tilgjengelig med et bredere spekter av butikker og serveringssteder.
En kort spasertur eller to t-banestopp tar det til Majorstuen - et av Oslos mest populære knutepunkter for shopping, servering og uteliv.
På Majorstuen finner du et bredt og variert utvalg av butikker, alt fra kjente kjedebutikker til nisjeforretninger og spesialbutikker. Like ved ligger også Bogstadveien, en av Norges mest kjente handlegater, med et rikt tilbud av mote, interiør og livsstilsbutikker.

For den aktive er det flere treningssentre i umiddelbar nærhet, og området byr på gode fasiliteter for både store og små. Kort vei til skoler som Ris ungdomsskole, samt Vinderen og Slemdal skole, gjør dette til et attraktivt område for barnefamilier.

Beliggenheten har svært gode kollektivforbindelser. Vinderen stasjon ligger ca. 4 minutters gange fra boligen, med T-bane linje 1 som tar deg til Majorstuen på rundt 7 minutter. Herfra har du tilgang til et rikt utvalg av butikker, restauranter og kaféer. Det er også gode bussforbindelser i området, og med bil tar det ca. 15-20 minutter til Oslo sentrum.

Vinderen er kjent for sitt trygge og veletablerte bomiljø, med vakre omgivelser, gode skoler og et helhetlig tilbud som gjør hverdagen både enkel og komfortabel. Dette er et område som appellerer til deg som ønsker en harmonisk livsstil med nærhet til både natur og byliv.

Skoler og barnehager
Se vedlagt nabolagsprofil.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest, datert 02.02.2024.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Originale plantegninger er i hovedsak i samsvar med dagens planløsninger. Planløsningen i kjeller er noe endret fra tegning vedlagt rammesøknad.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål. 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/

Pågående plansaker:
Detaljregulering , Slemdalsveien 35 m.fl.
Saksnummer: 2025/06882 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Status: Under behandling

Pågående byggesaker:
Borgenveien 20B - søknad om dispensasjon utenom byggesak, felling av tre
Saksnummer: 2025/22017 - Byggesak
Mottatt sak: 23.11.2025
Status: Under behandling

Borgenveien 20 B - oppføring av boliger
Saksnummer: 2025/08906 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Status: Under behandling

Lille Borgen vei 5C - oppføring av garasje med kjeller og fasadeendring
Saksnummer: 2025/05874 - Byggesak
Mottatt sak: 11.09.2025
Status: Under behandling

Lille Borgen vei 9 - oppføring av enebolig, riving av tilbygg og rehabilitering av eksisterende enebolig
Saksnummer: 2025/08435 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Status: Under behandling

Lille Borgen vei 11 - tilbygg, påbygg, etablering av ny pipe og riving av del av bygg
Saksnummer: 2025/19187 - Byggesak
Mottatt sak: 24.10.2025
Status: Under behandling

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

301/36/225:
02.05.1974 - Dokumentnr: 8495 - Bestemmelse om veg
Gjelder denne registerenheten med flere

12.02.2009 - Dokumentnr: 104151 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven vedrørende bredden på Borgenveien.
Plikt til fremtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn til Oslo kommune.

07.11.1973 - Dokumentnr: 21093 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:36 Bnr:4

25.09.1997 - Dokumentnr: 59156 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.2003 - Dokumentnr: 54342 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:36 Bnr:226

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.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 295 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk.3.900 (5 inkl) kr. 0,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 3 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 25 000,-

Samlet skal selger betale kr. 395 800,- 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 2. april 2026

Ansvarlig megler
Kristian Karlsrud, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 98499490

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Borgenveien 25C

Nabolaget Volvat/Vinderen søndre - vurdert av 70 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Vinderen skole (1-7 kl.)	**9 min**
418 elever, 20 klasser	0.7 km
Skøyen skole (1-7 kl.)	**16 min**
672 elever, 38 klasser	1.4 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	**18 min**
658 elever, 43 klasser	1.5 km
Smestad skole (1-7 kl.)	**19 min**
538 elever, 31 klasser	1.6 km
Ris skole (8-10 kl.)	**12 min**
644 elever, 46 klasser	1 km
Blindern videregående skole	**6 min**
810 elever, 24 klasser	2.7 km
Heltberg Bislett	**7 min**

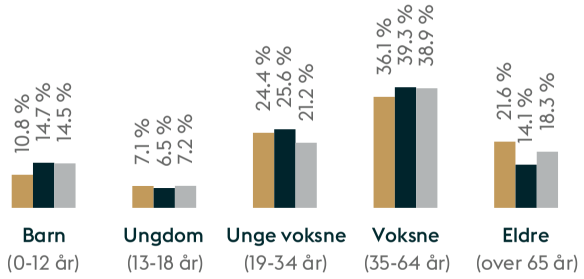
Offentlig transport

Steinerud	**6 min**
Linje 1	0.5 km
Steinerud T	**6 min**
Linje 1N	0.5 km
Gaustadalléen	**18 min**
Linje 17, 18	1.5 km
Nydalen stasjon	**7 min**
Linje RE30, R31	4.9 km
Oslo S	**16 min**
Totalt 24 ulike linjer	7.8 km

Barnehager

Villa Borgen barnehage (1-5 år...	**4 min**
54 barn	0.4 km
Diakonhjemmet barnehage Borgen...	**5 min**
58 barn	0.5 km
Diakonhjemmet barnehage Steine...	**6 min**
59 barn	0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Volvat/Vinderen søndre	1 181	702
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Vindern skole	9 min
Ris ungdomsskole - ballplass g...	12 min
SATS Vinderen	7 min
Mudo Vinderen	8 min

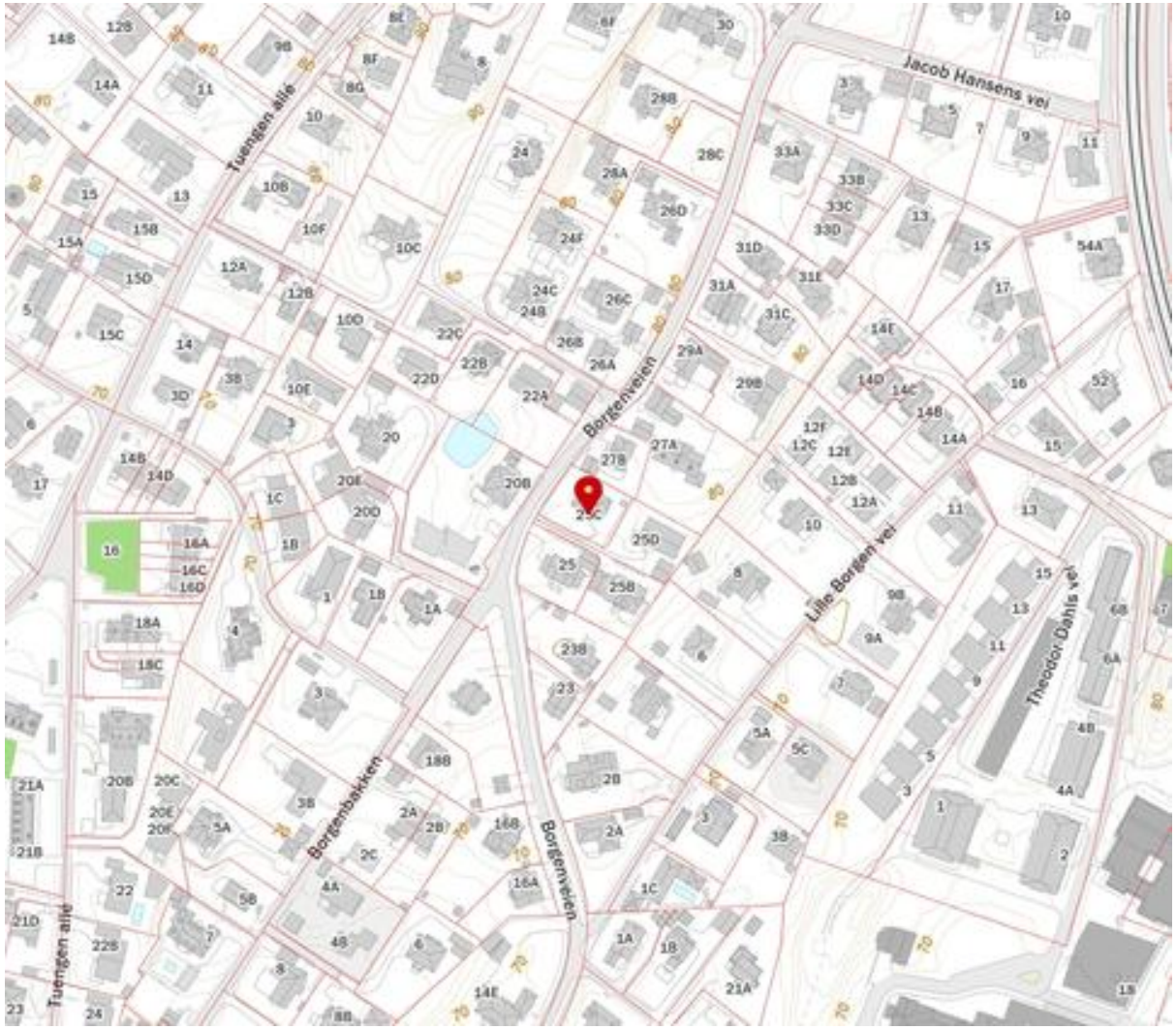
«Polig, trygt, nært skolen og sentrum»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 86/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Geir Kristian Sundvor	9578-5998-4-848149	2026-03-12 22:25:00
Fuk-tai Poon Sundvor	9578-5998-4-850762	2026-03-13 18:16:47

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
12. mars 2026

Oppdragsnummer
14-0129/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Borgenveien 25C, 0370 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Fuk-Tai Poon Sundvor, Geir Yngve Kristian Sundvor

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3943542
Forsikret i: IF

Utført arbeid

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

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: City Taktekking Nittedalgate 8 , 0654 OSLO Telefon 22 67 02 94 E-post post@citytaktekking.no Org. nr. NO 911 065 290 MVA Høsten 2025 - foretatt av forrige eier før vi overtok eiendommen: Demontert og remontert takstein, lekter og sløyfer tilstøtende luftehatt. Lagt ny underlagspapp rundt luftehatt. Montert supplerende beslag på luftehatt

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

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ELEKTRIKER'N MAJORSTUA AS 0375 OSLO NO 976576519 MVA Svalbardveien 2B Desember 2025: Montert lyspunkter, byttet og montert nye lamper

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montert av forrige eier før vi kjøpte huset

---

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

Nei

---

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

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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?

Nei

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?

Nei

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? Se tilstandsrapport fra Storoslotakst.no Byggmester/Takstmann MNTF Hans Petter tangen Foretatt 31.1 2025 og mars 2026

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: Eiendommens Omgivelser/Naboer: Borgenveien 20 einnsyn.no 202204296 - Byggesak

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

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?

Nei

---

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: 14-0129/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Fuk-tai Poon Sundvor	**2026-03-13**	**Geir Kristian Sundvor**	**2026-03-12**

Identifikasjon

Fuk-tai Poon Sundvor

Identifikasjon

Geir Kristian Sundvor

Signicat

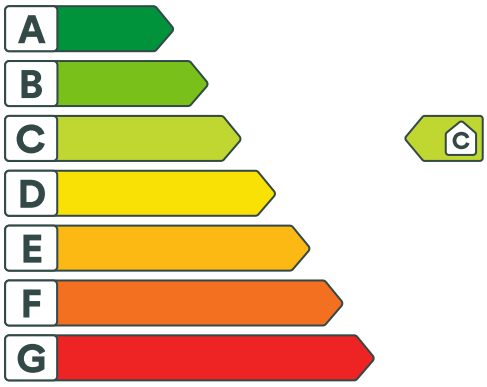
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Borgenveien 25C, 0370 OSLO	
Dato for energimerking **02.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-277554**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **81881081**
Gårdsnummer **36**	Bruksnummer **225**
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 **2010**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **280,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **280,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
112,24 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
112,24 kWh/m²	**38 977 kWh**



Borgenveien 25C, 0370 OSLO

Detaljering

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



Borgenveien 25C, 0370 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 7: 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 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 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: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

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

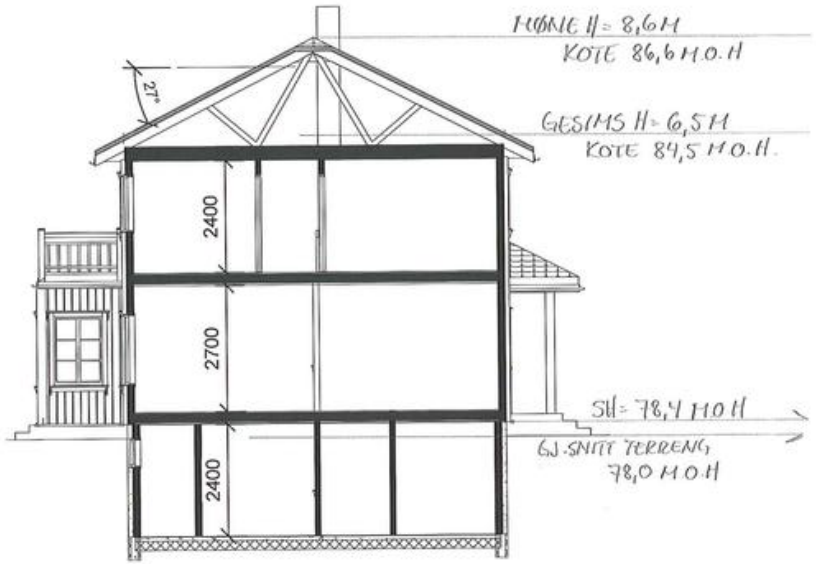
Spørsmål om energiattesten

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

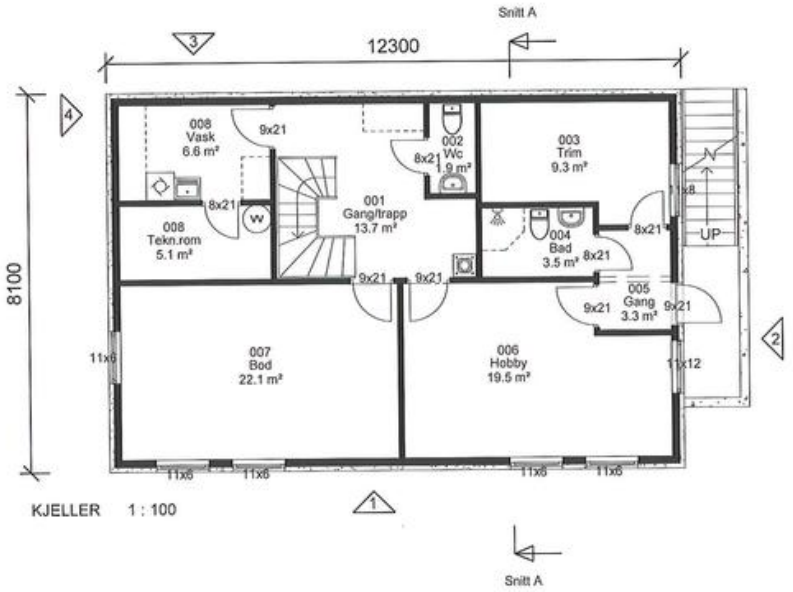
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.



Snitt A 1 : 100



KJELLER 1 : 100

AREAL	BRA	BYA
2. ETG	94,7 m²	
1. ETG	94,7 m²	
U. ETG	89,5 m²	
SUM	278,9 m²	110,3 m²

ANMERKNINGER:
INNREDNINGER OG SANITÆRUTSTYR VIST PÅ TEGNING KUN INNKLUDERT HVIS ANGITT I KONTRAKT

REV.	DATO:	REVISJON:	SIGN:
A	09.04.06	+ kjeller, økt bredde, høyde, panel, vinduer og planløsning	AGR
B	28.04.06	Tillegg utbygg under veranda + ferdigstillet snitt og fasader	AGR
C	05.05.06	+ 2 vinduer 1. etg. Vannbrett og pyntelister fasader	AGR
D	20.10.06	Planløsning og vinduer kjeller endret	AGR

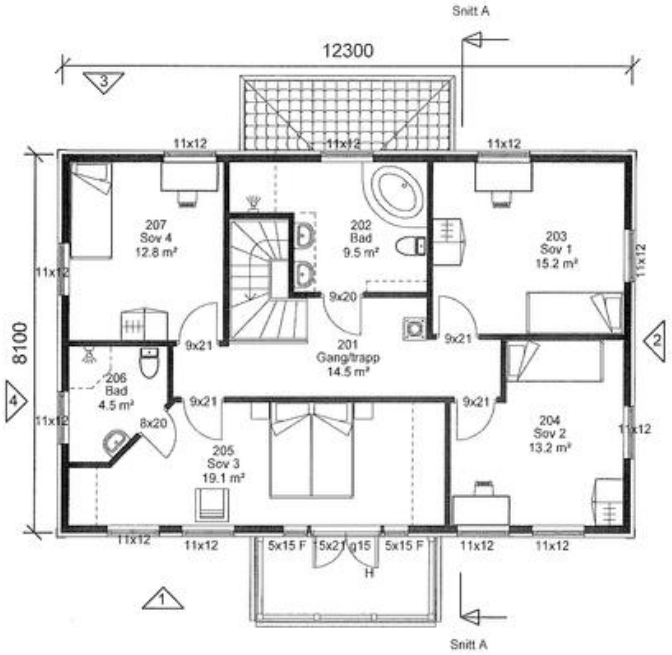
MESTERHUS
MESTERHUS OSLO A/S

TILTAKSHAVER:	PER ARNE GRØNDAHL
BYGGEPLASS:	Borgenveien 25C
G.nr/B.nr:	GNR: 36 BNR: 225
KOMMUNE:	0370 OSLO

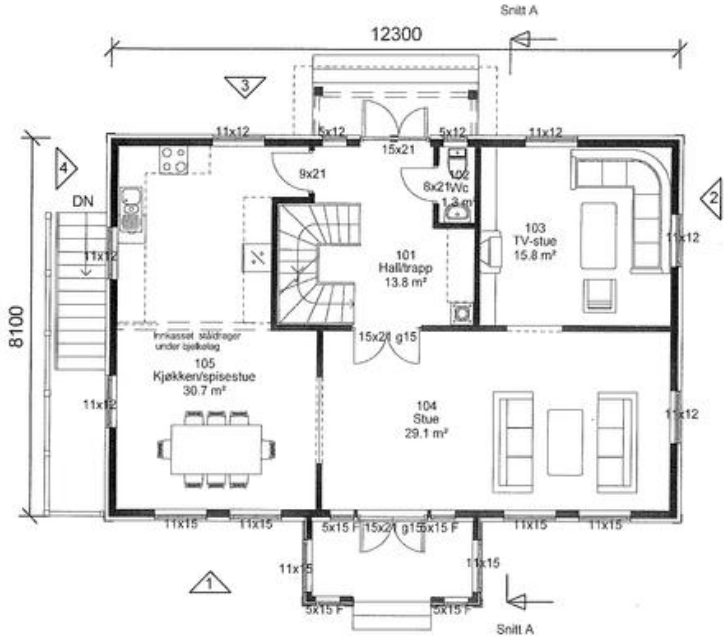
Utarbeidet av:
Hetland Tegnekontor AS
4460 Moi
Tel: 51 40 10 70 - Fax 51 40 10 71
E-mail:
ola.hetland@hetlandtegnekontor.no

TEGN. INNHOLD: Plan og snitt				TILTAKSART: Enebolig	MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: MH 230 Karita spesial					
ARKITEKT: Ola Hetland	DATO: 23.02.06	TEGN:	PROSJEKT NR: 230K05	TEGN NR: 60108-A	

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.



2. ETASJE 1 : 100



1. ETASJE 1 : 100

ANMERKNINGER:
INNREDNINGER OG SANITÆRUTSTYR VIST PÅ TEGNING KUN INNKLUDERT HVIS ANGITT I KONTRAKT

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.
A	09.04.06	+ kjeller, ekst bredde, høyde, panel, vinduer og plantegning	AGR
B	28.04.06	Tillegg utbygg under veranda + ferdigstillet snitt og fasader	AGR
C	05.05.06	+ 2 vinduer 1. etg. Vannbrett og pyntelister fasader	AGR

MESTERHUS
MESTERHUS OSLO A/S

TILTAKSHAVER:	PER ARNE GRØNDAHL
BYGGEPLASS:	Borgenveien 25C
G.nr/B.nr:	GNR: 36 BNR: 225
KOMMUNE:	0370 OSLO

Utarbeidet av:
Hetland Tegnekontor AS
4400 Mos
Telf. 51 40 10 70 - Fax 51 40 10 71
E-mail:
ola.hetland@hetlandtegnekontor.no

TEGN. INNHOLD: Plan			TILTAKSART: Enebolig	MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: **MH 230 Karita spesial**				
ARKITEKT: Ola Hetland	DATO: 23.02.06	TEGN:	PROSJEKT NR: **230K05**	TEGN.NR: **60108-B**

Plan- og bygningsetaten

Oslo

MESTERHUS OSLO AS
Postboks 208 Manglerud
0612 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 02.02.2024
	200807375 - 34 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Simen Ellingsen Madsen	

Adresse:	BORGENVEIEN 25C	Eiendom:	36/225/0/0
Tiltakshaver:	PER ARNE GRØNDAHL	Søker:	MESTERHUS OSLO AS
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Borgenveien 25 C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av enebolig, mottatt 15.01.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 200807375			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Planer 1 og 2	60108-B	09.04.2008	3/19
Situasjosnplan	117927	23.10.2008	11/8
Avkjørselsplan		23.10.2008	11/9
Fasade 1	60108-d	18.11.2008	11/11
Fasade 2	60108-C	18.10.2008	11/12
Revidert plan kjeller			20/8

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

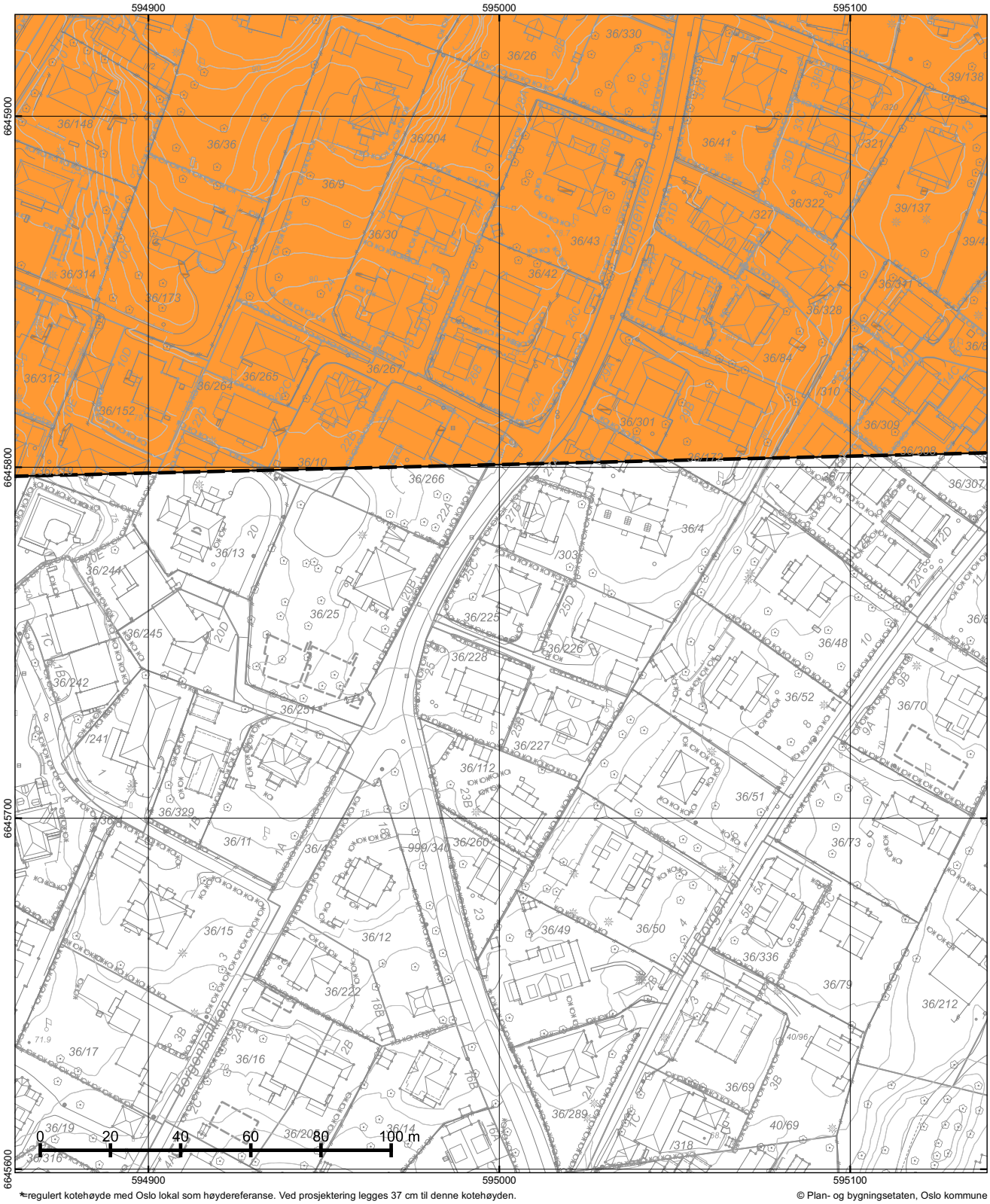
Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Simen Ellingsen Madsen - saksbehandler
Gaute Dekko - prosjektleder
avdeling for byggeprosjekter
vest

Kopi til:
PER ARNE GRØNDAHL, BORGENVEIEN 25 C, 0370 OSLO



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

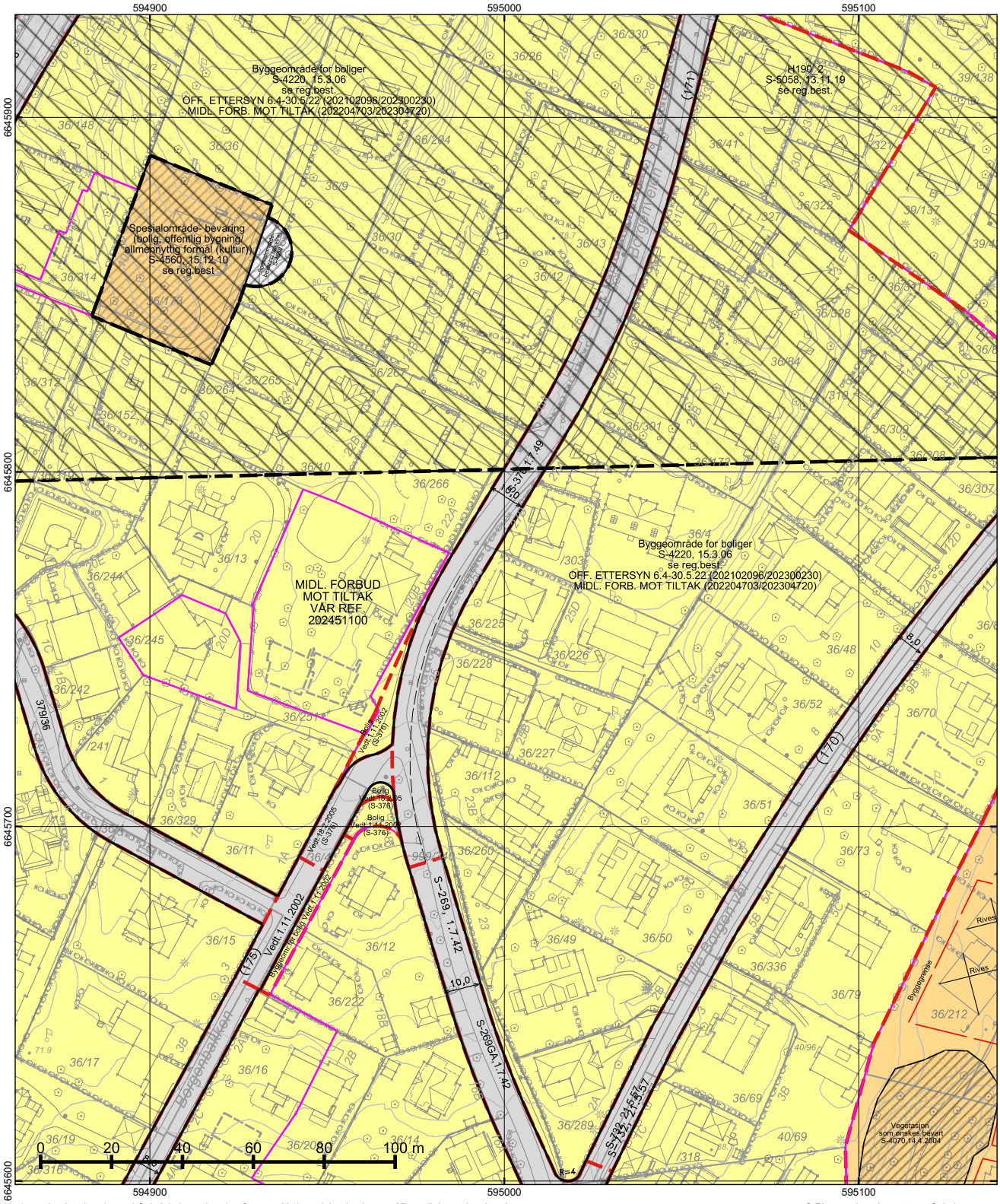
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 153628/ 86527418
Adresse: Borgenveien 25
Gnr/Bnr: 36/225
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: 24.02.2026
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-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

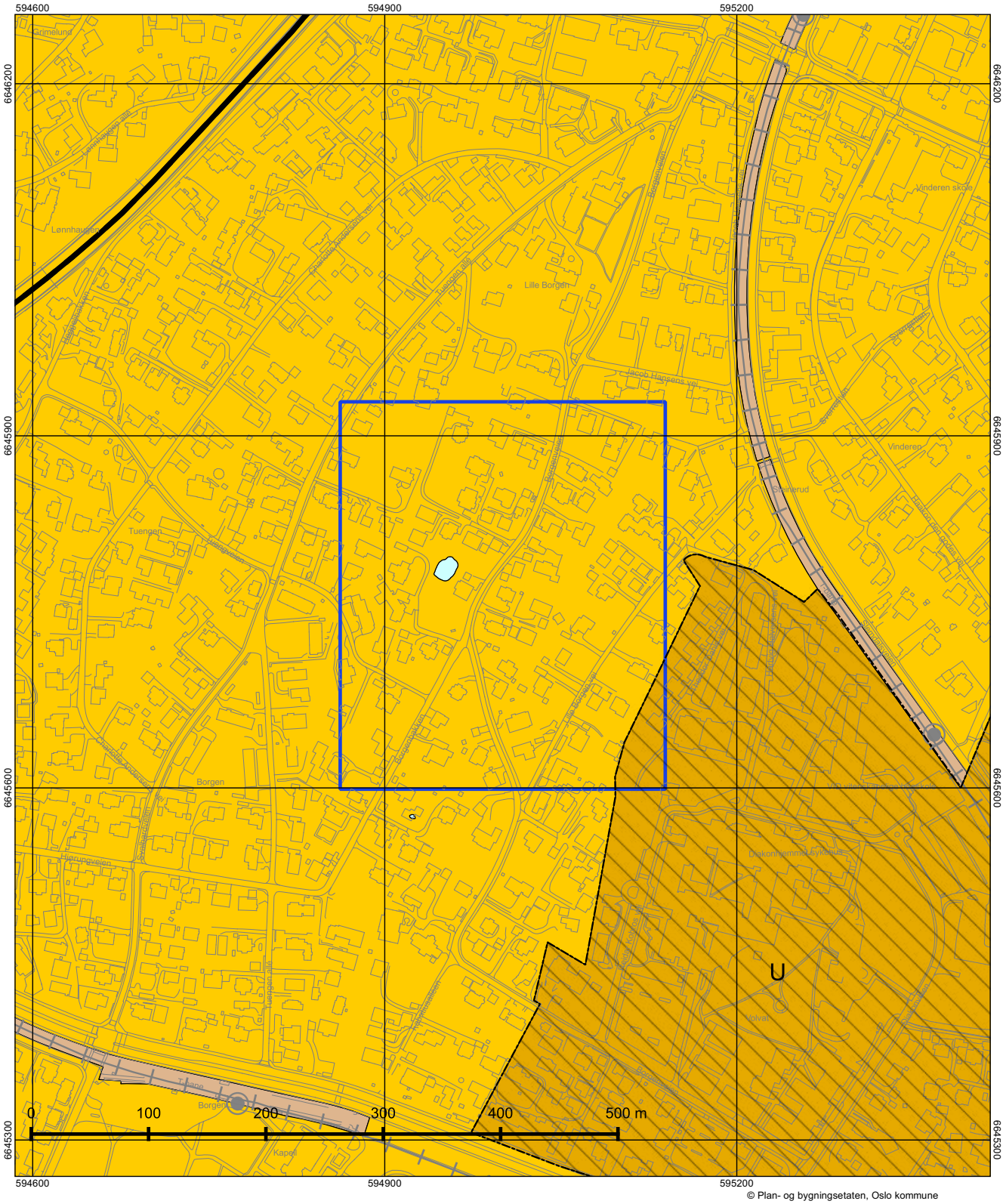
PlottID/Best.nr: 153628/ 86527418
Adresse: Borgenveien 25
Gnr/Bnr: 36/225
Deres ref.:
Kommentar:

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: 24.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153628/86527418
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



Tilstandsrapport

Enebolig
Borgenveien 25 C, 0370 OSLO
OSLO kommune
gnr. 36, bnr. 225

Sum areal alle bygg: BRA: 280 m² BRA-i: 280 m²



Befaringsdato: 10.03.2026 **Rapportdato:** 25.03.2026 **Oppdragsnr.:** 15289-1676 **Eiendomsverdi ref nr:** XF1597

Autorisert foretak: Hans Petter Tangen **Sertifisert Takstingeniør:** Hans Petter Tangen **Vår ref:** Hans Petter Tangen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

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

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

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

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

Hans Petter Tangen

Storoslo Takst

Rapportansvarlig



Hans Petter Tangen
Uavhengig Takstingeniør
hpt@storoslotakst.no
906 83 223

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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, branncelle 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Enebolig beliggende på Vinderen, i etablert boligstrøk med villaer og annen småhusbebyggelse. Huset er oppført i 2009/2010 med innredet kjeller, to etasjer og kaldt-loft. Søknad om rammetillatelse for oppføring av huset er mottatt i kommunens plan og bygningsetat den 19.06.2008, og byggeforskrifter av 1997, revidert siste gang i 2007 ligger til grunn for prosjektering og konstruksjonsmessige forhold. Det innebærer i praksis at fundamentering og grunnmur, drenering, yttervegger, etasjeskiller og yttertak, vinduer og ytterdører, samt infrastruktur med hensyn til vann- og avløp, sanitære anlegg og ventilasjon skal være utformet i.h.t. byggeforskrifter av 2007. Rammetillatelse er gitt den 16.12.2008. Brukstillatelse den 04.02.2010 og ferdigattest den 02.02.2024.
Etter ca. 16 år etter ferdigstillelse fremstår boligen uten vesentlige symptomer på slitasje utover normal bruksslitasje på innvendige overflater og interntrapp. Tekniske installasjoner holder fremdeles god standard. Symptomer på setninger, fuktproblematikk, eller andre negative forhold ved grunnleggende konstruksjoner er ikke registrert. Grunnen oppfattes som fast og ensartet fjellgrunn slik at eventuelle setninger, som kan ha inntruffet i konstruksjonen er fordelt likt på fundamentene.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

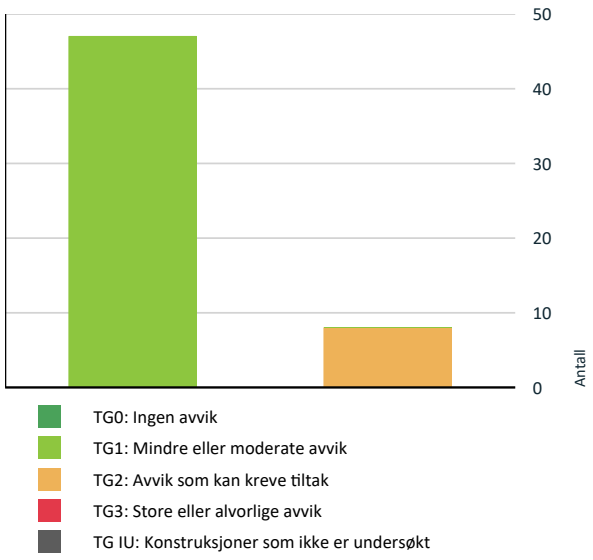
Originale plantegninger er i hovedsak i samsvar med dagens planløsninger.
Planløsningen i kjeller er noe endret fra tegning vedlagt rammesøknad.

Borgenveien 25 C, 0370 OSLO
Gnr 36 - Bnr 225
0301 OSLO

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

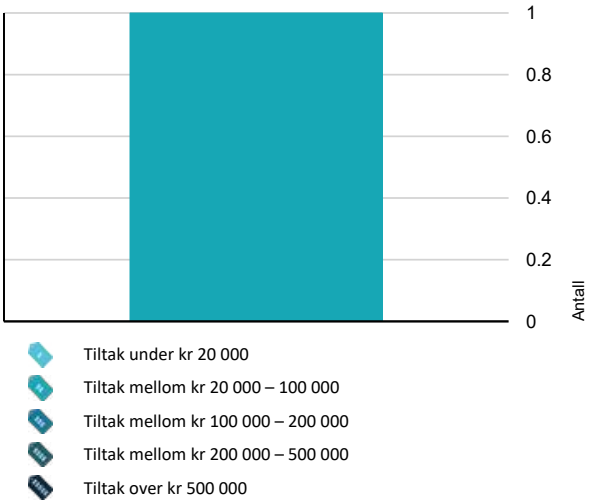
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er utformet i.h.t. forskrifter til avhendingsloven og Norsk Standard NS.3600. Rapporten er basert på en visuell befaring av objektet, uten inngrep i konstruksjoner. Tilstandsgradene angis i forhold til et gitt referansenivå. Søknad om oppføring av bygget er mottatt i plan og bygningsetaten den 19.06.2008. Teknisk forskrift av 1997, revidert i 2007 ligger følgelig til grunn for konstruksjonsmessige forhold, og utgjør derved referansenivået for valg av tilstandsgrad. Kommunens bygningsarkiv er ikke gjennomgått fullt ut, og forhold/opplysninger som finnes her er ikke tatt hensyn til med mindre det konkret fremgår av dokumentet. Beskrivelsene i rapporten er basert på de registreringer som er gjort på befaring, opplysninger oppgitt på befaring, bruk av måleutstyr og diverse opplysninger innhentet fra plan og bygningsetatens informasjon om eiendommen. Gjeldende forskrift (TEK07) krever at produktegenskaper som er av betydning for de grunnleggende kravene til byggverk skal være dokumentert før produktet omsettes og brukes. Det er derfor en forutsetning at de produkter som er benyttet og utførelsen av alle bygningsdeler er i samsvar med de krav som fremgår av gjeldende forskrift. Tillatelser som blir gitt er bekreftelser på at innlevert dokumentasjon fra alle faggrupper er godkjent. Rammetillatelse for oppføring av huset er gitt den 16.12.2008. Igangsettelsestillatelse er gitt den 17.03.2009. Brukstillatelse den 04.02.2010 og ferdigattest den 02.02.2024.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper - 2	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/wc 1 > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/wc 2 > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2010

Kommentar
Byggeår i.h.t. elektronisk grunnbok

Standard
Boligen holder god standard.

Vedlikehold
Huset fremstår med normalt godt vedlikehold innvendig og utvendig.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med sort glasert hollandsk takstein i tegl.
Undertaksmaterialet er tyvek, som er et dampåpent undertaks-produkt. Dette fungerer også som vindsperre.
Symptomer på utette punkter i undertaket er ikke registrert.
Hovedfunksjonen til et undertak er å lede bort nedbør som kommer inn gjennom utettheter i tekkingen. Kondensvann som kan danne seg på undersiden av tekkingen må også fanges opp og ledes bort, slik at det ikke kan renne inn i yttervegg og andre tilstøtende konstruksjoner.
Kvaliteten på undertaket avgjør ofte hvor lenge taket kan fungere tilfredsstillende. Hollandsk glasert takstein har meget lang sannsynlig varighet.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Renner, nedløpsrør, pipebeslag og rennebeslag i metall. (Stål, sink, eller aluminium).

Det opplyses på befaring at forrige eier ved overtagelse den 01. november 2025 har informert om at de i 2025 hadde hatt vanninntrenging på taket i forbindelse med en storm. Årsaken til lekkasjen var at tetting rundt luftehatt var utført feilaktig av foretaket som installerte ventilasjonen i 2009. Firmaet City Taktekking AS har utført oppdraget med utbedring av forholdet.
Det var firma City Taktekking AS som utførte oppdraget.

Takrennesystem for avrenning og nedløp fra skrå tak består av takrenne med oppheng og endestykke og nedløpsrør med rørklammer, bend og utkast.
Festemidler til rennekroker og nedløpsrør må være korrosjons-beskyttet, for eksempel varmforsinket eller av rustfritt stål. For å unngå korrosjon må festemidlene tilpasses materialet som skal festes. Eksempelvis må rennekroker av kobber festes med festemidler av kobber, messing eller rustfritt stål.
Som regel dimensjonerer man ikke renner og nedløp for de kraftigste, kortvarige regnbygene, og det aksepteres at systemet blir overbelastet fra tid til annen. I praksis vil det ofte være løv og/eller andre forurensninger i rennen som begrenser vannføringen og forårsaker oversvømmelse. Renner bør derfor renses regelmessig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke observert vesentlig feil eller mangler ved takrenner, nedløp og beslag, men nedløpsrør er ledet til terreng ved grunnmur, og bør ledes vekk fra muren slik at grunnmuren i minst mulig grad eksponeres for direkte vannpåkjenning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fuktpåkjenninger på konstruksjoner under terreng skyldes hovedsakelig overvann. Med overvann menes regnvann, smeltevann og vann fra takets nedløpsrør. Infiltrasjon av overvann i terrenget nær bygningen bør unngås slik at vannpåkjenningen på grunnmuren begrenses. I praksis innebærer dette at vann fra nedløpsrør bør ledes vekk og infiltreres i grunnen godt unna huset.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger med isolert bindingsverk og stående malt utvendig bordkledning.
Ytterveggene er omtrent 30 cm tykke med innvendig og utvendig kledning, og inntrykket er at det er 20 cm isolasjon i veggene.
Generelt:
Standard konstruksjonsprinsipp for yttervegger i tre er basert på bindingsverk med mellomliggende isolasjon. På innvendig side av bindingsverket monteres dampsperre og innvendig kledning. Dampsperren skal hindre vanndamptransport fra varm side og ut i de kaldere delene av en konstruksjon ved diffusjon og luftlekkasjer. På utsiden monteres vindsperre og utvendig kledning, som lektes ut fra bakveggen med vindsperre, Bindingsverksvegger isoleres vanligvis med plater av mineralull (glassull eller steinull). Isolasjonen må fylle alle hulrom og slutte tett mot stendere, gjennomføringer, spikerslag, samt topp- og bunnsviller. For å tilfredsstille minstekrav til U-verdi for yttervegger i dag må man vanligvis isolere med 200–250 mm. isolasjon.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Valmet takkonstruksjon i tre med tyvek undertak. Tyvek er et dampåpent undertaks-produkt, som også fungerer som vindsperre.
Takkonstruksjonen er uisolert. Godt isolert etasjeskille mellom 2. etasje og loft. Plankegulv på loft. Lukeadkomst til loftet.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Koblede vinduer med tolags isolerglass på innside og enkelt glass med sprosser på utside. (Røros-vinduer). Produksjonsår: 2009.
Den indre rammen har isolerglass for å gi tilstrekkelig lav U-verdi.
Koblede vinduer har generelt god varmeisolerende effekt. Tolags isolerglassruter med sprosser mellom glasslagene vil vanligvis ikke ha tilstrekkelig varmeteknisk ytelse. En ytre ramme med sprosser slik vinduene er organisert her gir vesentlig bedre u verdi.

Anslaget/tettefunksjonen, tettelister mellom karm og ramme, åpne -/lukkefunksjonen, hengsler og beslag er sjekket på enkelte vinduer, og det er konstatert at funksjoner er normalt gode.
Inntrykket er likevel at utvendig overflatebehandling (maling) bør utføres.

TG 2 Dører

Beskrivelse

To-fløyet profilert gråmalt ytterdør, beskyttet av tak mot direkte vannpåkjenning. Tetningslister i fals på dørblad.
Profilert malt ytterdør til utvendig trapp i kjeller.
To-fløyet terrassedør med utgang fra havestue i malt tre med tolags isolerglass på innside og enkelt glass med sprosser på utside.
Tilsvarende dør med utgang til terrasse fra hoved-soverom i andre etasje.
Glassruter i terrassedører er tilsvarende som i vinduer, beskrevet under posten for vinduer.

Generelt:
Bygg-teknisk forskrift stiller krav til energieffektivitet og lydisolering av ytterdører. Oppbygning av dørene med karmer og terskler, tettesystem mellom karm og vegg, samt tetting mellom dørblad og karm, påvirker energieffektiviteten og lydisolasjonen til en ytterdør.

Terrassedører med store glassruter har tilsvarende grunnkonstruksjon, tetthet, isolasjonsevne og klimapåkjenning som vinduer. Utvendig overflatebehandling bør utføres regelmessig og sjekkes årlig. Sprekker i maling bør utbedres fort for å hindre at fukt setter seg i treverket og forårsaker svelling med endring av treverkets dimensjoner som konsekvens. Når malte overflater er matte kan man vanligvis regne med at det foreligger behov for oppmaling.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avviket går ut på at terrassedøren er utsatt for noe dimensjonsendringer.
Dørbladet har ingen klaring mot karm øverst på høyre side.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Terrasse- og balkongdører er eksponert for den belastning som klimaet gir i form av temperatursvingninger, vind og sollys. Liten eller ingen klaring mellom karm og dørblad skyldes dimensjonsendringer, som følge av at treverket absorberer fukt. Dette fører til at dørbladet ikke lenger passer like godt i karmen som tidligere.. Overflatebehandlingen beskytter ikke lenger trevirket godt mot fuktighet når den er sterkt mattet ned, har sprukket opp, eller flasser av. Levetiden for overflatebehandling på vinduer, terrasse og balkongdører er sterkt avhengig av klimatiske forhold, og himmelretning på fasadene de står i. Levetiden er grovt sett bare halvparten av hva den er for maling på utvendig kledning i tre-panel. Ifølge forskningsresultater fra Sintef er levetiden på terrassedører og vinduers overflatebehandling 4 til 6 år. Ny overflatebehandling etter at treverket har krympet etter en tørr periode i den varme årstiden vil forbedre dørens funksjoner. Når utvendig maling på ytterdører og vinduer er mattet ned foreligger det risiko for vann-inntrengning i treverket.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sydvendt terrasse med utgang fra soverom i 2. etasje, 7 kvm.
Terrassebord på overflaten er beiset. Rekkverk i malt tre med høyde på 1 m.
Underliggende tekking i takbelegg eller lignende. Beslag i metall i overgang til vegg med omlegg bak kledning. Avrenning av overflatevann til takrenne og nedløpsrør.

TG 2 Utvendige trapper - 2

Beskrivelse

Trapp mellom kjeller og terreng er oppført med støttemurer og trinn i betong. Beslag er montert over murkrone. Betong-dekke med slukrist utenfor dør til kjeller. Belysning på vegg i trappeløpet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avviket går ut på at rekkverkshøyden på støttemurer i betong er lavere enn kravet på 1m, og at det ikke er montert håndløpere på begge sider i trappeløpet.
Ifølge bestemmelser i Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal dagens gjeldende forskrift (TEK 17) ligge til grunn for vurdering og karakteristikk av utvendige og innvendige trapper.

Det er i tillegg observert at rekkverket på støttemuren er råteskadet. Råteforekomster er registrert nederst mot beslaget.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Avviket kan lukkes ved å etablere samsvar med gjeldende forskriftskrav (TEK 17).
I.h.t. forskrift skal håndløpere monteres på begge sider i trappeløpet. Høyden skal være 0,9 meter over inntrinnets forkant. Høyden på rekkverk mot trappeløpet skal være 1 m. Åpninger i rekkverk skal ikke være større enn 10 cm.

Nytt rekkverk på forstøtningsmuren rundt trappeløpet må konstrueres med avstand mellom treverk og beslag. Nytt rekkverk vil også påvirke topp-beslaget, som må endres noe i forbindelse med forankring av nytt rekkverk. Treverk må ikke monteres direkte på beslag i metall.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i betong med skiferbelagte trinn og repos fra havestue til terreng.
Trappen fremstår i normalt god stand.

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Varmekabler i trapp ved inngangsparti.
Det opplyses at kabelen har normalt god funksjon.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

GULVFLATER:
Kjeller:
Grå fliser i dimensjon 30 cm x 30 cm i hele arealet.
1. etasje:
Grå fliser i dimensjon 30 cm x 30 cm i entré, kjøkken og havestue. En-stavs eikeparkett i spisestue, stue og TV stue.
2. etasje:
Trestavs askeparkett i gang og alle soverom. Flislagte gulv i begge våtrom.
VEGGFLATER:
Kjeller:
Malt vekselpanel i gang. Malte plater for øvrig.
1. etasje:
Malt vekselpanel i entré, kjøkken og havestue. Tapet på platekledning i wc. Malte plater for øvrig.
2. etasje:
Hvite fliser i dimensjon 20 cm x 20 cm i begge våtrom. Malt vekselpanel på alle øvrige overflater.
HIMLINGER:
Malte plater.

VURDERING:
Innvendige overflater i huset bærer preg av forsiktig bruk gjennom årene.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller med isolert tre-bjelkelag.
Ved bruk av laserbasert sirkulasjonsvater er det konstatert at høydeforskjeller er moderate og innenfor aksepterte tolleransekrav.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

SKORSTEIN:
Oppmurt elementpipe. Feieluke i kjeller.
Utvendig har pipen elementer av lettklinker-betong. Røykrøret er av keramisk materiale med sirkulært tverrsnitt. Luftrommet mellom utvendige elementer og røykrøret er isolert med kompakt mineralull. Isolasjonen stabiliserer røykrøret. Det er viktig at elementene lufttettes med puss på utside for å unngå all risiko for at "falsk" luft trekkes inn til røykløpet. Det gjelder i særlig grad der pipen går gjennom tre-bjelkelag og yttertak. Støpt dekke med understøttelse til grunnen utgjør fundament for pipen. Toppbeslag er montert til pipens avslutning over yttertak.
God trekk i piper og ildsteder er avhengig av flere forhold. Trykkforholdene inne i bygningen og skorsteinens høyde fra ildstedet til enden over yttertak er avgjørende for trekken i pipen. I tillegg påvirkes trekk-forholdene i pipen av temperatur inne i og utenfor skorsteinen, av vindstyrke og vindretning.

ILDSTED:
Oppmurt, pusset og malt peis med innsats i stue. Ildfast felt med steinplate på gulv foran peis, lagt i nivå med parkett. Moderne ovner og peisinnsatser er tilrettelagt for tilkobling til kanal for separat tilførsel av forbrenningsluft, og ildstedet har direkte tilførsel av forbrenningsluft fra en separat kanal mot røykrøret.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Flislagte gulv i hele arealet, lagt på betong med underliggende trykkfast isolasjon. Malte plate på alle veggflater.
Hulltaking er ikke foretatt da grunnmur under terreng er utformet slik at hulltaking er unødvendig.
Muren er oppført i 10 cm betong med 5 cm utvendig isolasjon. Innenfor betong er det lagt 7 cm trykkfast og vannavvisende isolasjon. Innenfor dette sjiktet er det oppført 10 cm bindingsverk, isolert med mineralull. Innvendige overflater i malte gipsplater.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Hel-svings trapp med sidevanger, trinn, opptrinn og rekkverk i hvitmalt tre. Håndløpere er montert på vegg i trappeløpene.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvitmalte fyllingsdører.
To-fløyet hvitmalt dør med glassruter mellom entre og stue.
Tilsvarende dør mellom stue og hagestue.

TG 1 Andre innvendige forhold - 2 - 3

Beskrivelse

Lydhimling er montert i kjeller og 1. etasje.
Lydhimling og trinnlydsplater i 2. etasje.

Tilstandsrapport

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

FAST INVENTAR:
Kjeller:
To garderobeskap i gang med trapp, henholdsvis med to og fire profilerte hvite fronter. Garderobeskap med profilerte hvite fronter i bod.
1. etasje:
Garderobeskap med profilerte hvite fronter i entré.
2. etasje:
Garderobeskap med profilerte hvite fronter i hoved-soverom. (Mot sydvest).
Ett garderobeskap med profilerte hvite fronter og ett garderobeskap med to speilfronter i soverom mot nordvest.
Garderobeskap med profilerte hvite fronter i soverom mot nordøst.
Ingen garderobeskap er montert i soverom mot sydøst.

TG 1 Andre innvendige forhold - 2

Beskrivelse

Sentralstøvsuger er montert i teknisk rom.
Uttak i alle etasjer.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er prosjektert i 2008 etter tekniske forskrifter av 1997, revidert siste gang i 2007. Detaljert informasjon om tiltaket med anvendte produkter og metoder for utførelse er ikke mottatt, men ved søknad om tillatelser står søker inne for at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes. Brukstillatelse er gitt den 04.02.2010. Ferdigattest for hele byggeprosjektet er datert den 27.05.2011.

Våtrommet fremstår i normalt god stand, men aldersrelatert slitasje på skjulte tetningsdetaljer og utstyr vil foreligge etter ca. 16 års bruk. Erfaring viser at når en installasjon har vært i bruk i et visst antall år, vil sannsynligheten for funksjonssvikt øke. Man må derfor være forberedt på at slitasje på tekniske installasjoner, membranløsninger og andre tetningsdetaljer kan inntreffe av aldersrelaterte årsaker.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malt platekledning på vegg- og himlingsflater.
Symptomer på fuktproblematikk er ikke registrert. Det er ikke kjent hvordan overflatene er sikret mot fuktbelastning.
Generelt:
Oppdelingen i våte og tørre soner gir noen valgmuligheter når det gjelder materialer og konstruksjoner til vegger i et våtrom, men det er praktisk å definere alle veggflater som våtsoner. Når yttervegger og deler av vegger mot rom som ikke er oppvarmet er våtsoner, bør hele veggen utføres som våt-sone med påstrykningsmembran (smøremembran) på hele veggflaten slik at varighet gjennom årene sikres. Himlinger med gipsplater males med godkjent våtromsmaling. Malings-systemer for våtrom kan fungere både som membran og som ferdig overflate i våtsoner, og bruk av malings-systemer er ikke uvanlig på veggflater i vaskerom der vannpåkjenningen på overflatene er mindre enn i et baderom.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser i dimensjon 30 cm x 30 cm med nedstøpt varmekabel.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plast og underliggende foliemembran, festet til sluk med klemring.
Ingen avvik er påvist. Slitasje er påregnelig etter ca. 16 års bruk.
Generelt:
Hele gulvet i et våtrom er en våtsone, som må utstyres med gulvmembran.
Gulv og vegger planlegges sammen, slik at man får gode løsninger i overgangen mellom gulv og vegg. På vegger avsluttes gulvmembranen minst 50 mm. over det høyeste punktet på ferdig gulv, og veggmembranen må overlappe gulvmembranen med minst 25 mm.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Skapinnredning med foliert hvit benkeplate.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under benkeplate. Kum i rustfritt stål er nedfelt i benkeplate.
Veggskap med fire glatte hvite fronter og garderobeskap med to glatte hvite fronter.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig. Røropplegg og utstyr er installert/montert mot yttervegger/grunnmur.

KJELLER > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

BAD/WC I KJELLER:
Våtrommet er prosjektert i 2008 etter tekniske forskrifter av 1997, revidert siste gang i 2007. Detaljert informasjon om tiltaket med anvendte produkter og metoder for utførelse er ikke mottatt, men ved søknad om tillatelser står søker inne for at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes. Brukstillatelse er gitt den 04.02.2010. Ferdigattest for hele byggeprosjektet er datert den 27.05.2011.

Våtrommet fremstår i normalt god stand, men aldersrelatert slitasje på skjulte tetningsdetaljer og utstyr vil foreligge etter ca. 16 års bruk. Erfaring viser at når en installasjon har vært i bruk i et visst antall år, vil sannsynligheten for funksjonssvikt øke. Man må derfor være forberedt på at slitasje på tekniske installasjoner, membranløsninger og andre tetningsdetaljer kan inntreffe av aldersrelaterte årsaker.

KJELLER > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte veggflater. Malte plater med fast montert belysning i himling. Indikasjoner på fukt er ikke registrert ved bruk av fuktindikator mot veggflater i dusj-sone.

KJELLER > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med nedstøpt varmekabel.

KJELLER > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plast. Underliggende banemembran.

KJELLER > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjhjørne med to faste felt og to skyvefronter i herdet glass. Vegg-montert klosett med innebygget cisterne. Opplegg for vaskemaskin. Skapinnredning i hvit høyglans med to skuffe-fronter og heldekkende hvit servant. Speil og belysning på vegg over servant.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket går ut på at det ikke er installert lekkasjesikring for innebygget cisterne til vegg-montert klosett.
Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal dagens forskriftskrav legges til grunn for enkelte forhold. Det gjelder blant annet lekkasjesikring av innebyggede komponenter med vanntilførsel, som cisterner for vegg-monterte klosett og integrerte blandebatterier.
Da dette våtrommet ble etablert var ikke slike krav gjeldende.

Levetiden til sanitærutstyr varierer med materialkvalitet, bruksfrekvens og vannkvalitet. Utstyr som er i kontinuerlig bruk har sannsynlig levetid på omtrent 25 år eller noe mer. Levetiden kan forlenges ved å skifte komponenter med funksjonssvikt, men når installasjoner har vært i bruk et visst antall år vil sannsynligheten for funksjonssvikt øke markert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det foreligger ikke krav om å etablere samsvar med dagens forskriftskrav. Lekkasjer fra klosett med innebygget cisterne oppstår først og fremst når gummitetningen i bunnen på cisternen har kommet ut av stilling, eller har blitt utett på grunn av aldring eller avleiringer. Sannsynlig restlevetid for utstyr fra 2010 er ca. 9 år.

KJELLER > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon. Avtrekksventil i himling.

KJELLER > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Flislagte veggflater i dusj-sone der vannpåkjenningen er størst, og rommets øvrige omsluttende veggflater er sjekket med fuktindikator. Indikasjoner på fukt eller andre negative forhold er ikke registrert. Hulltaking er derfor ikke utført.
Det ble opplyst av forrige eiere på befaring i 2025 at våtrommet hadde vært lite i bruk etter at det sto ferdig i 2010. Dagens eiere har overtatt huset i november 2025, og våtrommet har heller ikke vært i daglig bruk i deres botid.

2. ETASJE > BAD/WC 1

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

BAD/WC MED ADKOMST FRA GANG:
Våtrommet er prosjektert i 2008 etter tekniske forskrifter av 1997, revidert siste gang i 2007. Detaljert informasjon om tiltaket med anvendte produkter og metoder for utførelse er ikke mottatt, men ved søknad om tillatelser står søker inne for at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes. Brukstillatelse er gitt den 04.02.2010. Ferdigattest for hele byggeprosjektet er datert den 27.05.2011.

Våtrommet fremstår i normalt god stand, men aldersrelatert slitasje på skjulte tetningsdetaljer og utstyr vil foreligge etter ca. 16 års bruk. Erfaring viser at når en installasjon har vært i bruk i et visst antall år, vil sannsynligheten for funksjonssvikt øke. Man må derfor være forberedt på at slitasje på tekniske installasjoner, membranløsninger og andre tetningsdetaljer kan inntreffe av aldersrelaterte årsaker.

2. ETASJE > BAD/WC 1

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Hvite fliser i dimensjon 20 cm x 20 cm på veggflater. Malte plater med fast belysning i himling.
Ved bruk av fuktindikator mot flislagte veggflater i dusj-sone der vannpåkjenningen er størst er det ikke registrert indikasjoner på fukt bak overflatene på befaringsdagen.

2. ETASJE > BAD/WC 1

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser i dimensjon 30 cm x 30 cm i kombinasjon med mosaikkfliser i dusjnisje.
Høydeforskjellen mellom overkanten av gulvmembranen ved dørterskel og toppen av risten på sluket skal være minst 25 mm. Det er konstatert at nivåforskjellen mellom topp slukrist og topp membran bak dørterskel er godt over 25 mm. Terskelhøyden er noe over 5 cm. I dusjsonen er det konstatert markert fall mot sluket. Den flislagte gulvflaten utenfor dusj-sonen er nærmest flat, og fra dusj-sone til flislagt overflate ved terskel er det noen millimeter fall i retning mot terskel. Terskelen med membranen bak er høy, og eventuelle lekkasjer fra utstyret i rommet vil ledes til sluk.

2. ETASJE > BAD/WC 1

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plast. Underliggende banemembran.

2. ETASJE > BAD/WC 1

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjnisje avgrenset med fast felt og dørfront i herdet glass. Garnityr med regnfalls-dusj og håndholdt dusj. Badekar med hvitt frontpanel. Vegg-montert klosett med innebygget cisterne. Skapinnredning med overflater i trestruktur med glatte skuffe-fronter og heldekkende dobbel servantplate. Stort speil på vegg over servantinnredning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket går ut på at det ikke er installert lekkasjesikring for innebygget cisterne til vegg-montert klosett.
Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal dagens forskriftskrav legges til grunn for enkelte forhold. Det gjelder blant annet lekkasjesikring av innebyggede komponenter med vanntilførsel, som cisterner for vegg-monterte klosett og integrerte blandebatterier.
Da dette våtrommet ble etablert var ikke slike krav gjeldende.

Levetiden til sanitærutstyr varierer med materialkvalitet, bruksfrekvens og vannkvalitet. Utstyr som er i kontinuerlig bruk har sannsynlig levetid på omtrent 25 år eller noe mer. Levetiden kan forlenges ved å skifte komponenter med funksjonssvikt, men når installasjoner har vært i bruk et visst antall år vil sannsynligheten for funksjonssvikt øke markert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det foreligger ikke krav om å etablere samsvar med dagens forskriftskrav. Lekkasjer fra klosett med innebygget cisterne oppstår først og fremst når gummitetningen i bunnen på cisternen har kommet ut av stilling, eller har blitt utett på grunn av aldring eller avleiringer. Sannsynlig restlevetid for utstyr fra 2010 er ca.9 år.

2. ETASJE > BAD/WC 1

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon. Avtrekksventil er montert i himling.

2. ETASJE > BAD/WC 1

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Ved bruk av fuktindikator mot flislagte veggflater i dusj-sone mot trapperommet der vannpåkjenningen er størst er det ikke registrert indikasjoner på fukt eller andre symptomer på svikt. Hulltaking fra trapperommet mot det mest fuktbelastede stedet lar seg vanskelig gjennomføre.

2. ETASJE > BAD/WC 2

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

BAD/WC MED ADKOMST FRA HOVED_SOVEROM:
Våtrommet er prosjektert i 2008 etter tekniske forskrifter av 1997, revidert siste gang i 2007. Detaljert informasjon om tiltaket med anvendte produkter og metoder for utførelse er ikke mottatt, men ved søknad om tillatelser står søker inne for at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes. Brukstillatelse er gitt den 04.02.2010. Ferdigattest for hele byggeprosjektet er datert den 27.05.2011.

Våtrommet fremstår i normalt god stand, men aldersrelatert slitasje på skjulte tetningsdetaljer og utstyr vil foreligge etter ca. 16 års bruk. Erfaring viser at når en installasjon har vært i bruk i et visst antall år, vil sannsynligheten for funksjonssvikt øke. Man må derfor være forberedt på at slitasje på tekniske installasjoner, membranløsninger og andre tetningsdetaljer kan inntreffe av aldersrelaterte årsaker.

2. ETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Hvite fliser i dimensjon 20 cm x 20 cm på veggflater. Malte plater med fast belysning i himling.
Ved bruk av fuktindikator mot flislagte veggflater i dusj-sone er det ikke registrert indikasjoner på fukt bak overflatene.

2. ETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Grå fliser i dimensjon 15 cm x 15 cm med nedstøpt varmekabel.

2. ETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plast, montert i dusj-sone. Underliggende banemembran.

2. ETASJE > BAD/WC 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjhjørne med to rette fronter i herdet glass. Vegg-montert klosett med innebygget cisterne. Skapinnredning med folierte overflater i trestruktur, skuffe-fronter og heldekkende hvit servant. Speil på vegg over servant. Det er observert at folie på kant av øverste skuff i servantinnredningen er løsnet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket går ut på at det ikke er installert lekkasjesikring for innebygget cisterne til vegg-montert klosett.
Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal dagens forskriftskrav legges til grunn for enkelte forhold. Det gjelder blant annet lekkasjesikring av innebyggede komponenter med vanntilførsel, som cisterner for vegg-monterte klosett og integrerte blandebatterier. Da dette våtrommet ble etablert var ikke slike krav gjeldende.

Levetiden til sanitærutstyr varierer med materialkvalitet, bruksfrekvens og vannkvalitet. Utstyr som er i kontinuerlig bruk har sannsynlig levetid på omtrent 25 år eller noe mer. Levetiden kan forlenges ved å skifte komponenter med funksjonssvikt, men når installasjoner har vært i bruk et visst antall år vil sannsynligheten for funksjonssvikt øke markert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det foreligger ikke krav om å etablere samsvar med dagens forskriftskrav. Lekkasjer fra klosett med innebygget cisterne oppstår først og fremst når gummitetningen i bunnen på cisternen har kommet ut av stilling, eller har blitt utett på grunn av aldring eller avleiringer. Sannsynlig restlevetid for utstyr fra 2010 er ca. 9 år.

2. ETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon. Avtrekksventil i himling.

2. ETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Flislagte veggflater i dusj-sone der vannpåkjenningen er størst, og rommets øvrige omsluttende veggflater er sjekket med fuktindikator. Indikasjoner på fukt eller andre negative forhold er ikke registrert. Hulltaking er derfor ikke utført.

KJØKKEN

1. ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kvänum kjøkkeninnredning med profilerte hvitmalte fronter. Benkeplater i hel-tre eik med nedfelt dobbel kum i rustfritt stål. Induksjonstopp med bredde på 80 cm, stekeovn og mikrobølgeovn er integrert i innredningen. Opplegg for oppvaskmaskin. Det er tilrettelagt for plassering av to stk. kjøl/frys. Hvitmalt spesialtilpasset framskap i spisestue med profilerte skapfronter og glatte skuffe-fronter i benkeskap og glassfronter i overskap.

1. ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med avtrekk over yttertak.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

OVERFLATER:
Gulvfliser i dimensjon 30 cm x 30 cm. Platekledning med tapet på veggflater. Mosaikkfliser på innebygget cisterne for klosett. Malte plater i himling.
UTSTYR:
Vegg-montert klosett med innebygget cisterne, flislagt med mosaikkfliser. Skap i sort høyglans med heldekkende hvit servant. Speil med belysning over servant.
VENTILASJON:
Balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avviket går ut på at innebygget cisterne for klosett ikke er lekkasjesikret.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Avviket kan lukkes ved å montere elektroniske vannstoppere til cisterne og blandebatteri. Lekkasjestoppere fungerer slik at dersom det skjer uforutsett lekkasje på ledningsnettet vil vanntilførselen automatisk bli avstengt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vanntilførsel til kjøkken og til utstyr i alle våtrom er installert med rør i rør system.
Det er tilrettelagt med vann- og avløp for montering av kjøkkeninnredning i kjellerstue med adkomst via gang til utvendig trapp.

Hovedkomponentene i et rør-i-rør-system er vannrør, varerør, fordelere, fordeler-skap og veggbokser. Vannrørene føres i varerør. Dette skal gjøre det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør i rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til fordelere i et sentralt plassert fordeler-skap. Varerørene skal gi sikker bortleding av eventuelt lekkasjevann og lede lekkasjevannet til fordeler-skapet før det går videre til sluk i rom med vanntett gulv.
Levetid for vannrør i plast, såkalte PEX-rør avhenger av den trykk- og temperaturbelastningen rørene blir utsatt for. Temperaturen er avgjørende for levetiden. Teoretisk levetid er mer enn femti år i en bolig med varmtvannstemperaturer opp mot 70 °C.

Fra og med bygg-teknisk forskrift av 1997 har det vært krav om at sanitærinstallasjoner skal være lette å skifte ut, og lekkasjer skal kunne oppdages raskt og ikke føre til unødig skade på andre installasjoner eller bygningsdeler. Rør-i-rør-systemer ble utviklet som en konsekvens av dette kravet.
Vanntilførsel til kjøkkeninnredning og til utstyr i våtrom og toalettrom er installert med vannrør i rør i rør system.

Dokumentasjon med informasjon om anvendte produkter og sammensetningen av disse er ikke mottatt. Vurderingen er basert på at funksjonen er normalt god.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsinstallasjoner I huset er installert med PVC produkter.
Det gjelder både avløpsstammer (soilrør) og rør til utstyr i våtrom og toalettrom.
PVC produkter ble tatt i bruk internt i boliger ca. 1970.
Produktutviklingen i ettertid resulterte i plastprodukter med svært god kvalitet ca. ti år senere, og PVC produkter produsert fra 2000 og utover har meget høy kvalitet. I dag skiftes plastprodukter vanligvis av andre årsaker enn slitasje på sluk og avløpsrør. En viss slitasje i form av forvitring av produktene er likevel sannsynlig ved alder. Kjente slitasjepunkter er godset i sluk der klemringen for foliemembran er festet.

Plastrørene er for det meste lagt skjult i vegg eller nedstøpt i gulv. Det gjør det vanskelig å kontrollere rørene visuelt. Spesialinstrumenter må benyttes for kontroll av slike installasjoner, og det er funksjonen i kombinasjon med alder, som blir lagt til grunn ved vurdering og karakteristikk av disse.
Styrken og levetiden til avløpsrør av plast minsker med stigende temperatur. Rør og rørdeler av plastmaterialer bør ikke belastes med vann over 60 °C i flere minutter. Ved bruk av installasjoner med kokende vann i kjøkkeninnredninger må velges rør som er spesialdesignet for høye temperaturer. Avløpsrør i støpejern eller stål er godt egnet.
Ifølge informasjon fra Forskningsinstituttet Sintef er sannsynlig levetid for avløpsinstallasjoner i PVC minst 50 år.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg er installert i huset. Aggregat for anlegget er montert på loft.
Systemet begrenser luftfuktigheten innendørs for å hindre kondens og fuktskader. Energien utnyttes effektivt ved at varmen fra avtrekksluften overføres til den friske luften. Ventilasjonskanaler fordeler friskluften i boligen fra ventiler. Ventilator i kjøkken har separat avtrekk utenom systemet for varmegjenvinning.
Balansert ventilasjon er pålagt ved forskrift i nye bygninger fra og med innføring av nye byggeforskrifter i 2010.
Anlegget er ca. 16 år gammelt med lang sannsynlig restlevetid.
I kjeller er det montert lufteventiler stedvis i grunnmuren. I et balansert ventilasjonsanlegg skal det i prinsippet ikke finnes ventiler eller luker i yttervegger. All sirkulasjon av luft skal foregå via ventilasjonsanlegget.
Husets ventilasjonsanlegg er installert på et tidspunkt der balansert ventilasjon foreløpig ikke var pålagt ved forskrift. Ventilasjonsanlegget er uansett vesentlig bedre enn det man normalt kan forvente av et ventilasjonsanlegg i et hus som er oppført etter forskrifter som var aktive før TEK 10 ble innført.
Det foreligger tidvis behov for rensing av kanaler og service på eller utskifting av mekaniske enheter. Det er ikke kjent for undertegnede om slike behov foreligger i dag.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Nedstøpte varmekabler i alle våtrom og i havestue i 1. etasje.
Vannbåren gulvvarme for øvrig i kjeller og første etasje. Panelovner i soverom i andre etasje.

Det opplyses av dagens eiere at ekspansjonskaret som er tilknyttet vannbårent gulvvarmeanlegg nylig er skiftet.
Anlegget er så gjennomgått og testet. Utskifting og testing er utført av foretaket AA - rør.

Vannrør i rør i rør i rør system er installert for skjult vanntilførsel til varmeanlegget. Fordelingspunkt for rørsystemet er installert i teknisk rom med sluk. Grundig besiktigelse av varmekilder med analyser basert på bruk av måleinstrumenter er ikke gjennomført i forbindelse med denne rapporten. Skjulte slitasjepunkter kan forekomme. Anlegget er ca. 16 år gammelt, og har ifølge eiers opplysning god funksjon. På dette grunnlaget er tilstandsgrad 1 valgt for anlegget. Generelt sett har varmeanlegg med tilsvarende alder lang sannsynlig restlevetid når de er installert i samsvar med de krav som gjelder for slike installasjoner.

Et gulvvarmesystem skal prosjekteres og utføres slik at installasjonen gir de ytelsene som er forutsatt og slik at krav til sikkerhet, energibruk og innemiljø blir ivaretatt. Et gulvvarmesystem skal være sikret mot lekkasje. Komponentene i et vannbåret gulvvarmesystem må høre sammen for å virke etter hensikten.
Ved å legge varmerørene i materialer som leder varme godt, oppnås god varmeoverføring mellom vannet i rørene og gulvoverflaten. Varmerørene kan støpes inn eller legges i prefabrikkerte varmefordelingsplater.

For å dimensjonere et varmeanlegg må man kjenne bygningens varmeeffektbehov. Effektbehovet til oppvarming er avhengig av, bygningens varmeisolering og tetthet, og varmegjenvinning av ventilasjonsluft. Stedlige klimaforhold har selvfølgelig også betydning. Dette huset er moderne, og oppført med relativt restriktive forskriftskrav med hensyn til energieffektivitet. Moderne hus er godt isolert både under betonggulv i kjeller, i yttervegger og i etasjeskiller mot kalde loft. Vinduer og ytterdører er også produsert med god energieffektivitet. Varmeavgivelsen fra et vannbåret gulvvarmeanlegg er vanligvis rundt 20–70 Watt pr. kvm. I nyere og godt isolerte bygninger ligger dimensjonerende effektbehov i nedre del av intervallet.

Generelt om nedstøpte varmekabler:
Levealder for el kabel nedstøpt i betonggulv er i større grad avhengig av den massen den er nedstøpt i enn det antall år den har vært i bruk. Dersom kabelen er omsluttet av en godt herdet støpe-masse med korrekte blandingsforhold, som også er tilført tilstrekkelig med vann under herdeprosessen, så er levetiden svært lang. Dersom støpe-massen ikke er godt herdet, og det av den grunn er luftlommer i massen, vil kabelens arbeidstemperatur bli for høy, og kabelbrudd vil kunne inntreffe. Dersom kabelbrudd med behov for utbedring/skjøting ikke er inntruffet et års tid etter at kabelen er installert kan det i de fleste tilfeller konstateres at betonggulvet kabelen ligger i er korrekt utført.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Kombibereder med volum på 287 liter + 93 liter, produsert i 2009.
Berederen benyttes til varmt forbruksvann og til gulvvarme, og det minste kammeret inneholder lavtemperert vann for gulvvarme.
Sannsynlig levetid for en bereder er ca. 20 år. Sannsynlig restlevetid er ca. 4 år. Valg av tilstandsgrad 1 er relatert til at funksjonen er god i dag.
GENERELT:
For å unngå vannskader bør beredere stå i rom med sluk, slik tilfelle er her. Berederen er montert nær sluk i rommet Varmtvannsberederens levetid og motstand mot korrosjon avhenger blant annet av vannets konsistens (surhetsgrad, hardhet og innhold av klorid og sulfat). Integrerte ekspansjonskar og varmeelementer har vanligvis kortere levetid enn selve berederen.

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

Kurs til bereder på 32 ampere med separat jordfeilbryter. Kurs til koketopp på 20 ampere og 22 øvrige fordelingskurser på 16 ampere.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2010 Anlegget er installert i forbindelse med oppføring av huset, som ble ferdigstilt i 2010.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Det er ikke opplyst om annet enn at elektriske installasjoner er utført av registrerte foretak

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Anlegget er installert i 2009/2010 og det foreligger ferdigattest for huset.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei Det er ikke opplyst om slike rapporter.

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Det er ikke informert om slike forhold.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Det er ikke opplyst om at varmgang eller annen svikt ved boligens elektriske anlegg har inntruffet.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ukjent

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

Generell kommentar

Inntrykket er at anleggets generelle tilstand er normalt god. Skjulte feil og mangler kan tidvis inntreffe på elektriske svakstrøms-anlegg, og på generelt grunnlag anbefales en gjennomgang av hele anlegget, foretatt av et autorisert installasjonsforetak.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen oppfattes som fast og ensartet fjellgrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ifølge opplysninger oppgitt av tidligere eiere, som sto for oppføring av bygningen er det lagt grunnmurplater og 5 cm utvendig isolasjon mot grunnmuren. Husets drenering er ca. 16 år gammel.
Det foreligger ingen skriftlig dokumentasjon for utførelsen med beskrivelse av anvendte produkter.
Utvendig isolasjon reduserer i stor grad risiko for at vann som finner veien ned i drensgrøften trekkes kapillært inn i grunnmuren. Symptomer på lekkasjer eller andre negative forhold er ikke registrert på befaringsdagen.

En god og selvdrenerende byggegrunn tilrettelegges ved etablering av drensgrøfter rundt hele bygningen og utlegging av drensrør med fall mot det laveste punktet. Den høyeste delen av strekket legges ca. 20 cm under innvendig betonggulv. Det er viktig at det ikke finnes motfall i strekket. Grunnmurplater legges mot grunnmur, og festes til muren i overkant. Drensgrøft fylles med drenerende masser og duk legges under det øverste jordlaget for å redusere risiko for igjenslamming av drensrør og drenerende masser. Utløpet med drensrør på det laveste nivået skal legges til en drensgrøft eller gjerne til en drenskum. I dag isoleres grunnmurer fra utsiden med trykkfast og vann- avvisende isolasjon. Denne grunnmuren skal som nevnt være isolert utvendig med 5 cm isolasjon av XPS eller lignende trykkfast, vannavvisende og kapillærbrytende isolasjon.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ifølge opplysninger fra forrige eiere, som sto for oppføring av huset er grunnmur oppført i betong med 5 cm utvendig isolasjon. Innenfor betong er det lagt 7 cm trykkfast og vannavvisende isolasjon. På innsiden er det oppført 10 cm bindingsverk isolert med mineralull. Innvendige overflater i malte gipsplater.
Ved besiktigelse er det ikke registrert symptomer på fuktproblematikk i grunnmuren.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Tomtegrunnen er svakt skrånende mot syd og grunnen er gunstig tilrettelagt med hensyn til å holde overvann og sigevann i grunnen vekk fra husets konstruksjoner under terreng, bestående av grunnmur og utvendig trappekonstruksjon til kjeller.
Fuktpåkjenninger på konstruksjoner mot grunnen skyldes hovedsakelig overvann. Regnvann eller smeltevann på terreng og vann fra tak-nedløp. Fuktsikring av bygningsdeler mot grunnen (fundamenter og grunnmurer) utføres for å hindre at vann og fuktighet i terrenget finner veien inn i grunnmur og fundamenter. Terrenget bør ha markant fall ut fra grunnmuren, og vann fra tak-nedløp bør ledes vekk fra huset, og helst til terrenget nedenfor.

Tiltak for fuktsikring av konstruksjoner mot grunnen dreier seg altså i stor grad om å begrense tilførsel av overvann, lede overvann vekk fra bygningen, og å etablere en selvdrenerende byggegrunn rundt huset ved bruk av drenerende masser og naturlig utløp for vannet slik den eksisterende dreneringen skal sørge for. Overløp med drensrør i bunnen av drensgrøfter leder overvann som finner veien ned i drensgrøften bort fra bygningen. Ved montering av isolasjon mot grunnmur under terreng etableres et kapillærbrytende sjikt som reduserer risiko for at vann fra fuktige masser renner inn til muren og trekkes kapillært inn i denne. Videre fuktsikres betonggulv på grunn med underliggende kapillærbrytende isolasjon, utlagt på drenerende masser. Foruten å sørge for god energieffektivitet sikrer denne isolasjonen betonggulvet fra kapillært oppsug av vann som befinner seg i grunnen under huset.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Inntrykket er at utført opparbeidelse av grunnen gir god overvannshåndtering på tomten. Det er imidlertid lang tid siden terrenget rundt huset ble bearbeidet, og tilbake-fyllings-massene har stabilisert seg slik at terrenget stedvis mangler markert fall fra bygningens grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å gjenopprette et minimums-fall med nye masser. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Vann fra takets nedløp ledes vekk og infiltreres i grunnen i god avstand fra huset.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vann- og avløpsledninger i grunnen fra huset til offentlig tilknytning er ifølge opplysninger oppgitt av forrige eiere installert i forbindelse med oppføring av huset i 2010. Det er ikke opplyst om symptomer på reduserte funksjoner på ledningene.

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:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Avviket gå ut på at det ikke finnes resultater av utførte radonmålinger, som gir oversikt over radonforekomster i det innvendige klimaet, og at eventuelle radonforekomster over tiltaksgrense ikke er forebygget med tiltak. Radonsikring av byggegrunn ble pålagt ved forskrift i 2010, og gjelder i dag for all nybygging. Det finnes tiltaksmuligheter også for bygninger oppført før nye forskrifter ble innført i 2010. Ifølge Norsk Standard NS.3600 skal dagens forskriftskrav legges til grunn for vurdering av enkelte forhold, og blant annet gjelder dette radonsikring av boliger.

Rekkverk på forstøtningsmur for utvendig trappeadkomst til kjeller er ca. 90 cm høyt. Kravet i.h.t. dagens forskrifter er 1 m. Rekkverket er i tillegg råteskadet.
Norsk Standard NS.3600 gir tilbakevirkende kraft for enkelte forhold, og det gjelder blant annet rekkverkshøyder på terrasser, balkonger og forstøtningsmurer der dagens krav blir lagt til grunn for vurderingen. Uavhengig av Norsk Standard stilles det alltid krav til at råteskader og annen svikt ikke skal forekomme.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Radonmåling vil avdekke om sikringstiltak bør utføres.
Radonkonsentrasjonen måles i Bq/m3, det vil si aktiviteten av radon i en kubikkmeter luft.
Statens strålevern anbefaler at man alltid utfører tiltak når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m³.

Rekkverket på støttemuren er lavere enn dagens krav og er råteskadet.
Råteskader påvirker stabiliteten.
Rekkverket anbefales utskiftet.

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.



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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller	89			89	
1. etasje	99			99	
2. etasje	92			92	7
SUM	**280**				**7**
SUM BRA	**280**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Entré, hall m/trapp, kjellerstue 1, kjellerstue 2, vaskerom, bad/wc, teknisk rom, bod		
1. etasje	Entré med trapp, spisestue/kjøkken, stue, tv-stue, toalettrom		
2. etasje	Gang med trapp, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad/wc 1, bad/wc 2		

Kommentar

Arealet er oppmålt med skanner på stedet
Takhøyde: Kjeller, ca. 2,4 m. 1. etasje, ca. 2,7 m. 2. etasje, ca. 2,4 m.
Sydvendt terrasse med utgang fra soverom i 2. etasje, 7 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Originale plantegninger er i hovedsak i samsvar med dagens planløsninger.
Planløsningen i kjeller er noe endret fra tegning vedlagt rammesøknad.

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	264	16

Kommentar

Enebolig	Arealet er oppmålt med skanner på stedet

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2026	Hans Petter Tangen	Takstingeniør
	Geir Sundvor	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	36	225		0	721.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Borgenveien 25 C

Hjemmelshaver
Geir Sundvor

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende på Vinderen, i etablert boligstrøk med villaer og annen småhusbebyggelse. Bygning med to etasjer, innredet kjeller og lagringsloft. Adkomst til eiendommen fra Borgenveien. Sentral beliggenhet med korte avstander til forretninger, servicefunksjoner og offentlig kommunikasjon. Barnehager, og skoler for alle trinn i nærområdet. Parkering på grunnen.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen fra privat stikkvei til Borgenveien.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Området er regulert til boligformål

Om tomten

Opparbeidet og beplantet grunn.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er innhentet fra elektronisk grunnbok	Gjennomgått		Nei
Eier		Diverse opplysninger er oppgitt av eier på befaring	Gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Diverse opplysninger er innhentet fra plan og bygningsetatens informasjon om eiendommen	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/XF1597

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Therese Kobbeltvedt
BORGENVEIEN 25C

Dato: 24.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86527418
9014742

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.36 BNR. 225

Vi viser til bestilling av 20260224 for BORGENVEIEN 25C.

GNR. 36 BNR. 225

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 07.11.1973.

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

722 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

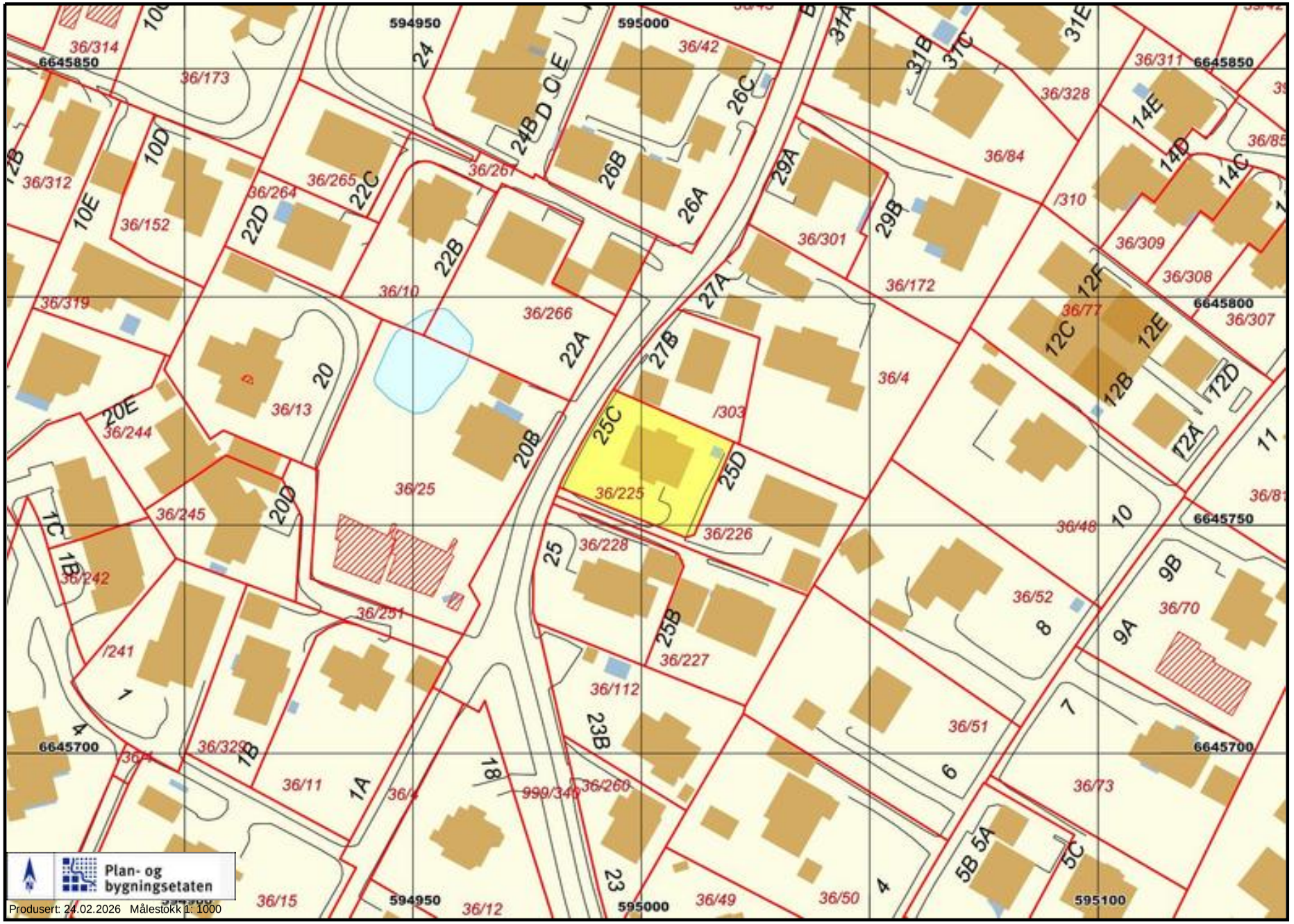
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

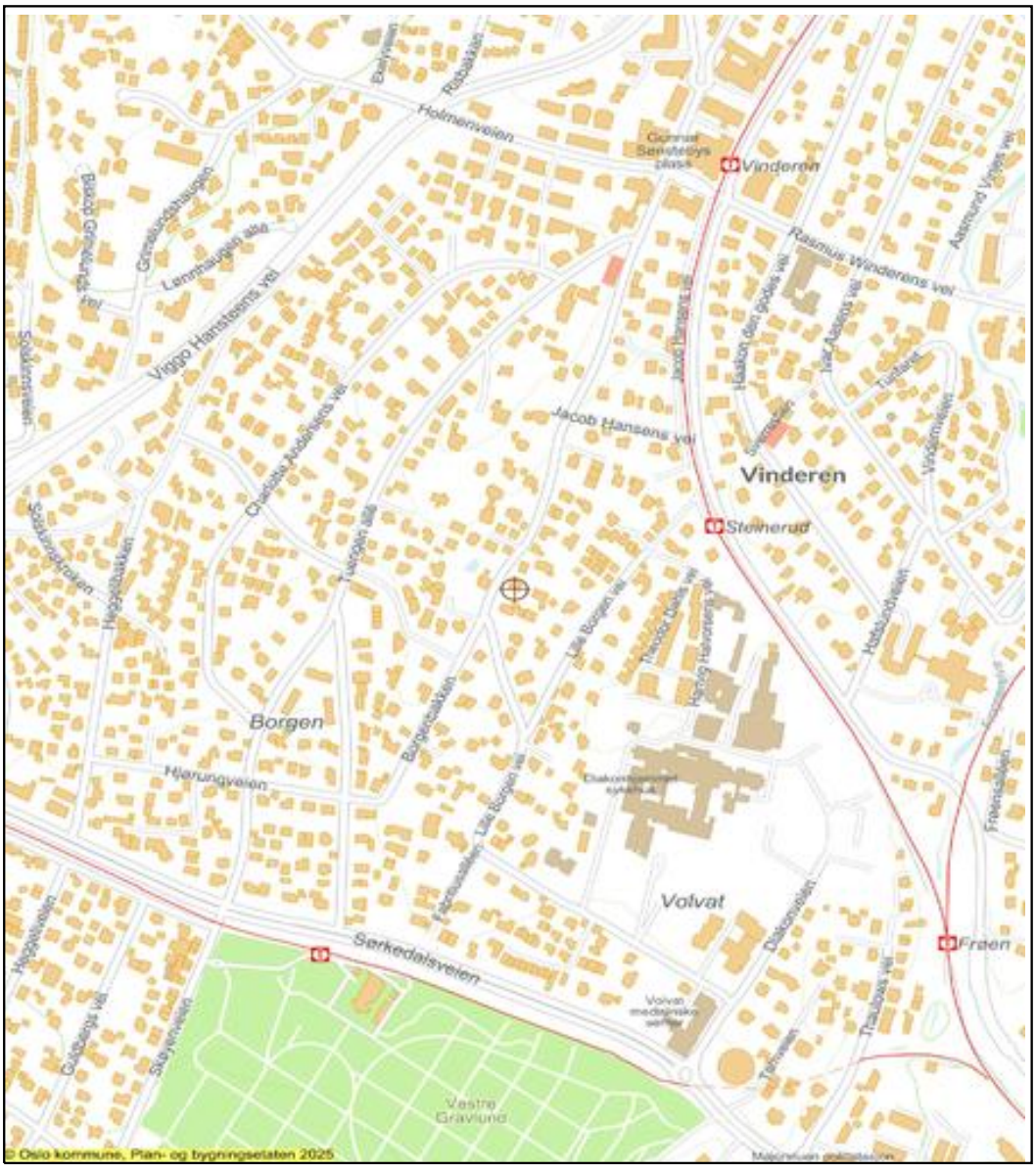
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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


Plan- og bygningsetaten
Produsert: 24.02.2026 Målestokk 1: 1000
36/225
36/303
36/266
36/267
36/10
36/25
36/226
36/228
36/227
36/112
36/4
36/84
36/301
36/172
36/4
36/48
36/52
36/51
36/73
36/50
36/49
36/12
36/15
36/11
36/251
36/242
36/245
36/244
36/13
36/319
36/312
36/152
36/173
36/314
36/42
36/328
36/311
36/85
36/310
36/309
36/308
36/307
36/77
36/70
36/241
36/329
36/260
999/348
594950
595000
595100
6645850
6645800
6645750
6645700

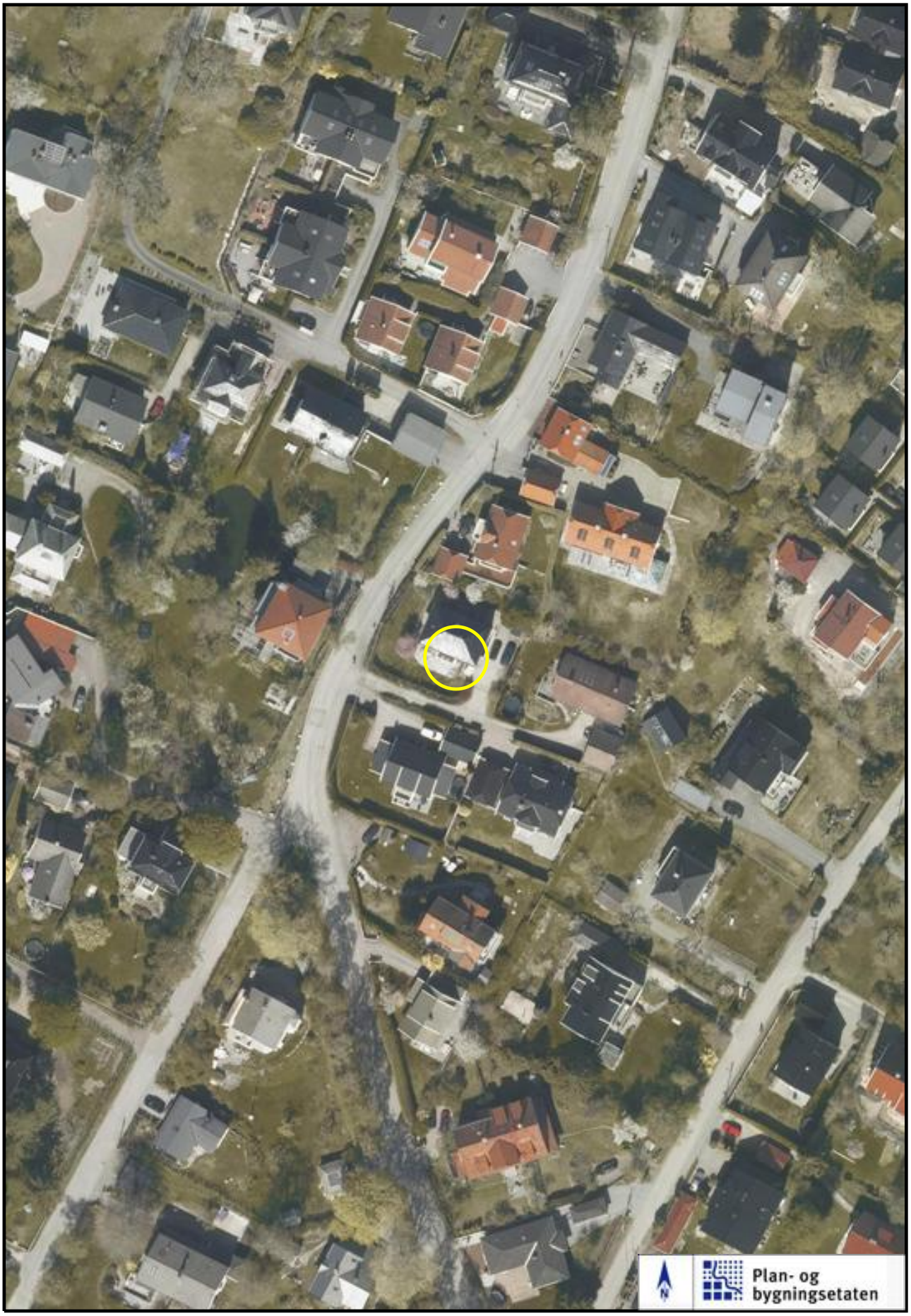
Oversiktskart

Adr.:	Borgenveien 25 C	**Bydel :**	VESTRE AKER
Gnr bnr :	36 / 225	**Skolekrets (2020/2021):**	Vinderen



Dato: 24.02.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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



Borgenveien 25 C Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 24.02.2026

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.

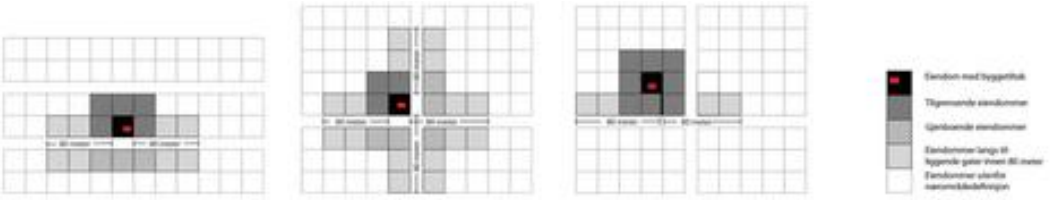
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 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.

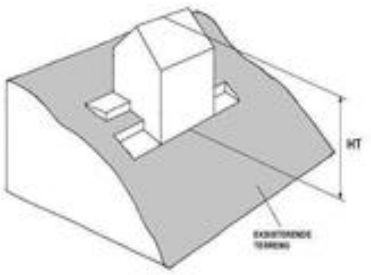
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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 %.

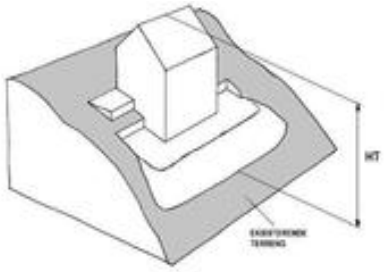
Følgende høyder tillates:

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

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

S-376

Regulering av Borgenveien fra Borgenbakken til Tuengen Alle, V.Aker, Oslo.

S-376 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 01.07.1949
Vedtatt av: Forsynings og gjennreisningsdepartementet
Vedtaksdokumenter:
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V180205, V011102

Dokumentet består av 1 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

Utskriftsdato: 24.02.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 24.02.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-36/225 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Borgenveien 25C 0370 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 37 278,48
Fakturamottaker:	Sundvor Geir Yngve K. Borgenveien 25c 0370 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 12 760,00
Eiernavn:	Sundvor Geir Yngve K.	Totalt	NOK 50 038,48

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Vann- og avløpsgebyr	26 069,76
Feie- og tilsynsgebyr	236,00
Renovasjonsgebyr	10 972,72
Eiendomsskatt	12 760,00
Totale avgifter	**50 038,48**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo kommune

TINGLYST
25 SEP 1997
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 59156

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Mappenr.: 970039726
Målebrevsnr.: 1997/433

MÅLEBREV

Grensejustering

Vedr. følgende gnr/bnr: 36/225 og 36/226

Den 26. august 1997 ble det i medhold av delingsloven av 23. juni 1978 holdt kartforretning over grensene mellom ovennevnte eiendommer. Dette medfører at:

1. 47.2 m2 av gnr. 36 bnr. 225 skal tillegges
gnr. 36 bnr. 226

Forretningen er rekvirert av: Erik Sommer-Erichson.

Bestyrer ved forretningen var Hermod Rafshol.

Grensejusteringen er skriftlig godkjent av:

For gnr. 36 bnr. 225,
og gnr. 36 bnr. 226 : Erik Sommer-Erichson

Grensen etter justering fremgår av kart på baksiden.

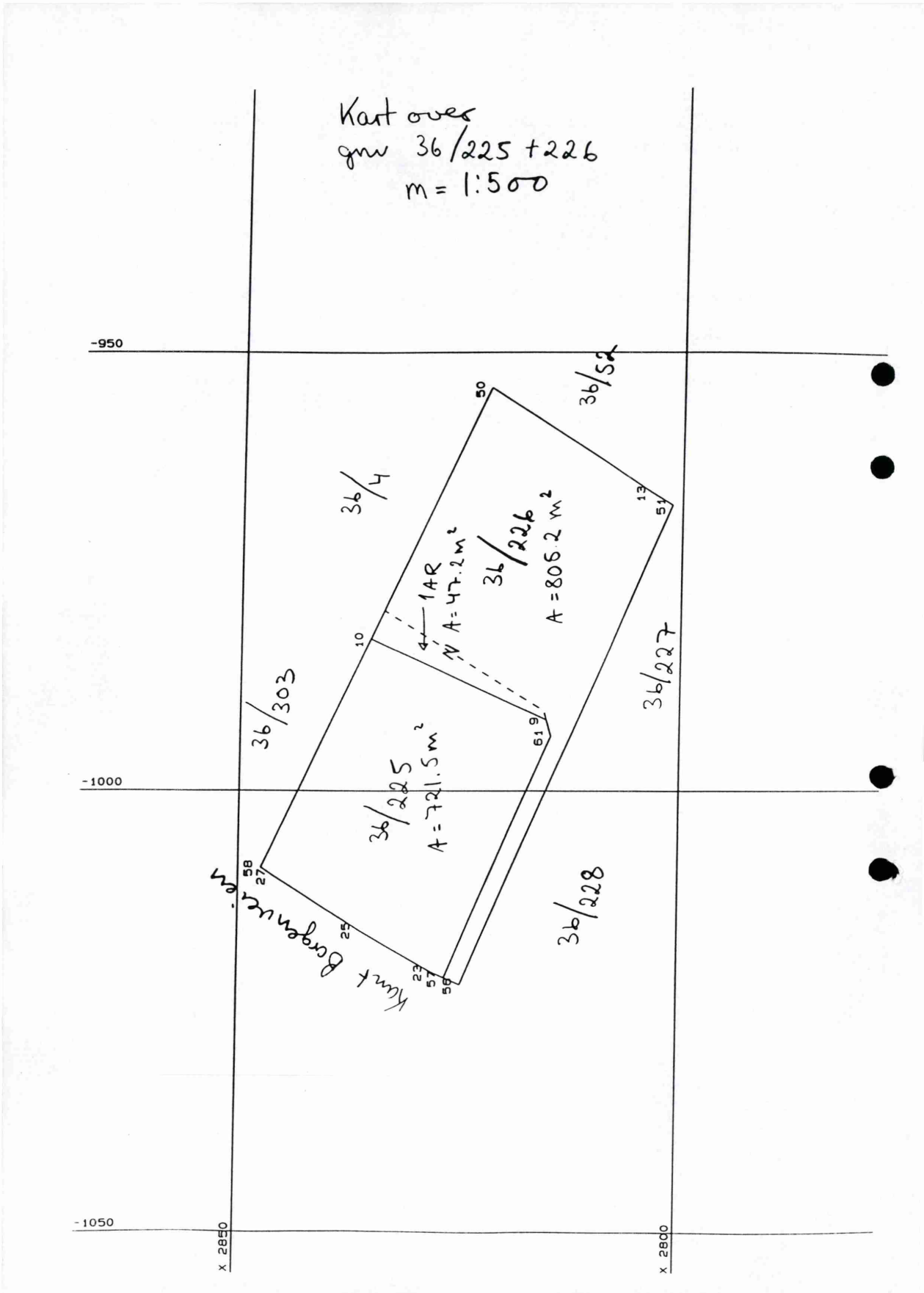
Oslo koordinatsystem.

Avdeling vest, måle- og deleseksjonen den 25. september 1997.

for Arne Olav Berg
Seksjonsleder

Hermod Rafshol
Saksbehandler

Doknr: 59156 Tinglyst: 25.09.1997 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM


Kart over
gnr 36/225 +226
m = 1:500
-950
-1000
-1050
x 2850
x 2800
36/52
36/4
36/303
36/225
A = 721.5 m²
36/226
A = 806.2 m²
1 AR
A = 47.2 m²
36/227
36/228
Kunst Bergensvei
50
13
51
10
9
61
58
27
25
23
57
56

Stemplet for kr. 360,- den 2.5.1974 av tinglyseren.

8495

Bl. nr. 727 b
RICH. ANDVORD A/S
ETABL. 1865
OSLO

2 MAI 1974

Skjøte

Undertegnede Erling Sommer-Erichsen

født 6.10.1901
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Erik Sommer-Erichsen

født 25.9.28
(Datum og årstall)

min/vår eiendom Borgenveien 25 D

g.nr. 36 br.nr. 226 av skyld mk. ..... i Oslo herred[1])

matr.nr. ..... til ..... gate/vei ..... i ..... [1])

for en kjøpesum stor kr. 34.100.-

som er avgjort på omforenet måte.

Særlige bestemmelser: Kjöperen skal ha rett til vei frem til Borgenveien over selgerens gjenværende areal slik dette er inntegnet på grensen mellom gnr. 36, bnr. 225, og gnr. 36, bnr. 228 i målebrev av 29.8.1973.

Oslo, den 25. april 1974

Erling Sommer-Erichsen
(Utstederens underskrift)

Vi/Jeg bekrefter herved at Erling Sommer-Erichsen
har underskrevet/godkjent underskriften – i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 20 år.

Oslo
Jacques Ræder
Overrettssakfører

Må bekreftes enten av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig, godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig, autorisert eiendomsmegler, eller av to vitterlighetsvitner.

(Til underskrift av annen ektefelle, forsåvidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til felles bolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtingen.

Oslo, den 25. april 1974.

Siri Sommer-Erichsen

Vi/Jeg bekrefter herved at Siri Sommer-Erichsen
har underskrevet/godkjent underskriften – i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 20 år.

Advokatfullmektig
Jacques Ræder
Oslo

Avskriftens riktighet bekreftes
B.H

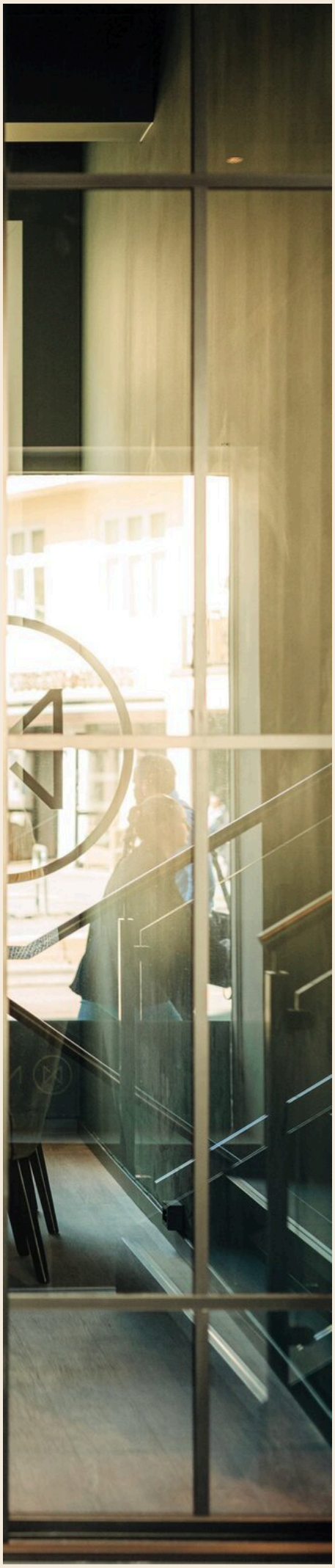
[1]) Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må, for å unngå dobbelt stempelgebyr, være stemplet innen 30 dager etter kontraktens opprettelse.

Velkommen til

Nordvik Frogner

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 Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk 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.

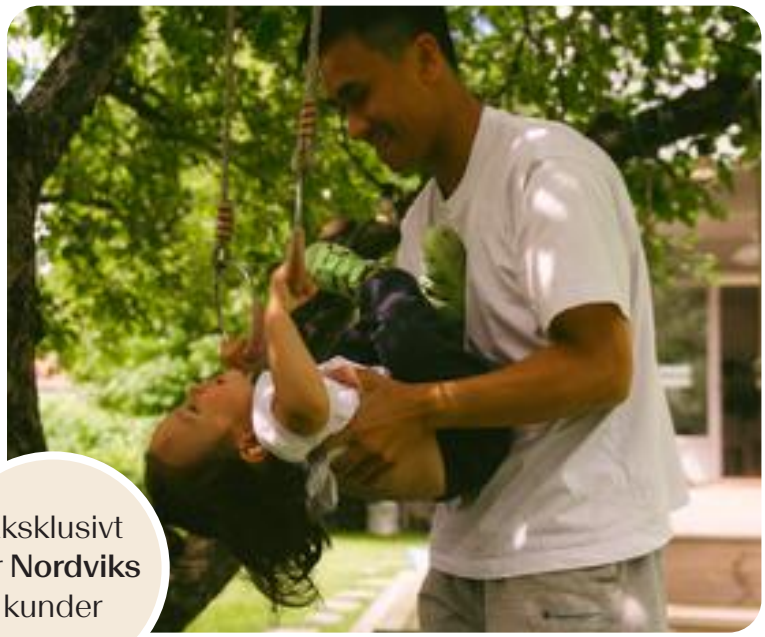


Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

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: 14-0129/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Borgenveien 25C 0370 OSLO
Matrikkel: Gnr 36, bnr 225 (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)

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



Denne boligen er presentert av:

Kristian Karlsrud

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
k.karlsrud@nordvikbolig.no
984 99 490