

Frydenbergveien 43C



Velkommen til

Frydenbergveien 43C



Salgsoppgaven produsert 2. mai 2025

Frydenberg/Hasle

Påkostet familiebolig o/3 plan med nydelig, solrik hage. Lekkert kjøkken. Etterspurt beliggenhet. Sjelden anledning!

Prisantydning	14 500 000,-
Omkostninger	363 850,-
Totalpris	14 863 850,-
BRA-i	146 kvm
Totalt BRA	151 kvm
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1990

Megler	Dan-Christian Jensen
Telefon	971 93 210
E-post	d.jensen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Nordvik har gleden av å presentere Frydenbergveien 43C - En flott og påkostet enebolig i flotte omgivelser på Frydenberg/Hasle. Dette er en perfekt eiendom for alle som ønsker seg hus og hage sentralt i Oslo!

Huset ble vesentlig oppgradert i 2020 med bl.a. nytt kjøkken, nytt tregulv med varme under og ny markterrasse. Boligen har en fin planløsning med god størrelse på alle rom.

Barnevennlig og sentral beliggenhet.

Kort fortalt:

- Enebolig i kjede (ende) med solrik hage
- Markterrasse og balkong
- Lekkert og eksklusivt kjøkken fra 2020
- Skjermet innerst i blindvei
- Kjeller med egen inngang
- To biloppstillingsplasser
- Gåavstand til både Løren og Hasle Torg
- Kun minutters gange til skoler og barnehager

Se video

Arealer og innhold

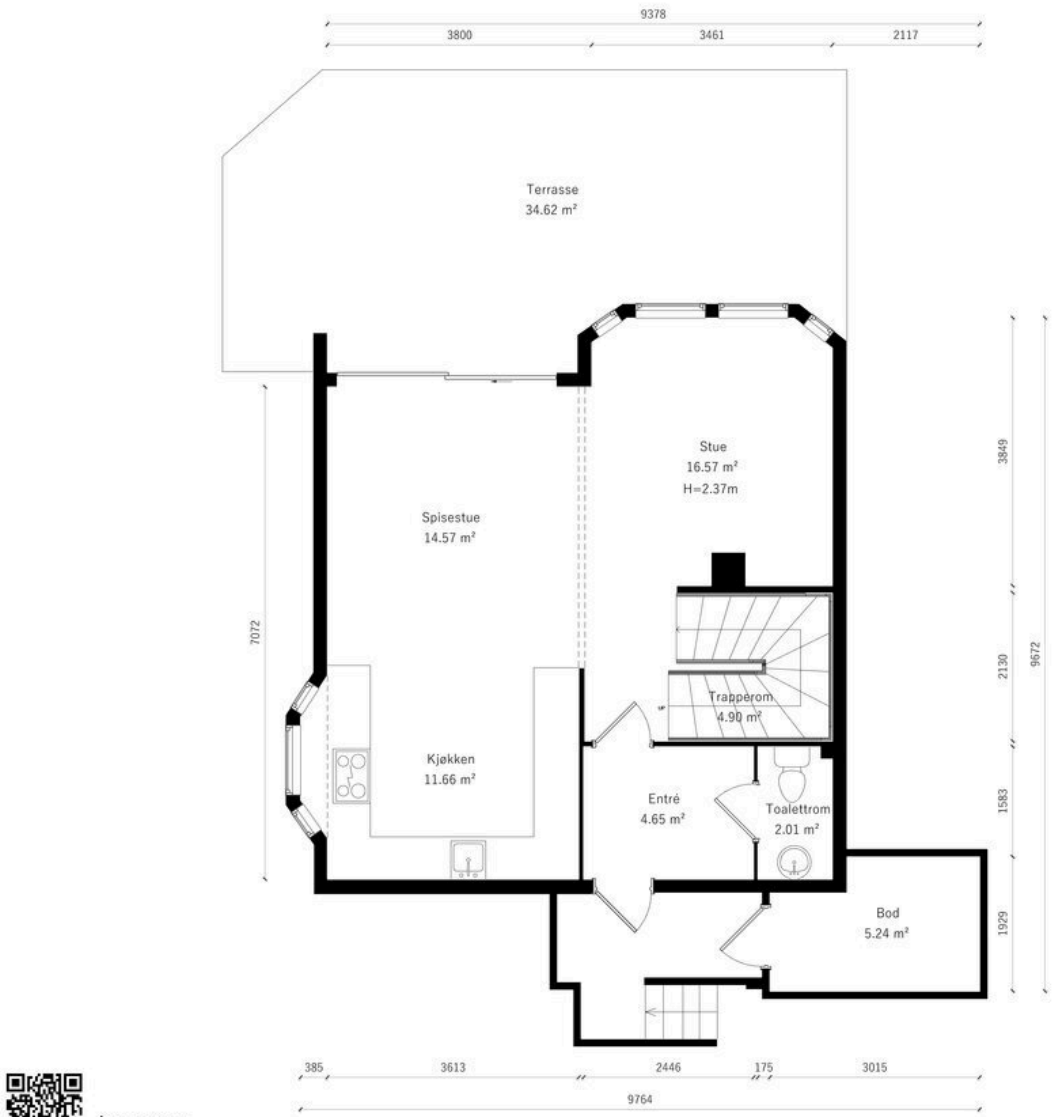
BRA-i:	146 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	151 kvm
TBA:	39 kvm

Beskrivelse

Areal
Kjeller:
BRA-i: 51 kvm. Kjellerstue, trapperom, bod, badstue og teknisk rom.
Total BRA: 51 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Kjøkken, stue, entré, spisestue og toalettrom.
BRA-e: 5 kvm. Bod.
Total BRA: 61 kvm.
TBA: 35 kvm. Terrasse- og balkongareal.

2. etasje:
BRA-i: 39 kvm. Bad, 3 soverom og gang.
Total BRA: 39 kvm.
TBA: 4 kvm. Terrasse- og balkongareal.



Frydenbergveien 43C

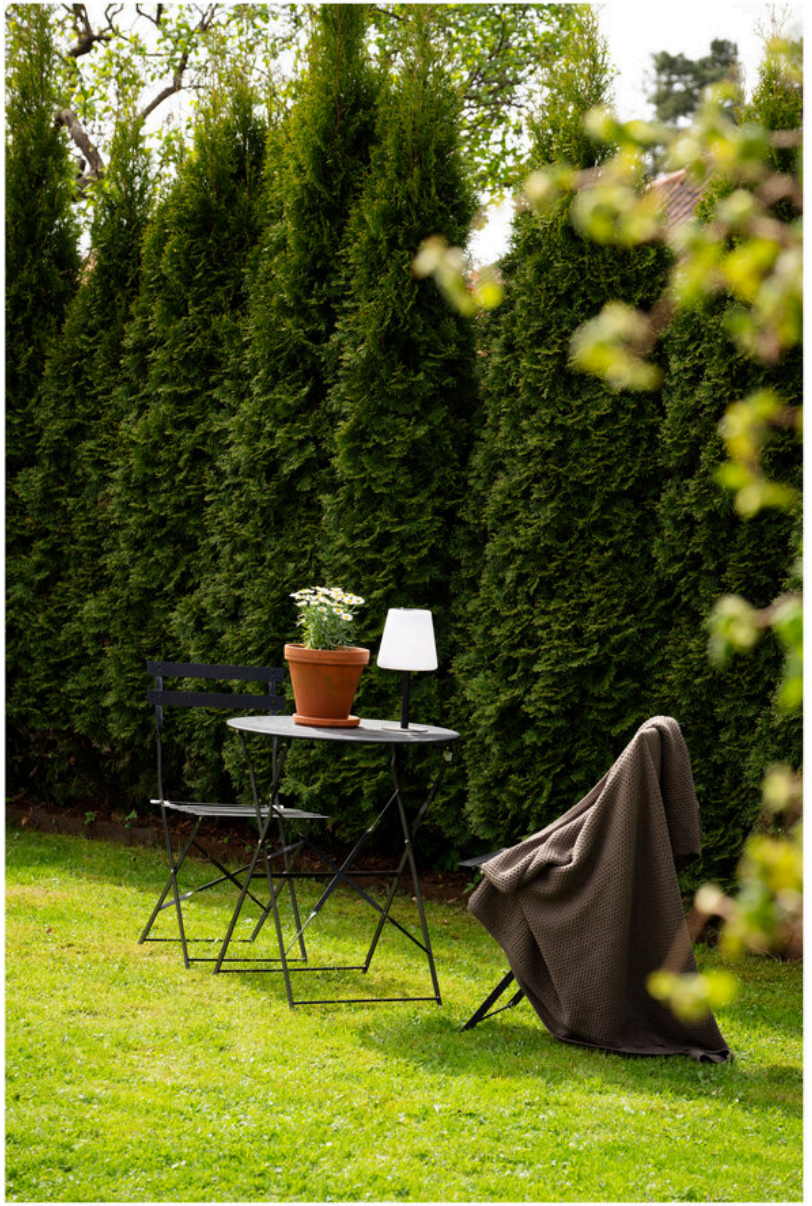
1.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D



















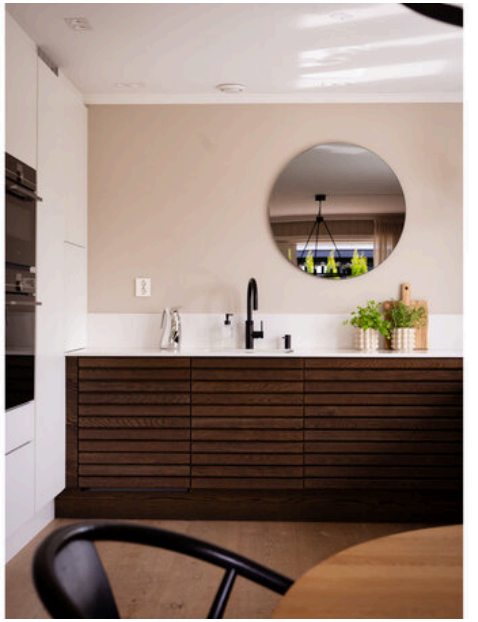





TEMPTECH





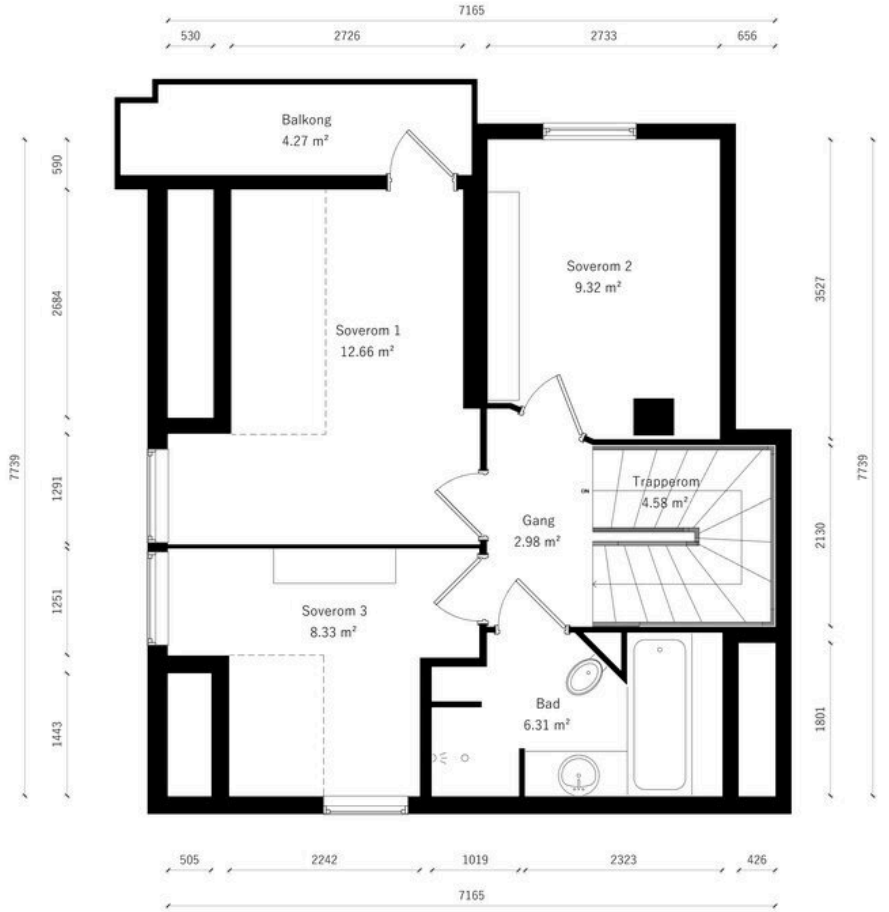












Frydenbergveien 43C

2.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D












GAS
REGULAR
GAS
STATION



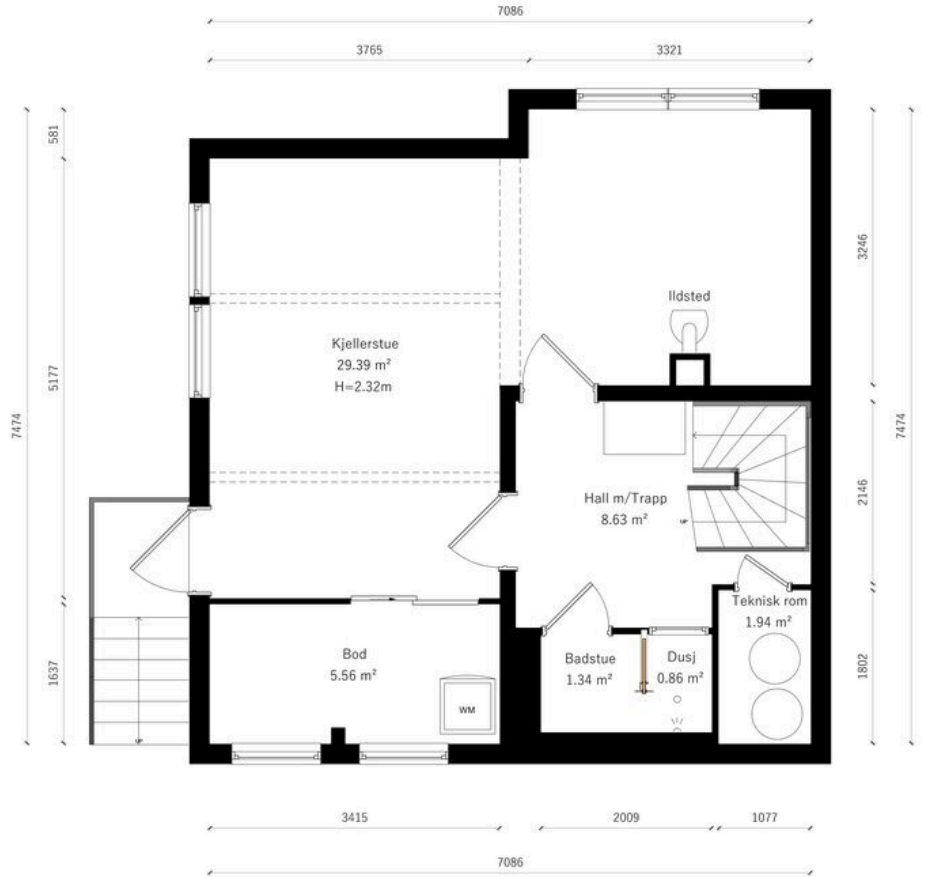



TOYS









Frydenbergveien 43C

Kjeller

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D






tout
marché


Jour de marché






SIEMENS
SIEMENS








46


43


#
Løren


vinslo
W. B. SAMSON

Informasjon

Frydenbergveien 43C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0081/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Frydenbergveien 43C, 0575 OSLO
Gnr 125, bnr 178 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Ole Kristian Heier
Ane Ørbech

Kjøpesum og omkostninger
14 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
362 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
363 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
383 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
14 863 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
14 883 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

Om boligen

Byggeår
1990

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 146 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 151 kvm
TBA: 35 kvm

Beskrivelse:
Areal
Kjeller:
BRA-i: 51 kvm. Kjellerstue, trapperom, bod, Badstue og teknisk rom.
Total BRA: 51 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Kjøkken, stue, entré, spisestue og toalettrom.
BRA-e: 5 kvm. Bod.
Total BRA: 61 kvm.
TBA: 35 kvm. Terrasse- og balkongareal.

2. etasje:
BRA-i: 39 kvm. Bad, 3 soverom og gang.
Total BRA: 39 kvm.
TBA: 4 kvm. Terrasse- og balkongareal.

Innhold

Boligen inneholder:

Underetasje: Kjellerstue, trapperom, badstue, dusjrom, bod/vaskerom og teknisk rom.

1.etasje: Kjøkken, stue, entré, spisestue og toalettrom. Utgang til markterrasse og hage.

2. etasje: Bad, 3 soverom og gang. Utgang til balkong.

Lagringsplass på loft, samt i egen sportsbod ved inngangsdøren.

Standard

1. ETASJE

Stue
Lys og tiltalende stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Solskjerming er montert i 2022, og det er skiftet duk på markise, montert motor og montert zipscreen på vinduer. Zipscreen i stue har motor, de øvrige er manuelle.

Rommet gir god plass til en stor sofagruppe, salongbord og TV-møblement. Stilen er moderne med profilerte innerdører som ble byttet i 2020, og rommet oppleves som både åpent og innbydende. Det er montert downlights med Elko smartsystem med styring av lys og termostater via APP. Nytt gulv av type Bjelin herdet tregulv med Flexwatt varmefolie under.

Kjøkken og spisestue
Eksklusivt kjøkken fra Svanekjøkken (2020) med elegante, profilerte fronter og benkeplate i stein/kompositt. Planlimt induksjonstopp med integrert ventilator (nedsug), og integrerte hvitevarer som stekeovn, mikroovn, kjøleskap, fryser og oppvaskmaskin. Komfyrer og koketopp kan styres via app. Underlimt oppvaskkum og ettgreps svingbart blandebatteri gir et helhetlig og funksjonelt uttrykk. Quooker kran og såpedispenser.

Kjøkkenet har ingen overskap, noe som gir en luftig og stilren følelse, og fra vinduet har man et trivelig utsyn. I direkte tilknytning er det god plass til en stor spisegruppe, perfekt for sosiale sammenkomster. Kjøkkenet er utstyrt med appstyrt lekkasjestopper og mekanisk avtrekk ført til yttervegg.

Toalettrom
Stilrent toalettrom med fliser på gulv, tapet på vegger og malt panel i himling. Rommet er innredet med gulvstående toalett, servant med ettgreps blandebatteri, samt mekanisk avtrekk.

Entré
Velkommen inn via profilert ytterdør med Yale Doorman elektronisk dørlås. Entréen er lys og innbydende, med praktisk plass for å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Det store speilet i gangen gir en illusjon av et enda større rom, og innfelte downlights i himling god belysning.

Markterrasse og hage

Rett utenfor stuen finner du en sydvestvendt markterrasse på ca. 35 m², oppført i trekonstruksjon (royal impregnert) med sol fra ca. kl. 10:00-20:00 i sommerhalvåret. Terrassen har god plass til utemøbler og grill, og er utstyrt med både lys, stikkontakt og markise for ekstra komfort. Skyvedør med glassfelt (2018) gir enkel tilgang fra stue og slipper lyset flott inn i boligen.

På fremsiden av terrassen er det en stor gressplen og pen beplantning. Den fine plenen gir god plass for lek og moro. Vintergrønn tujahekk (smaragd) og trær skjermer godt mot innsyn fra øvrig bebyggelse. Bærplanter, blomstrende epletre, prydvekster - samt "innebygget" vrihassel i terrassen gir et uterom man kan nyte både fra solsengen så vel som fra stuen.

2. ETASJE

Soverom
I boligens andre etasje finner du tre gode soverom – alle lyse og romslige med plass til garderobeløsning. Rommene har god plass til seng, nattbord og øvrig møblement, og egner seg godt for både barn, ungdom og voksne. Eier har gjort påkostede oppgraderinger som solskjerming på alle soverommene.

Balkong
Fra et av soverommene er det utgang til en sydvestvendt balkong på ca. 4 m². Balkongen er oppført i trekonstruksjon med platting og rekkverk – et fint sted for å nyte ettermiddagssolen eller en kopp kaffe.

Bad
Pent flislagt bad med nedsenket dusjsone og nisje med hyller. Rommet er også utstyrt med innebygget badekar, servant med ett-greps blandebatteri og vegghengt toalett. Badet fremstår som velholdt og funksjonelt, og er oppført i 2004 ifølge tidligere salgsoppgave. Nye varmekabler, membran i dusjsone og på gulv i 2023.

UNDERETASJE

Kjellerstue
Koselig kjellerstue med vedovn (2012) og glassdør, samt peisplate i glass. Etasjen kan f.eks. brukes som TV-stue, lekerom eller ekstra oppholdsrom. Det er egen inngang fra utvendig kjellertrapp hit. Det er uklart om rommet er godkjent til varig opphold, se punkt "ferdigattest".

Badstue med tilknyttet dusjrom
Herlig badstue fra Tylø i kabinmodell med egen tilknyttet dusj og veggmontert ovn – perfekt for avslapning etter lange dager. Rommet er ikke bruksendret fra opprinnelig byggemelding, se punkt "ferdigattest".

Bod/vaskerom
Praktisk bodrom med opplegg for vaskemaskin og god lagringsplass. Rommet fungerer godt som vaskerom og til oppbevaring. Rommet er ikke bruksendret fra opprinnelig byggemelding, se punkt "ferdigattest".

Teknisk rom: To varmtvannsberedere på ca. 200 og 287 liter er lokalisert her. Berederne er fuktsikret med trådløs lekkasjestopper.

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

Parkering

Det er tinglyst rett til to biloppstillingsplasser på rekke utenfor huset.
I 2021 ble det montert EL-bil lader.

For øvrig er det beboerparkering i området.

Modernisering og påkostninger

2018: Ny hagedør montert

2020: Nytt kjøkken (Svane) med:

Quooker kran og såpedispenser
Siemens hvitevarer
Integrert vinskap
Silestone benkeplate
Koketopp med integrert ventilator (utluft)
Komfyrer og koketopp styrbare via app
Elektrisk arbeid: M. Carlsen og Sønn AS
Rørleggerarbeid: Ryen VVS

Installert Elko smartsystem (styring av lys og termostater via app)
Downlights i 1. etasje
Flexwatt varmefolie i alle tregulv (utført av M. Carlsen og Sønn AS)

Nytt gulv (Bjelin herdet tregulv) i 1. og 2. etasje
Ny gipshimling i 1. etasje
Nye lister i 1. og 2. etasje (utført av Vi Fikser AS)
Nye Swedoor massivdører med dempelist i karm i 2. etasje
Malte rom: Soverom i 2. etasje, stue/kjøkken i 1. etasje (farger: Sand/Treasure)
Installert elektroosmosesystem
Etablert utvendig stikkontakt

2021:

Montert elbillader (utført av M. Carlsen og Sønn AS)
Utvidet/skiftet terrassebord
Ny skillevegg mot nabo (utført av Trefornying AS)

2022:

Solskjerming:
Skiftet duk på markise
Montert motor på markise
Montert zipscreen på vinduer (motorisert i stue, manuell på øvrige)
Utført av Kjells Markiser / HD Solskjerming
Utvidelse av markterrasse og nye terrassebord
Ny skillevegg mot nabo

2023:

Oppgradering av bad (2. etasje):
Nye varmekabler
Ny smøremembran i dusj og gulv
Utført av M-Tek

Det foreligger dokumentasjon fra rørlegger på kjøkken, montering av EL-bil lader og elektriske arbeider i forbindelse med oppussing av bolig, bygging av terrasse og levegg samt solskjerming.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- M-Tek AS. Pigge opp badegulv, skifte varmekabel, legge ny membran i dusj og legge nytt gulv. - Dette ble gjort på grunn av at gammel varmekabel røk. Utført i november 2023.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Det foreligger bilderapport og samsvarserklæring fra M-tek fra gulvet ble byttet.

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?
- Skiftet terrassebord, utvidet terrassen og etablerte ny skillevegg mot nabo i oktober 2022. Arbeidet ble utført av Trekonstruksjon AS.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Taknedløp ble gravd ned og ledet bort fra yttervegg. Installert elektrosmoseanlegg på kjellervegg. Dette ble utført av forrige eier.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2020/2021 av firmaet M.carlsen og sønn. Flexwatt varme i alle tregulv, nye downlights, termostater og dimmere, elko smartstyring til dimmere og termostater. Kurser for nytt kjøkken. Montert elbillader i 2021.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- M. Carlsen og sønn, 2021.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Røropplegg for nytt kjøkken og montering av waterguard(smart - følger med på trykkfall og kan styres via app) på stoppekran. Arbeidet ble utført av Ryen VVS AS i 2020.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- HD solskjerming har installert screens på alle vinduer i 2. etasje, samt motor til persienne og screen i 1. etasje. Ble utført i 2022 og 2023.

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.
- Sølvkre har vært observert ved sjeldne anledninger på bad og i kjeller. Etter oppgradering av baderomsgulv ser dette ut
til å være borte.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Det foreligger takstrapport i forbindelse med salg.

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?
- Det er målt arealer i forbindelse med takstrapport.

Bygningssakkyndig

Erik Øyum

Byggemåte

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

Utvendig:

Taktekking: Taket er tekket med betong takstein. Undertak i rullprodukt, muligens Brettex. Undertaket er besiktiget fra kaldloft.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og fra vindu og balkong, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. En grundigere undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag: Takrenner og beslag i standard beslagsplate i stål. Det er beslag på isbordene.

Det er opphold på befaringen og det er dermed ikke mulig å se etter eventuelle lekkasjer i takrenner og nedløp.

Veggkonstruksjon: Bindingsverkvegger med utvendig malt panel. Tykkelse og kvalitet på isolasjon er ikke sjekket. Det er utført tilfeldige stikkprøver etter råte uten at dette er avdekket.

Fasaden er malt i 2016 i følge salgsannonse fra forrige salg.

Takkonstruksjon/Loft: Skråtak i trekonstruksjoner.

Besiktiget fra kaldloft. Loftet ventileres gjennom åpninger i takutspring.

Vinduer: 2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede. 2. etg.: Topphengslede vinduer. To vinduer er produsert i 2013. Ett vindu har ikke produksjonsår, men er nyere enn byggeår.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

Vinduer - 2: Entré og kjeller: 2- lags isolerglass i trerammer. Vinduet er topphengslet. Vinduene er fra byggeår.

Dører: 1. etg.: Profilert ytterdør med Yale Doorman (elektronisk dørlås). Døren er fra byggeår. Noe bruksslitasje. Hagedør (skyvedør) fra 2018 med glassfelt.

Dører - 2: Profilert dør inn til uteboden. Glatt dør ut fra kjelleren. 2. etg.: Balkongdør fra byggeår med glassfelt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Markterrasse i trekonstruksjon. Terrassen er på ca. 35 m^2. Skillevegg mot nabo i trekonstruksjon. Rekkverk i tre på deler av terrassen. Høyde på rekkverk er ca. 90 cm. Det er lys, stikkontakt og

markise på terrassen.

Det er skiftet terrassebord, utvidet terrassen og etablerte ny skillevegg mot nabo i oktober 2022. Arbeidet ble utført av Trekonstruksjon AS.

Balkong i tre med rekkverk i trekonstruksjon. Gulvet har platting i tre. Avrenning fra balkongen gjennom terrassebordene. Høyde på rekkverk er ca. 90 cm. Balkongen har et gulvareal på ca. 4 m^2.

Balkongen og terrassen er omtrent sydvestvendt.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Boligen har etasjeskille i trebjelkelag og støpt plate i betong i u.etg./kjeller. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfeldige steder/rom i hver etasje. Det er målt retningsavvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600). Stikkmål er tatt i kjellerstuen og trapperom, stue og kjøkken, gang og soverom oppe.

Største avvik er målt til ca. 11 mm. gjennom hele soverom og ca. 10 mm. på to meters lengde i samme soverom og trapperom nede. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

Pipe og ildsted: Pipeløp i elementer (Leca). Vedovn i kjellerstuen med glassdør. Peisplate i glass. Sotluke plassert på pipeløp i kjelleren. Pipeløpet (tegl) er tilgjengelig for inspeksjon på 2 eller flere sider. (Kravet er at 2 sider skal være tilgjengelig på elementpiper).

Ovnen er fra 2012 i følge tidligere salgsoppgave.

Det foreligger ingen informasjon om mangler eller påbud (som for eksempel fyringsforbud). Eier opplyser at ovnen fungerer som den skal.

Rom Under Terreng: Hulltaking er ikke foretatt. Årsaken er at muren er direkte tilgjengelig og ikke er foret ut med plater etc. Det er utført fuktsøk på overflater uten at det ble avdekket unormale utslag. Været på befaringen er tørt vårvær og sol.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Synlig knotteplast (grunnmursplate) stedvis på muren utvendig. Det er ingen kjente problemer med dreneringen.

Fuktsikring innvendig: Tidligere eier har montert et elektroosmosesystem på grunnmuren innvendig. Styringsenhet er plassert i bodrom. Systemet ble montert i 2020 av Fuktspesialisten. Det følger dokumentasjon med anlegget.

Selve dreneringen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og vurderingen baseres på eventuelt synlig fuktsikring i form av eksempelvis knotteplast og alder hvis kjent.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmur i Leca. Det er inspisert etter synlig misfarging, sprekker/riss etc. Det er ikke avdekket sprekker eller riss på tilgjengelige deler av muren.

Terrengforhold: Opparbeidet eiendom med plen, markterrasse, asfalterte

gangarealer og bed. Fallforholdene på terrenget inntil huset er visuelt vurdert til være tilfredstillende.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Avløp og vannforsyning er koblet til kommunalt anlegg via privat stikkledning. Ingen kjente problemer med trykkfall, tette rør etc.

TG2
Taktekking
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er fuktskjolder på undertaket i området rundt gradrennen. Det er gjort fuktsøk på overflater på befaringen uten at det var utslag på fukt. Dette kan bety at dette er gamle merker, kanskje fra byggeår. Er det pågående lekkasjer ville det sannsynligvis gitt utslag på fuktsøket. Gradrennen er et svakt område generelt. Utvendig er det også noe råte på takutspringet. Om dette henger sammen er ikke mulig å fastslå uten en demontering av tekking under sikkerhetsmessige forhold. (Stillase eller lift).
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Følg med på loftet under nedbør som eget tiltak. Kontakt blikkenslagermester for en grundigere vurdering også av beslagsløsning på tak etc.

Nedløp og beslag
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Ved renneskjøt ser det ut som rennen henger litt. Mistanke til lekkasje fra renne, men ikke mulig å fastslå siden det er opphold på befaringen. (Det er noe råte i treverket. Dette indikerer at det er en lekkasje i området). Generell bruksslitasje.

Det er ikke montert snøfangere.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Kontakt blikkenslager for vurdering. Beslag og taktekking bør vurderes samlet.

Snøfangere bør monteres.

Veggkonstruksjon
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Konsekvens/tiltak: Råteskadet trekledning må skiftes ut. Maling av fasade bør utføres med 5- 10 års intervaller avhengig av kvalitet på maling og klimapåvirkning. Maling av fasaden anbefales. Kontakt malermester.

Takkonstruksjon/Loft
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Raftepappen skal sikre tilstrekkelig lufting av konstruksjonen. Denne er sammenklemt flere steder og hindrer god lufting.
Konsekvens/tiltak: Lufting/ventilering bør forbedres. Luftespalter bør reetableres. Kontakt snekker.

Vinduer - 2
Bruksslitasje. Vinduer subber i karm. To vinduer i kjelleren er vanskelig å åpne.
Konsekvens/tiltak: Behov for justering og overflatebehandling.

Dører - 2
Boddøren subber i karm/terskel. Kjellerdøren tetter ikke godt nok mellom karm og dørblad. Det trekker fra døren. Bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak: Justere dører hvis mulig.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk skal vurderes etter dagens krav. Kravene er 100 cm. opp til 10 meter over bakken og 120 cm. over 10 meter over bakken. (Rekkverket kan likevel være innenfor gjeldende krav fra byggeår).

1.etg.: Rekkverk er ute av lodd og har bruksslitasje.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Behov for oppretting av rekkverk og overflatebehandling.

Utvendige trapper
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Krav til høyde på rekkverk i trapp er 90 cm. Se illustrasjon.

Det skal være to håndløpere i trapper.

Rennemerker i betongtrappen.
Konsekvens/tiltak: Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde. Håndløpere bør monteres.

Betongtrapp har behov for rengjøring.

Overflater - 2
Fuger er utkrafsede. Sprukket flis. Bom i flis.
Konsekvens/tiltak: Fliser må tas opp og legges på nytt. Kontakt flislegger for vurdering og pris.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendige trapper
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Konsekvens/tiltak: Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet. Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

2. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Ukjent membranløsning i våtsoner på veggene. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse som sjekklister fra entreprenør etc.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Man må være generelt oppmerksom på at bygningskonstruksjoner har en levetid og at over tid vil konstruksjoner svekkes.

2. etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak: Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Kjeller - Badstue - Overflater og konstruksjon
Ukjent membranløsning i dusjen. (Alder, type løsning etc.). Rust på skruer i sluket.
Konsekvens/tiltak: Usikkerhet gir grunn til overvåking av konstruksjon. I dette tilfellet er usikkerheten alder og type membranløsning. Ved eventuell svikt vil vann renne ukontrollert ned i grunn under bygget. For utbedring anbefales å legge ny membran og gulvbelegg.

Vannledninger
Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er ingen tilluftsventil (spalteventiler eller veggventiler) i 1. etg.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Det burde vært flere ventiler i vegger for bedre tilførsel av friskluft. Det er likevel ikke noe i veien for å benytte vinduer som kilde til friskluft selv om det skal vurderes som avvik i denne sammenheng.

Andre VVS-installasjoner
Det er ikke montert lekkasjestopper eller andre løsninger for lekkasjevarsling.
Konsekvens/tiltak: Montere lekkasjevarsler.

Varmtvannstank
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Berederne er koblet til stikkontakt. Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet. Gjeldende regler kom i 2008 og ble revidert i 2014.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Fuktsikring og drenering
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utvendige vann- og avløpsledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Følgende tilbehør medfølger ikke:

- Taklamper i kjeller og 1. etasje.

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

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

Adgang til utleie

Rom kan bare leies ut til den bruk de er godkjent for. Rom som ikke er godkjent for varig opphold, men leies ut som rom til varig opphold, kan ikke lovlig leies ut uten godkjent bruksendring fra kommunen.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

F - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Energiattest er basert på 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

Elektrisk og vedfyring. Det er montert varme i alle tregulv og varmekabler i alle flisgulv. Vedovn i kjellerstuen.

Informasjon om strømforbruk

Ca. 31 000 kWh i 2024. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 20 865,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Vann- og avløpsgebyr, feiegebyr og renovasjon.

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

Eiendomsskatt

Kr 8 016,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 3 611 110,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 11 587 300,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

JBF
Polisenr: 2002668

TV/Internett/Bredbånd

Telenor har vedtatt fiber, planlagt klart til september 2025.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 244 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt som er pent opparbeidet med gressplen, hekk, fruktrær og markterrasse.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Enkel adkomst fra Frydenbergveien. Eiendommen ligger innerst og dermed rolig til i en stikkvei.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Frydenbergveien 43C ligger sentrumsnært og barnevennlig til i et flott villaområde på Hasle/Frydenberg. Dette er et grønt og skjermet område med villabebyggelse, innenfor Ring 3! Beliggenheten er meget attraktiv med kort vei til det meste. Det er gangavstand til bl.a. to T-banestasjoner, nærsentere, grøntområder og mer. Til Løren T-bane bruker du ca. 5 minutter og til Hasle T-bane ca. 8 minutter. På Løren er det for øvrig matbutikker, treningssenter, restauranter, samt handlesenteret Løren Torg med tilbud som bl.a. Meny, kafé og apotek. Her ligger også kulturhuset Kanonhallen og Peer Gynt skulpturpark. I nærområdet finner man også Hasle Torg med bakeri, treningssenter, Coop Mega, blomsterbutikk, Vinmonopol m.m.

Fra boligen er det kort gangavstand til Vinmonopolets gamle industribygg som har et flott arkitektonisk uttrykk. Bygget rommer nå Vinslottet som er et handelshus med butikker, serveringssteder og helseklinikk. Herav kan bl.a. 8 Fish sushi, Samson bakeri og pizza, Hasle Gastropub, Sugar&Spice, Kitch'n, Apotek 1, Auster Salon, Kutt, Claire, Synsam, Spar og Sterk Helse nevnes. Her finner du også Minislottet hvor barna stortrives. Her finner du innendørs bilbane, TV-krok og et lite byttebibliotek.

Eiendommen ligger også sentralt til i forhold til viktige ferdselsårer som E6, Østre Aker vei, Ring 3 og Ring 2. Kollektivtrafikken i området er svært god. Som nevnt over er det kort vei til T-bane på Løren og Hasle. Det går også busser i området, i Peter Møllers Vei, Grenseveien og Lørenveien samt Flybussen.

Områdene rundt har vært, og er, i stor vekst. På Løren har det de siste årene kommet flere tusen nye boliger og en rekke spennende servicetilbud. Det er heller ikke langt til "Ensjøbyen" og Økern. På Økern foreligger det store planer om byutvikling med blant annet oppføring av skole, bolig, park og næringslokaler.

Den sentrale beliggenheten gir kort vei til Grünerløkka med sitt yrende folkeliv samt en rekke gode restauranter og kaféer. Det samme gjelder Tøyenparken hvor Øya-festivalen arrangeres og Tøyen Torg hvor det har kommet mange spennende forretninger i nyere tid. Det nye Tøyenbadet er nettopp ferdigstilt og består av et innendørsbad med fire basseng, et stort utendørs badeanlegg, vannsklie inne og ute, kafeteria og flerbrukshall. Det er kort vei til store idylliske friområder med andedam og grøntarealer på Valle Hovin.

Storo storsenter, som er Oslos største kjøpesenter, er ca. 10 minutter unna med bil eller kun et par T-banestopp.

Det er svært sjeldent det omsettes eneboliger i dette området.

Bebyggelse

Hovedsakelig blokk- og småhusbebyggelse.

Skoler og barnehager

Det er flere barnehager i området som Espira Marienfryd, Teglverket barnehage, Krydderhagen barnehage og Keyserløkka barnehage.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 27.04.1994.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i

samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Rom i kjeller er byggemeldt med følgende rombenevnelser: Kjellerstue, vask/tørk, mat, klær og trapperom. I bygningsapprobasjonen er det angitt at kjellerstuen må ha vindu som tilfredsstiller kravene til rømningsvei. Det er uklart om vindu tilfredsstiller krav som gjaldt pr. oppføringstidspunkt og om rommet er godkjent til varig opphold. I henhold til dagens krav er vinduet litt for lite. Rom byggemeldt som "vask/tørk" er i dag i bruk som dusj og badstue. Rom som brukes til vaskerom/bod ble byggemeldt som "mat" og tørk," og rommet var opprinnelig delt i to. Det er ikke søkt om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Kjøper overtar alt ansvar og risiko for dette.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst fra Frydenbergveien over eiendom gnr. 125 bnr. 104 hvor det er tinglyst at Frydenbergveien 43A til C har samme rettigheter og plikter, herunder bl.a. adkomst.

Regulerings- og arealplaner

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

Plan- og bygningsetaten har igangsatt revidering av småhusplanen, den reviderte planen skal bidra til å skjerme småhusområdene for ytterligere fortetting, og sørge for et sterkere vern av de grønne verdiene når det bygges innenfor småhusplanen. Planen er vedtatt, men har foreløpig ikke trådt i kraft.

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

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/125/178:
22.11.1990 - Dokumentnr: 70769 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:125 Bnr:176
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:125 Bnr:177
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo bygningsråd.
Rett til felles bruk av nødvendig vann- og avløpsanlegg samt rett til adkomst for reparasjon og vedlikehold.

22.11.1990 - Dokumentnr: 70768 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:125 Bnr:104

24.01.1991 - Dokumentnr: 4137 - Målebrev

22.11.1990 - Dokumentnr: 70769 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:125 Bnr:104
Rett til 2 biloppstillingsplasser hver.
Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo bygningsråd.
Denne eiendom og naboeiendom har bruksrett til 2 biloppstillingsplasser. Se vedlagte servitutt med kart.

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

Frydenbergveien 43 C eier en snøfreser sammen med A og B. Denne benyttes på vinteren i oppkjørselen.

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

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 overtakelsen.

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på

dagen.

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 116 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Markedspakke Basis tillegg, prisantydning >10 mill. kr. 1 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 700,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 13 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (maks 1 visning betalt, privatvisning gratis) kr. 2 900,-

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 29 335,-

Samlet skal selger betale kr. 210 135,- 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 4. mai 2025

Megler

Dan-Christian Jensen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97193210

Megler 2

Didrik Tollefsen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 46928782

Meglerforetaket

Nordvik Løren
Lørenveien 44
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 831 332

Vedlegg

Frydenbergveien 43C

Frydenbergveien 43C

Nabolaget Løren - vurdert av 372 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Teglverket skole (1-10 kl.)	637 elever, 51 klasser	8 min 0.7 km
Hasle skole (1-7 kl.)	719 elever, 26 klasser	9 min 0.8 km
Sinsen skole (1-7 kl.)	629 elever, 31 klasser	16 min 1.2 km
Frydenberg skole (8-10 kl.)	507 elever, 23 klasser	5 min 0.4 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.)	373 elever, 15 klasser	7 min 0.6 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	20 min 1.6 km
Valle Hovin videregående skole		22 min

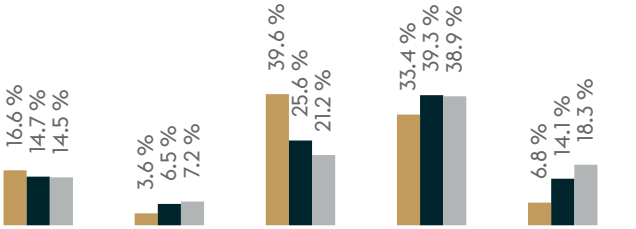
Offentlig transport

Einars vei	Linje FB5A, 21, 28	5 min 0.4 km
Hasle	Linje 3, 5	8 min 0.7 km
Rosenhoff	Linje 17	12 min 1 km
Tøyen stasjon	Linje RE30, R31	15 min 1.3 km
Oslo S	Totalt 18 ulike linjer	9 min 3.3 km

Barnehager

Ola Narr barnehage (1-5 år)	66 barn	7 min 0.6 km
Krydderhagen barnehage (1-5 år...	60 barn	9 min 0.8 km
Teglverket barnehage (1-5 år)	156 barn	10 min 0.8 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

Sport

Skjønnhaug skole	4 min
Frydenberg skole	7 min
SATS Hasle	7 min
STERK treningssenter	8 min

«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

— Sitat fra en lokalkjent

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 84/100



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

Tilstandsrapport

Kjedehus
Frydenbergveien 43C , 0575 OSLO
OSLO kommune
gnr. 125, bnr. 178

Sum areal alle bygg: BRA: 151 m² BRA-i: 146 m²



Befaringsdato: 08.04.2025 **Rapportdato:** 30.04.2025 **Oppdragsnr.:** 13722-3047 **Referansenummer:** YE1600

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Øyum

Vår ref:

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.

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert hos Norsk Takst med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig

Erik Øyum

erik@taksthuset.no
900 88 685

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 bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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.

Frydenbergveien 43C , 0575 OSLO
Gnr 125 - Bnr 178
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

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.

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

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som normalt pen og med normal brukslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Kjedehus - Byggeår: 1990

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betong takstein. Undertak i rullprodukt, muligens Brettex. Undertaket er besiktiget fra kaldloft.

Takrenner og beslag i standard beslagsplate i stål. Det er beslag på isbordene.

Bindingsverkvegger med utvendig malt panel. Tykkelse og kvalitet på isolasjon er ikke sjekket. Det er utført tilfeldige stikkprøver etter råte uten at dette er avdekket. Fasaden er malt i 2016 i følge salgsannonse fra forrige salg.

Skråtak i trekonstruksjoner. Besiktiget fra kaldloft. Loftet ventileres gjennom åpninger i takutspring.

2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede. 2. etg.: Topphengslede vinduer. To vinduer er produsert i 2013. Ett vindu har ikke produksjonsår, men er nyere enn byggeår.

Entré og kjeller: 2- lags isolerglass i trerammer. Vinduet er topphengslet. Vinduene er fra byggeår.

1. etg.: Profilert ytterdør med Yale Doorman (elektronisk dørlås). Døren er fra byggeår. Hagedør (skyvedør) fra 2018 med glassfelt. Profilert dør inn til uteboden. Glatt dør ut fra kjelleren. 2. etg.: Balkongdør fra byggeår med glassfelt.

Markterrasse i trekonstruksjon. Terrassen er på ca. 35 m². Det er lys, stikkontakt og markise på terrassen. Balkong i tre med rekkverk i trekonstruksjon. Gulvet har platting i tre. Balkongen har et gulvareal på ca. 4 m². Balkongen og terrassen er omtrent sydvestvendt.

Trapp foran inngangen med trinn i strekkplate. Rekkverk i tre. Støpt flislagt utetrapp ned til u. etg.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Tregulv i stuen, soverommene og gangen oppe. Fliser i kjelleren og i entréen. Veggflater: Malt mur, malt panel og malte glatte flater. Himling: Malt glatt himling og malt panelhimling. Gulv er lagt i 2020 i forbindelse med generell oppussing.

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag og støpt plate i betong i u.etg./kjeller. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfeldige steder/rom i hver etasje. Det er målt retningsavvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600). Stikkmål er tatt i kjellerstuen og trapperom, stue og kjøkken, gang og soverom oppe.

Det foreligger ikke informasjon om eventuelle radontiltak.

Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med moderat til lav aktsomhetsgrad.

(http://geo.ngu.no/kart/radon/).

Pipeløp i elementer (Leca). Vedovn i kjellerstuen med glassdør. Peisplate i glass. Sotluke plassert på pipeløp i kjelleren. Ovnen er fra 2012 i følge tidligere salgsoppgave.

Hulltaking er ikke foretatt. Årsaken er at muren er direkte tilgjengelig og ikke er foret ut med plater etc. Det er utført fuktsøk på overflater uten at det ble avdekket unormale utslag. Været på befaringen er tørt vårvær og sol.

Innvendig trapp i tre med åpne trinn. Rekkverk/håndløper på en side av trappen opp til 2. etg. Håndløper på begge sider ned til kjelleren.

Profilerte innerdører. Dørene er byttet i 2020. Glassdører i entréen og kjellerstuen.

Oppvarming: Det er montert varmematter i alle tregulv og varmekabler i alle flisgulv. Vedovn i kjellerstuen. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

VÅTROM Gå til side

Bad:

Flislagt bad med nedsenket dusjnisje med innfellbare dusjdører, innebygget badekar, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra 2004 i følge tidligere salgsoppgaver.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler. Det er lagt ny varmekabel i 2023. I den forbindelse ble det også lagt nye fliser på gulvet bortsett fra under badekaret. Ny smøremembran ble lagt i dusjssonen. Arbeidene ble utført av M-TEK AS.

Avtrekksventil med mekanisk avtrekk på badet. Spalte under baderomsdøren for overstrømming av luft.

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende soverom. Det er isolasjon i veggen. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i bunnsvill. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Svanekjøkken med profilerte fronter. Stein benkeplate med underlimt oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp med integrert avtrekk. Innebygget stekeovn og mikroovn i høyskap. Integrert kjøleskap og fryser i full høyde (to separate skap). Integrert oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert trådløs (og appstyrt) lekkasjestopper under benkeskapet. Kjøkkenet er opplyst å være fra 2020.

Integrert avtrekk i koketoppen koblet til kanal ut av yttervegg. Avtrekksventil i himling koblet til vifte.

Frydenbergveien 43C , 0575 OSLO
Gnr 125 - Bnr 178
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med fliser på gulvet, tapet på veggflater. Malt panelhimling. Gulvstående toalett og servant med ett- greps blandebatteri. Mekanisk avtrekk fra rommet.

Badstue fra Tylø. Badstuen er en type kabin. Det er knyttet en egen dusj til badstuen. Veggmontert ovn. Eldre plastsluk i gulvet i dusjen. Det er utført fuktsøk på overflater uten å avdekke fukt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

I hovedsak skjult anlegg. Vannrør kjøkken: Delvis synlig kobberrør med plastkappe. Wc: Delvis synlige forkrommede rør. Berederrom i kjelleren: Inntaksrør med hovedstoppekran. Kobberrør trukket videre ut i huset. Det er montert lekkasjestopper på inntaksrøret. Bad: Forkrommede rør synlig under servanten. Ellers skjult anlegg.

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør i plast er delvis tilgjengelig i kjelleren. Det er stakeluke på røret.

Mekanisk ventilasjon. Vifte er plassert over luke på wc. Bryterpanel med tre reguleringstrinn er plassert på wc. Avtrekksventil på bad, wc og kjøkken. Ventiltaor på kjøkkenet. Det er ingen tilluftsventil (spalteventiler eller veggventiler) i 1. etg. Friskluftsventiler og spalteventiler i vinduene i kjellerstuen. 2. etg.: Friskluftsventiler i soverommene.

Opplegg for vaskemaskin i bodrom i kjelleren.

To varmtvannsberedere på ca. 200 og 287 liter plassert i eget rom i kjelleren. Berederne er fuktsikret med trådløs lekkasjestopper. Det er ikke svimerker på tilkoblingspunktet for elektrisitet. Berederne er koblet til stikkontakt. Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet. Berederne er produsert i 1990 og 2003.

Sikringsskap i entréen med automatsikringer og jordfeilbrytere på noen av kursene. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 22 kurser. Hovedsikring på 63 A.

Brannvarslere i alle etasjer. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.

Synlig knotteplast (grunnmursplate) stedvis på muren utvendig. Det er ingen kjente problemer med dreneringen.

Fuktsikring innvendig: Tidligere eier har montert et elektroosmosesystem på grunnmuren innvendig. Styringsenhet er plassert i bodrom. Systemet ble montert i 2020 av Fuktspesialisten. Det følger dokumentasjon med anlegget.

Selve dreneringen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og vurderingen baseres på eventuelt synlig fuktsikring i form av eksempelvis knotteplast og alder hvis kjent.

Grunnmur i Leca. Det er inspisert etter synlig misfarging, sprekker/riss etc.

Opparbeidet eiendom med plen, markterrasse, asfalterte gangarealer og bed. Fallforholdene på terrenget inntil huset er visuelt vurdert til være tilfredstillende.

Avløp og vannforsyning er koblet til kommunalt anlegg via privat stikkledning. Ingen kjente problemer med trykkfall, tette rør etc.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

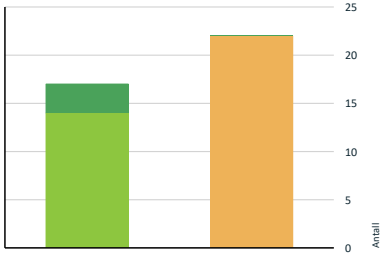
Lovlighet Gå til side

Kjedehus

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinnkallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater - 2	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Spesialrom > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Frydenbergveien 43C , 0575 OSLO
Gnr 125 - Bnr 178
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår
1990

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Leiligheten har en standard med parkett, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betong takstein. Undertak i rullprodukt, muligens Brettex. Undertaket er besiktiget fra kaldloft.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og fra vindu og balkong, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. En grundigere undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er fuktskjolder på undertaket i området rundt gradrennen. Det er gjort fuktsøk på overflater på befaringen uten at det var utslag på fukt. Dette kan bety at dette er gamle merker, kanskje fra byggeår. Er det pågående lekkasjer ville det sannsynligvis gitt utslag på fuktsøket. Gradrennen er et svakt område generelt. Utvendig er det også noe råte på takutspringet. Om dette henger sammen er ikke mulig å fastslå uten en demontering av tekking under sikkerhetsmessige forhold. (Stillase eller lift).

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Følg med på loftet under nedbør som eget tiltak. Kontakt blikkenslagermester for en grundigere vurdering også av beslagsløsning på tak etc.



Maling på shingel på karnapp.



Rust på isbordbeslag.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og beslag i standard beslagsplate i stål. Det er beslag på isbordene.

Det er opphold på befaringen og det er dermed ikke mulig å se etter eventuelle lekkasjer i takrenner og nedløp.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Ved renneskjøt ser det ut som rennen henger litt. Mistanke til lekkasje fra renne, men ikke mulig å fastslå siden det er opphold på befaringen. (Det er noe råte i treverket. Dette indikerer at det er en lekkasje i området). Generell bruksslitasje.

Det er ikke montert snøfangere.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kontakt blikkenslager for vurdering. Beslag og taktekking bør vurderes samlet.

Snøfangere bør monteres.

TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Bindingsverkvegger med utvendig malt panel. Tykkelse og kvalitet på isolasjon er ikke sjekket. Det er utført tilfeldige stikkprøver etter råte uten at dette er avdekket.

Fasaden er malt i 2016 i følge salgsannonse fra forrige salg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Maling av fasade bør utføres med 5- 10 års intervaller avhengig av kvalitet på maling og klimapåvirkning. Maling av fasaden anbefales. Kontakt malermester.



Råte rundt ventil.



Råte i takutspring.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Skråtak i trekonstruksjoner.

Besiktiget fra kaldloft. Loftet ventileres gjennom åpninger i takutspring.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Raftepappen skal sikre tilstrekkelig lufting av konstruksjonen. Denne er sammenklemt flere steder og hindrer god lufting.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Luftespalter bør reetableres. Kontakt snekker.



Raftepapp (luftespalte) er sammenklemt.

TG 1 Vinduer

2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede. 2. etg.: Topphengslede vinduer. To vinduer er produsert i 2013. Ett vindu har ikke produksjonsår, men er nyere enn byggeår.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer - 2

Entré og kjeller: 2- lags isolerglass i trerammer. Vinduet er topphengslet. Vinduene er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bruksslitasje. Vinduer subber i karm. To vinduer i kjelleren er vanskelig å åpne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Behov for justering og overflatebehandling.

TG 1 Dører

1. etg.: Profilert ytterdør med Yale Doorman (elektronisk dørlås). Døren er fra byggeår. Noe bruksslitasje. Hagedør (skyvedør) fra 2018 med glassfelt.

TG 2 Dører - 2

Profilert dør inn til uteboden. Glatt dør ut fra kjelleren. 2. etg.: Balkongdør fra byggeår med glassfelt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Boddøren subber i karm/terskel. Kjellerdøren tetter ikke godt nok mellom karm og dørblad. Det trekker fra døren. Bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Frydenbergveien 43C , 0575 OSLO
Gnr 125 - Bnr 178
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

Justere dører hvis mulig.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Markterrasse i trekonstruksjon. Terrassen er på ca. 35 m². Skillevegg mot nabo i trekonstruksjon. Rekkverk i tre på deler av terrassen. Høyde på rekkverk er ca. 90 cm. Det er lys, stikkontakt og markise på terrassen.

Det er skiftet terrassebord, utvidet terrassen og etablerte ny skillevegg mot nabo i oktober 2022. Arbeidet ble utført av Trekonstruksjon AS.

Balkong i tre med rekkverk i trekonstruksjon. Gulvet har platting i tre. Avrenning fra balkongen gjennom terrassebordene. Høyde på rekkverk er ca. 90 cm. Balkongen har et gulvareal på ca. 4 m².

Balkongen og terrassen er omtrent sydvestvendt.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk skal vurderes etter dagens krav. Kravene er 100 cm. opp til 10 meter over bakken og 120 cm. over 10 meter over bakken. (Rekkverket kan likevel være innenfor gjeldende krav fra byggeår).

1.etg.: Rekkverk er ute av lodd og har bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Behov for oppretting av rekkverk og overflatebehandling.

TG 2 Utvendige trapper

Trapp foran inngangen med trinn i strekkplate. Rekkverk i tre. Håndløper på en side.

Støpt flislagt utetrapp ned til u. etg. Det er ikke håndløpere i trappen.

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Krav til høyde på rekkverk i trapp er 90 cm. Se illustrasjon.

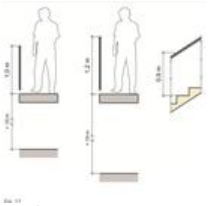
Det skal være to håndløpere i trapper.

Rennemerker i betongtrappen.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Håndløpere bør monteres.

Betongtrapp har behov for rengjøring.



Illustrasjon av høyder på rekkverk. Kilde: Sintef.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Tregulv i stuen, soverommene og gangen oppe. Fliser i kjelleren. Veggflater: Malt mur, malt panel og malte glatte flater. Himling: Malt glatt himling og malt panelhimling. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Gulv er lagt i 2020 i forbindelse med generell oppussing.

TG 2 Overflater - 2

Entré: Fliser på gulvet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fuger er utkrafsede. Sprukket flis. Bom i flis.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fliser må tas opp og legges på nytt. Kontakt flislegger for vurdering og pris.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag og støpt plate i betong i u.etg./kjeller. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfeldige steder/rom i hver etasje. Det er målt retningsavvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600). Stikkmål er tatt i kjellerstuen og trapperom, stue og kjøkken, gang og soverom oppe.

Største avvik er målt til ca. 11 mm. gjennom hele soverom og ca. 10 mm. på to meters lengde i samme soverom og trapperom nede. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

TG 2 Radon

Det foreligger ikke informasjon om eventuelle radontiltak.

Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med moderat til lav aktsomhetsgrad. (http://geo.ngu.no/kart/radon/).

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipeløp i elementer (Leca). Vedovn i kjellerstuen med glassdør. Peisplate i glass. Sotluke plassert på pipeløp i kjelleren. Pipeløpet (tegl) er tilgjengelig for inspeksjon på 2 eller flere sider. (Kravet er at 2 sider skal være tilgjengelig på elementpiper).

Ovnen er fra 2012 i følge tidligere salgsoppgave.

Det foreligger ingen informasjon om mangler eller påbud (som for eksempel fyringsforbud). Eier opplyser at ovnen fungerer som den skal.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke foretatt. Årsaken er at muren er direkte tilgjengelig og ikke er foret ut med plater etc. Det er utført fuktsøk på overflater uten at det ble avdekket unormale utslag. Været på befaringen er tørt vårvær og sol.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre med åpne trinn. Rekkverk/håndløper på en side av trappen opp til 2. etg. Håndløper på begge sider ned til kjelleren.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

TG 1 Innvendige dører

Profilerte innerdører. Dørene er byttet i 2020. Glassdører i entréen og kjellerstuen.

Oppvarming

Det er montert varmematter i alle tregulv og varmekabler i alle flisgulv. Vedovn i kjellerstuen. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad. Det er egne punkter for peis/vedovn/radiatoranlegg annet sted i rapporten.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med nedsenket dusjnisje med innfellbare dusjdører, innebygget badekar, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra 2004 i følge tidligere salgsoppgaver.

Det er lagt ny varmekabel i 2023. I den forbindelse ble det også lagt nye fliser på gulvet bortsett fra under badekaret. Ny smøremembran ble lagt i dusjssonen. Arbeidene ble utført av M-TEK AS.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging fra 2004. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på veggene. Malt glatt skråhimling med downlights. Speil over badekaret.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Det er nedsenket dusjnisje. Punktsjekk med vater viser fall mot slukene på hele gulvet (to sluk). Høyde fra overkant slukrist i dusjen til underkant terskel er ca. 30 mm. Høyde fra overkant slukrist foran badekaret til underkant terskel er ca. 11 mm. Høyde på terskel er ca. 30 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket i dusjen.

Fallforhold under badekaret er ikke mulig å kontrollere.

Frydenbergveien 43C , 0575 OSLO
Gnr 125 - Bnr 178
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

To sluk med klemring og synlig sveisemembran. Avrenning fra badekaret: rør lagt ned i støpen. (Ikke sluk).

Membransystemer er i hovedsak skjult i konstruksjonen, men er ofte synlig i sluket. Vurderingen er basert på alder og eventuell dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Ukjent membranløsning i våtsoner på veggene. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse som sjekklister fra entreprenør etc.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Man må være generelt oppmerksom på at bygningskonstruksjoner har en levetid og at over tid vil konstruksjoner svekkes.



Sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant med ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med hånddusj. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Innebygget badekar.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekksventil med mekanisk avtrekk på badet. Spalte under baderomsdøren for overstrømming av luft.



Test av avtrekk. Papiret henger.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende soverom. Det er isolasjon i veggen. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i bunnsvill. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.



Fuktmåling i hulrom i veggen bak dusjen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Svanekjøkken med profilerte fronter. Stein benkeplate med underlimt oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp med integrert avtrekk. Innebygget stekeovn og mikroovn i høyskap. Integrert kjøleskap og fryser i full høyde (to separate skap). Integrert oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert trådløs (og appstyrt) lekkasjestopper under benkeskapet. Kjøkkenet er opplyst å være fra 2020.

Det er ikke installert komfyrvakt. Krav til komfyrvakt kom i 2010. Ved montering av nytt kjøkken ble den elektriske kursen til koketoppen ikke endret ref. samsvarserklæring. Kursen er fra før 2010, da er det ikke krav til komfyrvakt.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Integrert avtrekk i koketoppen koblet til kanal ut av yttervegg.
Avtrekksventil i himling koblet til vifte.



Utblåsning fra avtrekket i koketoppen.

SPESIALROM

KJELLER > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstue fra Tylø. Badstuen er en type kabin. Det er knyttet en egen dusj til badstuen. Veggmontert ovn. Eldre plastsluk i gulvet i dusjen. Det er utført fuktsøk på overflater uten å avdekke fukt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ukjent membranløsning i dusjen. (Alder, type løsning etc.). Rust på skruer i sluket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Usikkerhet gir grunn til overvåking av konstruksjon. I dette tilfellet er usikkerheten alder og type membranløsning. Ved eventuell svikt vil vann renne ukontrollert ned i grunn under bygget. For utbedring anbefales å legge ny membran og gulvbelegg.



Dusj i forbindelse med badstu.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulvet, tapet på veggflater. Malt panelhimling. Gulvstående toalett og servant med ett- greps blandebatteri. Mekanisk avtrekk fra rommet.



Test av avtrekk. Papiret henger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

I hovedsak skjult anlegg. Vannrør kjøkken: Delvis synlig kobberrør med plastkappe. Wc: Delvis synlige forkrommede rør. Berederrom i kjelleren: Inntaksrør med hovedstoppekran. Kobberrør trukket videre ut i huset. Det er montert lekkasjestopper på inntaksrøret. Bad: Forkrommede rør synlig under servanten. Ellers skjult anlegg.

Røropplegg på kjøkkenet ble utført av Ryen VVS AS i 2020.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.



Styringsenhet til lekkasjestopperen.

Frydenbergveien 43C , 0575 OSLO
Gnr 125 - Bnr 178
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport



Hovedstoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør i plast er delvis tilgjengelig i kjelleren. Det er stakeluke på røret. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

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

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

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon. Vifte er plassert over luke på wc. Bryterpanel med tre reguleringstrinn er plassert på wc. Avtrekksventil på bad, wc og kjøkken. Ventiltaor på kjøkkenet. Det er ingen tilluftsventil (spalteventiler eller veggventiler) i 1. etg. Friskluftsventiler og spalteventiler i vinduene i kjellerstuen. 2. etg.: Friskluftsventiler i soverommene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ingen tilluftsventil (spalteventiler eller veggventiler) i 1. etg.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det burde vært flere ventiler i vegger for bedre tilførsel av friskluft. Det er likevel ikke noe i veien for å benytte vinduer som kilde til friskluft selv om det skal vurderes som avvik i denne sammenheng.



Luke og bryterpanel på wc til ventilasjon.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Opplegg for vaskemaskin i bodrom i kjelleren.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert lekkasjestopper eller andre løsninger for lekkasjevarsling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Montere lekkasjevarsler.

TG 2 Varmtvannstank

To varmtvannsberedere på ca. 200 og 287 liter plassert i eget rom i kjelleren. Beredere er fuktsikret med trådløs lekkasjestopper. Det er ikke svimerker på tilkoblingspunktet for elektrisitet. Berederne er koblet til stikkontakt. Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet. Berederne er produsert i 1990 og 2003.

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

Berederne er koblet til stikkontakt. Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet. Gjeldende regler kom i 2008 og ble revidert i 2014.

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

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringsskap i entréen med automatsikringer og jordfeilbrytere på noen av kursene. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 22 kurser. Hovedsikring på 63 A.

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.
   1990 Bygggeår

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Det finnes ikke noen fullgod oversikt fra tidligere eiere.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er fremvist samsvarserklæring som gjelder diverse arbeider i forbindelse med oppussing i 2020. Arbeidene er utført av M. Carlsen & Sønn AS.

   Det er fremvist samsvarserklæring på montering av elbillader i 2021. Arbeidene er utført av M. Carlsen & Sønn AS.

   Det er fremvist samsvarserklæring på legging av ny varmekabel på badet i 2023. Arbeidene er utført av M-TEK AS.

   Se erklæringene for nærmere spesifikasjon.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

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?
    Ja

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?
    Nei

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringsskap.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Frydenbergveien 43C , 0575 OSLO
Gnr 125 - Bnr 178
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Brannvarslere i alle etasjer. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Synlig knotteplast (grunnmursplate) stedvis på muren utvendig. Det er ingen kjente problemer med dreneringen.

Fuktsikring innvendig: Tidligere eier har montert et elektroosmosesystem på grunnmuren innvendig. Styringsenhet er plassert i bodrom. Systemet ble montert i 2020 av Fuktspesialisten. Det følger dokumentasjon med anlegget.

Selve dreneringen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og vurderingen baseres på eventuelt synlig fuktsikring i form av eksempelvis knotteplast og alder hvis kjent.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i Leca. Det er inspisert etter synlig misfarging, sprekker/riss etc. Det er ikke avdekket sprekker eller riss på tilgjengelige deler av muren.

TG 0 Terrengforhold

Opparbeidet eiendom med plen, markterrasse, asfalterte gangarealer og bed. Fallforholdene på terrenget inntil huset er visuelt vurdert til være tilfredstillende.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløp og vannforsyning er koblet til kommunalt anlegg via privat stikkledning. Ingen kjente problemer med trykkfall, tette rør etc.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

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

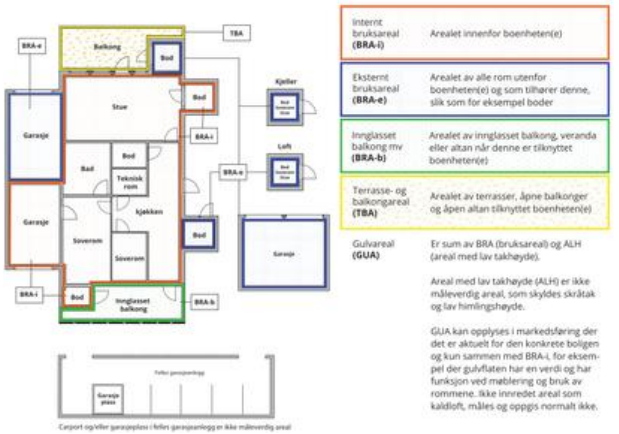
Hva er måleverdig areal?

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 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.

Frydenbergveien 43C , 0575 OSLO
Gnr 125 - Bnr 178
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Arealer

Kjedehus

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	51			51			51
1. etasje	56	5		61	35		61
2. etasje	39			39	4	8	47
SUM	**146**	**5**			**39**	**8**	**159**
SUM BRA	**151**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Kjellerstue, trapperom, Badstue, bod, teknisk rom		
1. etasje	Kjøkken, stue, entré, spisestue, toalettrom	Bod	
2. etasje	Bad, 3 soverom, gang		

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 2,32 m. i kjellerstuen, ca. 2,37 m. i stuen. I 2. etg. er det skråhimling. I følge gjeldende måleregler er maks. målbar høyde 190 cm. Gulvet er dermed større enn oppgitt areal. Gulvarealet er på ca. 47 m².

1. etg.: Markterrasse på ca. 35 m². 2. etg.: Balkong (TBA) avrundet til 4 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Diverse oppussing i 2020 med blant annet nytt tregulv og nytt kjøkken. Utført diverse på elektrisk anlegg i 2025.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Kjedehus	138	13

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2025	Erik Øyum	Takstingeniør
	Ole Kristian Heier	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	125	178		0	244 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Frydenbergveien 43C

Hjemmelshaver
Ørbech Ane Davidsen, Heier Ole Kristian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Frydenberg i Oslo. Gangavstand til forretninger og servicetilbud. Godt utbygget kollektivtilbud med buss og T- bane. Nærmeste matforretning er Kiwi i Frydenbergveien. Området har god dekning av barnehager og skoler.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei. Privat vei inn foran huset.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boliger med tilhørende anlegg. Reguleringsplan S-4220.

Skattetakst og formuesverdi

År
2024

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Eiere må selv tegne nødvendige forsikringer.

Frydenbergveien 43C , 0575 OSLO
Gnr 125 - Bnr 178
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	24.03.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	30.04.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	30.04.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2025	

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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.

Frydenbergveien 43C , 0575 OSLO
Gnr 125 - Bnr 178
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

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.

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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/YE1600

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

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
14. apr. 2025

Oppdragsnummer
21-0081/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Frydenbergveien 43C, 0575 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Ane Ørbech, Ole Kristian Heier

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. oktober 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 2002668
Forsikret i: JBF

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: M-Tek AS. Pigge opp badegulv, skifte varmekabel, legge ny membran i dusj og legge nytt gulv. - Dette ble gjort på grunn av at gammel varmekabel røk. Utført i november 2023.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: M-tek - se over

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det foreligger bilderapport og samsvarserklæring fra M-tek fra gulvet ble byttet.

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: Skiftet terrassebord, utvidet terrassen og etablerte ny skillevegg mot nabo i oktober 2022. Arbeidet ble utført av Trekonstruksjon AS.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Taknedløp ble gravd ned og ledet bort fra yttervegg. Installert elektrosmoseanlegg på kjellervegg. Dette ble utført av forrige eier.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2020/2021 av firmaet M.carlsen og sønn. Flexwatt varme i alle tregulv, nye downlights, termostater og dimmere, elko smartstyring til dimmere og termostater. Kurser for nytt kjøkken. Montert elbillader i 2021.

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: M. Carlsen og sønn, 2021

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Røropplegg for nytt kjøkken og montering av waterguard(smart - følger med på trykkfall og kan styres via app) på stoppekran. Arbeidet ble utført av Ryen VVS AS i 2020.

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: HD solskjerming har installert screens på alle vinduer i 2. etasje, samt motor til persienne og screen i 1. etasje. Ble utført i 2022 og 2023.

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.
Ja

Beskriv: Sølvkre har vært observert ved sjeldne anledninger på bad og i kjeller. Etter oppgradering av baderomsgulv ser dette ut til å være borte.

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?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det foreligger takstrapport i forbindelse med salg.

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? Det er målt arealer i forbindelse med takstrapport.

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?
Nei

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.

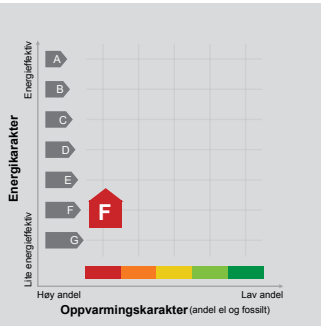
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 21-0081/25

ENERGIATTEST

Adresse	Frydenbergveien 43C
Postnummer	0575
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	125
Bruksnummer	178
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81101825
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-99990
Dato	31.03.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Vask med fulle maskiner
- Luft kort og effektivt
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Slå el.apparater helt av

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Lars Brennsund
Frydenbergveien 43c

0575 OSLO

Bjarne Klubbenes
Frydenbergvn. 43b

0575 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	880101248	94/22661

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Hans Andersen	27. april 1994

Arbeidssted : 125/0104 Frydenbergveien 43
Byggherre : Lars Brennsund M.Fl, Frydenbergveien 43, 0575 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG - KJEDEHUS

FERDIGATTEST

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ferdigattesten utstedes på grunnlag av brev fra byggherrene av 15.04.94.
hvor det attesteres at mangler i melding om gjenstående arbeider av 22.11.93.
er rettet.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten.

Det gjøres merksam på at bygningslovens paragraf 93, 3. ledd, bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den opprinnelige byggemeldingen, eller - for eldre bygnings vedkommende - til annet formål enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Overingeniør

Hans Andersen
Avd.ing.II

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

OSLO BYGNINGSKONTROLL — Notatblad

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	125/0104 Frydenbergveien 43	Journalnr.	88/1248
Arbeidets og bygningens art	Kjedehus	Innlevert	15.03.88
Byggherre	Lars Brennsund M.Fl,Frydenbergveien 43,0575 OSLO 5		
Anmelder	Lars Brennsund M.Fl,Frydenbergveien 43,0575 OSLO 5		

1	V		16		31		46		61		76		91						
2			17		32		47		62		77		92						
3			18		33		48		63		78		93						
4			19		34		49		64		79		94						
5			20		35		50		65		80		95						
6			21		36		51		66		81		96						
7			22		37		52		67		82		97						
8			23		38		53		68		83		98						
9			24		39		54		69		84		99						
10			25		40		55		70		85		100						
11			26		41		56		71		86								
12			27		42		57		72		87								
13			28		43		58		73		88								
14			29		44		59		74		89								
15			30		45		60		75		90								

Kart sendt oppmålingsvesenet 11-7-89 Bn

Bpp: 6/7 = 88. Igang: 5/12 = 89 PT Bruk: 12/6 = 90 Oppmålingsvesenet 5.7.88

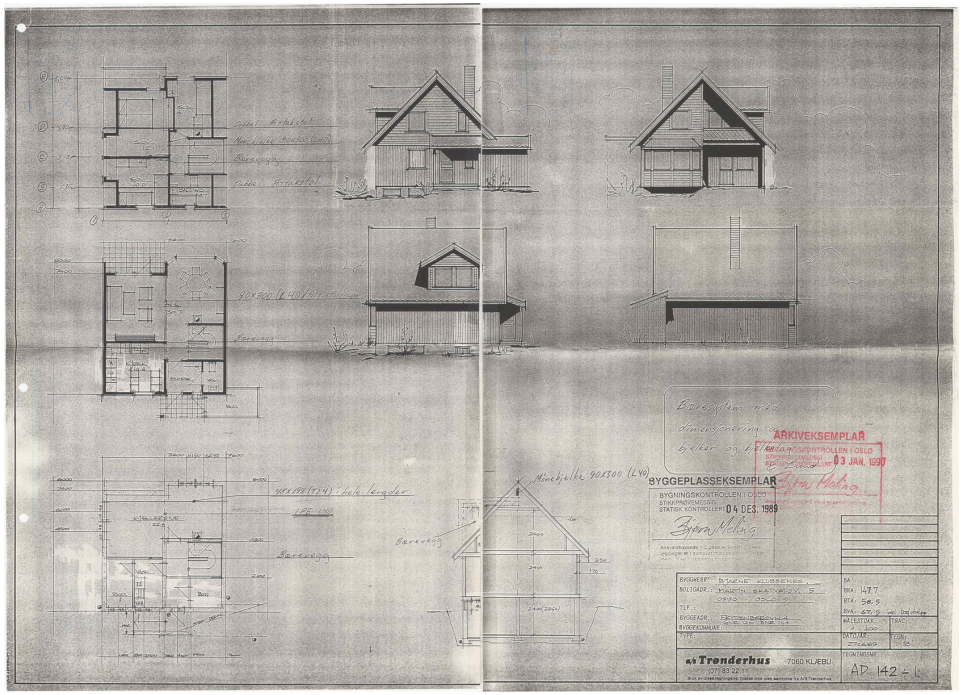
Ikke byggetillatelse for avkjørsel er godkjent av veivesenet. 9/6-89

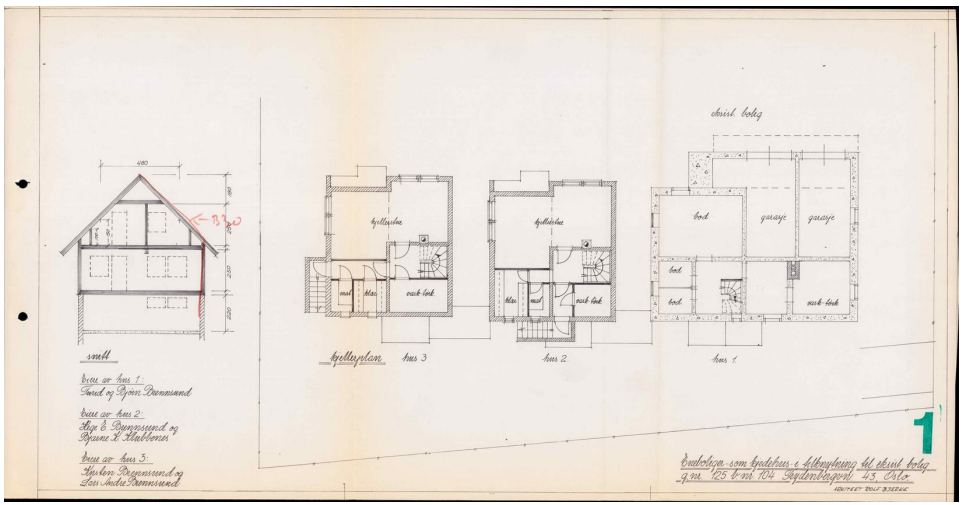
M.h.t. statiske beregn. kan byggetill. gis t.l bpp gr.mur 13/10-89 Bj.H

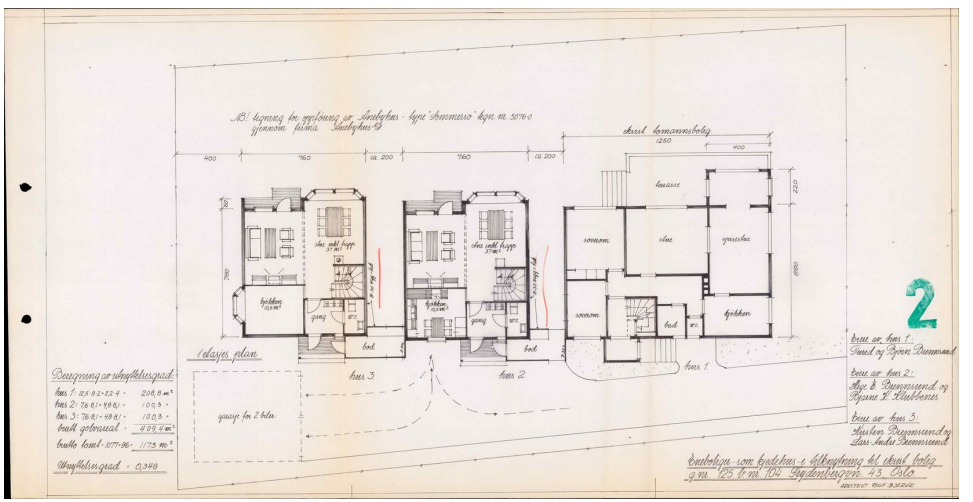
SEND BYGGETILLATELSE — bpp 23/10-89 BH 23/10 89 — grunnmur

SEND BYGGETILLATELSE — bpp 6/12-89 BH. 6/12 89 YP — grunnmur

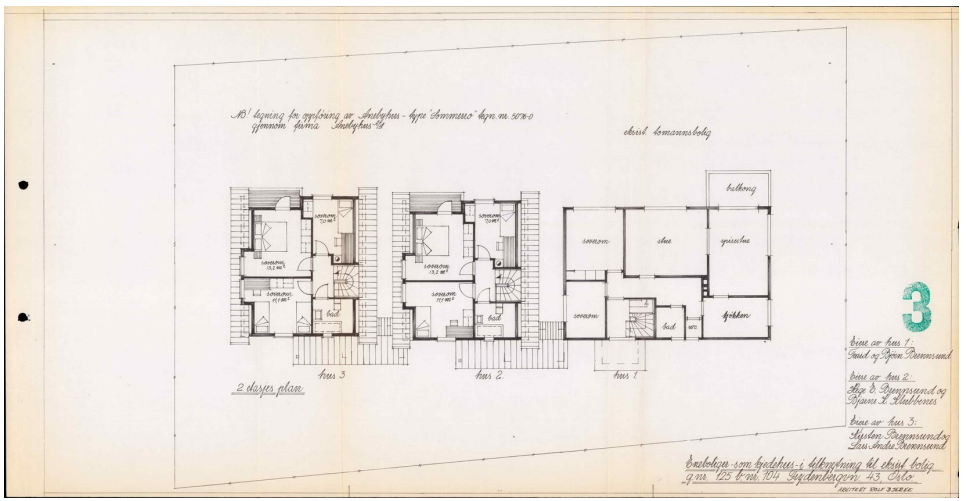
Skj. B-15 5000. Andvord.

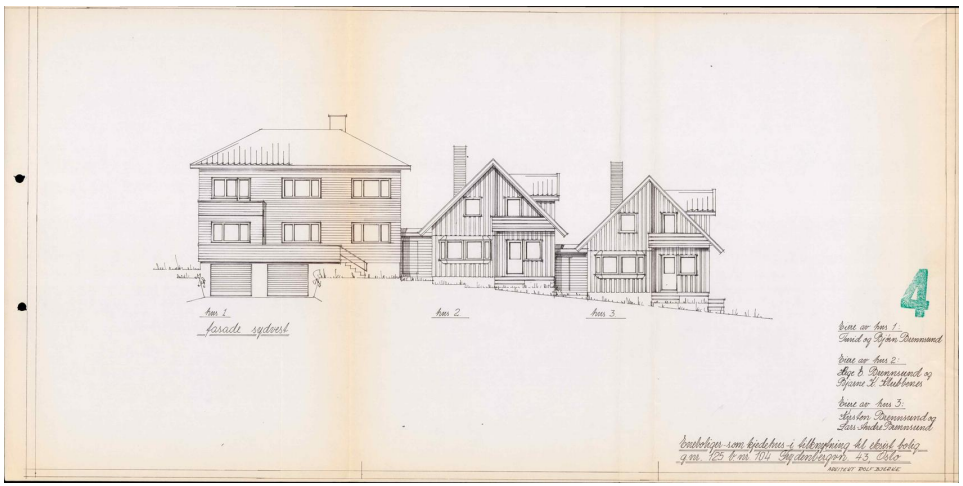


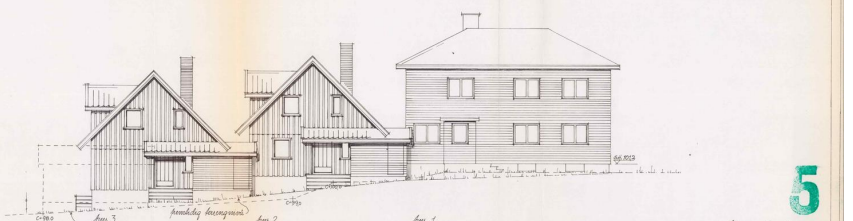

snitt
kjelleplan hus 3
hus 2
hus 1
bruc av hus 1:
Turid og Bjørn Drønnsund
bruc av hus 2:
Stig & Bunnsund og
Bjarne K. Klubbenes
bruc av hus 3:
Gustav Bergsund og
Lars Andre Drønnsund
Bruttoloja som fradrar i tjeneyrering tal eksist. bolig
g.nr. 125 b.nr. 104 Sydenbloggen. 43, Oslo
1


NB! bygning kan oppføres av fradelshus - type 'Drønnsund' byggn. nr. 5076-0
gjennom firma fradelshus A/S
eksist. to-mannsbolig
1-etasjes plan
garasje for 2 biler
Beregning av utnyttelsesgrad:
hus 1: 12,5·8,2+22,4 · 209,0 m²
hus 2: 7,6·8,1+9,8·8,1 · 100,3 ·
hus 3: 7,6·8,1+9,8·8,1 · 100,3 ·
bruttl gotvonnal · 409,4 m²
bruttl tomt · 877-96 · 1173 m²
Utnyttelsesgrad · 0,348
hus 3
hus 2
hus 1
bruc av hus 1:
Turid og Bjørn Drønnsund
bruc av hus 2:
Stig & Drønnsund og
Bjarne K. Klubbenes
bruc av hus 3:
Gustav Bergsund og
Lars Andre Drønnsund
Bruttoloja som fradrar i tjeneyrering tal eksist. bolig
g.nr. 125 b.nr. 104 Sydenbloggen. 43, Oslo
2

088







fasade nordøst

5

hus nr hus 1:
Trudt og Bjørn Bremnsund

hus nr hus 2:
Helge & Bremnsund og
Tatjana & Klubbenes

hus nr hus 3:
Kjetsen Bremnsund og
Lars Andre Bremnsund

Innbolige som frittstående i tilknytning til eksist bolig
g.nr. 175 b.nr. 104 Tøndenbergveien 43, Oslo



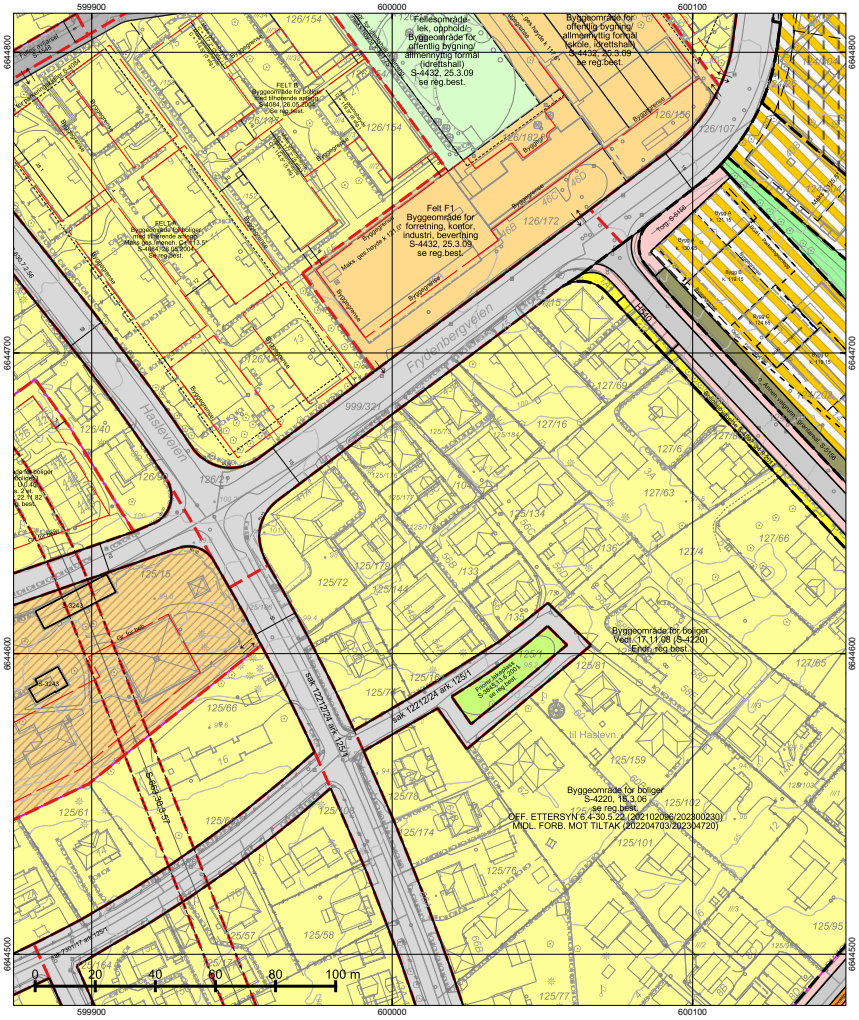
fasade vest øst



eksist fasade nord vest

6

g.nr. 175 b.nr. 104 Tøndenbergveien 43, Oslo



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 140067/ 86508178
Deres ref.: 45876/ DAJE@MSNOP
Adresse: FRYDENBERGVEIEN 43C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 125/178

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)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 142 - Forr./kontor/industri
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- Inn-/utkjøring

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1550 - Renovasjonsanlegg
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 3050 - Park

- 664 - Spesialområde bevaring blandet

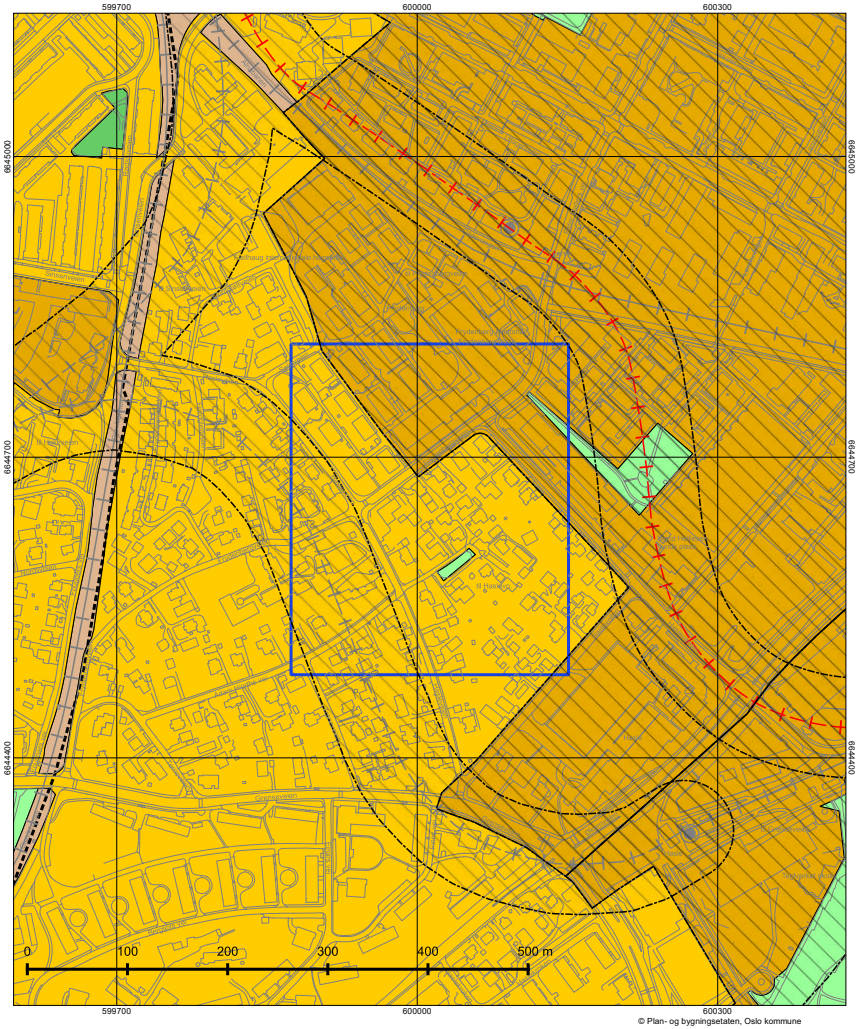
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



Oslo

Dato: 21.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 140067/86508178
Deres ref.: 45876/ DAJE@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Dan-Christian Jensen
FRYDENBERGVEIEN 43C

Dato: 21.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86508178
8392471

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.125 BNR. 178

Vi viser til bestilling av 20250321 for FRYDENBERGVEIEN 43C.

GNR. 125 BNR. 178

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.11.1990.

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

244 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

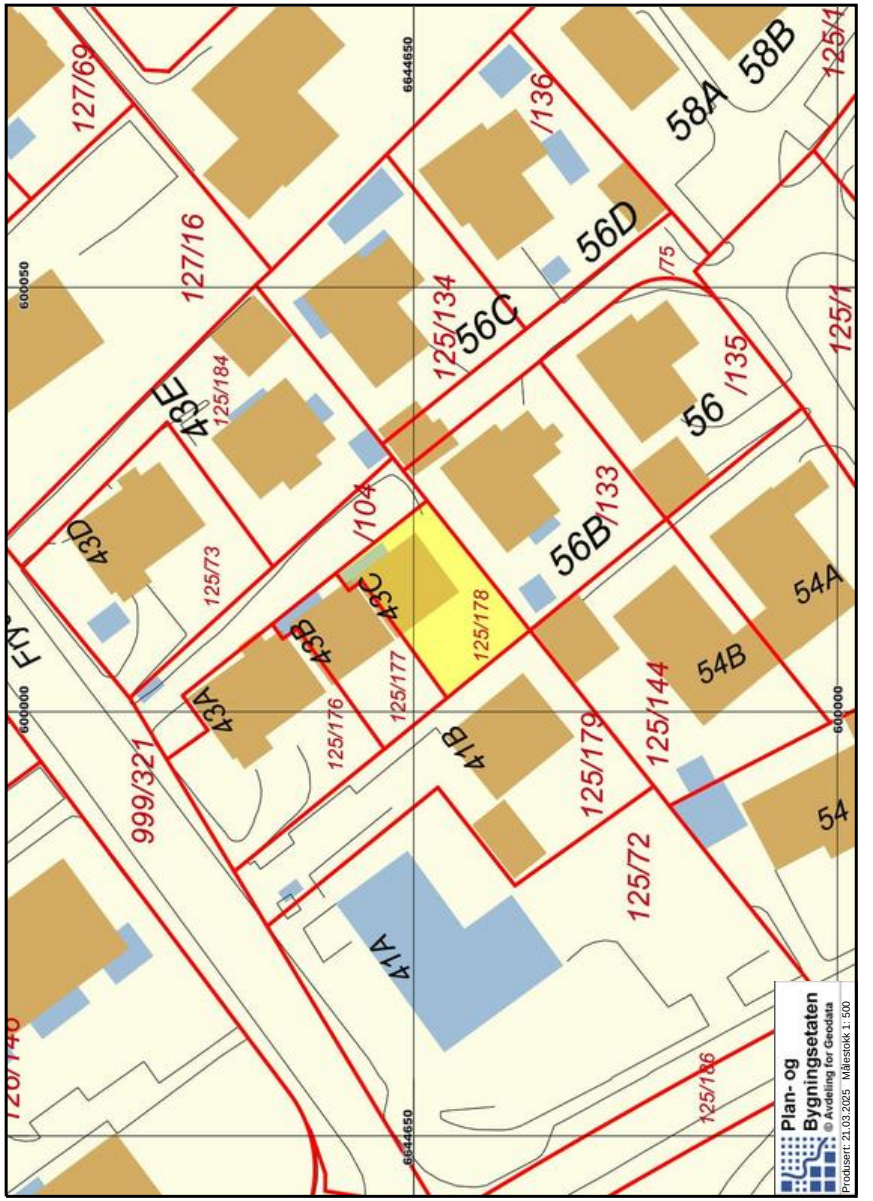
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



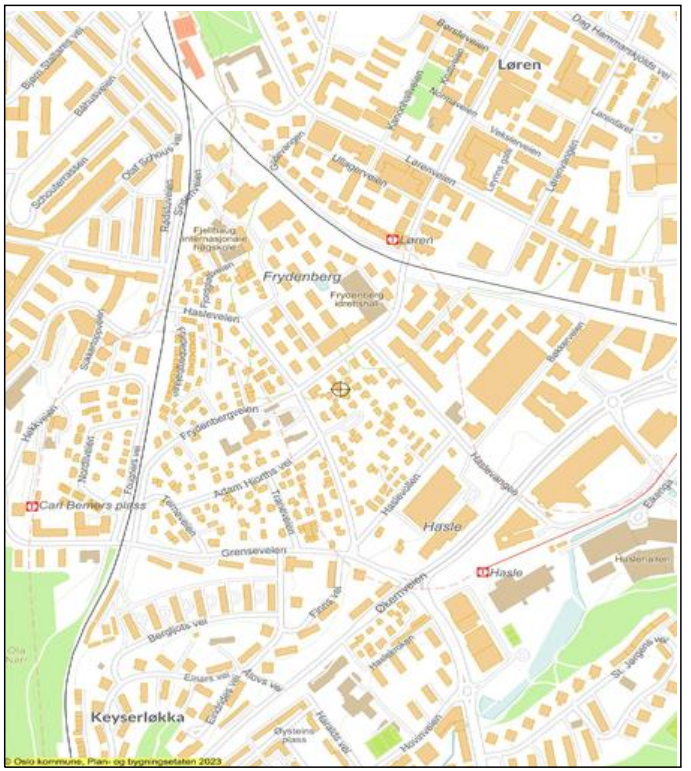


Frydenbergveien 43 C Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 21.03.2025

Oversiktskart

Adr.: Frydenbergveien 43 C
Gnr bnr : 125 / 178

Bydel : GRUNERLØKKA
Skolekrets (2020/2021): Sinsen


Løren
Frydenberg
Høsle
Keyserløkka
Carl Berners plass
Løren
Høsle
Frydenbergveien
Grensevegen
Hasleveien
Lørenveien
Ullevålveien
Adam Hortes vei
Trosterveien
Trondheimsveien
Ryenveien
Ryenberget
Ryenkrysset
Ryensvingen
Ryensvingen
Ryensvingen

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

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.

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.

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

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

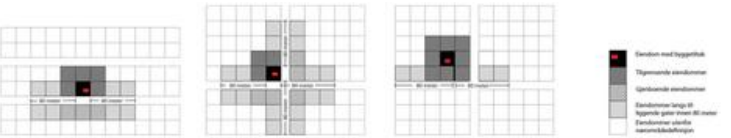
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

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.

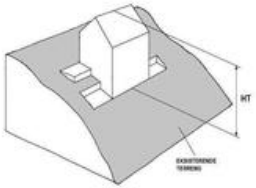
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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 %.

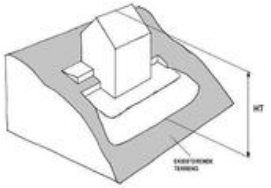
Følgende høyder tillates:

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.

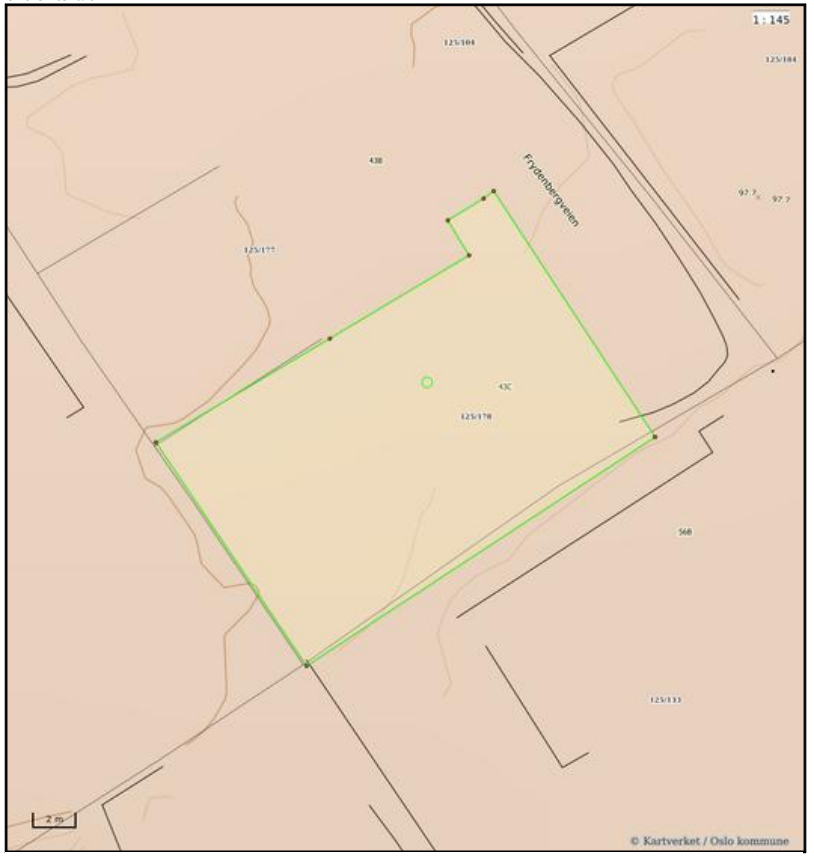
Signy Volden, bem

ambita

Matrikkelkart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Oslo	301	-	125	/	178	/	0	/	0

Oversiktskart

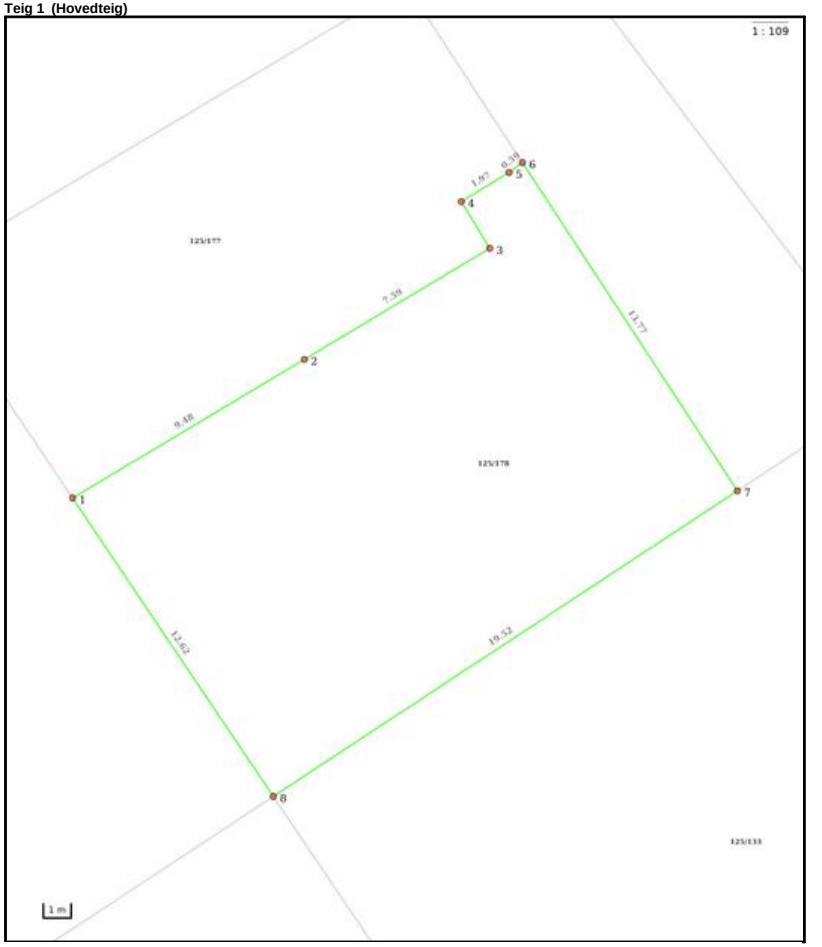


Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se.ambita.com/sefrak for targeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se.ambita.com/sefrak for targeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 244,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 644 646,06	600 001,61	9,48m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 644 651,63	600 009,28	7,59m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 644 656,10	600 015,42	1,92m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 644 657,64	600 014,27	1,97m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
5	6 644 658,81	600 015,85	0,59m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 644 659,20	600 016,29	13,77m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
7	6 644 648,42	600 024,86	19,52m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
8	6 644 636,27	600 009,58	12,62m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Løren

Lørenveien 44, 0585 OSLO

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 Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. 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.

nordvikbolig.no/kontorer/loren

948 75 301

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 21-0081/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Frydenbergveien 43C 0575 OSLO

Betegnelse: Gnr 125, bnr 178 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no