

Gjennomfaret 26



Velkommen til

Gjennomfaret 26



Salgsoppgaven produsert 18. august 2025

BERG / TÅSEN

Meget innholdsrikt og lyst enderekkehus - Flott beliggenhet i blindvei - Solrik hage - Dobbel garasje - Barnevennlig

Prisantydning	17 900 000,-
Omkostninger	448 850,-
Totalpris	18 348 850,-
BRA-i	173 kvm
Totalt BRA	210 kvm
Soverom	4
Etasje	3
Boligtype	Rekkehus

Byggeår	1949
Ansvarlig megler	Marthe Grønnslett
Telefon	453 95 315
E-post	m.gronnslett@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Gjennomfaret 26 presentert av Marthe Grønnslett v. Nordvik Bjørvika. Her har vi gleden av å presentere et innholdsrikt og lyst enderekkehus, med en svært barnevennlig og attraktiv beliggenhet på Berg/Tåsen. Boligen har en gjennomtenkt og praktisk planløsning fordelt på tre etasjer med flere oppholdssoner. Fra stuen er det direkte utgang til en herlig terrasse som leder videre til en skjermet og grønn hage, en idyllisk oase med boltreplass til hele familien. Huset ligger skjermet til, med 3 yttervegger og mye lysinnslipp. Det er parkering i garasje for to biler.

  Huset ligger i et barnevennlig boligområde i en rolig blindvei hvor barna kan leke trygt og fritt på utsiden av huset. Det er gangavstand til Berg skole og flere barnehager, offentlig kommunikasjon og servicetilbud.

Arealer og innhold

BRA-i:	173 kvm
BRA-e:	37 kvm
Totalt BRA:	210 kvm
TBA:	53 kvm

Beskrivelse

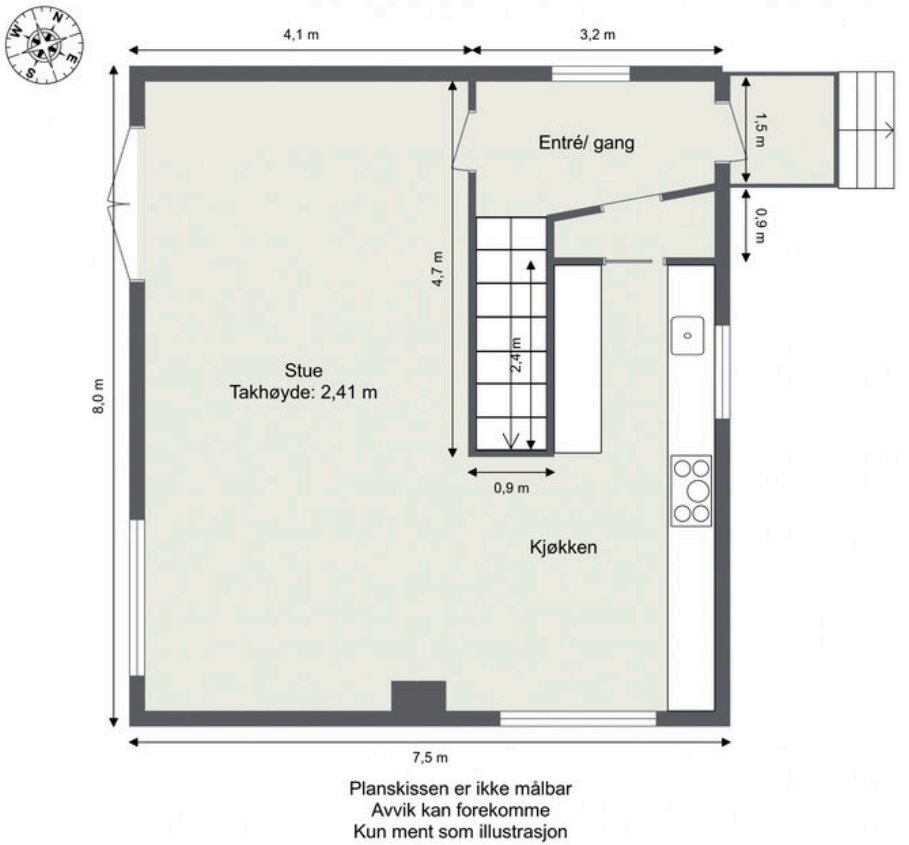
Underetasje:
BRA-i: 54 kvm. Trapperom, gang, kjellerstue, vaskerom, toalettrom og to boder.
Total BRA: 54 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Entré, stue, kjøkken og garderobe.
BRA-e: 37 kvm. Garasje, bod bak garasje og bod i hagen.
Total BRA: 97 kvm.
TBA: 53 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 59 kvm. Trapperom, 4 soverom, bad, toalettrom og to boder.
Total BRA: 59 kvm.

Gjennomfaret 26

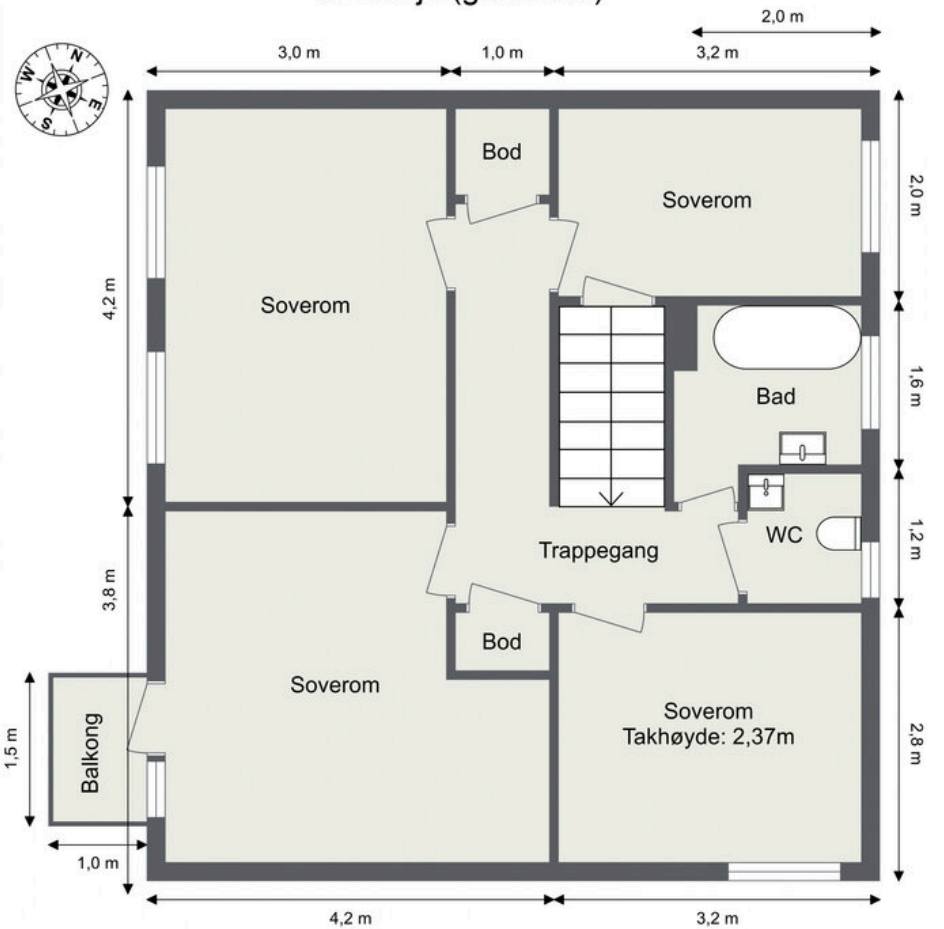
1. Etasje (gulvareal)



Planskissen er ikke målbar
Avvik kan forekomme
Kun ment som illustrasjon

Gjennomfaret 26

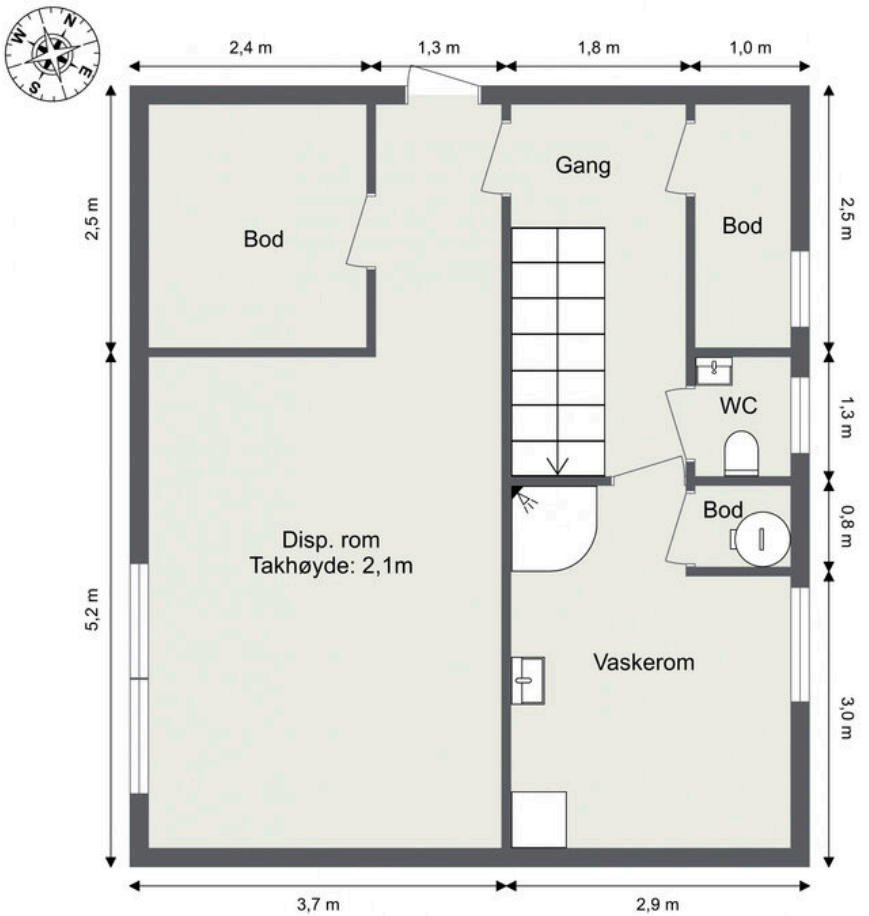
2. Etasje (gulvareal)



Planskissen er ikke målbar
Avvik kan forekomme
Kun ment som illustrasjon

Gjennomfaret 26

Kjeller (gulvareal)



Planskissen er ikke målbar
Avvik kan forekomme
Kun ment som illustrasjon

Informasjon

Gjennomfaret 26

























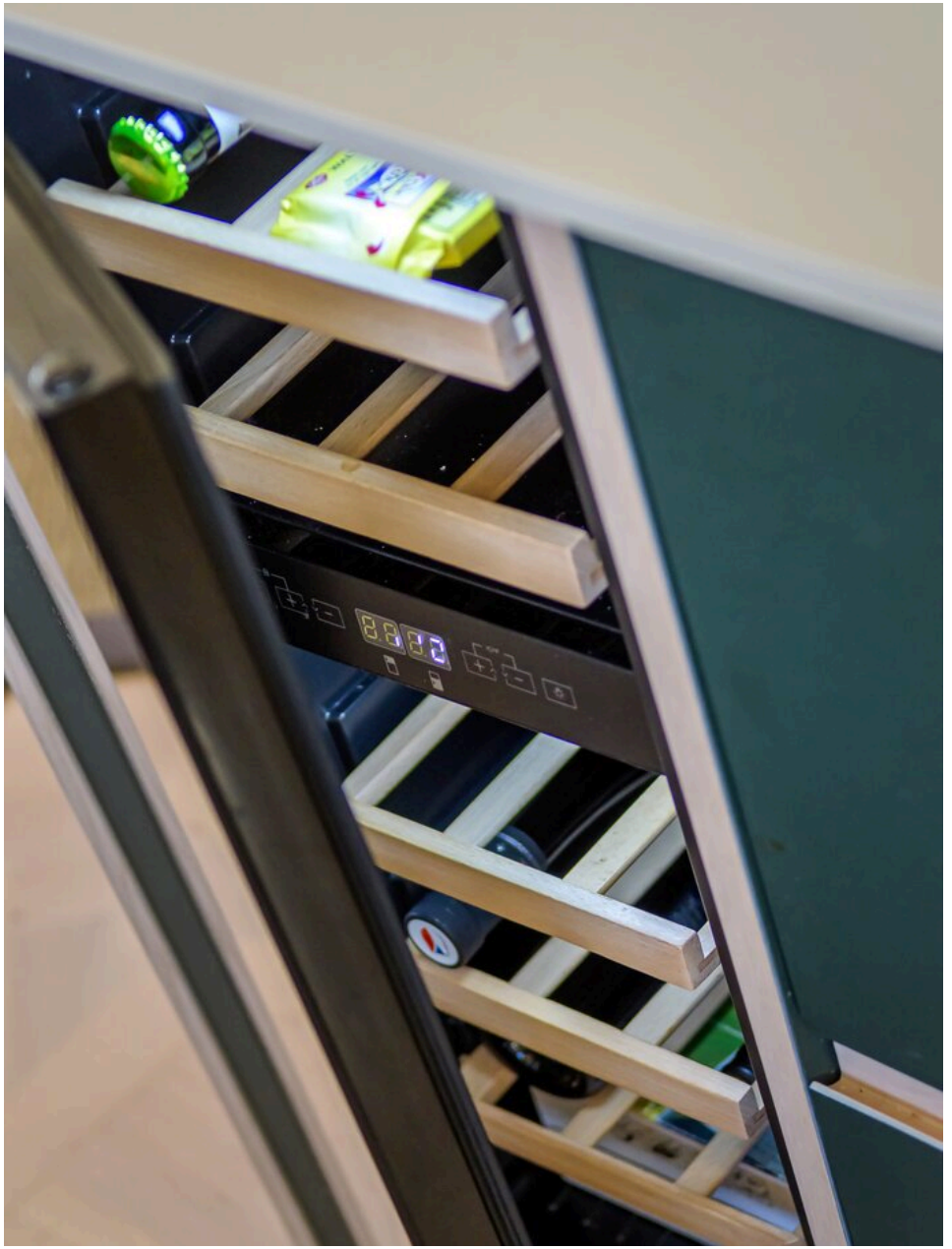


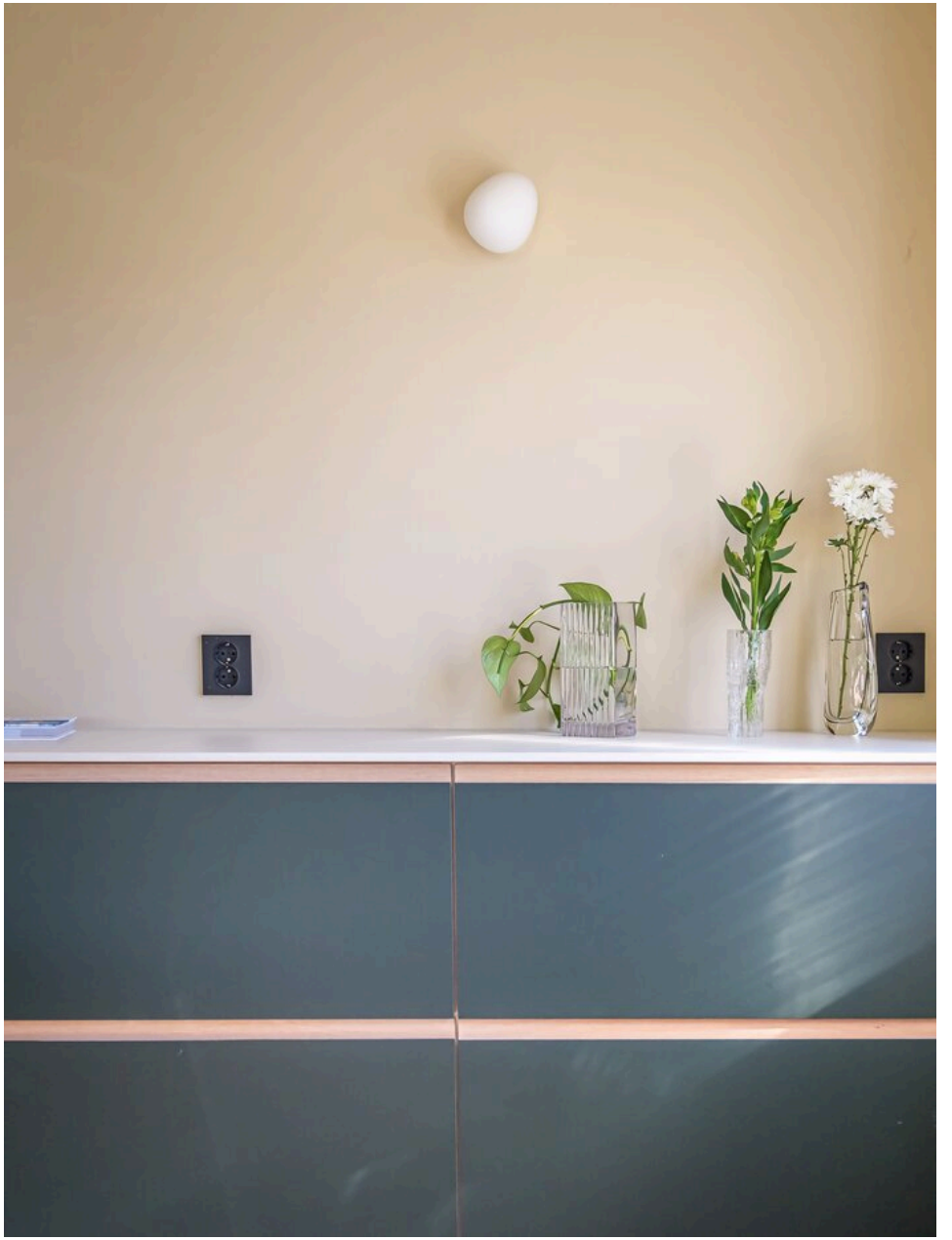















































Til salgs


PURE





Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
34-0163/25

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eiet)

Adresse og betegnelse
Gjennomfaret 26, 0876 OSLO
Gnr 54, bnr 259 i Oslo kommune

Selgere
Johan Seland
Lise Angell

Kjøpesum og omkostninger
17 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
447 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
14 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
448 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
463 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
18 348 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
18 363 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1949

Etasje
3

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 173 kvm
BRA-e: 37 kvm
Totalt BRA: 210 kvm
TBA: 53 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 54 kvm. Trapperom, gang, kjellerstue, vaskerom, toalettrom og to boder.
Total BRA: 54 kvm.

1. etasje:

BRA-i: 60 kvm. Entré, stue, kjøkken og garderobe.
BRA-e: 37 kvm. Garasje, bod bak garasje og bod i hagen.
Total BRA: 97 kvm.
TBA: 53 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 59 kvm. Trapperom, 4 soverom, bad, toalettrom og to boder.
Total BRA: 59 kvm.

Innhold

1. Etasje: Entré, stue, kjøkken og garderobe.
2. Etasje: Trapperom, 4 soverom, bad, toalettrom og to boder.
Underetasje: Trapperom, gang, kjellerstue, vaskerom, wc og to boder.

Standard

HOVEDETASJE
Entré:
Innbyende entré med god plass for oppheng av yttertøy og plassering av sko. Det er plassbygde løsninger for benk, hyller og garderobe i eik. Entréen har lysmalte vegger og pene fliser på gulv med varmekabler som styres fra app.

Stue
Pen og romslig stue i delvis åpen løsning mot spisestuen og kjøkkenet. Stuen har store vindusflater på flere sider som sikrer godt med naturlig lys og idyllisk utsyn. Det er god plass til sofagruppe, spisebord, multimedia og annet ønsket møblement. Det er en flott peisovn som gir godt med ekstra varme og god romatmosfære. Stuen har stilrene farger på vegger og pen fiskebensparkett.

Uteplass
Idyllisk og romslig hage med god boltreplass for hele familien. Hagen ligger vendt mot vest med god plass til flere sittegrupper, planter og grill. Det er en romslig hagebod som gir godt med lagringsplass.

Kjøkken
Moderne kjøkken fra 2021 med linoleum fronter med benkeplate i keramikk. Kjøkkenet har rikelig med skap- og benkeplass som gjør matlagingen hyggelig. Kjøkkenet er velutstyrt med integrerte hvitevarer som dobbel kjøleskuff, oppvaskmaskin, platetopp, kombinert stekeovn-/mikro og vinskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Moderne Quooker-kran installert – gir kokende vann direkte fra kranen. En tidsbesparende og stilren løsning som forenkler hverdagen på kjøkkenet.

2. ETASJE
Soverom 1, 2, 3 og 4
Huset har fire soverom, alle plassert på samme plan som gir en meget familievennlig planløsning. Fra hovedsoverommet er det utgang til en balkong på 2 kvm med hyggelig utsyn over nabolaget.

Toalett
Toalettrom innredet med gulvstående klosett og servant.

Bad
Baderom innredet med servant og badekar.

UNDERETASJE
Kjellerstue
Deler av underetasjen er i dag innredet som en hyggelig kjellerstue. Det gjøres oppmerksom på at underetasjen ikke er godkjent til varig opphold. Rommet har

god plass til stor sofagruppe, multimedia og tilhørende møblement.

Vaskerom
Flislagt vaskerom med dusjkabinett, servant og opplegg for vaskemaskin-/tørketrommel.

Toalettrom
Separat toalettrom.

OVERFLATER
Innvendig er det gulv av parkett, furu, betong og fliser.
Veggene har trepanel, malte plater og betong.
Innvendige tak har malte plater og malt betong.

Parkering

Boligen disponerer en dobbel garasje med plass til to biler, samt to plasser foran garasje. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Ellers beboerparkering i området se;
https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring

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: Tømrer Tormod Melbø, gipse og sparkle vegg vaskekjeller, januar 2017 Oslo Bad AS -
bytte av varmtvannsbereder, september 2017 Ukjent firma - Montering dusjkabinett, 2016

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: Murmester Andersen, Pussing av pipe og mur, 2015 Mora AS, bytte garasjeporter,
2016 Dan Construct - ny kledning to vegger, juli 2017 Dan Construct - nytt garasjetak, juli 2018 Varmefag Kakkel og Peis, ny
peis stue, 2020 Varmefag Kakkel og Peis, revet peis kjellerstue, 2020

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Storm Elektro, frakoble badstuovn, 2015 Storm Elektro, montere avtrekk
vaskekjeller, 2015 Storm Elektro, tilkobling varmtvannsbereder, 2017 Storm Elektro, tilkobling terrassevarmer, 2018 Torpa Elinstallasjon, nytt elektrisk opplegg kjøkken, stue, gang, 2021 Torpa El-installasjon, nye termostater varmekabler, nye stikk oppe,
2022 Torpa El-installasjon, tilkobling varmepumpe, 2022 Boligelektrikeren, bytte sikringer, 2024 - savner samsvarserklæring
(har etterspurt) Storm Elektro, montering avtrekksvifte bad oppe, 2025 Tåsen El-installasjon, opplegg og montering av elbillader 2025

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

- Ja.
Når ble kontrollen utført? November 2017 - Rejlers Elsikkerhet AS

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tåsen Elektro, ny kurs og monterting av elbilldaer garasje, mai 2025

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: Oslo Bad AS, fjerning av vask, 2017 Oslo Bad AS, bytte varmtvannsbereder, 2017 VS
Rør, utskifting soilrør, januar 2021 VS Rør, opplegg nytt kjøkken, januar 2021

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Ja.
Beskriv: ACSenteret, service varmepumpe, februar 2025

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: Murmester Andersen, nye vinduer kjellerstue, 2014 ACSenteret, montering
varmepumpe, 2022

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller
soppskader?
- Ja.
Beskriv: Noe lukt i nedbørsperioder

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)
- Ja.
Beskriv: Noe tilløp til fukt i kjeller

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja.
Beskriv: Sprekker i murgulvet i garasjen. Noe trekk gjennom inngangsdør om vinteren.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Ja.
Beskriv: Feil på jordfeilbryter utbedret av Boligelektrikeren Januar 2024.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja.
Beskriv: Løs murpuss i trapp mot hage, utbedret 2025 Løs murpuss i trapp forside, utbedret 2025

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

- Ja.
Beskriv: Tilbakeslag, ble spylt januar 2021.

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: Behandlet for maur i kjeller 2017 og 2018

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?
- Ja.
Beskriv: Naboer har gangvei til egen bolig over tomten.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Eventuell kommentar: Alle bygninger på eiendommen er oppført på gul liste hos Byantikvaren, inkludert hus, garasje og boder.

Bygningssakkyndig

Stavern Taksering AS

Byggemåte

Bygningen er oppført med grunnmur i betong. Støpt gulv i u.etg. I u.etg er det stedvis utlektet trekonstruksjon på innsiden av grunnmur. Over grunnmur har bygningen yttervegg av bindingsverk i tre. Utvendig fasade kledning består av ytterpanel. Flatt tak i tre tekket med papp. Takrenner, nedløp og beslag i stål. Trebjelkelag og betong mellom etasjene. Ukjent utførelse på drenering/fuktsikring av konstruksjon under terreng. Vinduer med ramme og karmer i tre med isolerglass. Ytterdører med karmer og dørblad i tre med isolerglass. Huset oppvarmes opp med elektrisk panelovner og varmekabler. Huset holder en normal standard med bl.a. bad med varmekabler og vaskerom med og opplegg for vaskemaskin. Lys og pen stue med store vindusflater sikrer gode lysforhold. Utgang fra stue til vest vendt uteplass. Moderne kjøkkenløsning med glatte linoleum fronter, keramikk benkeplate, godt med skap/benkeplass og integrerte hvitevarer.

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten rapporten:
Utvendig > Taktekking
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Taket er ikke besiktiget da det manglet adkomst. Det anbefales en kjøper å inspisere taket med sikker adkomst.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Konsekvens/tiltak:
-Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Utvendig > Veggkonstruksjon
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning. Kledning har slitasje, sprekker og stedvis fukt. Det er lite lufting bak kledning og der det er montert mus stoppere er denne montert feil. Råte i kledning gjelder kun vegg mot øst.
Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Konsekvens/tiltak:

-Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen

Utvendig > Vinduer
Toppsving og fastkarm vinduer. Malte karmer av tre med isolerglass. Innvendig og utvendig er vinduer malt. Det er slitasje og avskallet maling på overflater, det er stedvis målt fukt i karmer. Det gjøres oppmerksom på at eldre vinduer har redusert energiegenskap i forhold til dagens vinduer. Eldre vinduer har større risiko for punktering og det må forventes en viss slitasje. Det ble likevel ikke observert punkterte vinduer på befaringstidspunktet, noe som kan være vanskelig å avsløre med tanke på lysforhold. Vindu i kjellerstue er sprukket.
Vurdering av avvik:
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Konsekvens/tiltak:
- Det må foretas lokal utbedring.

Utvendig > Balkongdør i 2 etg.
Balkongdør i 2 etg er vanskeilg å åpne, har værslitasje og er avskallet.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Konsekvens/tiltak:
- Det må foretas lokal utbedring.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Balkong ut for soverom i 2 etg med sink tetting og stål rekkverk. Rekkverk er for lavt og åpninger er for store. Veranda ut for stue i 1 etg, det er bom under skifer og rekkverk er sprukket, har vær slitasje og er for lavt. Belegningsstein ligger humpete og skjevt med fall mot huset. Uteplass ligger vendt mot vest.
Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.
- Belegningsstein ligger humpete og skjevt med fall mot huset.
Konsekvens/tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Bom i skifer og skjevheter på belegningsstein bør utbedres.

Utvendig > Utvendige trapper
Betongtrapp på begge sider av huset har bom i skiferen. Trapp foran inngangsdør har løse stein i første trinn som man kan snuble i. Trapp på hagesiden mangler håndløper og har for store åpninger i rekkverk.
Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Konsekvens/tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Utvendig > Andre utvendige forhold
Utepeis og steinmur i samme materiale har sprekker og skade.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik
Konsekvens/tiltak:
- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Innvendig > Overflater
Innvendig er det gulv av parkett, furu, betong og fliser. Veggene har trepanel,

malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og malt betong. Gulv i 1 etg har knirk, gulv i 2 etg har knirk og slitasje, gulv i underetasjen har skader og åpninger. Gulv i bod med vv. tank er fuktig. Stedvis ligger ikke gulv under lister. Betongvegger i underetasjen er stedvis avskallet og har salt utslag. Vegger har stedvis ikke fagmessig malerarbeid.
Vurdering av avvik:
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Konsekvens/tiltak:
- Overflater må utbedres eller skiftes

Innvendig > Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak:
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Rom Under Terreng
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Gulvet er av furu, har parkett og er av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i I vegg inne i boden. I påforet murvegg. Det er og målt med fukt indikator oppe og nede på åpne murvegger målinger viser store forskjeller.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 21.
Vurdering av avvik:
- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Konsekvens/tiltak:
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Innvendig > Innvendige trapper
Tett trapp i mellom 1 og 2 etasje. Trappen mangler håndløper på en side. Tett trapp i mellom u og 1 etasje. Trappen mangler håndløper på en side og rekkverk har for store åpninger. Fri høyde i trappen er for lav, kun 1,75m krav er 2m. Trappen bør brukes med forsiktighet.
Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er liten frihøyde i trappeløp
Konsekvens/tiltak:
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Andre tiltak:
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet

Innvendig > Innvendige dører
Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det er stedvis slitasje på dører og karmer.
Vurdering av avvik:
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
Konsekvens/tiltak:
- Lokal utbedring må påregnes

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Røranlegg av kobber vannledninger, mer enn halve levetiden er oppbrukt. Røranlegget fremstår stedvis som hjemmelaget, jeg anbefaler en kontroll av fagmann og feste av rørledninger.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Boligen har naturlig ventilasjon stedvis lufting via vinduer og ventiler. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Underetasjen bør ha flere ventiler.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Konsekvens/tiltak:
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Varmtvanns tank på ca. 200 liter plassert i bod på vaskerom uten avrenning til sluk.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Konsekvens/tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Bygget er bygget uten fuktsikring i grunn og utvendig på betongvegger. Det er uvisst om deler eller hele huset er drenert. Det er målt fukt i kjelleren noe som indikerer at en eventuell drenering har begrenset effekt.
Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
Konsekvens/tiltak:
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Murer er ikke isolert eller fuktsikret, kulde går rett inn og kan forårsake kondens. Grunnmur og fundamenter vil til enhver tid ha kapillært oppsug av vann fra grunnen.
Vurdering av avvik:
- Innsiden av grunnmuren har misfarging.
Konsekvens/tiltak:
- Andre tiltak

Tomteforhold > Terrengforhold
Tomten er flat og skrånende, opparbeidet med plen og veranda. Det er fall mot bygget, det er krav til fall bort fra bygget 1-50 i en lengde på 3 meter.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Konsekvens/tiltak:
- Andre tiltak:
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
Vurdering av avvik:
- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
Konsekvens/tiltak:
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Utvendig > Nedløp og beslag
Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Konsekvens/tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Følgende punkter har fått TG3 i tilstandsrapporten:

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Generell
Bad med flis på vegg og gulv, malte plater i taket. Rommet er innredet med badekar og servant i innredning. Badet har forskriftsmessig fall til sluk 1-100 på gulv som kan kontrolleres utenfor badekar. Membran er ikke synlig i sluket. Bak badekar er det hull i veggen inn til soverom og vindu står i våtsone uten egnede materialer. Avløp fra badekar går i gjennom gulv uten membrans ikring 2,5cm over flis. Det er fare for at lekkasje vann og bruksvann kan renne til annet rom eller inn i konstruksjonen. Det er ventilasjon via mekanisk avtrekk, badet har ikke til luft under døren. Badet står foran full renovering. Det er ikke mulig å kontrollere fall på gulv eller skader på gulvet under badekar.
Vurdering av avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak:
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell
Vaskerom med flis og betong på gulv, flis, betong og panel på vegg, betong i tak. Rommet har ikke fall til sluk eller høydeforskjell i mellom sluk og flis ved dør, det er ikke synlig membran i sluk eller annet sted. Rommet er innredet med dusjkabinett, innredning med vask og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon med mekanisk vifte, ingen til luft. Rommet fungerer med dagens bruk men skulle det komme en vannlekkasje fra trykksatt utstyr vil vannet renne inn i tilstøtende rom og ikke til sluk. Vaskerom blir gitt en TG3 pga. tilstand men også pga. alder. Rommet bør

renoveres for å tåle dagens bruk. Frem til vaskerommet renoveres anbefaler vi å å montere automatisk vann stopper.
Vurdering av avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak:
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Følgende punkter har fått TGIU i rapporten:
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon som er lukket uten inspeksjons muligheter.
Vurdering av avvik:
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
Konsekvens/tiltak:
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - gul
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming

Huset varmes opp med varmepumpe og ildsted, samt elektriske panelovner og varmekabler.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 26 733,-pr. 2025

De kommunale avgiftene for året 2025 fordeler seg slik;
Eiendomsskatt kr. 13 949,-
Feie-og tilsynsgebyr kr. 243,-
Renovasjonsgebyr 10 254,89,-
Vann-og avløpsgebyr kr. 16 235,34,-

Eiendomsskatt

Kr 13 949,- 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 6 136 102,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 15 194 432,- 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

Gjensidige
Polisenr: 83463073

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 504 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen har en sentral, barnevennlig og attraktiv beliggenhet på Berg/Tåsen. Nærmeste dagligvarebutikk er Spar på Tåsen, kun 5 minutters gange fra boligen. Det er også kort vei til Ullevål Stadion med dagligvare, vinmonopol, spisesteder, apotek og et bredt utvalg av butikker.

Nærområdet består hovedsakelig av eneboliger og tomannsboliger, med store hager hvor alt fra rådyr, epletrær og barn trives godt. Noe av det som gjør området så populært foruten enkel tilgang på marka. Kort spasertur til Damefallet med akebakke og skøytebane om vinteren og til friområdet i Havnabakken. Du kan gå eller sykle til Nordmarka og Sognsvann (ca 25 minutters gange til Sognsvann) med flotte lysløype/ tur- fiske - og bademuligheter. Man når Korsvoll/Grinda gjennom Havnabakken, "marka"-følelsen kommer allerede fra toppen av Havnabakken. Når det er mye snø kan man ta på seg skiene å gå rett opp fra Månejordet. For turentusiaster er det greit å vite at blåmerkene til turistforeninga starter ved Tåsen T-bane stasjon).

Du finner et variert utvalg av mulige fritidsaktiviteter og friarealer i kort avstand

fra boligen;
Voldsløkka ligger rett i nærheten og kan tilby ulike fotballbaner, sandvolleyballbaner, lekeapparater og andre aktiviteter. Bakkehaugen friområde er den lokale løkka med fotballbane om sommeren og ishockeybane om vinteren. Havnabakken og Damefallene er også i nærheten med fine turmuligheter. For hyggelige søndagsturer kan en spasere i naturskjønne omgivelser langs Akerselva opp forbi Nydalen og Frysja, og videre innover mot det populære Maridalsvannet. Man kan også følge elven ned til sentrum.

Offentlig kommunikasjon

Fra døren har du tre minutters gange til Tåsen senter med linje 23, 24, og 34. Fra Tåsen senter har du også tilgang til Flybussen som tar deg til Gardemoen. Ønsker du å ta T-banen, ligger Berg stasjon og Tåsen (linje 5) også tre minutters gange unna. Alt tilrettelagt for en enkel og praktisk hverdag!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for våningshus med garasje datert 30.06.1948.

Det gjøres oppmerksom på at det er innredet til kjellerstue (varig opphold) mens i sist byggegodkjente tegninger fra oppføringstidspunktet er kjelleretasjen godkjent som boder, fyrrom og vaskekjeller (ikke varig opphold). Dvs. at dagens bruk av kjellerstue ikke er godkjent til varig opphold iht. Plan- og bygningsloven.

Det er gjort endringer i 1. og 2. etasje;
I 1. etg er vegg i hall og kjøkken tatt bort.
I 2. etg er det tatt bort et soverom og en stk dør tettet igjen.
Hvis det er flyttet på eller fjernet bærevegger, så er det meldingsplikt ovenfor bygningsmydighetene.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til underformål med tilhørende anlegg etter reguleringsbestemmelser S-2864, vedtatt 14.05.1986. Deler av eiendommen er regulert til:
- Offentlig gang-/sykkelvei etter reguleringsbestemmelser S-1074, vedtatt 01.08.1963.
- Veigrunn i tunnel etter reguleringsbestemmelser S-3540, vedtatt 19.06.1996.
- Byggegrense etter reguleringsbestemmelser S-1173, vedtatt 01.12.1964.

Eiendommen ligger innenfor gul liste med vernestatus kommunalt listeført. Rekkehusene i Gjennomfaret 1-36 er tegnet og planlagt av arkitekt Thorleif Jensen (1903-1972) på 1930-tallet, og ble ferdigstilt i slutten av førtiårene. Området er bygget etter mønster av mellomkrigstidens tyske og nederlandske "Siedlungen". De første tre rekkene ble oppført i tre før krigen, deretter ble bygningene oppført i mur. Hagene er bevaringsverdige. Gjennomfaret er registrert som et verneområde, kat. 1 i Kommuneplanen, 2015.

Kommuneplan: Eiendommen er regulert til hovedformål bebyggelse og anlegg (nåværende) i kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015. Eiendommen grenser i (ca.) vestnordvest og nordvest til Markagrensen (LNF areal, eksisterende).

Oslo kommune har vedtatt en ny kommuneplan. Dette får betydning for en rekke av de vedtatte
reguleringsplanene i kommunen. Det pågår nå oppdateringer av reguleringsplanene som er berørt, men dette vil ta noe tid. Generell informasjon om kommuneplanen med lenker til kartinnsynsløsning finner du på: http://www.kommuneplan.oslo.kommune.no/

Pågående plansaker i området:

Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (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. Videre skal småhusområdenes karakter og kvaliteter bevares, det skal legges til rette for mer klimavennlige utbygginger, og vi skal forsøke å forenkle planen for å kunne gjøre kommende byggesaker enklere og billigere å gjennomføre. 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. Saksnummer: 202102096 - Reguleringssak

Stolt Utvikling AS foreslår å omregulere Nordbergveien 10 og Rektorhaugen 53 fra boligformål til boligformål med høyere utnyttelse. Hensikten med planen er å legge til rette for en boligblokk på 4 etasjer med maks tillat høyde på ca. 16 m. Det er skissert 21 leiligheter i bygget, med felles uteareal mot vest. I tillegg reguleres 10 trær til bevaring. For ytterlige informasjon se saksnummer: 201806581 hos PBE.

Tåsen utvikling foreslår å omregulere Tåsen senter og deler av området øst for t-banen til boligbebyggelse med høyere utnyttelse, senterfunksjoner og eldresenter. lanforslaget legger opp til at dagens senter og eldresenter rives og at det oppføres ny bebyggelse med boliger, senterfunksjoner og eldresenter. For ytterlige informasjon se saksnummer: 201208955 hos PBE.

Vi anbefaler å gjøre et søk inne på PBL sine sider;
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

12.11.1949 - Dokumentnr: 13206 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:54 Bnr:255

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 126 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 8 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 211 590,- 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. 3 125,-.

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 23. august 2025

Ansvarlig megler

Marthe Grønnslett, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45395315

Meglerforetaket

Nordvik Bjørvika
Dronning Eufemias gate 14
0191 OSLO
Juridisk navn: Fjordbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930359815

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Gjennomfaret 26

Gjennomfaret 26

Nabolaget Tåsen - vurdert av 91 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Tåsen skole (1-7 kl.)	655 elever, 28 klasser	4 min 0.4 km
Berg skole (1-7 kl.)	419 elever, 21 klasser	7 min 0.6 km
Ullevål skole (1-7 kl.)	363 elever, 21 klasser	18 min 1.6 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	510 elever, 35 klasser	15 min 1.3 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.)	30 elever, 28 klasser	19 min 1.7 km
Nydalen videregående skole	960 elever	13 min 1.1 km
Blindern videregående skole	810 elever, 24 klasser	14 min 1.3 km

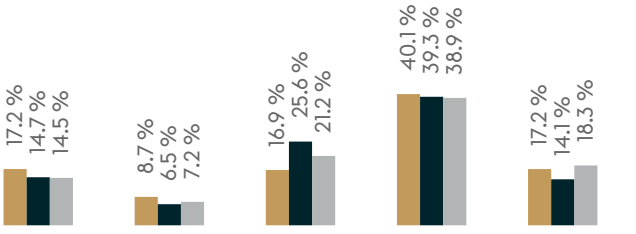
Offentlig transport

Berg	Linje 5	2 min 0.2 km
Berg	Linje FB3, 23, 24	3 min 0.2 km
Nydalen stasjon	Linje RE30, R31	18 min 1.5 km
John Colletts plass i Niels He...	Linje 17, 18	20 min 1.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	13 min 7 km

Barnehager

Tåsen Skoles barnehage (1-5 år...	27 barn	4 min 0.4 km
Rektorhaugen Kanvas-barnehage ...	95 barn	7 min 0.7 km
Bergtunet barnehage (0-5 år)	110 barn	8 min 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tåsen	1 016	471
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Sykkel

Sport

Tåsen skole	5 min
Månejordet balløkke	5 min
Ullevål og Tåsen Fysioterapi o...	3 min
SATS Ullevaal Stadion	9 min

«Mange hyggelige mennesker»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Enebolig i rekke.
Gjennomfaret 26, 0876 OSLO
OSLO kommune
gnr. 54, bnr. 259

Sum areal alle bygg: BRA: 210 m² BRA-i: 173 m²



Befaringsdato: 04.08.2025 **Rapportdato:** 10.08.2025 **Oppdragsnr.:** 22396-1861 **Referansenummer:** MR6250

Autorisert foretak: Stavern Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Rune Larsen **Vår ref:** 34-0163/25

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.

Stavern Taksering as

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

Rapportansvarlig

Rune Larsen
Uavhengig Takstingeniør
rune@staverntaksering.no
994 09 100

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få 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.

Gjennomfaret 26, 0876 OSLO
Gnr 54 - Bnr 259
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

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

Bygningen er oppført med grunnmur i betong. Støpt gulv i u.etg.
I u.etg er det stedvis utlektet trekonstruksjon på innsiden av grunnmur. Over grunnmur har bygningen yttervegg av bindingsverk i tre. Utvendig fasade kledning består av ytterpanel.
Flatt tak i tre tekket med papp. Takrenner, nedløp og beslag i stål. Trebjelkelag og betong mellom etasjene. Ukjent utførelse på drenering/fuktsikring av konstruksjon under terreng. Vinduer med ramme og karmer i tre med isolerglass. Ytterdører med karmer og dørblad i tre med isolerglass. Huset oppvarmes opp med elektrisk panelovner og varmekabler.
Huset holder en normal standard med bl.a. bad med varmekabler og vaskerom med og opplegg for vaskemaskin. Lys og pen stue med store vindusflater sikrer gode lysforhold.
Utgang fra stue til vest vendt uteplass.
Moderne Kjøkkenløsning med glatte fronter, laminat benkeplate, godt med skap/benkeplass og integrerte hvitevarer. Boligen har avvik som vi har gitt TG2-TG3 som en eventuelt kjøper bør lese nøye. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.
Boligen er i sin tid godkjent som våningshus, fremstår i dag som enebolig i rekke.

Enebolig i rekke. - Byggeår: 1949

UTVENDIG Gå til side

Taket er ikke besiktiget da det manglet adkomst. Det anbefales en kjøper å inspisere taket med sikker adkomst.

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Kledning har slitasje, sprekker og stedvis fukt. Det er lite lufting bak kledning og der det er montert mus stoppere er denne montert feil. Råte i kledning gjelder kun vegg mot øst.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon som er lukket uten inspeksjons muligheter.

Toppsving og fastkarm vinduer. Malte karmer av tre med isolerglass. Innvendig og utvendig er vinduer malt. Det er slitasje og avskallet maling på overflater, det er stedvis målt fukt i karmer.
Det gjøres oppmerksom på at eldre vinduer har redusert energiegenskap i forhold til dagens vinduer. Eldre vinduer har større risiko for punktering og det må forventes en viss slitasje. Det ble likevel ikke observert punkterte vinduer på befaringstidspunktet, noe som kan være vanskelig å avsløre med tanke på lysforhold.

Vindu i kjellerstue er sprukket, nytt glass er bestilt i følge eier.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkong ut for soverom i 2 etg med sink tetting og stål rekkverk.
Rekkverk er for lavt og åpninger er for store.
Veranda ut for stue i 1 etg, det er bom under skifer og rekkverk er sprukket, har vær slitasje og er for lavt.
Belegningsstein ligger humpete og skjevt med fall mot huset.
Uteplass ligger vendt mot vest.

Betongtrapp på begge sider av huset har bom i skiferen. Trapp foran nngangsdør har løse stein i første trinn som man kan snuble i.
Trapp på hagesiden mangler håndløper og har for store åpninger i rekkverk.

Utepeis og steinmur i samme materiale har sprekker og skade.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, furu, betong og fliser. Veggene har trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og malt betong.
Gulv i 1 etg har knirk, gulv i 2 etg har knirk og slitasje, gulv i underetasjen har skader og åpninger. Gulv i bod med vv tank er fuktig. Stedvis ligger ikke gulv under lister.
Betongvegger i underetasjen er stedvis avskallet og har salt utslag.
Vegger har stedvis ikke fagmessig malerarbeid.

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

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats. Peis et montert i 2020.

I underetasjen er gulvet er av furu, har parkett og er av betong.
Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i I vegg inne i boden. I påforet murvegg. Det er og målt med fukt indikator oppe og nede på åpne murvegger målinger viser store forskjeller.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 21.

Tett trapp i mellom 1 og 2 etasje. Trappen mangler håndløper på en side.
Tett trapp i mellom u og1 etasje. Trappen mangler håndløper på en side og rekkverk har for store åpninger. Fri høyde i trappen er for lav, kun 1,75m krav er 2m. Trappen bør brukes med forsiktighet.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det er stedvis slitasje på dører og karmer.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med flis på vegg og gulv, malte plater i taket.
Rommet er innredet med badekar og servant i innredning.
Badet har forskriftsmessig fall til sluk 1-100 på gulv som kan kontrolleres utenfor badekar. Membran er ikke synlig i sluket.
Bak badekar er det hull i veggen inn til soverom og vindu står i våtsone uten egnede materialer. Avløp fra badekar går i gjennom gulv uten membrans ikring 2,5cm over flis. Det er fare for at lekkasje vann og bruksvann kan renne til annet rom eller inn i konstruksjonen.
Det er ventilasjon via mekanisk avtrekk, badet har ikke til luft under døren.
Badet står foran full renovering.
Det er ikke mulig å kontrollere fall på gulv eller skader på gulvet under badekar.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I eksisterende hull i veggen mellom bad og soverom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Gjennomfaret 26, 0876 OSLO
Gnr 54 - Bnr 259
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom
Vaskerom med flis og betong på gulv, flis, betong og panel på vegg, betong i tak. Rommet har ikke fall til sluk eller høydeforskjell i mellom sluk og flis ved dør, det er ikke synlig membran i sluk eller annet sted. Rommet er innredet med duskabinett, innredning med vask og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon med mekanisk vifte, ingen til luft. Rommet fungerer med dagens bruk men skulle det komme en vannlekkasje fra trykksatt utstyr vil vannet renne inn i tilstøtende rom og ikke til sluk. Vaskerom blir gitt en TG3 pga tilstand men også pga alder. Rommet bør renoveres for å tåle dagens bruk. Frem til vaskerommet renoveres anbefaler vi å å montere automatisk vann stopper.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN Gå til side

Moderne nyere kjøkken. Kjøkkenet har innredning med glatte linoleum fronter. Benkeplaten er av keramikk. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, vinskap og stekeovn.
Informasjon om type materialer er gitt av eier.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med toalett og vask.
Toalettrom med toalett og vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Røranlegg av kobber vannledninger, mere enn halve levetiden er oppbrukt. Røranlegget fremstår stedvis som hjemmelaget, jeg anbefaler en kontroll av fagmann og feste av rørledninger.
Det er avløpsrør av plast og stål. Kun inspisert inne i boligen.

Boligen har naturlig ventilasjon stedvis lufting via vinduer og ventiler. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.
Underetasjen bør ha flere ventiler.

Varmtvanns tank på ca. 200 liter plassert i bod på vaskerom uten avrenning til sluk.

Elektrisk anlegg med automatsikringer. Det foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter 1999.
Tidligere arbeider (fra byggeår)mangler dokumentasjon og derfor TG2 og anbefaling om el kontroll.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet av tastmannen, så det vites ikke om de virker som de skal. Eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

Boligen har brannalarm og brannslokker.
Utstyr er ikke testet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygget er bygget uten fuktsikring i grunn og utvendig på betongvegger. Det er uvisst om deler eller hele huset er drenert. Det er målt fukt i kjelleren noe som indikerer at en eventuell drenering har begrenset effekt.

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Murer er ikke isolert eller fuktsikret, kulde går rett inn og kan forårsake kondens. Grunnmur og fundamenter vil til enhver tid ha kapillært oppsug av vann fra grunnen.

Tomten er flat og skrånende, opparbeidet med plen og veranda. Det er fall mot bygget, det er krav til fall bort fra bygget 1-50 i en lengde på 3 meter.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

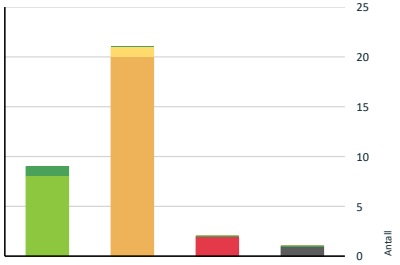
Enebolig i rekke.

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

I 1 etg er vegg i hall og kjøkken tatt bort.
I 2 etg er det tatt bort et soverom og en stk dør er tettet igjen.
Det er endringer i underetasjen, både på rom oppdeling og bruken av rommene. Originale tegninger er vanskelig å tyde men min vurdering er at underetasje er godkjent som boder, fyr rom og vaskekjeller.
Det tas spesifikt forbehold om ikke godkjente rom. Dette er en risiko da da boligen ikke stemmer overens med godkjente og byggemeldte tegninger.
Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger, dette må bekostes av kjøper.
Vinduer som er satt inn i kjellerstuen for små til å være rømnings vinduer og kjelleren bør derfor ikke brukes til oppholdsrom.

Sammendrag av boligens tilstand

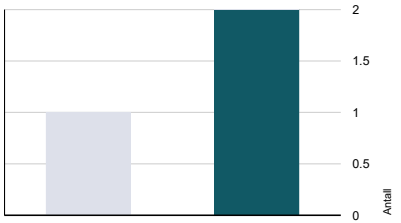
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig i rekke.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Generell Gå til side
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell Gå til side
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Gjennomfaret 26, 0876 OSLO
Gnr 54 - Bnr 259
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Utvendig > Vinduer Gå til side
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Balkongdør i 2 etg. Gå til side
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Belegningsstein ligger humpete og skjevt med fall mot huset.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side
Det er påvist andre avvik:

Innvendig > Overflater Gå til side
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Innvendig > Radon Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Det er liten frihøyde i trappeløp

Innvendig > Innvendige dører Gå til side
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side
Elektrisk anlegg med automatsikringer. Det foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter 1999. Tidligere arbeider (fra byggeår)mangler dokumentasjon og derfor TG2 og anbefaling om el kontroll.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet av tastmannen, så det vites ikke om de virker som de skal. Eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Gjennomfaret 26, 0876 OSLO
Gnr 54 - Bnr 259
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

ENEBOLIG I REKKE.



Byggeår
1949

Kommentar
Betydelig oppgradert i senere tid.

Anvendelse
Godkjent som våningshus, fremstår i dag som enebolig i rekke.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Huset er i generelt god stand men har stedvis vedlikeholdsetterslep og flere bygningsdeler har brukt opp mesteparten av sin levetid.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er ikke besiktiget da det manglet adkomst. Det anbefales en kjøper å inspisere taket med sikker adkomst.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Kledning har slitasje, sprekker og stedvis fukt. Det er lite lufting bak kledning og der det er montert mus stoppere er denne montert feil.
Råte i kledning gjelder kun vegg mot øst.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Tilstandsrapport

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.






TG 0/1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon som er lukket uten inspeksjons muligheter.

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

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 2 Vinduer

Toppsving og fastkarm vinduer. Malte karmer av tre med isolerglass. Innvendig og utvendig er vinduer malt. Det er slitasje og avskallet maling på overflater, det er stedvis målt fukt i karmer.
Det gjøres oppmerksom på at eldre vinduer har redusert energiegenskap i forhold til dagens vinduer. Eldre vinduer har større risiko for punktering og det må forventes en viss slitasje. Det ble likevel ikke observert punkterte vinduer på befaringstidspunktet, noe som kan være vanskelig å avsløre med tanke på lysforhold.
Vindu i kjellerstue er sprukket.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Gjennomfaret 26, 0876 OSLO
Gnr 54 - Bnr 259
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Tilstandsrapport




TG 2 Balkongdør i 2 etg.

Balkongdør i 2 etg er vanskeilg å åpne, har vørslitasje og er avskallet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong ut for soverom i 2 etg med sink tetting og stål rekkverk. Rekkverk er for lavt og åpninger er for store.
Veranda ut for stue i 1 etg, det er bom under skifer og rekkverk er sprukket, har vær slitasje og er for lavt.
Belegningsstein ligger humpete og skjevt med fall mot huset.
Uteplass ligger vendt mot vest.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Belegningsstein ligger humpete og skjevt med fall mot huset.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det må foretas lokal utbedring.
• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Bom i skifer og skjevheter på belegningsstein bør utbedres.

Tilstandsrapport






TG 2 Utvendige trapper

Betongtrapp på begge sider av huset har bom i skiferen. Trapp foran nngangsdør har løse stein i første trinn som man kan snuble i.
Trapp på hagesiden mangler håndløper og har for store åpninger i rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.




TG 2 Andre utvendige forhold

Utepeis og steinmur i samme materiale har sprekker og skade.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Konsekvens/tiltak
• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Gjennomfaret 26, 0876 OSLO
Gnr 54 - Bnr 259
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Tilstandsrapport



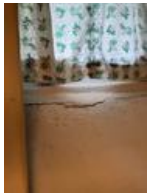
INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, furu, betong og fliser. Veggene har trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og malt betong.
Gulv i 1 etg har knirk, gulv i 2 etg har knirk og slitasje, gulv i underetasjen har skader og åpninger. Gulv i bod med vv tank er fuktig. Stedvis ligger ikke gulv under lister.
Betongvegger i underetasjen er stedvis avskallet og har salt utslag. Vegger har stedvis ikke fagmessig malerarbeid.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.






TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats. Peis et montert i 2020.





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av furu, har parkett og er av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i I vegg inne i boden. I påforet murvegg. Det er og målt med fukt indikator oppe og nede på åpne murvegger målinger viser store forskjeller.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 21.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

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



TG 2 Innvendige trapper

Tett trapp i mellom 1 og 2 etasje. Trappen mangler håndløper på en side.
Tett trapp i mellom u og1 etasje. Trappen mangler håndløper på en side og rekkverk har for store åpninger. Fri høyde i trappen er for lav, kun 1,75m krav er 2m. Trappen bør brukes med forsiktighet.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Det er liten frihøyde i trappeløp

Konsekvens/tiltak
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Andre tiltak:
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Gjennomfaret 26, 0876 OSLO
Gnr 54 - Bnr 259
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Tilstandsrapport





TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det er stedvis slitasje på dører og karmer.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

TG 3 Generell

Bad med flis på vegg og gulv, malte plater i taket.
Rommet er innredet med badekar og servant i innredning.
Badet har forskriftsmessig fall til sluk 1-100 på gulv som kan kontrolleres utenfor badekar. Membran er ikke synlig i sluket.
Bak badekar er det hull i veggen inn til soverom og vindu står i våtsone uten egnede materialer. Avløp fra badekar går i gjennom gulv uten membrans ikring 2,5cm over flis. Det er fare for at lekkasje vann og bruksvann kan renne til annet rom eller inn i konstruksjonen.
Det er ventilasjon via mekanisk avtrekk, badet har ikke til luft under døren.
Badet står foran full renovering.
Det er ikke mulig å kontrollere fall på gulv eller skader på gulvet under badekar.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





Åpning i vegg





ETASJE 2 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I eksisterende hull i veggen mellom bad og soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom med flis og betong på gulv, flis, betong og panel på vegg, betong i tak. Rommet har ikke fall til sluk eller høydeforskjell i mellom sluk og flis ved dør, det er ikke synlig membran i sluk eller annet sted. Rommet er innredet med duskabinett, innredning med vask og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon med mekanisk vifte, ingen til luft. Rommet fungerer med dagens bruk men skulle det komme en vannlekkasje fra trykksatt utstyr vil vannet renne inn i tilstøtende rom og ikke til sluk. Vaskerom blir gitt en TG3 pga tilstand men også pga alder. Rommet bør renoveres for å tåle dagens bruk. Frem til vaskerommet renoveres anbefaler vi å å montere automatisk vann stopper.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Andre tiltak:

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Gjennomfaret 26, 0876 OSLO
Gnr 54 - Bnr 259
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Tilstandsrapport







UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Moderne nyere kjøkken. Kjøkkenet har innredning med glatte linoleum fronter. Benkeplaten er av keramikk. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, vinskap og stekeovn.
Informasjon om type materialer er gitt av eier.



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

ETASJE 2 > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med toalett og vask.



UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med toalett og vask.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Røranlegg av kobber vannledninger, mere enn halve levetiden er oppbrukt. Røranlegget fremstår stedvis som hjemmelaget, jeg anbefaler en kontroll av fagmann og feste av rørledninger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Gjennomfaret 26, 0876 OSLO
Gnr 54 - Bnr 259
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og stål. Kun inspisert inne i boligen.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon stedvis lufting via vinduer og ventiler. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.
Underetasjen bør ha flere ventiler.

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

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

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvanns tank på ca. 200 liter plassert i bod på vaskerom uten avrenning til sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Elektrisk anlegg med automatsikringer. Det foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter 1999.

Tilstandsrapport

Tidligere arbeider (fra byggeår)mangler dokumentasjon og derfor TG2 og anbefaling om el kontroll.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet av tastmannen, så det vites ikke om de virker som de skal. Eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

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.
   1949
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
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?
    Ja På grunn av alder på anlegget generelt og følgende avvik gis TG2 og anbefaling om el kontroll.
    Det mangler dokumentasjon på originalt anlegg.
    Det anbefales en el kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.

Generell kommentar

Vurdering av el anlegget er utenfor takstmannens fagfelt.

Gjennomfaret 26, 0876 OSLO
Gnr 54 - Bnr 259
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Tilstandsrapport





TG 0 Brannteknisk 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 brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk 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 brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har brannalarm og brannslokker.
Utstyr er ikke testet.

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Bygget er bygget uten fuktsikring i grunn og utvendig på betongvegger. Det er uvisst om deler eller hele huset er drenert. Det er målt fukt i kjelleren noe som indikerer at en eventuell drenering har begrenset effekt.

Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Murer er ikke isolert eller fuktsikret, kulde går rett inn og kan forårsake kondens. Grunnmur og fundamenter vil til enhver tid ha kapillært oppsug av vann fra grunnen.

Vurdering av avvik:
- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Tomten er flat og skrånende, opparbeidet med plen og veranda. Det er fall mot bygget, det er krav til fall bort fra bygget 1-50 i en lengde på 3 meter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Ytterligere undersøkelser anbefales.





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

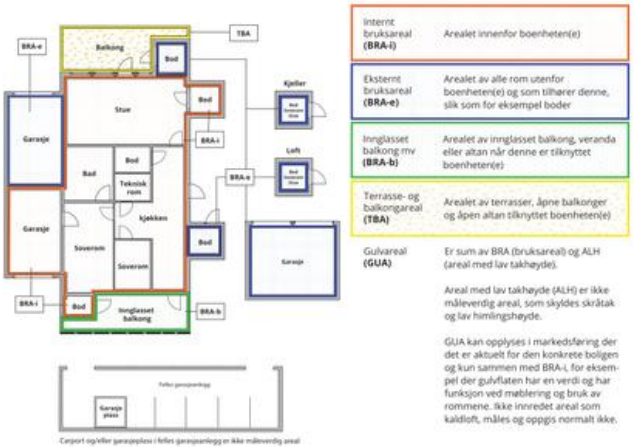
Hva er måleverdig areal?

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.



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 branncceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig i rekke.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	60	37		97	51
Etasje 2	59			59	2
Underetasje	54			54	
SUM	**173**	**37**			**53**
SUM BRA	**210**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, Bod, Stue, Kjøkken	Garasje, Bod i hagen	
Etasje 2	Trapperom, Bod, Bod 2, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Toalettrom		
Underetasje	Trapperom, Gang, Gang 2, Bod, Bod 2, Bod 3, Peisstue, Vaskerom, Toalettrom		

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.
Arealer er oppgitt uten desimaler etter avrundingsregler. Grunnregelen er at vi runder ned når vi har tallene 0, 1, 2, 3 og 4, mens vi runder oppover når vi forholder oss til tallene 5, 6, 7, 8 og 9
Utvendig veranda ut for stue i 1 etg og hellelagt platting er medtatt som TBA med 51m2.
Balkong i 2 etg er medtatt som TBA med 2 m2.
Innvendig boder2 stk i underetasjen er medtatt som BRA-i etter ny standard og som s-rom etter gammel standard med 9m2.
Utvendig garasje 31m2 er medtatt som BRA-e etter ny standard og som S-rom etter gammel standard.
Utvendig bodi hagen 6m2 er medtatt som BRA-e etter ny standard og som S-rom etter gammel standard. Boidens mål er oppgitt av eier.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I 1 etg er vegg i hall og kjøkken tatt bort.
I 2 etg er det tatt bort et soverom og en stk dør er tettet igjen.
Det er endringer i underetasjen, både på rom oppdeling og bruken av rommene. Originale tegninger er vanskelig å tyde men min vurdering er at underetasje er godkjent som boder, fyr rom og vaskekjeller.
Det tas spesifikt forbehold om ikke godkjente rom. Dette er en risiko da da boligen ikke stemmer overens med godkjente og byggemeldte tegninger.
Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger, dette må bekostes av kjøper.
Vinduer som er satt inn i kjellerstuen for små til å være rømnings vinduer og kjelleren bør derfor ikke brukes til oppholdsrom.

Gjennomfaret 26, 0876 OSLO
Gnr 54 - Bnr 259
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

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:
- 2021: Totalrenovering 1. etasje
- 2021: Montering utvendig brannstige
- 2022: Installasjon varmepumpe
- 2024: Bytte av sikringer
- 2025: Opplegg til elbil garasje
- 2025: Asfaltering foran garasje

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Vinduer som er satt inn i kjellerstuen er for små til å være rømnings vinduer og kjelleren bør derfor ikke brukes til oppholdsrom.

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)**
Enebolig i rekke.	164	46

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
04.8.2025	Rune Larsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
301 OSLO	54	259		0	504.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Gjennomfaret 26

Hjemmelshaver
Seland Johan Simon, Angell Lise

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en meget attraktiv og populær beliggenhet på Berg/Tåsen. Kun få minutters gange til Havnabakken og Damefallene som utgjør flotte turbelter som strekker seg helt til Sognsvann/Nordmarka. Nærmeste handlesenter er Tåsen Senter og Ullevål Stadion med stort utvalg som dekker daglige behov. Nærhet til Storo Senter med sitt brede utvalg av forretninger og servicetilbud. Sentralt med gangavstand til buss/t-bane

Adkomstvei

Fra Oslo: Ta Hammersborggata til Calmeyers gate. Sving til høyre og inn på Calmeyers gate. Ta Uelands gate til Irisveien i Bydel Nordre Aker. Fortsett på Irisveien. Kjør til Gjennomfaret

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Siste hjemmelsovergang

År
2009

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Div dokumenter	04.08.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.08.2025	Endret etter nye opplysninger

For gyldighet på rapporten se forside

Gjennomfaret 26, 0876 OSLO
Gnr 54 - Bnr 259
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

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.

Gjennomfaret 26, 0876 OSLO
Gnr 54 - Bnr 259
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

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, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede 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/MR6250

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Seland, Johan Simon	9578-5990-4-2873673	2025-08-07 15:24:08
Angell, Lise	9578-5990-4-2854856	2025-08-07 15:24:03

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
7. aug. 2025

Oppdragsnummer
34-0163/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gjennomfaret 26, 0876 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Selgere
Lise Angell, Johan Seland

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2009

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: 83463073
Forsikret i: Gjensidige

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: Tømrer Tormod Melbø, gipse og sparkle vegg vaskekjeller, januar 2017 Oslo Bad AS - bytte av varmtvannsbereder, september 2017 Ukjent firma - Montering dusjkabinett, 2016

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

Eventuell kommentar: Ikke oppgradert i vår tid. Begge bad er fra 1990 tallet.

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

Eventuell kommentar: Ikke kjent med slik dokumentasjon

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: Murmester Andersen, Pussing av pipe og mur, 2015 Mora AS, bytte garasjeporter, 2016 Dan Construct - ny kledning to vegger, juli 2017 Dan Construct - nytt garasjetak, juli 2018 Varmefag Kakkel og Peis, ny peis stue, 2020 Varmefag Kakkel og Peis, revet peis kjellerstue, 2020

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Storm Elektro, frakoble badstuovn, 2015 Storm Elektro, montere avtrekk vaskekjeller, 2015 Storm Elektro, tilkobling varmtvannsbereder, 2017 Storm Elektro, tilkobling terrassevarmer, 2018 Torpa El-installasjon, nytt elektrisk opplegg kjøkken, stue, gang, 2021 Torpa El-installasjon, nye termostater varmekabler, nye stikk oppe, 2022 Torpa El-installasjon, tilkobling varmepumpe, 2022 Boligelektrikeren, bytte sikringer, 2024 - savner samsvarserklæring (har etterspurt) Storm Elektro, montering avtrekksvifte bad oppe, 2025 Tåsen El-installasjon, opplegg og montering av el-billader 2025

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? November 2017 - Rejlers Elsikkerhet AS

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tåsen Elektro, ny kurs og monterting av elbilldaer garasje, mai 2025

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: Oslo Bad AS, fjerning av vask, 2017 Oslo Bad AS, bytte varmtvannsbereder, 2017 VS Rør, utskifting soilrør, januar 2021 VS Rør, opplegg nytt kjøkken, januar 2021

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

Eventuell kommentar: Har ikke noe av dette.

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

Ja

Beskriv: ACSenteret, service varmepumpe, februar 2025

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: Murmester Andersen, nye vinduer kjellerstue, 2014 ACSenteret, montering varmepumpe, 2022

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke gjort

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Noe lukt i nedbørsperioder

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)

Ja

Beskriv: Noe tilløp til fukt i kjeller

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

Ja

Beskriv: Sprekker i murgulvet i garasjen. Noe trekk gjennom inngangsdør om vinteren.

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

Beskriv: Feil på jordfeilbryter utbedret av Boligelektrikeren Januar 2024.

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

Beskriv: Løs murpuss i trapp mot hage, utbedret 2025 Løs murpuss i trapp forside, utbedret 2025

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

Beskriv: Tilbakeslag, ble spylt januar 2021.

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: Behandlet for maur i kjeller 2017 og 2018

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: Tilstandsvurdering blir utarbeidet i forbindelse med salg 2025

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?
Nei

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?
Ja

Beskriv: Naboer har gangvei til egen bolig over tomten.

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

Eventuell kommentar: Alle bygninger på eiendommen er oppført på gul liste hos Byantikvaren, inkludert hus, garasje og boder.

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: 34-0163/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Angell, Lise	2025-08-07	Seland, Johan Simon	2025-08-07
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Angell, Lise		bankID Seland, Johan Simon	

Signicat

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

Skatteetaten

Dato
01.08.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 54 Bnr 259 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Gjennomfaret 26, 0876 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 6 136 102
Som sekundærbolig:	kr 15 194 432

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

att.l.nr.
777/19408
distr.nr.

FERDIGATTEST for det under 30/6 1948 anmeldte byggearbeid
nemlig: våningshus med garasje
På matr.nr.
Gr.nr. 54 br.nr. 255
Tomt nr. 30 vei nr. Gjennomfaret
Eier: A/S Akersbanene v/o.r.sakfører G. Schwabe-Hansen, Ø.Slottsgt. 9.
Anmelder: Arkitekt Thorleif Jensen, Gjennomfaret 6, V. Aker.
Ansvarshavende: Tømmermester Karl Dahl, Bredo Stabellsvei 8. Ullevål p.Å.
Arbeidet er utført i samsvar med meddelt approbasjon og under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning den 29/8 1952 ble det ikke funnet noe lovstridig ved selve bygningen.

Oppmerksomheten henledes på at bygningslovens § 131 pass. 2 bestemmer:
Det skal innsendes anmeldelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den approberte anmeldelse, eller — for eldre bygnings vedkommende — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Attest er innkommet fra:
Veivesenet 18/1 1951 vann- og kloakkvesenet 11/10 1950
Feiervesenet 2/2 1950 ~~heiskontrollen~~
~~Gebyr beregnet etter regulativet:~~

Oslo, bygningskontrollen den 4. mai 1955.

A. Gjerstad
BYGNINGSINSPEKTØR i Vestre distrikt, Akersavd.

Skjema B. 13.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

att.l.nr.
777/1948
distr.nr.

FERDIGATTEST for det under 30/6 1948 anmeldte byggearbeid
nemlig: våningshus med garasje
På matr.nr.
Gr.nr. 54 br.nr. 259
Tomt nr. 26 vei nr. Gjennomfaret
Eier: A/S Akersbanene v/o.r.sakfører G. Schwabe-Hansen, Ø. Slottsgt. 9.
Anmelder: Arkitekt Thorleif Jensen, Gjennomfaret 6, V. Aker.
Ansvarshavende: Tømmermester Karl Dahl, Bredo Stabellsvei 8, Ullevål.
Arbeidet er utført i samsvar med meddelt approbasjon og under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning den 29/8 1952 ble det ikke funnet noe lovstridig ved selve bygningen.

Oppmerksomheten henledes på at bygningslovens § 131 pass. 2 bestemmer:
Det skal innsendes anmeldelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den approberte anmeldelse, eller — for eldre bygnings vedkommende — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Attest er innkommet fra:
Veivesenet 18/1 1951 vann- og kloakkvesenet 11/10 1950
Feiervesenet 2/2 1950 ~~heiskontrollen~~
Gebyr beregnet etter regulativet:

Oslo, bygningskontrollen den 4. mai 1955.

A. Gjerstad
BYGNINGSINSPEKTØR i Vestre distrikt, Akersavd.

Skjema B. 13.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

att l.nr.
777/1948
distr.nr.

FERDIGATTEST for det under 30/6 1948 anmeldte byggearbeid
nemlig: våningshus med garasje
På matr.nr.
Gr.nr. 54 br.nr. 260
Tomt nr. 28 vei nr. Gjennomfaret
Eier: A/S Akersbanene v/o.r.sakfører G. Schwabe-Hansen, Ø. Slottsgt. 9.
Anmelder: Arkitekt Thorleif Jensen, Gjennomfaret 6, V. Aker.
Ansvarshavende: Tømmermester Karl Dahl, Bredo Stabellsvei 8, Ullevål p.å
Arbeidet er utført i samsvar med meddelt approbasjon og under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning den 29/8 1952 ble det ikke funnet noe lovstridig ved selve bygningen.

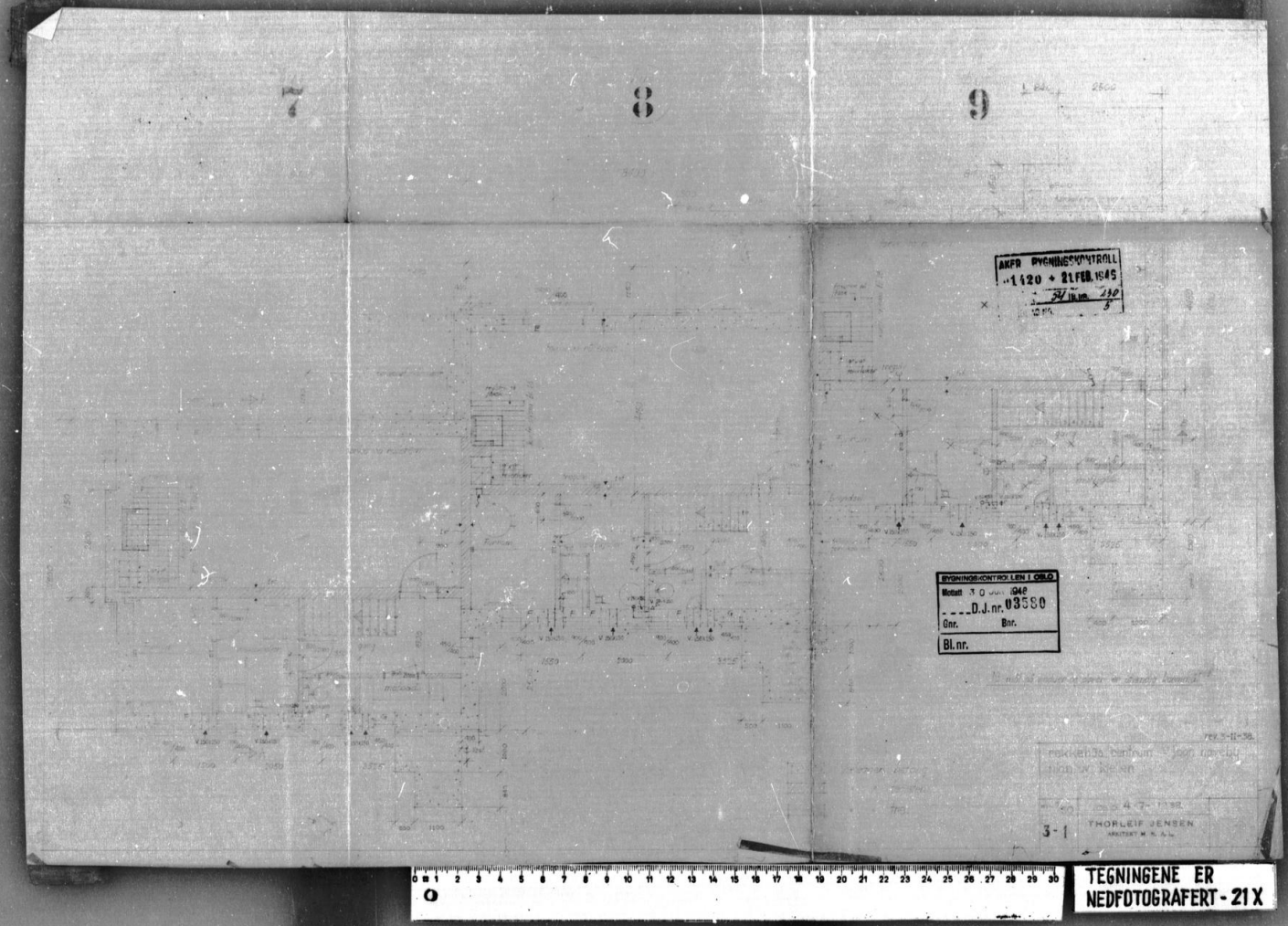
Oppmerksomheten henledes på at bygningslovens § 131 pass. 2 bestemmer:
Det skal innsendes anmeldelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den approberte anmeldelse, eller — for eldre bygnings vedkommende — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Attest er innkommet fra:
Veivesenet 18/1 1951 vann- og kloakkvesenet 11/10 1950
Feiervesenet 2/2 1950 ~~heikontrollen~~
Gebyr ~~er ikke ført etter regulativet~~:

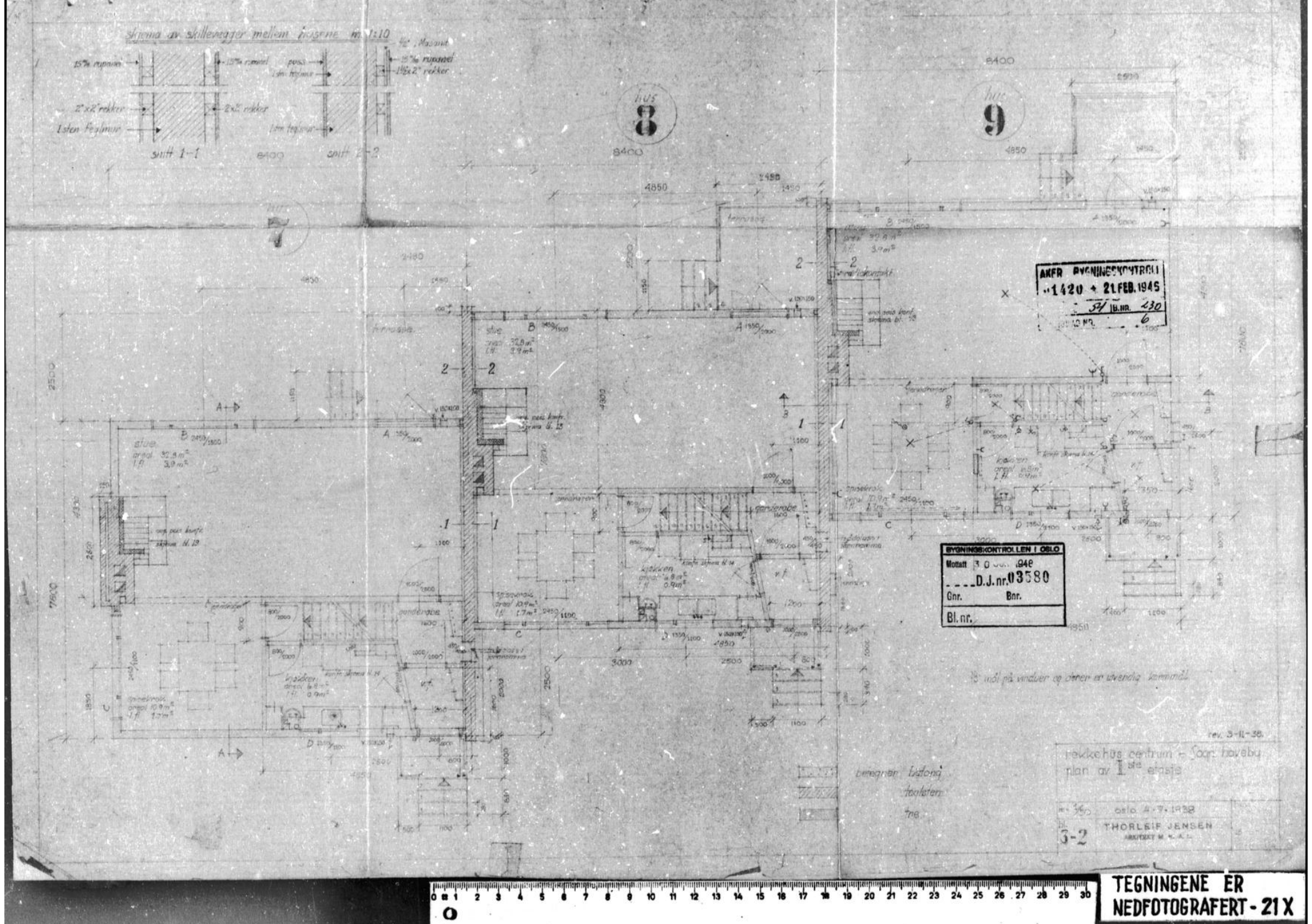
Oslo, bygningskontrollen den 4. mai 1955.

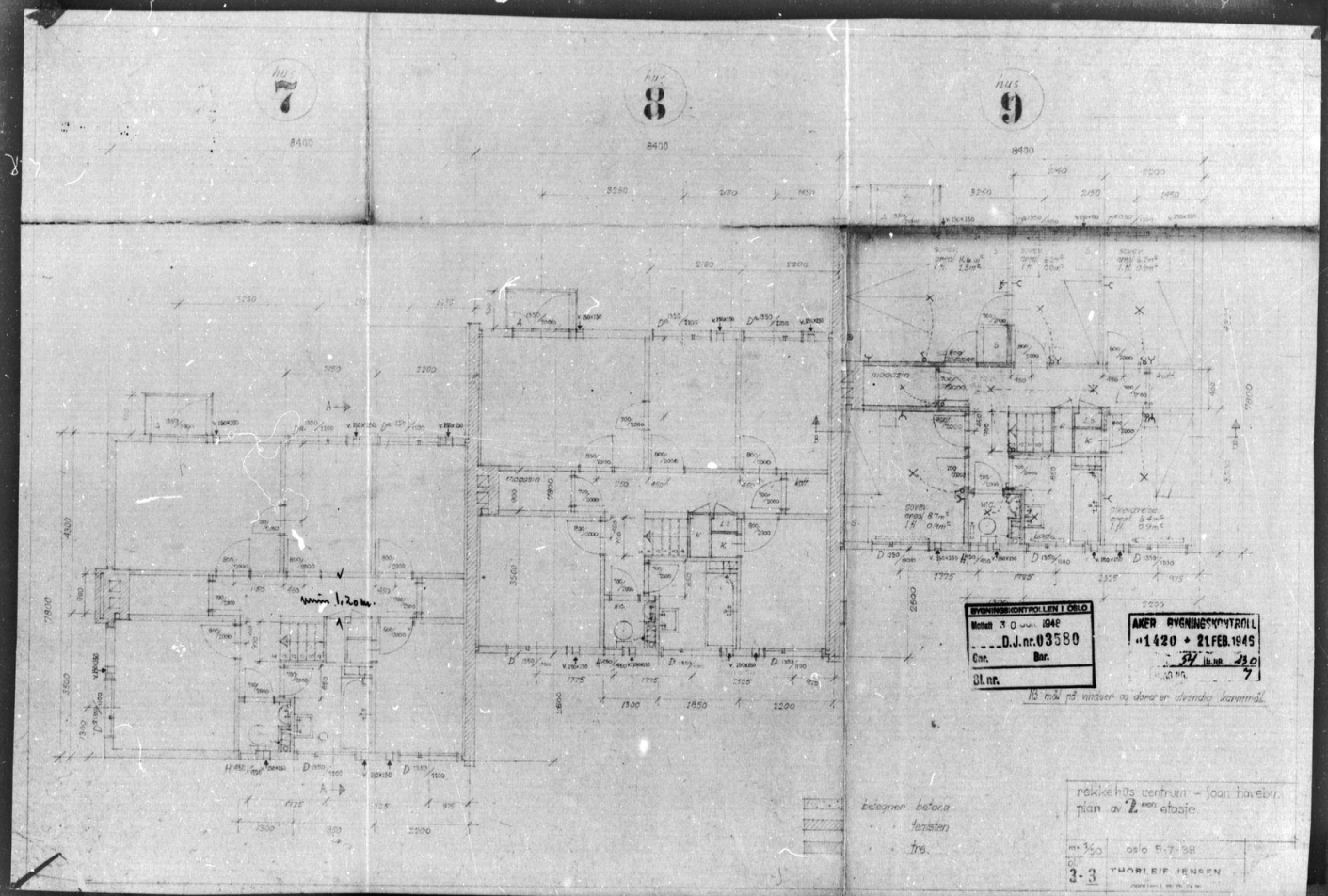
A. Gjerstad
BYGNINGSINSPEKTØR i Vestre distrikt, Akeravd.

Skjema B. 23.

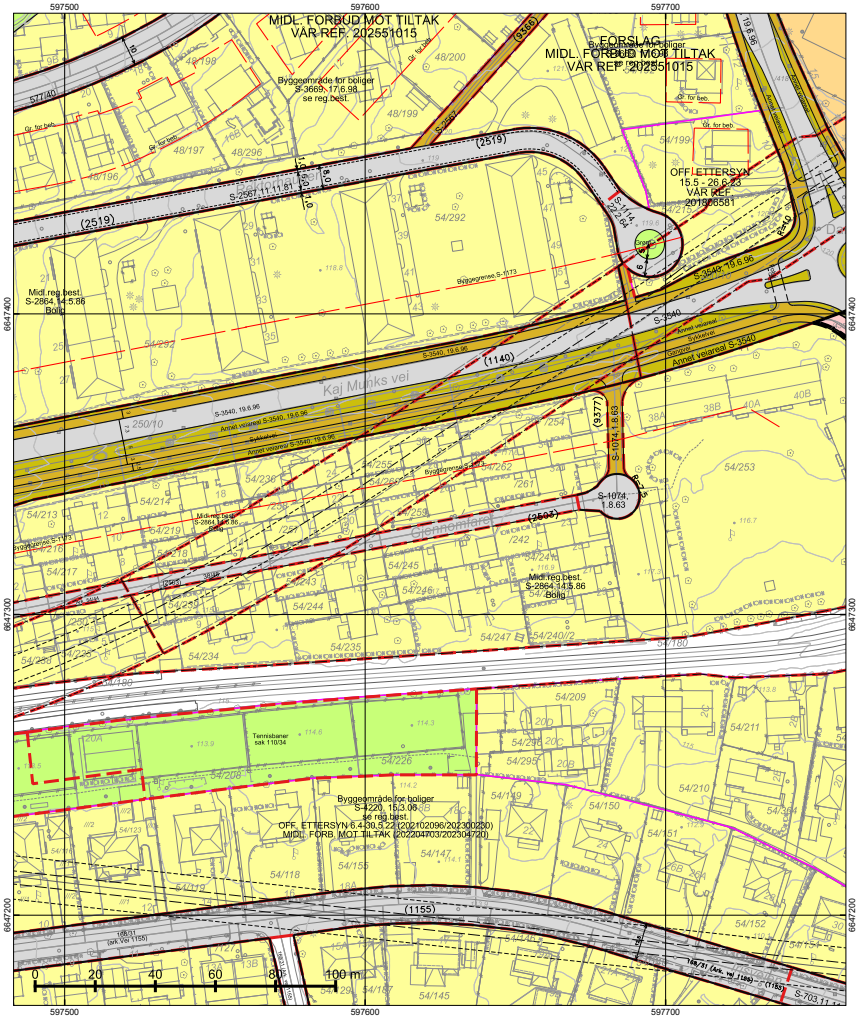


TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X


Skjema av skillevegger mellom husene m. 1:10
15% rupanel
2"x2" rekker
1stein fagmur
snitt 1-1
8400
snitt 2-2
HUS 8
HUS 9
8400
4850
AKER BYGNINGSKONTROLL
1420 - 21.FEB.1945
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
Mottatt
D.J. nr. 03580
Gnr.
Bnr.
Bl. nr.
rev. 3-11-38.
rekkehus centrum - Sogn haveby
plan av 1ste etasje
oslo 4-7-1938
THORLEIF JENSEN
3-2
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X



TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

- 1110 - Boligbebyggelse
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal

- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

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

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Oslo

Dato: 01.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

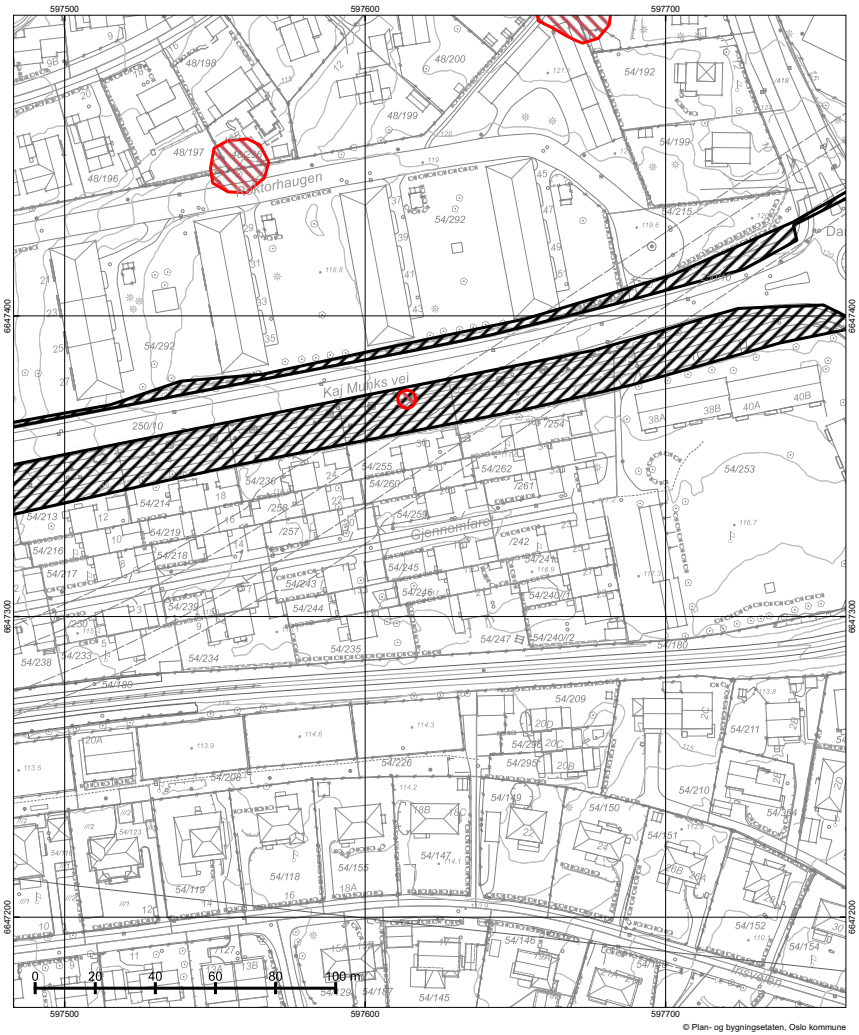
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 146199/ 86516257
Deres ref.: 61383/ MAGR@MSNOP
Adresse: GJENNOMFARET 26
Kommentar:
Gnr/Bnr: 54/259

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

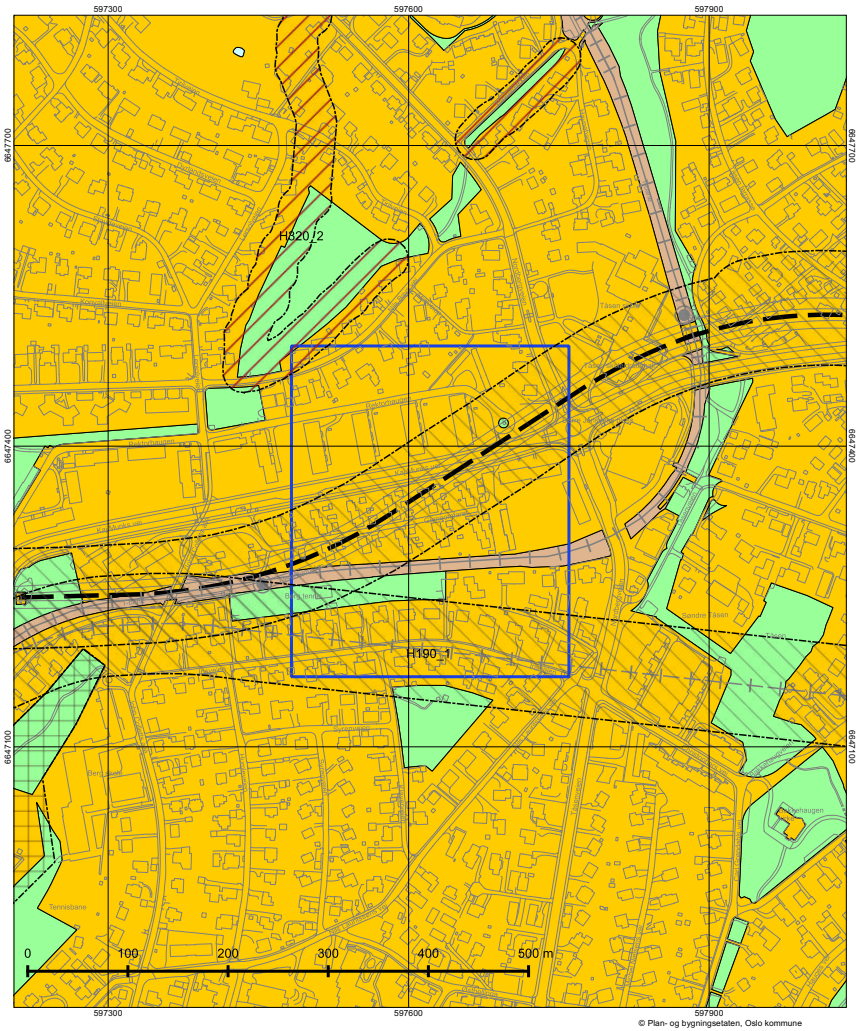
Dato: 01.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 146199/ 86516257
Deres ref.: 61383/ MAGR@MSNOP
Adresse: GJENNOMFARET 26
Kommentar:
Gnr/Bnr: 54/259

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 146199/86516257
Deres ref.: 61383/ MAGR@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

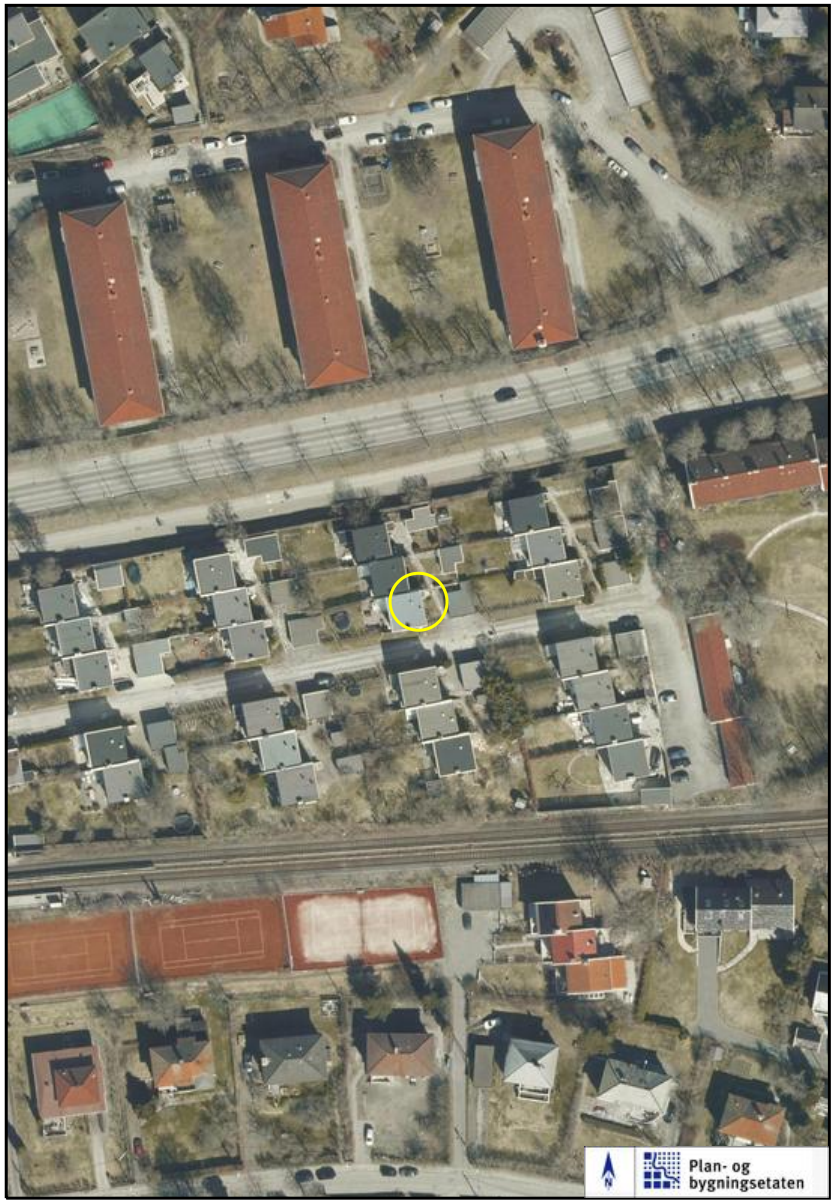
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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





Gjennomfaret 26 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 01.08.2025

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Marthe Grønnslett
GJENNOMFARET 26

Dato: 01.08.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86516257
8662960

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.54 BNR. 259

Vi viser til bestilling av 20250801 for GJENNOMFARET 26.

GNR. 54 BNR. 259

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 12.11.1949.

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

503 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

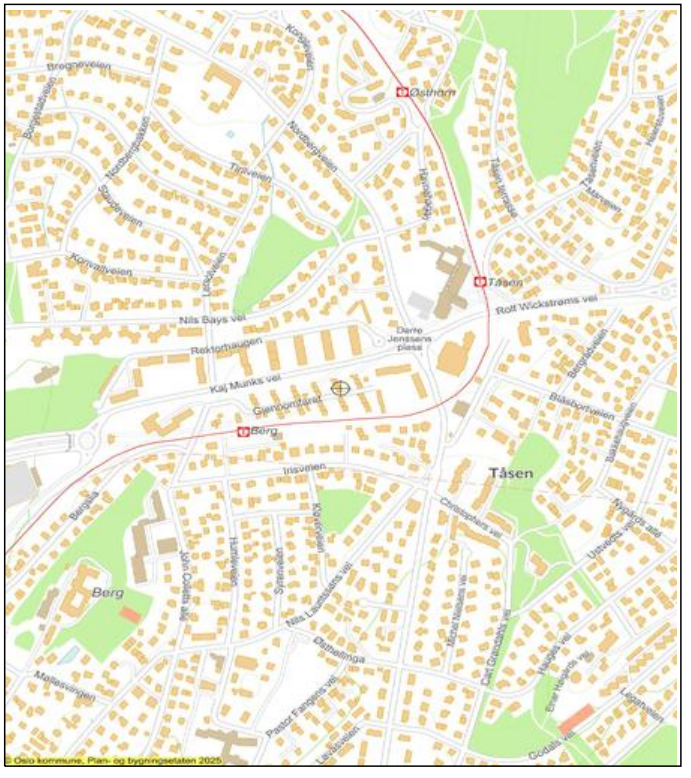
Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oversiktskart

Adr.: Gjennomfaret 26 **Bydel** : NORDRE AKER

Gnr bnr : 54 / 259 **Skolekrets (2020/2021):** Berg



Dato: 01.08.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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

Oslo

3846

Ad. reguleringsplan for Sletta, Sogn Hageby,gnr.54 bnr.44.

3846 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 29.01.1946
Vedtatt av: Reguleringsrådet
Vedtaksdokumenter: 194602734
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-3540

Riksvei 150, Store Ringvei, Ullevålskrysset-Nydalen. Endret reguleringsplan for hovedvei, samleveier, gang-/sykkelveier m.m.

Vedtaksdato: 19.06.1996
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199404972
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Bydel 22
Knytning(er) mot andre planer: V051007

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR RV150 MELLOM ULLEVÅLSKRYSSET OG NYDALEN

§ 1. Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
- Offentlig trafikkområde: Kjørevei, tunnel, fortau, gang- og sykkelvei, undergang, skulder, og annet veiareal
- Byggeområde: Bolig, offentlig bygning og allmennyttige formål (tribuner, idrettshall/forretninger/kontorer/hotell)
- Spesialområde: Kommunalteknisk virksomhet, trafo
- Friområde: Parker, turveier, anlegg for idrett, sport o.l.
- Fellesområde: Felles avkjørsel
- Område regulert i tidsrekkefølge: Offentlig trafikkområde/ byggeområde/ friområde

§ 3. Miljøverndepartementets retningslinjer om veitrafikkstøy ved planlegging etter plan- og bygningsloven, jfr. rundskriv T-8/79, skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen innenfor en teknisk/estetisk og økonomisk forsvarlig ramme.
For boliger der kravene til utendørs støynivå ikke tilfredsstilles, skal det tilbys støybeskyttelsestiltak i bygningsfasaden ved rom for varig opphold, slik at innendørs ekvivalent støynivå (døgn) kommer ned mot 30 dB(A). Utendørs oppholdsareal skal ha et støynivå ned mot 55 dB(A).
Det endelige omfanget av lokal avskjerming og/eller fasadetiltak fastlegges av utbygger, i samsvar med ovennevnte retningslinjer. Støyvurdering utarbeidet av GRØNER AS og støynotat fra Statens vegvesen, Oslo, oktober 1995 legges til grunn for dette arbeidet.
Boliger langs de deler av planområdet som utsettes for mer trafikk og som får et utendørs ekvivalent støynivå på mer enn 60 dB(A) ved soverom, skal få tilbud om mekanisk ventilasjon.
Støyskjermer som skal bygges, framgår av plankartet og er dokumentert i ovennevnte støyrapporter.
Alle planlagte støyskjermingstiltak for eksisterende bebyggelse skal være gjennomført før veianlegget tas i bruk.

§ 4. Områder som i planen er kalt "annet veiareal" eller "friområde" skal tilsås og beplantes. All beplantning i tilknytning til veianlegget skal være opparbeidet i tråd med detaljplan før anlegget tas i bruk. Detaljert beplantningsplan forelegges plan- og bygningsetaten og park- og idrettsvesenet til uttalelse før opparbeidelse igangsettes.
Arealer som midlertidig må graves opp som en følge av gjennomføringen av anlegget skal så vidt dette er mulig, tilbakeføres i den stand de var før inngrepet ble gjort.
Murer og konstruksjoner som eksponeres i dagslys, skal bearbeides arkitektonisk både med hensyn til formgivning og materialbruk på overflaten. Veianlegget skal mest mulig fremstå som en estetisk helhet.

§ 5. Hele planområdet tillates brukt til rigg og anleggsområder i tilknytning til gjennomføring av foreliggende planforslag.
a) Forskrifter om begrensning av støy, tillegg til helseforskriftene for Oslo by av 11.10.75, skal følges.
b) Støy fra ventilasjonsvifte, som er i drift over lang tid, skal ikke overstige grenseverdiene i byggeforskriftenes kap. 52:33.
c) Drensvann og spillvann fra tunnelen som føres til offentlige ledninger eller resipient, skal ha en vannkvalitet som ikke medfører fare for forurensing.
d) Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart i størst mulig grad. Større trær skal beskyttes mot skader fra anleggsmaskiner.
e) Ved omlegging av gang- og sykkelveier skal alle nødvendige tiltak utføres for å sikre fotgjengere og syklister. Det skal i hele anleggsperioden sikres god fremkommelighet langs planområdet, uten unødige omveier for syklister og fotgjengere.

§ 6. Områdene er på planen fargelagt med grå striper (spesialområde rigg/anlegg) over fargen for fremtidig arealbruk.
Område A
Områder som er merket A, tillates benyttet til rigg og anleggsområde, innbefattet arealer for midlertidige trafikkomlegginger, for bygging av alt som omfattes av etappe 1 (såkalt "etappeløsning") i foreliggende reguleringsplanforslag.
Område B
Områder som er merket B, tillates benyttet til anleggsområde, innbefattet arealer for midlertidige

trafikkomlegginger, for bygging av alt i foreliggende reguleringsplanforslag.

Riggområde for 2.etappe (full utbygging) vil bli regulert i egen sak når tidspunkt for gjennomføring er bestemt.

Ved ferdigstillelse av utbyggingen tilbakeføres områdene til gjeldende regulering. I tilfelle bygging av en 1.etappe, skal område A på samme måte tilbakeføres ved avslutning av anleggsarbeidet. Dette gjelder reguleringsvedtak S-2588, S-3168, S-2864, S-360, S-1375 og S-523. Tilbakeføringen skjer når ansvaret for de respektive deler av veianlegget blir dokumentert overlevert til henholdsvis driftsavdelingene i Statens vegvesen Oslo og Samferdselsetaten.
Utbygger skal dokumentere områdenes standard før arbeidet påbegynnes som en sikkerhet for tilbakeføring til samme nivå.

På riggområde ved tunnelpåslaget i vest skal utbygger i anleggsperioden sikre tilstøtende barnehage mot ytterligere støy og luftforurensning. Dette betyr oppsetting av midlertidig støyskjerm, samt tiltak for å redusere støvspredning fra riggen.

§ 7. I tilfelle utbygging av en 1.etappe, som vist på plan fra Statens vegvesen Oslo, tillates Sognsveien stengt for tverrtrafikk over Store Ringvei.

§ 8. I forbindelse med utkjøringen av masser skal transportplan forelegges Oslo kommune for uttalelse før anleggsarbeidet startes opp.

§ 9. Det skal utarbeides en deponiplan og en beskrivelse av anleggsarbeidets forurensningspotensiale og de avbøtende tiltak og beredskap som vil bli gjennomført i den forbindelse. Beskrivelsen skal oversendes Fylkesmannen til uttalelse før det gis byggetillatelse.

Dato:

Deres ref: Vår ref (saksnr): 199707446-31 Saksbeh: Tore Mauseth Arkivkode: 512.1

OPPHEVELSE AV REKKEFØLGEBESTEMMELSER I REGULERINGSPLAN FOR TÅSENTUNNELEN

I reguleringsvedtaket for Tåsentunnelen av 19.06.1996 ble ulike areal regulert i tidsrekkefølge, utdrag fra §6 i reguleringsbestemmelsene:
"Områdene er på planen fargelagt med grå striper (spesialområde rigg/anlegg) over fargen for fremtidig arealbruk.

Område A
Områder som er merket A, tillates benyttet til rigg og anleggsområde, innbefattet arealer for midlertidige trafikkomlegginger, for bygging av alt som omfattes av etappe 1 (såkalt "etappeløsning") i foreliggende reguleringsplanforslag.
Område B
Områder som er merket B, tillates benyttet til anleggsområde, innbefattet arealer for midlertidige trafikkomlegginger, for bygging av alt i foreliggende reguleringsplanforslag.

Riggområde for 2.etappe (full utbygging) vil bli regulert i egen sak når tidspunkt for gjennomføring er bestemt.

Ved ferdigstillelse av utbyggingen tilbakeføres områdene til gjeldende regulering. I tilfelle bygging av en 1.etappe, skal område A på samme måte tilbakeføres ved avslutning av anleggsarbeidet. Dette gjelder reguleringsvedtak S-2588, S-3168, S-2864, S-360, S-1375 og S-523. Tilbakeføringen skjer når ansvaret for de respektive deler av veianlegget blir dokumentert overlevert til henholdsvis driftsavdelingene i Statens vegvesen Oslo og Samferdselsetaten."

Enkelte delområder er allerede erstattet med nye reguleringsplaner, slik at rekkefølgebestemmelsene ikke lenger gjelder. Plan- og bygningsetaten ønsker nå kun en formell bekreftelse fra Statens vegvesen Oslo om at områdene regulert i tidsrekkefølge, som avtegnet på vedlagte kart, kan tilbakeføres til opprinnelig regulering, slik de var før vedtak av reguleringsplan for *Tåsentunnelen*. Angjeldende områder tilhører kategori *Område A* i reguleringsbestemmelsene referert over*, Øvrige områder regulert med rekkefølgebestemmelser i samme plan, lokalisert ved Bergkrysset og langs Ullevålsletta, må avvente tilbakeføring til gjeldende regulering inntil 1.etappe i T-baneringprosjektet er ferdigstilt*, eventuelt også inntil utbygging av Ullevålskrysset eller eventuell ny regulering av Ullevålsletta er gjennomført.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN Avdeling Vest - Seksjon egne planer

Brede Norderud
Seksjonsleder

Tore Mauseth
Saksbehandler

Merk: Den 20.august 2003 ble de nye stasjonene åpnet på Storo og i Nydalen. Dermed er første etappe av T-baneringen ferdigstilt.

Oslo

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198603663

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.

Knytning(er) mot andre planer: V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

§ 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.

§ 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.

§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35.
Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter.
Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e).
Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås.
Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen.
I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.

§ 4.
a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende.
På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for leik, idrett og sport.
b) I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger.
Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.

§ 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk.
Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.

§ 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone.
De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bjørvika

Dronning Eufemias gate 14, 0191 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 Gamle Oslo og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/bjorvika

22 04 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 34-0163/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Gjennomfaret 26 0876 OSLO

Betegnelse: Gnr 54, bnr 259 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