

Borgenveien 19A



Velkommen til

Borgenveien 19A



Salgsoppgaven produsert 28. april 2025

Borgen/ Volvat

Klassisk enebolig innerst i stikkvei. 3 plan, totalt 366 kvm. Idyllisk opparbeidet tomt på 679 kvm. Carport. Rolig.

Prisantydning	23 000 000,-
Omkostninger	576 350,-
Totalpris	23 576 350,-
BRA-i	366 kvm
Totalt BRA	366 kvm
Soverom	5
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1921

Megler	Kjetil Nilssen
Telefon	990 07 770
E-post	k.nilssen@nordvikbolig.no
Megler 2	Line Fjeldstad
Telefon	452 43 222
E-post	l.fjeldstad@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Enebolig fra 1921 med klassisk arkitektur og sjarmerende detaljer
- Bruksareal på hele 366 kvm med store og romslige rom fordelt over 3 plan + loft
- Stor tomt på 679 kvm med idylliske uteområder
- Solrik hage og flere terrasser
- Usjenert og stille beliggende på Vindern
- Meget sentralt men samtidig barnevennlig i idylliske omgivelser
- Arealeffektiv planløsning med svært mange bruksmuligheter
- Boligen bærer preg av noe bruksslitasje og modernisering bør påregnes
- Store vindusflater og en generøs takhøyde
- En p-plass i felles carport
- Rikelig med lagringsplass
- Kort vei til offentlig transport, skoler, barnehager og butikker

Velkommen til Borgenveien 19 A!

Arealer og innhold

BRA-i:	366 kvm
Totalt BRA:	366 kvm
TBA:	25 kvm

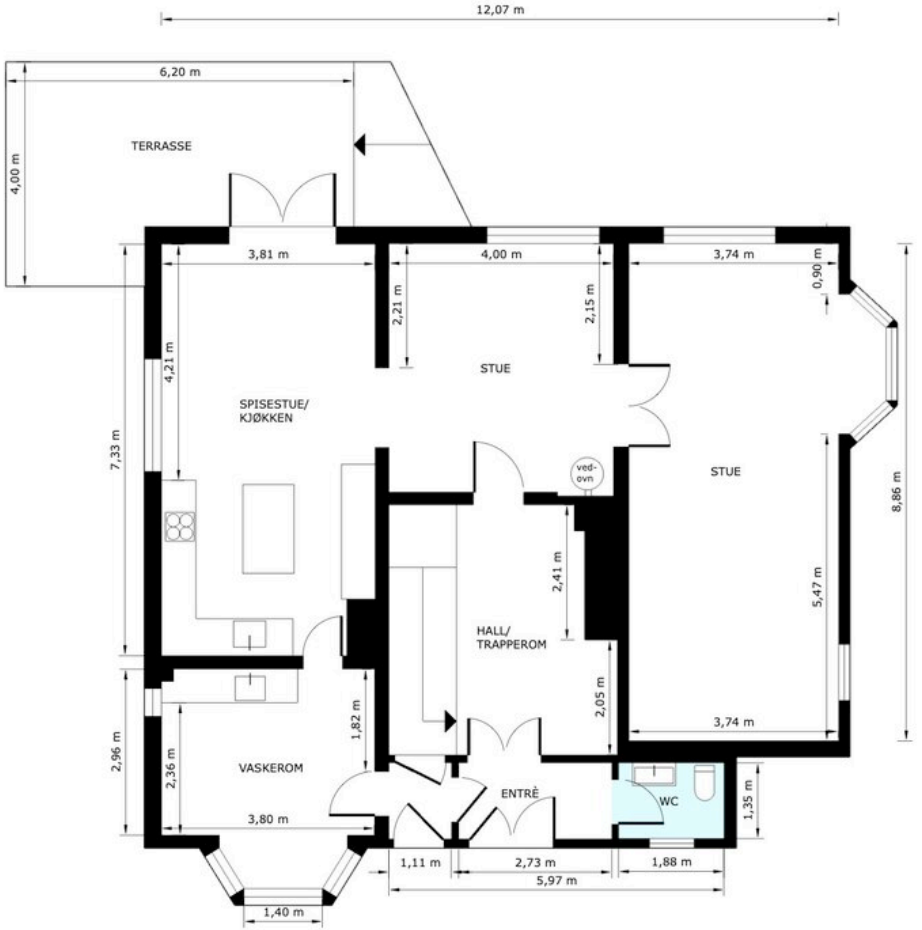
Beskrivelse

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 107 kvm. Trapp, soverom, kjellerstue, bad og WC, Kjellerboder og teknisk rom
Total BRA: 107 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 127 kvm. Entré, hall/trapp, WC, 2 stuer, spisestue/kjøkken og vaskerom.
Total BRA: 127 kvm.
TBA: 21 kvm. Adgang til uteplass fra spisestue i 1.etg.

2. etasje:
BRA-i: 98 kvm. Trapp, 4 soverom, omkledningsrom og 2 bad.
Total BRA: 98 kvm.
TBA: 4 kvm. Adgang til balkong fra soverom

3. etasje:
BRA-i: 34 kvm. Loftsbod
Total BRA: 34 kvm.



GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.



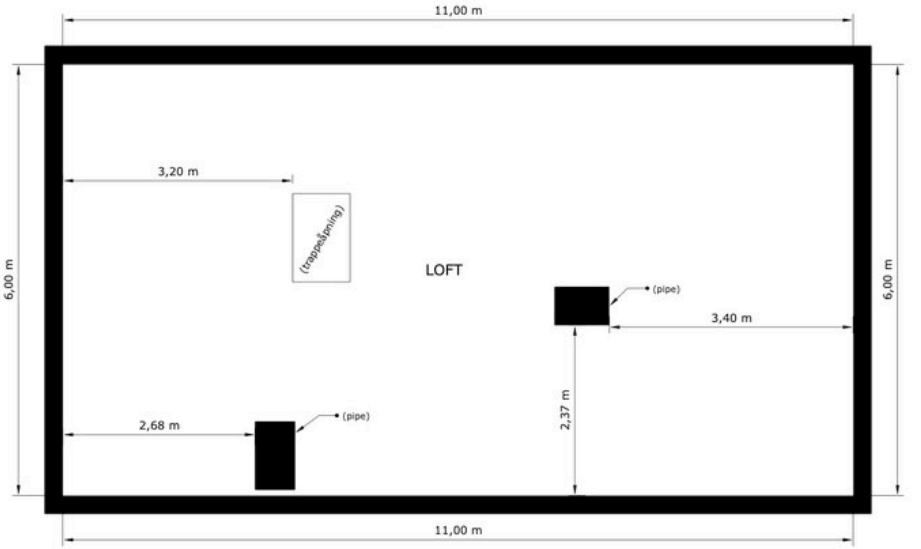
GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.



GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.



GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.


19
































































































19

Informasjon

Borgenveien 19A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0363/24

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Borgenveien 19A, 0370 OSLO
Gnr 40, bnr 53, snr 1 (ideell andel 791/2026) i Oslo kommune

Selger
Anne Line Thorsen

Kjøpesum og omkostninger
23 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
575 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
576 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
595 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
23 576 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
23 595 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1921

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 366 kvm
Totalt BRA: 366 kvm
TBA: 21 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 107 kvm. Trapp, soverom, kjellerstue, bad og WC, Kjellerboder og teknisk rom
Total BRA: 107 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 127 kvm. Entré, hall/trapp, WC, 2 stuer, spisestue/kjøkken og vaskerom.
Total BRA: 127 kvm.
TBA: 21 kvm. Adgang til uteplass fra spisestue i 1.etg.

2. etasje:
BRA-i: 98 kvm. Trapp, 4 soverom, omkledningsrom og 2 bad.
Total BRA: 98 kvm.
TBA: 4 kvm. Adgang til balkong fra soverom

3. etasje:
BRA-i: 34 kvm. Loftsbod
Total BRA: 34 kvm.

Ikke målbare arealer:
Loftsplanet utgjør totalt 66 kvm hvorav 34 kvm utgjør målbart areal, 32 kvm utgjør arealer med lav himlingshøyde (ALH)

Innhold

Sokkel: Entre, trapperom, gang, toalett, kjellerstue, bad, soverom, kjøkken, teknisk rom, vaskekjeller, 3 boder.
1. etasje: 2 stuer, kjøkken, vaskerom, entre, trapperom, toalett.
2. etasje: 4 soverom, trapperom, 2 bad, garderoberom.
Loft: Uinnredet loft, trapprom.

Takhøyden er målt til 271 cm i trapperommet, 271 cm i stuen og 207 cm i kjellerstuen.

Boligen disponerer en biloppstillingsplass i carport på fellesområdet, samt 1/3 av lagrinsareal på loft og i kjeller på carporten.

Standard

Enebolig

Sokkel
Trapperom: Tregulv, og malte plater og malt panel på vegger. Malt overflate i himling. Trapp og brannslange.

Gang: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Garderobeskap og sikringsskap.

Teknisk rom: Støpt gulv og betong på vegger. Malt betong i himling. Bereder, stoppekran, rørfordelingsskap og sikringsskap.

Vaskekjeller: Støpt gulv og betong på vegger. Malt betong i himling. Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin.

Toalett: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, wc og servant.

Kjellerstue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, servantskap, servant og åpen dusj.

Soverom: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator og panelovn. Garderobeskap.

Bod 1: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator, gulvvarme.

Bod 2: Støpt gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Kjøleaggregat.

Bod 3: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Kjøkken: Flis på gulv, og malt tapet, flis på vegg over benkeplate og pusset overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn og gulvvarme. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Hovedstoppekran plassert bak garderobeskap ved bad.

1. etasje
Stue 1: Tregulv og tapet på vegger. Malt overflate i himling. Radiator og vedovn.

Stue 2: Tregulv og panel på vegger. Malt overflate i himling. Radiator og peis.

Kjøkken: Tregulv, og tapet, flis på vegg over benkeplate og panel på vegger. Malt panel i himling. Radiator. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert platetopp, oppvaskmaskin, stekovn og kjøleskap .utgang til terrasse.

Vaskerom: Flis på gulv og malte plater på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servantskap og servant.

Entre: Tregulv og malte plater på vegger. Malt overflate i himling. Radiator.

Trapperom: Tregulv og brystpanel på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Trapp.

Toalett: Flis på gulv, og flis og tapet på vegger. Plater i himling tapet. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, servantskap, servant og wc.

2. etasje
Soverom 1: Teppe på gulv og malt overflate på vegger. Malte plater i himling. Radiator. Garderobeskap.

Soverom 2: Belegg på gulv kork belegg og malt overflate på vegger. Malte plater i himling. Radiator.

Soverom 3: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malte plater i himling. Utgang til balkong.@

Soverom 4: Teppe på gulv, og malt overflate og strietapet på vegger. Malt overflate og malte plater i himling. Radiator. Garderobeskap.
Garderobe: Belegg på gulv kork belegg og malt overflate på vegger. Malte plater i himling. Garderobeskap.

Trapperom: Tregulv, og malt panel og tapet på vegger. Malt panel i himling. Sikringsskap og trapp.

Bad 1: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, dusjnisje, innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, rørfordelingsskap, servant, servantskap og veggmontert wc.

Bad 2: Flis på gulv og flis på vegger flis i dusjsone samt på vindusvegg ellers microcement . Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med badekar, dusjhjørne, dusjnisje, mekanisk avtrekk, servant og servantskap.

Loft
Uinnredet loft: Tregulv og ubehandlet vegger. Ubehandlet himling. Trapp.
Trapprom: Tregulv og ubehandlet vegger. Ubehandlet himling. Trapp.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Drenering
Oppsummering:
Dreneringen vurderes som utløpt med tanke på levetid og eier må påregne kostnader i forbindelse med oppgradering av dreneringen på sikt.
TERRENGFALL: stedvis er terrenget rundt boligen flatt, men samtidig ligger bygget høyt i terrenget sammenliknet med naboer, og det er ikke sannsynlig at vann demmer seg opp inntil husveggen ved store nedbørsmengder.

Anbefalte tiltak:
Anbefaler å etablere ny drenering rundt boligen kombinert med minst 10 cm utvendig markisolasjon på ytterveggene.
Det er ikke behov for strakstiltak men bør vurderes samtidig som f.eks kjelleren skal rehabiliteres/bruksendres.

Grunnmur og fundament
Oppsummering:
Kjelleren er fra byggeår og det registreres stedvis riss i grunnmuren. Sprekkene vurderes å ikke ha vesentlig betydning for bæreevne og det er ikke behov for strakstiltak.
Mindre riss er registrert i muren, som er forventet på denne type konstruksjoner.
Det er ikke registrert setninger i grunnen eller store sprekker.

Anbefalte tiltak:
I forbindelse med drenering av terreng mot kjelleren anbefales det å pusse yttervegger under terreng med fiberpuss og f.eks armeringsnett.
Isolering på innsiden av vegger mot terreng kan anbefales dersom utførende/ansvarlig håndverker følger sintef byggforsk sine anbefalninger om isolering. Dette vil ofte være 50-70 mm på innsiden og 100-150 mm på utsiden. På denne måten vil eventuelt kondensvann danne seg på kald side og ikke gjøre skade på innvendig konstruksjon.

Balkong, terrasse, platting
Oppsummering:
Balkong i 2.etg er bygget over stuen. Tekkingen på balkong er vurdert som tett og uten skader på befaringsdagen, men påregn utbedring av denne på sikt av hensyn til alderen.
Det registreres sprekker og løse skiferheller på uteplass i 1.etg.
Rekkverk: Både balkong og terrasse/uteplass har for lavt rekkverk (under 100 cm) sammenliknet med dagens krav. I tillegg har rekkverkene åpninger større enn 10 cm som er et avvik ifht barnesikkerhet.

Anbefalte tiltak:
Påregn utbedring av balkong og uteplass på sikt. Det er ikke behov for strakstiltak men vi anbefaler tiltak innen en 5-års periode.
I forbindelse med utbedring heves rekkverk til 100 cm over gulv, og det må sikres

god avrenning til kum/sluk fra ny membran på balkong i 2.etg. Sørg for at nytt rekkverk ikke har åpninger mellom bl.e. spiler som ikke overstiger 10 cm.

Taktekking
Oppsummering:
Tilstandsgrad 2 settes pga skader på overflaten på enkelte takstein, ujevnheter i takflatene og pga fuktskade i nedre del at taket på hjørne mot vest.

Anbefalte tiltak:
Anbefaler omlegging av taket kombinert med utskifting av underlagspappen.

Etasjeskille og gulv på grunn
Oppsummering:
Tilstandsgrad 2 settes pga skjevheter i gulvene. Det er ikke registrert skader eller avvik som gir grunn til strakstiltak.

1. ETASJE Hall:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet: 0 mm (dør), 1 mm, 3 mm, 3 mm, 4 mm.
Lokalt avvik: 4 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), -2 mm (venstre), 2 mm (rett frem), -4 mm (høyre), -1 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 6 mm.

Spisestue:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet: 0 mm (dør), -2 mm, 2 mm, 3 mm, 3 mm.
Lokalt avvik: 5 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 2 mm (venstre), 15 mm (rett frem), 10 mm (høyre), 5 mm (midt på gulvet).
Avvik: 15 mm.

2.ETASJE Trapp:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet: 0 mm (dør), 0 mm, 1 mm, 1 mm, 2 mm.
Lokalt avvik: 2 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 0 mm (venstre), 4 mm (rett frem), 3 mm (høyre), 0 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 4 mm.

Soverom:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet: 0 mm (dør), 2 mm, 3 mm, 3 mm, 4 mm.
Lokalt avvik: 4 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 7 mm (venstre), 12 mm (rett frem), 10 mm (høyre), 4 mm (midt på gulvet).
Avvik: 1 mm.

KJELLER: Kjellerstue:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet: 0 mm (dør), 3 mm, 6 mm, 9 mm, 11 mm.
Lokalt avvik: 11 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 9 mm (venstre), 8 mm (rett frem), 12 mm (høyre), 11 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 12 mm.

Soverom:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet: 0 mm (dør), 2 mm, 3 mm, 3 mm, 4 mm.
Lokalt avvik: 4 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 10 mm (venstre), 3 mm (rett frem), -1 mm (høyre), 4 mm (midt på gulvet).
Avvik: 11 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg
måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600). Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm. Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

Anbefalte tiltak:
Anbefaler flytavretting av kjellergulv i forbindelse med rehabilitering av kjelleren.
Løse fliser på gulv kan tas opp og limes på nytt.
Det er ikke behov for tiltak på gulvene i 1.etg og 2.etg men dersom det f.eks skal legges parkett vil det være nødvendig med stedvis avretting av gulvene.

Ildsted/Skorstein
Oppsummering:
Begge piper ble vedlikeholdt og reparert i 2005.
Tilstandsgrad 2 settes pga behov for utskifting av pipebeslag over tak, og registrerte riss/sprekker i pipe. Det er ikke behov for strakstiltak men på sikt anbefales det å f.eks sette inn stålrør i pipeløpet for å sikre bedre trekk, samtidig som man forebygger pipebrann.

Anbefalte tiltak:
Sprekker i pipe kan utbedres ved å f.eks fjerne løs puss og overflatebehandle på nytt. Evt kan man innsette stålrør på innsiden av pipeløpet, som også vil føre til bedre trekk og redusere faren for pipebrann m.m.

Kjøkken: kjøkken 1.etg
Oppsummering av overflater og innredning:
Fuktskade: Antydning til fuktskade i innredning ved kjøleskap.
Stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Kjøkken: kjøkken kjeller
Oppsummering av overflater og innredning:
Kjøkkenet har slitasje som forventet på et 30 år gammelt kjøkken.
Kjøkkeninnredningen har slitasje som indikerer behov for oppgradering. Det er ikke behov for strakstiltak men dersom man velger å ikke pusse opp på kort sikt

anbefales det å installere magnetventil/waterguard under kjøkkenbenken.

Anbefalte tiltak overflater og innredning:
Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.

Trapp
Oppsummering:
Tilstandsgrad 2 settes pga behov for rekkverk på vegg i trappene.

Anbefalte tiltak:
Anbefaler å montere rekkverk på vegg i trappene. Gjelder kjellertrapp, hovedtrapp og loftstrapp.

Avløpsrør
Oppsummering:
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen.
Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere fullt ut siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på synlige deler av avløpsrørene på befaringstidspunkt.

Anbefalte tiltak:
Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger Konsekvens: Skader på soilrør kan medføre fuktproblematikk. Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av kjelleren vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannledninger
Oppsummering:
Vannledninger vurderes til tg2 pga alder på de eldste rørene tilknyttet bad kjeller, toalettrom og begge kjøkken, hvor det er behov for oppgradering i ulik grad.

Anbefalte tiltak:
Bad kjeller: Anbefaler utskifting til rør-i-rør system i forbindelse med rehabilitering.
Toalettrom: Anbefaler oppgradering i forbindelse med rehabilitering av kjelleren.
Kjøkken kjeller: Anbefaler utskifting av røropplegg i forbindelse med rehabilitering av kjøkkenet av hensyn til elde og slitasje.
Kjøkken 1.etg: Anbefaler installasjon av waterguard magnetventil under kjøkkenbenken.

Elektrisk
Oppsummering:
TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på det elektriske anlegget. Sikringsskapet er plassert utenfor gjestebad i 2.etg og i skap ved kjellertrapp i kjelleren.
Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet. Enkelte skrusikringer i sikringsskapet i 2.etg.

Anbefalte tiltak:
Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

Vannbåren varme
Oppsummering:
Tg2 settes pga alder på radiatorovnene. Det er ikke behov for strakstiltak men eier må være oppmerksom på at det kan bli behov for reparasjoner eller utskifting på

sikt.

Anbefalte tiltak:
Årsak: Alder.
Konsekvens: Ventiler kan bli tunge å betjene over tid og lekkasjer kan oppstå.
Tiltak: Det kan bli behov for utskiftinger på sikt. Ikke behov for strakstiltak men jevnlig vedlikehold anbefales.

Ventilasjon
Oppsummering:
Boligen har kun naturlig ventilasjon via luftepipe og veggkanaler/spilventiler. Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk. Endret bruk, ved f.eks søknad om bruksendring av kjelleren kan det komme pålegg om å installere balansert ventilasjonsanlegg. Dette er også generelt anbefalt for å oppnå bedre luftsirkulasjon i boligen.

Anbefalte tiltak:
Anbefaler å etablere en type mekanisk avtrekk eller balansert ventilasjon i boligen på sikt. Både i kjellerdelen og i hoveddelen. Dette vil gi bedre luftkvalitet innvendig og forebygger fuktproblematikk.

Våtrom: Gjestebad 2.etg
Oppsummering av overflater:
Tilstandsgrad 2 settes pga utilstrekkelig fall mot sluk sammenliknet med dagens krav.

FALL MOT SLUK:
Målt fall utenfor dusjsonen: 1:150
Målt fall i dusjsonen: 1:50
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 15 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 10 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom gulvet har tilstrekkelig fall i dusjsonen, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

Anbefalte tiltak overflater:
Årsak: utilstrekkelig fall mot sluk.
Konsevens: lekkasjevann kan renne ut av rommet gjennom døråpningen.
Tiltak: For å oppnå forskriftskravet må membranen skjøtes eller brettes opp slik at den blir 15 mm høyere enn flisegulvet i døråpningen.

Oppsummering av sanitærutstyr:
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr:
Det er mulig å bore hull i vegg under toalettskål for å etablere drensåpning fra innbyggingssisterne, men hulltaking bør utføres av fagfolk med kompetanse innen våtrom siden det er risiko for å ta hull på membransjiktet.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Krypkjeller Oppsummering
Tilstandsgrad 3 settes pga registrerte fuktnivåer i konstruksjonen. Det er ikke behov for strakstiltak.

Anbefalte tiltak
Hold kjelleren ryddig og unngå oppbevaring av fuktømfintlige gjenstander. Generelt er denne type kjellere praktiske for å kunne holde oversikt over konstruksjonen over tid.
Kjelleren er uten dør og montering av dør anbefales.
Dersom kjelleren skal oppgraderes vil det være nødvendig med drenering av terreng langs ytterveggene og utgraving for å oppnå større takhøyde.
Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000
Anbefalte tiltak:
Hold kjelleren ryddig og unngå oppbevaring av fuktømfintlige gjenstander. Generelt er denne type kjellere praktiske for å kunne holde oversikt over konstruksjonen over tid. Kjelleren er uten dør og montering av dør anbefales. Dersom kjelleren skal oppgraderes vil det være nødvendig med drenering av terreng langs ytterveggene og utgraving for å oppnå større takhøyde.
Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Rom under terreng
Oppsummering:
Ved fuktmåling i vegger under terreng registreres det forhøyede fuktverdier i yttervegger under terreng. Dette har sammenheng med at huset er bygget uten fuktsperre mot grunnen og at dreneringen ikke fungerer tilstrekkelig.
Tilstandsgrad 3 settes pga forhøyede fuktverdier i yttervegger under terreng og behov for oppgradering av underetasjen.

Anbefalte tiltak:
Anbefaler å rehabilitere/oppgradere etasjen i forbindelse med drenering utvendig. I forbindelse med arbeidene anbefales det å legge isolasjonsplater på utsiden med dreneringen, og pusse/slemme veggflater innvendig. Dersom man likevel skal isolere ytterveggene mot terreng fra innsiden må det legges mindre isolasjonstykkelse enn det som legges utvendig. F.eks 10 cm tykt sjikt på utsiden og 5 cm innvendig.

Gulvene bør legges med fliser eller annet diffusjonsåpent (pustende) materiale slik at eventuell fuktighet fra grunnen ikke blir stående bak parkett/laminatgulv (som ikke anbefales i denne type kjellere). Varmekabler bør legges i alle oppholdsrom i tillegg til installasjon av ventilasjonssystem. Dette vil sørge for luftsirkulasjon og hindre at kondens danner seg på overflater og skaper fuktproblematikk.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Vinduer og dører
Oppsummering:
Tilstandsgrad 3 settes pga sprekk i minst 2 av vinduene. Dette kan utbedres ved å skifte de enkelte glassene. Utskifting av vinduene i sin helhet kan gjøres for å oppnå bedre isolasjon, men vi anbefaler å bevare vinduene i så stor grad som mulig av hensyn til bygningsvern. Denne type vinduer har spesielt høy andel harpiks i treverket som gir vinduskarmene lang levetid sammenliknet med treverket som brukes i dagens vinduer.

Anbefalte tiltak:
Dersom man skal skifte ut vinduene av hensyn til energibesparelse anbefales det å bestille vinduer/karmer med høy andel kjerneved og/eller aluminiumsbeslag for å sikre lang levetid.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Yttervegger
Oppsummering:

Tilstandsgrad 3 settes pga fuktskade i taket (hjørne vest) som sannsynligvis har gått utover veggkonstruksjonen.

Anbefalte tiltak:
I forbindelse med utbedring av takkonstruksjonen anbefales det å åpne opp vegg for å avdekke evt omfang av fuktproblematikken.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Renner og nedløp
Oppsummering:
Renner og nedløp har utløpt forventet levetid og stedvis er det registrert skader/fuktskader i forbindelse med renner. Spesielt over karnapp i stuen som gis tg3.
Tg2 gjelder øvrige takrenner og nedløp.

Anbefalte tiltak:
Anbefaler utskifting av alle takrenner og nedløp i forbindelse med rehabilitering av taket. Nedløpsrørene koples til drensledninger og leder takvannet til terreng/fordrøyningskum.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Takkonstruksjon
Oppsummering:
Det registreres fuktskade i taket på vestsiden som sannsynligvis har gjort skade på øvrige deler av takkonstruksjonen. Det kan ikke utelukkes at andre deler at taket også har behov for utbedring men det er ikke registrert symptomer.

Anbefalte tiltak:
Taket åpnes opp i forbindelse med rehabilitering av taket og råteskadd treverk skiftes ut. Omfanget er ukjent men sannsynligvis begrenset til å dreie seg om hjørnet mot vest.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Toalettrom
Oppsummering:
Tg2 settes pga generelt behov for oppgradering av toalettrom i kjelleren.
Toalettrom i 1.etg vurderes uten vesentlige mangler.
Tg3 settes pga tidligere vannlekkasje i tak/himling over toalettrom i 1.etg. Omfang er ukjent men eier opplyser at det ikke er pågående vannlekkasje.

Anbefalte tiltak:
Anbefaler oppgradering av toalettrommet i kjeller i forbindelse med rehabilitering i kjelleren.
Videre undersøkelser er anbefalt på toalettrom i 1.etg: Åpne himling og kontollere at isolasjon er tørr og at konstruksjon i taket er uten råte/fukt.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Våtrom: Bad kjeller
Oppsummering:
Badet har utilstrekkelig fall mot sluk, bomlyd i gulvfliser, sprekker og generelt oppgraderingsbehov på kort sikt.
Tilstøtende vegger mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.
Fuktmåling er utført via tilstøtende vegger uten at det er registrert lekkasje ut fra

badet.
Det anbefales å installere dusjkabinett som strakstiltak.

Anbefalte tiltak:
Totalrehabilitering av badet anbefales. Dersom man avventer rehabilitering anbefales bruk av dusjkabinett for å redusere fuktbelastning mot vegger og gulv ved dusjing.

Utbedringskostnader: Over 300 000

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

Parkering

Boligen disponerer en fast parkeringsplass i carport.
Rett til parkeringsplassen er vedtektsfestet i sameiets vedtekter. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

Det er totalt 5 biloppstillingsplasser tilhørende sameiet: 4 plasser i 2 carporter på fellesarealet, samt 1 biloppstillingsplass på eiendommen til seksjon 1.
Samtlige seksjoner har bruksrett på en parkeringsplass under tak hver, som følger:
· Borgenveien 19 C er tildelt plass i carport 2.
· Borgenveien 19 B og 19A er tildelt hver sin plass i carport 1 med hhv 19B nærmest hovedinngang til 19A, og 19A med plassen inntil vegg og mot Borgenveien 21B.
. Parkeringsplass på tomten til 19A ved siden av carport 2 er fellesparkering, samt biloppstillingsplass i carport 2.
. Øvrige parkeringsplasser benyttes av seksjonene ved behov.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elite Bad og Bolig AS, Helset Elektro AS - 07.2021 Totalrenovering av 2 stk. baderom.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elite bad og bolig AS. 07.2021

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elite bad og Bolig AS. 07.2021.
Dokumentasjon foreligger i Boligmappa.

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, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Følgende arbeider ble utført av tidligere eier: - Garasje bygget i 1992 (omgjort til
carport etter sameievedtak). - Nytt utvendig panel m/tilhørende isolasjon samt drenering rundt mur, ble utført ca. 1983. - Nye utvendige piper ble murt opp ca. 2006. - Kleberstensovn montert i ca. 2007.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det har blitt utført drenering rundt mur, ca. 1983 av tidligere eier.

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: Det er byttet ut en rekke sikringer, og gjort endringer i fobindelse med endring på
varmeanlegg og oppgradering av bad i 2021. Arbeidet utført av Helset Elektro AS og Boligelektrikeren AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Sjekket av boligelektrikeren 02.2025

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: Olympus VVS AS, Byttet rør i forbindelse med oppgradering baderom i 2021.
Installert luft til vann varmepumpe, utført av Olympus VVS AS.

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.?
Ja, både faglært og ufaglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke, arbeidene ble utført av forrige eier på -80 tallet.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Oljetank er sanert i 2024, dokument som bekrefter dette ligger i Boligmappa.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Ble utført sist i kjeller 2022 med målinger innenfor normalen.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller
soppskader?
Ja
Beskriv: WC 1.etg.: Har vært lekkasje i tak. KJELLER: Bad - se takstrapport.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg,
fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: Det er påvist noe sprekkdannelse i pipeløp som bør utbedres , men er ikke fyringsforbud.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Det er påvist utetthet i tak terrasse.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Sikringsskap bør oppgraderes og det har tidligere vært komplikasjoner i forbindelse med oljefyr/varmegang i sikringer som har blitt utbedret.

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: I forbindelse med installasjon av varmepumpe kom det mus inn i bod i kjeller, det er blitt utbedret og stoppet. I forbindelse med arbeider utført av nabo kom det en rotte inn i bod kjeller, det er blitt utbedret og stoppet.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja
Beskriv: Enkelte radiatorer har lekket litt vann, dette er utbedret av rørlegger.

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: Takstrapport 2024

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport 2024

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Ja
Beskriv: Nedgravd oljetank er tømt, renset og gjenfylt i tråd med vedtak fra Bymiljøetaten, Oslo Kommune. Bekreftelse foreligger i Boligmappa.

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

Beskriv: Nedgravd oljetank er tømt, renset og gjenfylt i tråd med vedtak fra Bymiljøetaten, Oslo Kommune. Bekreftelse foreligger i Boligmappa.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei
Eventuell kommentar: Henviser til takstrapport.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Erik Iversen

Byggemåte
Enebolig
Enebolig er oppført i tre etasjer over sokkel. Grunnmur er oppført i gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og reisverk, og er kledd med stående panel. Taket er et mansardtak og er tekket med glassert teglstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og koblet glass.

Innbo og løsøre
Kjøkken: Alle integrerte hvitevarer medfølger.
Vaskerom: Fryser, tørkeskap og tørketrommel medfølger.
Kjeller: Vaskemaskin, dypfryser, kjøleskap under trapp, medfølger. Kjøleskap i kjøkken medfølger ikke.
Hattehylle og knagger i inngangsparti medfølger ikke.
«Stjernelampe» på veranda medfølger ikke.
Staute i hage medfølger ikke.

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
G - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- luft til vann varmepumpe
- varme i gulv gang, toalett, bad, kjøkken og en bod i kjeller, vaskerom og toalett i 1.etasje og badene i 2. etasje
- radiatorer
- panelovner
- peis i stue
- kleberstensovn i tv-stue.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 42000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 45 120,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
Eiendomsskatt 31 106,00
Feie-og tilsynsgebyr 243,00
Renovasjonsgebyr 7 759,43
Vann-og avløpsgebyr 37 112,60

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

Årlig bygningsforsikring kr 26.500,- pr år.
Alarm fra Sector Alarm kr 564,- pr mnd.
Kabel-tv/internett fra Telia kr 997,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt

Kr 31 106,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. For å avklare beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 10 749 882,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 25 174 776,- pr. 2022
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 Forsikring
Polisenr: 89021391

Tomt

Beskrivelse av tomt

Eiendommen gnr 40 bnr 53 utgjør totalt 2018 m^2 og består av flere teiger.
Beregnet areal for valgt teig: 679m^2

Vedlagt salgsoppgaven følger kart over eiendommen. Kartet viser hvilke deler av eiendommen som er seksjonert til tilleggsdel grunn for de respektive seksjonene og fellesareal.

I henhold til avtale datert 26.04.2025 har dagens beboere i Borgenveien 19 b bruksrett til et begrenset areal som ligger i tomtegrensen mellom Borgenveien 19 a og Borgenveien 19 b. Bruksretten gjelder i 9 år og 364 dager gjeldende fra dato for signering av avtalen. Rettighetshaver kan si opp bruksretten ved å gi skriftlig varsel til avgiver. Avtalen følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Radonmåling

Selger opplyser at det ble utført radonmåling i kjeller 2022 med målinger innenfor normalen.
Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen har en meget attraktiv beliggenhet på Vinderen, i et fredelig og tilbaketrukket villaområde med nærhet til både byen og marka.

Få minutters gange fra huset ligger også Vinderen sentrum, med bl.a. Baker Hansen, Vinmonopol, Apotek, Jernia, matbutikker, delikatessebutikker, flere klesbutikker, to sushirestauranter og en pizzarestaurant med uteservering og take-out.

Området ligger like ved Frognerparken, og fra eiendommen er det en kort spasertur til Majorstuen og Bogstadveien. Her finner du bl.a. Oslos beste shoppingmuligheter, Colosseum kino, Vestkanttorget med lørdagsmarked og en rekke restauranter og cafeer.

Det er gode muligheter for offentlig kommunikasjon i nærområdet. Nærmeste holdeplass for T-bane er Steinerud som ligger 400 meter fra huset. Her finner du Frognerseterbanen, som tar deg direkte til Oslo sentrum på få minutter eller opp til Frognerseteren, hvor du bl.a. finner Tryvann vinterpark og et eldorado for ski og vintersport. 500 meter fra huset finner du også t-bane og buss på Vinderen eller Borgen stasjon. Det er også gangavstand til Majorstukrysset som er et viktig kollektivknutepunkt i Oslo for t-bane, trikk og buss.

Det er også gangavstand til Vinderen barneskole og Ris ungdomsskole, som boligen sogner til, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager i nærområdet.

Nærmeste inngang til marka ligger ved Rikshospitalet, mindre enn 15 minutters gange fra huset.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Saksnr: 191800437: Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 1926 for boligen. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for

at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Saksnr: 195301677: Bygningskontroll-lapp i sak for forandringsarbeider i 2. etasje. Forandringsarbeidene innebar fjerning av trapp til loft, og omgjøring av arealet til del av hovedbadet samt etablering av ny trapp til loft i soverom 4. Bygningskontroll-lapp legger vi ved i tilfeller der hele eller store deler av byggesaken ikke ligger i mappen, men hvor lappen viser at bygningskontrollen anbefaler at ferdigattest kan utstedes.

Saksnr199101851: Det foreligger melding om mindre arbeider etter pbl §§ 85 og 86a for nytt toalett og nytt karnappvindu i 1. etasje. Ved melding om mindre arbeider kan tiltakshaver selv kan stå som ansvarlig søker. I disse sakene utstedes det ikke ferdigattest. Det er av tiltakshaver ikke meldt at arbeidene er ferdig men plan- og bygningsetaten har registrert arbeidene som utført og av sluttet saken.

Saksnr:199200467: Det foreligger ferdigattest for oppføring av nybygg- Garasje datert 07.12.1995. Selger opplyser at garasjen ved styrevedtak tilbake i tid ble omgjort til en carport.

Saksnr: 201913723: Det foreligger tillatelse til tiltak om flytting av eksisterende carport 1,5 m og etablering av gangvei til Borgenveien 19 C mellom carport og tomtegrense i Borgenveien 19. Det ble gitt utsatt frist for å søke om ferdigattest for tiltaket til 01.10.2024. Søknad om ferdigattest er ikke innsendt kommunen. I henhold til selger er arbeidet utført, og sameiet bekrefter de vil besørge ferdigattest for tiltaket.

Det er avvik mellom det byggemeldte og godkjente og dagens situasjon i boligen:

1. etasje
Det er etablert vaskerom der det opprinnelig var et kjøkken, kjøkkenet er flyttet ut til spisestuen (ikke søknadspliktig).
Det er etablert terrassedører med tilgang til utenforliggende terrasse fra spisestuen. Terrassen er overbygget. Opprinnelig utgang til hage via stue er erstattet med et vindu. Etter søk i kommunen kan vi ikke se at etableringen av terrassedørene og innsetting av vindu (fasadeendring) eller etablering av den overbyggede terrassen er omsøkt.

U.etasje
Rom som idag benyttes som soverom er i henhold til de byggemeldte og tegningene opprinnelig godkjent som rulle- og strykebod. Rommet som i dag er innredet med kjøkken og bad er opprinnelig byggemeldt og godkjent som bryggerhus, mens dagens kjellerstue opprinnelig er godkjent som vedbod. Det medfører søknadsplikt å omgjøre fra tilleggsdeler til hoveddeler. Etter søk og plan- og bygningsetaten kan vi ikke se at omgjøringene er omsøkt.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommene og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Regulering
Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (S-

4220), også kalt «småhusplanen». Småhusplanen styrer hvordan det kan bygges og fortettes på eiendommer som er omfattet av planen. Den legger også begrensninger for hvor mye det er lov å bygge på eiendommene.

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

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

Eiendommen ligger grensende til Diakonhjemmet Sykehus sin tomt.

Arealplaner
Borgenveien 19 - Flytting av carport og ny gangvei
Saksnummer 201913723 - Byggesak
Mottatt sak 28.08.2019
Status Tillatelse gitt
Søknaden omfatter flytting av eksisterende carport 1,5 m og etablering av gangvei til Borgenveien 19 C mellom carport og tomtegrense i Borgenveien 19

Borgenveien 19 B - Fasadeendring - Innsetting av vinduer
Saksnummer 201912530 - Byggesak
Mottatt sak 08.08.2019
Status Tillatelse gitt
Tiltaket omfatter en mindre fasadeendring som resultat av en rehabilitering av kjelleren. Det settes inn et vindu og oppføres en trapp og inngang til kjelleren. Kjellerlokalet er tilrettelagt som arbeidsrom og det bygges et toalett. Kjelleren har to trapper ut til terreng.

Borgenveien 19 B - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel
Saksnummer 202315047 - Byggesak
Mottatt sak 18.10.2023
Status Tillatelse gitt
Søknaden gjelder bruksendring og innlemming av bod til kjøkken/spisestue i første etasje, bruksendring av bod og bad til soverom i andre etasje, fjerning av ett vindu på fasade øst, og utvidelse av to vinduer på fasade nord.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

Eiendommens grunnbok inneholder tinglyste dokumenter av dato 04.07.1919 og 14.11.1919 og 10.06.1932 Dokumentene følger vedlagt. Selger og megler er ikke kjent med innholdet, da dokumentene fremstår uleselig og/eller svært vanskelig å tyde.

301/40/53/1:
04.07.1919 - Dokumentnr: 900942 - Bestemmelse om vannledn.
Bestemmelse om senking/lukking av grøft/bekk/kanal/elv
Overført fra: Knr:0301 Gnr:40 Bnr:53
Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.1919 - Dokumentnr: 900943 - Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:40 Bnr:53
Gjelder denne registerenheten med flere

10.06.1932 - Dokumentnr: 901830 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:40 Bnr:53
Gjelder denne registerenheten med flere

29.04.2003 - Dokumentnr: 25325 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om at fremtidig bolig gnr 40 bnr 152 kan oppføres fire meter fra felles grense. Bestemmelser om å ivareta Teknisk forskrifts krav til brannteknisk sikring.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:40 Bnr:53
Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.2024 - Dokumentnr: 1972326 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

08.06.2020 - Dokumentnr: 2556454 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 791/2026

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

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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.

Sameiet Borgenveien 19
Sameiet har som formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr 40, bnr 53 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.
Sameiet består av fellesarealet tinglyst i seksjoneringsplan for Borgenveien 19 (A, B og C); seksjon 1, 2 og 3.
Sameiet har utbarbeidet enkle vedtekter og legger opp til å avholde møter en gang årlig eller oftere ved behov.
Sameiet har besluttet å ikke føre regnskap og/eller engasjere forretningsfører grunnet sameiets størrelse og behov.
Det innkreves pt ikke felleskostnader til sameiet. Ved tiltak på fellesarealer har det tidligere blitt praktisert engangsinnbetalinger for å finansiere vedlikeholdet.

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 Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ 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 innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. 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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,15% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 247 250,-
Nordvik Ekstra/ Målrettet annonsering (fra kr. 12.900-18.900,-) kr. 0,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 900,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 1 478,-

Samlet skal selger betale kr. 297 928,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 29. april 2025

Megler

Kjetil Nilssen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99007770

Megler 2

Line Fjeldstad, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45243222

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Vedlegg

Borgenveien 19A

Borgenveien 19A

Nabolaget Volvat/Vinderen søndre - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Vinderen skole (1-7 kl.) 440 elever, 22 klasser	10 min 0.8 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 751 elever, 42 klasser	18 min 1.4 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 673 elever, 40 klasser	18 min 1.4 km
Smestad skole (1-7 kl.) 604 elever, 33 klasser	19 min 1.4 km
Ris skole (8-10 kl.) 730 elever, 52 klasser	16 min 1.3 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	7 min 3 km
Heltberg Bislett	9 min

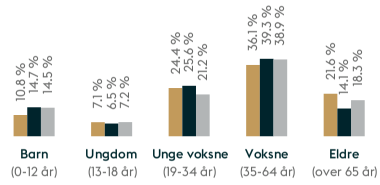
Offentlig transport

Borgen Linje 2B, 2N, 28, 45	5 min 0.4 km
Steinerud Linje 1	6 min 0.5 km
Majorstuen i Majorstukrysset Linje 11	20 min 1.5 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	9 min 3.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 6.7 km

Barnehager

Villa Borgen barnehage (0-5 år... 58 barn	3 min 0.2 km
Diakonhjemmet barnehage Borgen... 53 barn	4 min 0.3 km
Diakonhjemmet barnehage Steine... 59 barn	6 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Vindern skole	10 min
Ris ungdomsskole - ballplass g...	14 min
SATS Vinderen	10 min
Mudo Vinderen	12 min

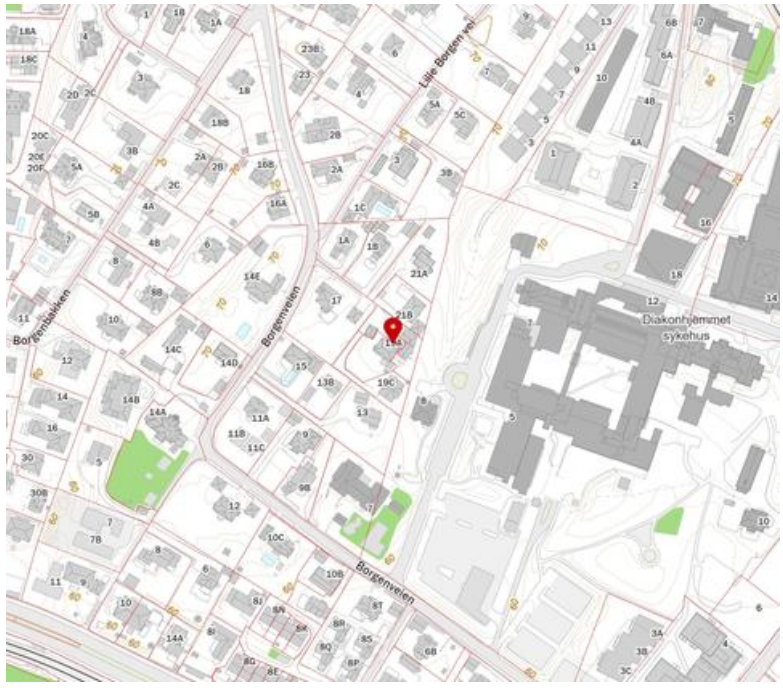
«Polig, trygt, nært skolen og sentrum»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 86/100

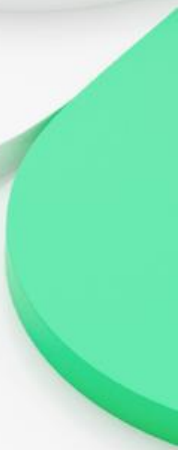


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Borgenveien 19A
0370 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Bolig
Byggeår: 1919
BRA: 366 m^2
BRA-i: 366 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	11	16	8	0

Supertakst
GNR: 40 BNR: 53 SNR: 1

Erik Bjerved Iversen
Garp Eiendom

garpeiendom@gmail.com
91301273

Borgenveien 19A
0370 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningspliikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/22116

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Krypkjeller

Oppsummering

Tilstandsgrad 3 settes pga registrerte fuktnivåer i konstruksjonen. Det er ikke behov for strakstiltak.

Anbefalte tiltak

Hold kjelleren ryddig og unngå oppbevaring av fuktømfintlige gjenstander. Generelt er denne type kjellere praktiske for å kunne holde oversikt over konstruksjonen over tid.
Kjelleren er uten dør og montering av dør anbefales.

Dersom kjelleren skal oppgraderes vil det være nødvendig med drenering av terreng langs ytterveggene og utgraving for å oppnå større takhøyde.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Rom under terreng

Oppsummering

Ved fuktmåling i vegger under terreng registreres det forhøyede fuktverdier i yttervegger under terreng. Dette har sammenheng med at huset er bygget uten fuktsperre mot grunnen og at dreneringen ikke fungerer tilstrekkelig.

Tilstandsgrad 3 settes pga forhøyede fuktverdier i yttervegger under terreng og behov for oppgradering av underetasjen.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å rehabilitere/oppgradere etasjen i forbindelse med drenering utvendig. I forbindelse med arbeidene anbefales det å legge isolasjonsplater på utsiden med dreneringen, og pusse/slemme veggflater innvendig. Dersom man likevel skal isolere ytterveggene mot terreng fra innsiden må det legges mindre isolasjonstykkelse enn det som legges utvendig. F.eks 10 cm tykt sjikt på utsiden og 5 cm innvendig.

Gulvene bør legges med fliser eller annet diffusjonsåpent (pustende) materiale slik at eventuell fuktighet fra grunnen ikke blir stående bak parkett/laminatgulv (som ikke anbefales i denne type kjellere).
Varmekabler bør legges i alle oppholdsrom i tillegg til installasjon av ventilasjonssystem. Dette vil sørge for luftsirkulasjon og hindre at kondens danner seg på overflater og skaper fuktproblematikk.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Tilstandsgrad 3 settes pga sprekk i minst 2 av vinduene. Dette kan utbedres ved å skifte de enkelte glassene. Utskifting av vinduene i sin helhet kan gjøres for å oppnå bedre isolasjon, men vi anbefaler å bevare vinduene i så stor grad som mulig av hensyn til bygningsvern. Denne type vinduer har spesielt høy andel harpiks i treverket som gir vinduskarmene lang levetid sammenliknet med treverket som brukes i dagens vinduer.

Anbefalte tiltak

Dersom man skal skifte ut vinduene av hensyn til energibesparelse anbefales det å bestille vinduer/karmer med høy andel kjerneved og/eller aluminiumsbeslag for å sikre lang levetid.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Yttervegger

Oppsummering

Tilstandsgrad 3 settes pga fuktskade i taket (hjørne vest) som sannsynligvis har gått utover veggkonstruksjonen.

Anbefalte tiltak

I forbindelse med utbedring av takkonstruksjonen anbefales det å åpne opp vegg for å avdekke evt omfang av fuktproblematikken.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Renner og nedløp

Oppsummering

Renner og nedløp har utløpt forventet levetid og stedvis er det registrert skader/fuktskader i forbindelse med renner. Spesielt over karnapp i stuen som gis tg3.
Tg2 gjelder øvrige takrenner og nedløp.

Anbefalte tiltak

Anbefaler utskifting av alle takrenner og nedløp i forbindelse med rehabilitering av taket. Nedløpsrørene koples til drensledninger og leder takvannet til terreng/fordrøyningskum.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det registreres fuktskade i taket på vestsiden som sannsynligvis har gjort skade på øvrige deler av takkonstruksjonen. Det kan ikke utelukkes at andre deler at taket også har behov for utbedring men det er ikke registrert symptomer.

Anbefalte tiltak

Taket åpnes opp i forbindelse med rehabilitering av taket og råteskadd treverk skiftes ut. Omfanget er ukjent men sannsynligvis begrenset til å dreie seg om hjørnet mot vest.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Toalettrom

Oppsummering

Tg2 settes pga generelt behov for oppgradering av toalettrom i kjelleren. Toalettrom i 1.etg vurderes uten vesentlige mangler.
Tg3 settes pga tidligere vannlekkasje i tak/himling over toalettrom i 1.etg. Omfang er ukjent men eier opplyser at det ikke er pågående vannlekkasje.

Anbefalte tiltak

Anbefaler oppgradering av toalettrommet i kjeller i forbindelse med rehabilitering i kjelleren.
Videre undersøkelser er anbefalt på toalettrom i 1.etg: Åpne himling og kontollere at isolasjon er tørr og at konstruksjon i taket er uten råte/fukt.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Våtrom: Bad kjeller

Oppsummering

Badet har utilstrekkelig fall mot sluk, bomlyd i gulvfliser, sprekker og generelt oppgraderingsbehov på kort sikt.
Tilstøtende vegger mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Fuktmåling er utført via tilstøtende vegger uten at det er registrert lekkasje ut fra badet.

Det anbefales å installere dusjkabinett som strakstiltak.

Anbefalte tiltak

Totalrehabilitering av badet anbefales. Dersom man avventer rehabilitering anbefales bruk av dusjkabinett for å redusere fuktbelastning mot vegger og gulv ved dusjing.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Dreneringen vurderes som utløpt med tanke på levetid og eier må påregne kostnader i forbindelse med oppgradering av dreneringen på sikt.

TERRENGFALL: stedvis er terrenget rundt boligen flatt, men samtidig ligger bygget høyt i terrenget sammenliknet med naboer, og det er ikke sannsynlig at vann demmer seg opp inntil husveggen ved store nedbørsmengder.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å etablere ny drenering rundt boligen kombinert med minst 10 cm utvendig markisolasjon på ytterveggene.
Det er ikke behov for strakstiltak men bør vurderes samtidig som f.eks kjelleren skal rehabiliteres/bruksendres.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Kjelleren er fra byggeår og det registreres stedvis riss i grunnmuren. Sprekkene vurderes å ikke ha vesentlig betydning for bæreevne og det er ikke behov for strakstiltak.
Mindre riss er registrert i muren, som er forventet på denne type konstruksjoner. Det er ikke registrert setninger i grunnen eller store sprekker.

Anbefalte tiltak

I forbindelse med drenering av terreng mot kjelleren anbefales det å pusse yttervegger under terreng med fiberpuss og f.eks armeringsnett.
Isolering på innsiden av vegger mot terreng kan anbefales dersom utførende/ansvarlig håndverker følger sintef byggforsk sine anbefalninger om isolering. Dette vil ofte være 50-70 mm på innsiden og 100-150 mm på utsiden. På denne måten vil eventuelt kondensvann danne seg på kald side og ikke gjøre skade på innvendig konstruksjon.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkong i 2.etg er bygget over stuen. Tekkingen på balkong er vurdert som tett og uten skader på befaringsdagen, men påregn utbedring av denne på sikt av hensyn til alderen.
Det registreres sprekker og løse skiferheller på uteplass i 1.etg.

Rekkverk: Både balkong og terrasse/uteplass har for lavt rekkverk (under 100 cm) sammenliknet med dagens krav. I tillegg har rekkverkene åpninger større enn 10 cm som er et avvik ifht barnesikkerhet.

Anbefalte tiltak

Påregn utbedring av balkong og uteplass på sikt. Det er ikke behov for strakstiltak men vi anbefaler tiltak innen en 5-års periode.
I forbindelse med utbedring heves rekkverk til 100 cm over gulv, og det må sikres god avrenning til kum/sluk fra ny membran på balkong i 2.etg. Sørg for at nytt rekkverk ikke har åpninger mellom bl.e. spiler som ikke overstiger 10 cm.

Taktekking

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes pga skader på overflaten på enkelte takstein, ujevnheter i takflatene og pga fuktskade i nedre del at taket på hjørne mot vest.

Anbefalte tiltak

Anbefaler omlegging av taket kombinert med utskifting av underlagspappen.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes pga skjevheter i gulvene. Det er ikke registrert skader eller avvik som gir grunn til strakstiltak.

1. ETASJE
Hall:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 1 mm, 3 mm, 3 mm, 4 mm.
Lokalt avvik: 4 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), -2 mm (venstre), 2 mm (rett frem), -4 mm (høyre), -1 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 6 mm.

Spisestue:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), -2 mm, 2 mm, 3 mm, 3 mm.
Lokalt avvik: 5 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 2 mm (venstre), 15 mm (rett frem), 10 mm (høyre), 5 mm (midt på gulvet).
Avvik: 15 mm.

2.ETASJE
Trapp:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 1 mm, 1 mm, 2 mm.
Lokalt avvik: 2 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 0 mm (venstre), 4 mm (rett frem), 3 mm (høyre), 0 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 4 mm.

Soverom:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 2 mm, 3 mm, 3 mm, 4 mm.
Lokalt avvik: 4 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 7 mm (venstre), 12 mm (rett frem), 10 mm (høyre), 4 mm (midt på gulvet).
Avvik: 1 mm.

KJELLER:
Kjellerstue:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 3 mm, 6 mm, 9 mm, 11 mm.
Lokalt avvik: 11 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 9 mm (venstre), 8 mm (rett frem), 12 mm (høyre), 11 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 12 mm.

Soverom:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 2 mm, 3 mm, 3 mm, 4 mm.
Lokalt avvik: 4 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 10 mm (venstre), 3 mm (rett frem), -1 mm (høyre), 4 mm (midt på gulvet).
Avvik: 11 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg

måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

Anbefalte tiltak

Anbefaler flytavretting av kjellergulv i forbindelse med rehabilitering av kjelleren.
Løse fliser på gulv kan tas opp og limes på nytt.
Det er ikke behov for tiltak på gulvene i 1.etg og 2.etg men dersom det f.eks skal legges parkett vil det være nødvendig med stedvis avretting av gulvene.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Begge piper ble vedlikeholdt og reparert i 2005.

Tilstandsgrad 2 settes pga behov for utskifting av pipebeslag over tak, og registrerte riss/sprekker i pipe. Det er ikke behov for strakstiltak men på sikt anbefales det å f.eks sette inn stålrør i pipeløpet for å sikre bedre trekk, samtidig som man forebygger pipebrann.

Anbefalte tiltak

Sprekker i pipe kan utbedres ved å f.eks fjerne løs puss og overflatebehandle på nytt. Evt kan man innsette stålrør på innsiden av pipeløpet, som også vil føre til bedre trekk og redusere faren for pipebrann m.m.

Kjøkken: kjøkken 1.etg

Oppsummering av overflater og innredning

Fuktskade: Antydning til fuktskade i innredning ved kjøleskap.

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum.

TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.

Stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet.

Kjøkken: Kjøkken kjeller

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkenet har slitasje som forventet på et 30 år gammelt kjøkken.
Kjøkkeninnredningen har slitasje som indikerer behov for oppgradering. Det er ikke behov for strakstiltak men dersom man velger å ikke pusse opp på kort sikt anbefales det å installere magnetventil/waterguard under kjøkkenbenken.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.

Trapp

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes pga behov for rekkverk på vegg i trappene.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å montere rekkverk på vegg i trappene. Gjelder kjellertrapp, hovedtrapp og loftstrapp.

Avløpsrør

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen.
Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere fullt ut siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på synlige deler av avløpsrørene på befaringstidspunkt.

Anbefalte tiltak

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger
Konsekvens: Skader på soilrør kan medføre fuktproblematikk.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av kjelleren vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannledninger

Oppsummering

Vannledninger vurderes til tg2 pga alder på de eldste rørene tilknyttet bad kjeller, toalettrom og begge kjøkken, hvor det er behov for oppgradering i ulik grad.

Anbefalte tiltak

Bad kjeller: Anbefaler utskifting til rør-i-rør system i forbindelse med rehabilitering.
Toalettrom: Anbefaler oppgradering i forbindelse med rehabilitering av kjelleren.
Kjøkken kjeller: Anbefaler utskifting av røropplegg i forbindelse med rehabilitering av kjøkkenet av hensyn til elde og slitasje.
Kjøkken 1.etg: Anbefaler installasjon av waterguard magnetventil under kjøkkenbenken.

Elektrisk

Oppsummering

TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på det elektriske anlegget.

Sikringsskapet er plassert utenfor gjestebad i 2.etg og i skap ved kjellertrapp i kjelleren.

Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet. Enkelte skrusikringer i sikringsskapet i 2.etg.

Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

Vannbåren varme

Oppsummering

Tg2 settes pga alder på radiatorovnene. Det er ikke behov for strakstiltak men eier må være oppmerksom på at det kan bli behov for reparasjoner eller utskifting på sikt.

Anbefalte tiltak

Årsak: Alder.
Konsekvens: Ventiler kan bli tunge å betjene over tid og lekkasjer kan oppstå.
Tiltak: Det kan bli behov for utskiftinger på sikt. Ikke behov for strakstiltak men jevnlig vedlikehold anbefales.

Ventilasjon

Oppsummering

Boligen har kun naturlig ventilasjon via luftepipe og veggkanaler/spilventiler. Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk. Endret bruk, ved f.eks søknad om bruksendring av kjelleren kan det komme pålegg om å installere balansert ventilasjonsanlegg. Dette er også generelt anbefalt for å oppnå bedre luftsirkulasjon i boligen.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å etablere en type mekanisk avtrekk eller balansert ventilasjon i boligen på sikt. Både i kjellerdelen og i hoveddelen. Dette vil gi bedre luftkvalitet innvendig og forebygger fuktproblematikk.

Våtrom: Gjestebad 2.etg

Oppsummering av overflater

Tilstandsgrad 2 settes pga utilstrekkelig fall mot sluk sammenliknet med dagens krav.

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:150
Målt fall i dusjsonen: 1:50
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 15 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 10 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom gulvet har tilstrekkelig fall i dusjsonen, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

Anbefalte tiltak overflater

Årsak: utilstrekkelig fall mot sluk.
Konsevens: lekkasjevann kan renne ut av rommet gjennom døråpningen.
Tiltak: For å oppnå forskriftskravet må membranen skjøtes eller brettes opp slik at den blir 15 mm høyere enn flisegulvet i døråpningen.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det er mulig å bore hull i vegg under toalettskål for å etablere drensåpning fra innbyggingssisterne, men hulltaking bør utføres av fagfolk med kompetanse innen våtrom siden det er risiko for å ta hull på membransjiktet.

Lovlighet

Boligen har åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)

Kjelleretasjen er innredet som oppholdsrom har ikke godkjenning som oppholdsrom.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Rommene har ikke tilstrekkelig rømningsveier eller dagslysflate sammenliknet med dagens krav og en eventuell bruksendring vil medføre behov for bygnignsmessige arbeider (f.eks større vinduer eller utvendig trapp/inngangsparti.).

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
29.8.2024

Rapportdato
28.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Anne Line Hauge Thorsen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erik Bjerved Iversen**
Firma: **Garp Eiendom**
Adresse: **Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**

Telefon: **91301273**
Epost: **garpeiendom@gmail.com**

Om bygningssakkyndig:
Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse: **Borgenveien 19A, 0370 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	40	Bruksnr:	53	Festenr:	
Seksjonsnr:	1	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1919**
Boligtype: **Bolig**

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE

Enebolig

Enebolig er oppført i tre etasjer over sokkel. Grunnmur er oppført i gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og reisverk, og er kledd med stående panel. Taket er et mansardtak og er tekket med glassert teglstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og koblet glass.

INNHOLD

Enebolig

Primærrom:
Sokkel: trapperom, gang, toalett, kjellerstue, bad, soverom, kjøkken.
1. etasje: 2 stuer, kjøkken, vaskerom, entre, trapperom, toalett.
2. etasje: 4 soverom, trapperom, 2 bad.
Sekundærrom:
Sokkel: Teknisk rom, vaskekjeller, 3 boder.
2. etasje: Garderobe.
Loft: Uinnredet loft, trapprom.

STANDARD

Enebolig

Sokkel

Trapperom: Tregulv, og malte plater og malt panel på vegger. Malt overflate i himling. Trapp og brannslange.

Gang: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Garderobeskap og sikringsskap.

Teknisk rom: Støpt gulv og betong på vegger. Malt betong i himling. Bereder, stoppekran, rørfordelingsskap og sikringsskap.

Vaskekjeller: Støpt gulv og betong på vegger. Malt betong i himling. Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin.

Toalett: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, wc og servant.

Kjellerstue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, servantskap, servant og åpen dusj.

Soverom: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator og panelovn. Garderobeskap.

Bod 1: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator, gulvvarme.

Bod 2: Støpt gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Kjøleaggregat.

Bod 3: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Kjøkken: Flis på gulv, og malt tapet, flis på vegg over benkeplate og pusset overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn og gulvvarme. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Hovedstoppekran plassert bak garderobeskap ved bad.

1. etasje

Stue 1: Tregulv og tapet på vegger. Malt overflate i himling. Radiator og vedovn.

Stue 2: Tregulv og panel på vegger. Malt overflate i himling. Radiator og peis.

Kjøkken: Tregulv, og tapet, flis på vegg over benkeplate og panel på vegger. Malt panel i himling. Radiator. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert platetopp, oppvaskmaskin, stekovn og kjøleskap .utgang til terrasse.

Vaskerom: Flis på gulv og malte plater på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servantskap og servant.

Entre: Tregulv og malte plater på vegger. Malt overflate i himling. Radiator.

Trapperom: Tregulv og brystpanel på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Trapp.

Toalett: Flis på gulv, og flis og tapet på vegger. Plater i himling tapet. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, servantskap, servant og wc.

2. etasje

Soverom 1: Teppe på gulv og malt overflate på vegger. Malte plater i himling. Radiator. Garderobeskap.

Soverom 2: Belegg på gulv kork belegg og malt overflate på vegger. Malte plater i himling. Radiator.

Soverom 3: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malte plater i himling. Utgang til balkong.

Soverom 4: Teppe på gulv, og malt overflate og strietapet på vegger. Malt overflate og malte plater i himling. Radiator. Garderobeskap.

Garderobe: Belegg på gulv kork belegg og malt overflate på vegger. Malte plater i himling. Garderobeskap.

Trapperom: Tregulv, og malt panel og tapet på vegger. Malt panel i himling. Sikringsskap og trapp.

Bad 1: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, dusjnisje, innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, rørfordelingsskap, servant, servantskap og veggmontert wc.

Bad 2: Flis på gulv og flis på vegger flis i dusjsone samt på vindusvegg ellers microcement . Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med badekar, dusjhjørne, dusjnisje, mekanisk avtrekk, servant og servantskap.

Loft

Uinnredet loft: Tregulv og ubehandlet vegger. Ubehandlet himling. Trapp.

Trapprom: Tregulv og ubehandlet vegger. Ubehandlet himling. Trapp.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2008	Kjøkken rehabilitert.	Nei
2021	Begge bad i 2.etg rehabilitert.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	34	34	0	0	0
2. etasje	98	98	0	0	4
1. etasje	127	127	0	0	21
Kjeller	107	107	0	0	0
Totalt m²	**366**	**366**	**0**	**0**	**25**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	66	34	32
Totalt m²	**66**	**34**	**32**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Loft	34	0	34	Ingen primærrom.	Loftsbod.
2. etasje	98	98	0	Trapp, 4 soverom, omkledningsrom og 2 bad.	Ingen sekundærrom.
1. etasje	127	127	0	Entré, hall/trapp, WC, 2 stuer, spisestue/kjøkken og vaskerom.	Ingen sekundærrom.
Kjeller	107	66	41	Trapp, soverom, kjellerstue, bad og WC.	Kjellerboder og teknisk rom.
Totalt m²	**366**	**291**	**75**		

Kommentar til arealberegning

HVORFOR MÅLER VI ETTER NYE OG GAMLE MÅLEREGLER?
Standard Norge har lansert nye og oppdaterte måleregler og denne rapporten refererer til både ny og gammel målestandard. Hovedforskjellen er at P-rom og S-rom utgår, og at vi i fremtiden vil kalle alt areal i boenheten som "internt bruksareal" (BRA-i) uavhengig av f.eks boder. "Eksternt bruksareal" (BRA-e) vil være boder som kun er tilgjengelige fra fellesareal eller fra utsiden av boligen. F.eks kjellerboder.

Boligsalgsforskiften fra januar 2022 er ikke oppdatert i henhold til de nye måleregelene til Norsk Standard og i en overgangsperiode bruker vi derfor nye og gamle måleregler samtidig.

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 4 kvm balkong fra soverom 2.etg og 21 kvm uteplass fra spisestue i 1.etg.
Parkering: Biloppstillingsplass i felles garasje og utenfor boligen.
Eksterne boder: Oppbevaringsplass i garasje med loft og krypekjeller.
Interne boder: Kjellerboder på 41 kvm og 66 kvm gulvareal på loftet.
Takhøyde 2.etg: Takhøyden er målt til 271 cm i trapperommet.
Takhøyde 1.etg: Takhøyden er målt til 271 cm i stuen.
Takhøyde kjeller: Takhøyden er målt til 207 cm i kjellerstuen.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Drenering rundt hele huset fra 1980.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ja
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Dreneringen vurderes som utløpt med tanke på levetid og eier må påregne kostnader i forbindelse med oppgradering av dreneringen på sikt.

TERRENGFALL: stedvis er terrenget rundt boligen flatt, men samtidig ligger bygget høyt i terrenget sammenliknet med naboer, og det er ikke sannsynlig at vann demmer seg opp inntil husveggen ved store nedbørsmengder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å etablere ny drenering rundt boligen kombinert med minst 10 cm utvendig markisolasjon på ytterveggene.
Det er ikke behov for strakstiltak men bør vurderes samtidig som f.eks kjelleren skal rehabiliteres/bruksendres.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Gråsteinsmur
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

Kjelleren er fra byggeår og det registreres stedvis riss i grunnmuren. Sprekkene vurderes å ikke ha vesentlig betydning for bæreevne og det er ikke behov for strakstiltak.
Mindre riss er registrert i muren, som er forventet på denne type konstruksjoner. Det er ikke registrert setninger i grunnen eller store sprekker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

I forbindelse med drenering av terreng mot kjelleren anbefales det å pusse yttervegger under terreng med fiberpuss og f.eks armeringsnett.
Isolering på innsiden av vegger mot terreng kan anbefales dersom utførende/ansvarlig håndverker følger sintef byggforsk sine anbefalninger om isolering. Dette vil ofte være 50-70 mm på innsiden og 100-150 mm på utsiden. På denne måten vil eventuelt kondensvann danne seg på kald side og ikke gjøre skade på innvendig konstruksjon.

6.3 Krypkjeller

Beskrivelse	
Krypekjeller under garasje.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i krypprommet?	Ja
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i krypprommet	
Fuktmåling i konstruksjonen viser høyere nivåer enn anbefalt, og oppbevaring av fuktømfintlige gjenstander frarådes. Kjelleren er ellers vurdert uten vesentlige avvik og det er ikke behov for strakstiltak.	

Oppsummering av krypkjeller **TG-3**

Tilstandsgrad 3 settes pga registrerte fuktnivåer i konstruksjonen. Det er ikke behov for strakstiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Hold kjelleren ryddig og unngå oppbevaring av fuktømfintlige gjenstander. Generelt er denne type kjellere praktiske for å kunne holde oversikt over konstruksjonen over tid.
Kjelleren er uten dør og montering av dør anbefales.

Dersom kjelleren skal oppgraderes vil det være nødvendig med drenering av terreng langs ytterveggene og utgraving for å oppnå større takhøyde.

Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja

Oppsummering av rom under terreng **TG-3**

Ved fuktmåling i vegger under terreng registreres det forhøyede fuktverdier i yttervegger under terreng. Dette har sammenheng med at huset er bygget uten fuktsperre mot grunnen og at dreneringen ikke fungerer tilstrekkelig.

Tilstandsgrad 3 settes pga forhøyede fuktverdier i yttervegger under terreng og behov for oppgradering av underetasjen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å rehabilitere/oppgradere etasjen i forbindelse med drenering utvendig. I forbindelse med arbeidene anbefales det å legge isolasjonsplater på utsiden med dreneringen, og pusse/slemme veggflater innvendig. Dersom man likevel skal isolere ytterveggene mot terreng fra innsiden må det legges mindre isolasjonstykkelse enn det som legges utvendig. F.eks 10 cm tykt sjikt på utsiden og 5 cm innvendig.

Gulvene bør legges med fliser eller annet diffusjonsåpent (pustende) materiale slik at eventuell fuktighet fra grunnen ikke blir stående bak parkett/laminatgulv (som ikke anbefales i denne type kjellere). Varmekabler bør legges i alle oppholdsrom i tillegg til installasjon av ventilasjonssystem. Dette vil sørge for luftsirkulasjon og hindre at kondens danner seg på overflater og skaper fuktproblematikk.

Utbedringskostnader	**Over 300 000**

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse

Terrasse/uteplass i 1.etg med lavt rekkverk mot hage.
Balkong i 2.etg med adgang fra soverom.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Balkong i 2.etg er bygget over stuen. Tekkingen på balkong er vurdert som tett og uten skader på befaringsdagen, men påregn utbedring av denne på sikt av hensyn til alderen.
Det registreres sprekker og løse skiferheller på uteplass i 1.etg.

Rekkverk: Både balkong og terrasse/uteplass har for lavt rekkverk (under 100 cm) sammenliknet med dagens krav. I tillegg har rekkverkene åpninger større enn 10 cm som er et avvik ifht barnesikkerhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påregn utbedring av balkong og uteplass på sikt. Det er ikke behov for strakstiltak men vi anbefaler tiltak innen en 5-års periode.
I forbindelse med utbedring heves rekkverk til 100 cm over gulv, og det må sikres god avrenning til kum/sluk fra ny membran på balkong i 2.etg. Sørg for at nytt rekkverk ikke har åpninger mellom bl.e. spiler som ikke overstiger 10 cm.

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer: Hovedsaklig koplede vinduer i trekarmer.
Innerdører: Hvitmalte tredører og formpressede dører.
Ytterdører: Isolerte ytterdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-3**

Tilstandsgrad 3 settes pga sprekk i minst 2 av vinduene. Dette kan utbedres ved å skifte de enkelte glassene. Utskifting av vinduene i sin helhet kan gjøres for å oppnå bedre isolasjon, men vi anbefaler å bevare vinduene i så stor grad som mulig av hensyn til bygningsvern. Denne type vinduer har spesielt høy andel harpiks i treverket som gir vinduskarmene lang levetid sammenliknet med treverket som brukes i dagens vinduer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Dersom man skal skifte ut vinduene av hensyn til energibesparelse anbefales det å bestille vinduer/karmer med høy andel kjerneved og/eller aluminiumsbeslag for å sikre lang levetid.

Utbedringskostnader	**150 000 - 300 000**

6.7 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Stående lektekledning.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Yttervegger ble etterisolert og fikk ny panel på 1980-tallet.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	**TG-3**
Tilstandsgrad 3 settes pga fuktskade i taket (hjørne vest) som sannsynligvis har gått utover veggkonstruksjonen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
I forbindelse med utbedring av takkonstruksjonen anbefales det å åpne opp vegg for å avdekke evt omfang av fuktproblematikken.	
Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	**TG-1**
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.	

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner er fra 1980-tallet.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	**TG-3**
Renner og nedløp har utløpt forventet levetid og stedvis er det registrert skader/fuktskader i forbindelse med renner. Spesielt over karnapp i stuen som gis tg3. Tg2 gjelder øvrige takrenner og nedløp.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler utskifting av alle takrenner og nedløp i forbindelse med rehabilitering av taket. Nedløpsrørene koples til drensledninger og leder takvannet til terreng/fordrøyningskum.	
Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Mansardtak med kinavipp ved takfot.	
Inspisert fra	På tak, Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	**TG-3**
Det registreres fuktskade i taket på vestsiden som sannsynligvis har gjort skade på øvrige deler av takkonstruksjonen. Det kan ikke utelukkes at andre deler at taket også har behov for utbedring men det er ikke registrert symptomer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Taket åpnes opp i forbindelse med rehabilitering av taket og råteskadd treverk skiftes ut. Omfanget er ukjent men sannsynligvis begrenset til å dreie seg om hjørnet mot vest.	
Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

6.11 Taktekking

Type tekking	Tegltakstein
Glassert takstein av tegl.	
Inspisert fra	På tak, Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	**TG-2**
Tilstandsgrad 2 settes pga skader på overflaten på enkelte takstein, ujevnheter i takflatene og pga fuktskade i nedre del at taket på hjørne mot vest.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler omlegging av taket kombinert med utskifting av underlagspappen.	

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-2**

Tilstandsgrad 2 settes pga skjevheter i gulvene. Det er ikke registrert skader eller avvik som gir grunn til strakstiltak.

1. ETASJE
Hall:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 1 mm, 3 mm, 3 mm, 4 mm.
Lokalt avvik: 4 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), -2 mm (venstre), 2 mm (rett frem), -4 mm (høyre), -1 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 6 mm.

Spisestue:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), -2 mm, 2 mm, 3 mm, 3 mm.
Lokalt avvik: 5 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 2 mm (venstre), 15 mm (rett frem), 10 mm (høyre), 5 mm (midt på gulvet).
Avvik: 15 mm.

2.ETASJE
Trapp:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 1 mm, 1 mm, 2 mm.
Lokalt avvik: 2 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 0 mm (venstre), 4 mm (rett frem), 3 mm (høyre), 0 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 4 mm.

Soverom:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 2 mm, 3 mm, 3 mm, 4 mm.
Lokalt avvik: 4 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 7 mm (venstre), 12 mm (rett frem), 10 mm (høyre), 4 mm (midt på gulvet).
Avvik: 1 mm.

KJELLER:
Kjellerstue:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 3 mm, 6 mm, 9 mm, 11 mm.
Lokalt avvik: 11 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 9 mm (venstre), 8 mm (rett frem), 12 mm (høyre), 11 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 12 mm.

Soverom:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 2 mm, 3 mm, 3 mm, 4 mm.
Lokalt avvik: 4 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 10 mm (venstre), 3 mm (rett frem), -1 mm (høyre), 4 mm (midt på gulvet).
Avvik: 11 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på

midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler flytavretting av kjellergulv i forbindelse med rehabilitering av kjelleren.
Løse fliser på gulv kan tas opp og limes på nytt.
Det er ikke behov for tiltak på gulvene i 1.etg og 2.etg men dersom det f.eks skal legges parkett vil det være nødvendig med stedvis avretting av gulvene.

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn, Peis
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein **TG-2**

Begge piper ble vedlikeholdt og reparert i 2005.

Tilstandsgrad 2 settes pga behov for utskifting av pipebeslag over tak, og registrerte riss/sprekker i pipe. Det er ikke behov for strakstiltak men på sikt anbefales det å f.eks sette inn stålrør i pipeløpet for å sikre bedre trekk, samtidig som man forebygger pipebrann.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Sprekker i pipe kan utbedres ved å f.eks fjerne løs puss og overflatebehandle på nytt. Evt kan man innsette stålrør på innsiden av pipeløpet, som også vil føre til bedre trekk og redusere faren for pipebrann m.m.

6.14 Kjøkken: kjøkken 1.etg

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning — **TG-2**

Fuktskade: Antydning til fuktskade i innredning ved kjøleskap.

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum.

TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.

Stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk — **TG-1**

Ingen merknader.

6.15 Kjøkken: Kjøkken kjeller

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning — **TG-2**

Kjøkkenet har slitasje som forventet på et 30 år gammelt kjøkken.
Kjøkkeninnredningen har slitasje som indikerer behov for oppgradering. Det er ikke behov for strakstiltak men dersom man velger å ikke pusse opp på kort sikt anbefales det å installere magnetventil/waterguard under kjøkkenbenken.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk — **TG-1**

Ingen merknader.

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Ja

Kjelleretasjen er innredet som oppholdsrom har ikke godkjenning som oppholdsrom.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja

Rommene har ikke tilstrekkelig rømningsveier eller dagslysflate sammenliknet med dagens krav og en eventuell bruksendring vil medføre behov for bygnignsmessige arbeider (f.eks større vinduer eller utvendig trapp/inngangsparti.).

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom — **TG-3**

Tg2 settes pga generelt behov for oppgradering av toalettrom i kjelleren. Toalettrom i 1.etg vurderes uten vesentlige mangler.
Tg3 settes pga tidligere vannlekkasje i tak/himling over toalettrom i 1.etg. Omfang er ukjent men eier opplyser at det ikke er pågående vannlekkasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler oppgradering av toalettrommet i kjeller i forbindelse med rehabilitering i kjelleren.
Videre undersøkelser er anbefalt på toalettrom i 1.etg: Åpne himling og kontollere at isolasjon er tørr og at konstruksjon i taket er uten råte/fukt.

Utbedringskostnader	**150 000 - 300 000**

6.18 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår. Trappene har ikke rekkverk på begge sider og det vil være økt risiko for personskade ved f.eks fall i trapper.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	**TG-2**
Tilstandsgrad 2 settes pga behov for rekkverk på vegg i trappene.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å montere rekkverk på vegg i trappene. Gjelder kjellertrapp, hovedtrapp og loftstrapp.	

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	**TG-2**
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen. Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere fullt ut siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på synlige deler av avløpsrørene på befaringstidspunkt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger Konsekvens: Skader på soilrør kan medføre fuktproblematikk. Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av kjelleren vil det være naturlig med utskiftning av rør.	

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Bad 2.etg: Rør-i-rør system Bad kjeller: Kobberrør. Øvrig: Kobberrør og plastrør.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Begge bad i 2.etg har røropplegg fra 2021.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-2**
Vannledninger vurderes til tg2 pga alder på de eldste rørene tilknyttet bad kjeller, toalettrom og begge kjøkken, hvor det er behov for oppgradering i ulik grad.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Bad kjeller: Anbefaler utskifting til rør-i-rør system i forbindelse med rehabilitering. Toalettrom: Anbefaler oppgradering i forbindelse med rehabilitering av kjelleren. Kjøkken kjeller: Anbefaler utskifting av røropplegg i forbindelse med rehabilitering av kjøkkenet av hensyn til elde og slitasje. Kjøkken 1.etg: Anbefaler installasjon av waterguard magnetventil under kjøkkenbenken.	

6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer, Skrusikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget er delvis oppgradert. Gjelder blant annet bad 2.etg (2021).	

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på det elektriske anlegget.

Sikringsskapet er plassert utenfor gjestebad i 2.etg og i skap ved kjellertrapp i kjelleren.

Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet. Enkelte skrusikringer i sikringsskapet i 2.etg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

6.22 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-2**

Tg2 settes pga alder på radiatorovnene. Det er ikke behov for strakstiltak men eier må være oppmerksom på at det kan bli behov for reparasjoner eller utskifting på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder.
Konsekvens: Ventiler kan bli tunge å betjene over tid og lekkasjer kan oppstå.
Tiltak: Det kan bli behov for utskiftinger på sikt. Ikke behov for strakstiltak men jevnlig vedlikehold anbefales.

6.23 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Når var siste service på anlegget?	
2023	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ja
Oljetank plassering	Nedgravd
Er det pålegg om sanering?	Nei
Har oljetank lekkasjesikring?	Nei

Oppsummering av varmesentral **TG-1**

Eier opplyser at oljetank er sanert, og at nåværende varmekilde er luft/vann varmepumpe. ingen merknader til varmesentral.
Dokumentasjon på sanering er fremlagt.

6.24 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2023	
Størrelse	
200	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**
Ingen merknader til berederen.	

6.25 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**
Boligen har kun naturlig ventilasjon via luftepipe og veggkanaler/spilventiler. Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk. Endret bruk, ved f.eks søknad om bruksendring av kjelleren kan det komme pålegg om å installere balansert ventilasjonsanlegg. Dette er også generelt anbefalt for å oppnå bedre luftsirkulasjon i boligen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å etablere en type mekanisk avtrekk eller balansert ventilasjon i boligen på sikt. Både i kjellerdelen og i hoveddelen. Dette vil gi bedre luftkvalitet innvendig og forebygger fuktproblematikk.	

6.26 Våtrom: Bad kjeller

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja
Oppsummering av våtrom	**TG-3**
Badet har utilstrekkelig fall mot sluk, bomlyd i gulvfliser, sprekker og generelt oppgraderingsbehov på kort sikt. Tilstøtende vegger mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking. Fuktmåling er utført via tilstøtende vegger uten at det er registrert lekkasje ut fra badet. Det anbefales å installere dusjkabinett som strakstiltak.	
Anbefalte tiltak	
Totalrehabilitering av badet anbefales. Dersom man avventer rehabilitering anbefales bruk av dusjkabinett for å redusere fuktbelastning mot vegger og gulv ved dusjing.	
Utbedringskostnader	**Over 300 000**

6.27 Våtrom: Hovedbad 2.etg

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg. Malte flater utenfor dusjsonen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er pusset opp i 2021.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-1**
FALL MOT SLUK: Målt fall utenfor dusjsonen: 1:100 Målt fall i dusjsonen: 1:50 Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 25 mm Eventuell nedsenket dusjnisje: 10 mm Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm Gulvet tilfredsstiller dagens krav om fall mot sluk (alternativ 1, og 2 under).	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Ingen merknader.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Dusjhjørne.
Badekar.
Servantskap med blandebatteri.
Mekanisk avtrekk.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen merknader.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er ikke utført ettersom badet er nytt (innenfor 5 års garantitid) og det er fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon for utført arbeid. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er framlagt beskrivelse av utførende håndtverker som foresto arbeidene på våtrommet.	

6.28 Våtrom: Gjestebad 2.etg

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad pusset opp i 2021.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes pga utilstrekkelig fall mot sluk sammenliknet med dagens krav. FALL MOT SLUK: Målt fall utenfor dusjsonen: 1:150 Målt fall i dusjsonen: 1:50 Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 15 mm Eventuell nedsenket dusjnisje: 10 mm Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom gulvet har tilstrekkelig fall i dusjsonen, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.	

Anbefalte tiltak overflater
Årsak: utilstrekkelig fall mot sluk. Konsevens: lekkasjevann kan renne ut av rommet gjennom døråpningen. Tiltak: For å oppnå forskriftskravet må membranen skjøtes eller brettes opp slik at den blir 15 mm høyere enn flisegulvet i døråpningen.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-1

Ingen merknader.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Vegghengt toalett.
Dusjhjørne.
Servantskap med blandebatteri.
Mekanisk avtrekk.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr TG-2

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det er mulig å bore hull i vegg under toalettskål for å etablere drensåpning fra innbyggingssisterne, men hulltaking bør utføres av fagfolk med kompetanse innen våtrom siden det er risiko for å ta hull på membransjiktet.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt TG-0

Hulltaking er ikke utført ettersom badet er nytt (innenfor 5 års garantitid) og det er fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon for utført arbeid.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det er framlagt beskrivelse av utførende håndtverker som foresto arbeidene på våtrommet.

6.29 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.30 Utstyr på tak

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Thorsen, Anne Line Hauge	9578-5999-4-1751739	2025-04-28 12:09:30

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
28. apr. 2025

Oppdragsnummer
8-0363/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Borgenveien 19A, 0370 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Anne Line Thorsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
21. januar 2021

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: 89021391
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

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: Elite Bad og Bolig AS, Helset Elektro AS - 07.2021 Totalrenovering av 2 stk. baderom.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elite bad og bolig AS. 07.2021

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elite bad og Bolig AS. 07.2021. Dokumentasjon foreligger i Bolimappa.

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Følgende arbeider ble utført av tidligere eier: - Garasje bygget i 1992 (omgjort til carport etter sameievedtak). - Nytt utvendig panel m/tilhørende isolasjon samt drenering rundt mur, ble utført ca. 1983. - Nye utvendige piper ble murt opp ca. 2006. - Kleberstensovn montert i ca. 2007.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det har blitt utført drenering rundt mur, ca. 1983 av tidligere eier.

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: Det er byttet ut en rekke sikringer, og gjort endringer i fobindelse med endring på varmeanlegg og oppgradering av bad i 2021. Arbeidet utført av Helset Elektro AS og Boligelektrikeren AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Sjekket av boligelektrikeren 02.2025

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

Nei

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: Olympus VVS AS, Byttet rør i forbindelse med oppgradering baderom i 2021. Installert luft til vann varmepumpe, utført av Olympus VVS AS.

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.?

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke, arbeidene ble utført av forrige eier på -80 tallet.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Oljetank er sanert i 2024, dokument som bekrefter dette ligger i Boligmappa.

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

Nei

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Ble utført sist i kjeller 2022 med målinger innenfor normalen.

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: WC 1.etg.: Har vært lekkasje i tak. KJELLER: Bad - se takstrapport.

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

Ja

Beskriv: Det er påvist noe sprekkdannelse i pipeløp som bør utbedres , men er ikke fyringsforbud.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det er påvist utetthet i tak terrasse.

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

Beskriv: Sikringsskap bør oppgraderes og det har tidligere vært komplikasjoner i forbindelse med oljefyr/varmegang i sikringer som har blitt utbedret.

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

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

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

Beskriv: I forbindelse med installasjon av varmepumpe kom det mus inn i bod i kjeller, det er blitt utbedret og stoppet. I forbindelse med arbeider utført av nabo kom det en rotte inn i bod kjeller, det er blitt utbedret og stoppet.

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

Beskriv: Enkelte radiatorer har lekket litt vann, dette er utbedret av rørlegger.

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: Takstrapport 2024

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport 2024

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?
Ja

Beskriv: Det foreligger en avtale om bruksrett på en liten stripe eiendom bak veranda mot seksjon 19B - ca 1x3 m da denne er synlig mot 19B - nabo vedlikeholder denne for egen regning. Avtalen kan sies opp når som helst av eier.

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

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

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

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

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

Beskriv: Nedgravd oljetank er tømt, renset og gjenfylt i tråd med vedtak fra Bymiljøetaten, Oslo Kommune. Bekreftelse foreligger i Boligmappa.

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

Ja

Beskriv: Nedgravd oljetank er tømt, renset og gjenfylt i tråd med vedtak fra Bymiljøetaten, Oslo Kommune. Bekreftelse foreligger i Boligmappa.

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

Nei

Eventuell kommentar: Henviser til takstrapport.

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: 8-0363/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Thorsen, Anne Line Hauge	2025-04-28

Identifikasjon

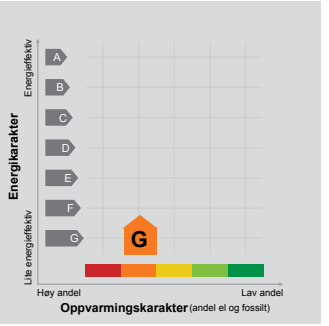
bankID Thorsen, Anne Line Hauge

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Borgenveien 19A
Postnummer	0370
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	40
Bruksnummer	53
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80115482
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-109629
Dato	23.04.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 41 319 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

41 319 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere automatikk på utebelysning
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1919
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	366
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 22: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 23: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Vedtekter for Sameiet Borgenveien 19

§ 1 Navn, formål og beskrivelse

Navn; Sameiet Borgenveien 19

Formål; Sameiet har som formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr 40, bnr 53 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

Beskrivelse; Sameiet består av fellesarealet tinglyst i seksjoneringsplan for Borgenveien 19 (A, B og C); seksjon 1, 2 og 3. Se reguleringskart fra Plan og Bygningsetaten for detaljert beskrivelse.

Fellesareal i vedtektene omfattes av innkjørsel, 2 stk carporter (carport 1 og carport 2), avsatt område til avfallscontainere og 1 stk biloppstillingsplass på tomten til seksjon 19 A Se reguleringskart fra Plan og Bygningsetaten for detaljert beskrivelse.

Carport 1 inneholder parkeringsplass til 2 biler under tak, samt et begrenset lagringsareal (dvs. åpent loft) som disponeres likt av alle 3 seksjoner. Carporten er delvis plassert på tomten til 19B og denne seksjonen har derfor bruksrett til lagringsarealet (dvs. bod i vegg) for oppbevaring av private eiendeler.

Carport 2 inneholder parkeringsplass til 2 biler, samt loft og kjelleretasje. Carporten står plassert på felles areal og derfor har hver av seksjonene bruksrett til 1/3 av det totale lagringsarealet. Plasseringer av hver enkelt seksjons dedikerte areal, avtales mellom seksjonene.

Det diskuteres hvorvidt seksjonene i enighet utarbeider løsninger i fremtiden som omfatter:

- En mer direkte inngang til kjeller i carport 2 (som ikke innebærer tilgang over seksjon 1 sin tomt), men via f.eks. en port i gjerde nedenfor carport 2.
- Ta bort en vegg i carport 2 slik at man har mer plass pr. biloppstillingsplass, og da åpne mot anlagt vei (mot Borgenveien 17) på fellesarealet til sameiet.

§ 2 Organisering av sameiet

Seksjonene kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hvert bruksnummer har hjemmel til sin seksjon i sameiet, og seksjoneringens fellesareal. Hver seksjon plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdeling og lov om eierseksjoner samt disse vedtekter for fellesarealer.

Fellesarealer kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe til brukerne av de øvrige seksjoner i felleskapet. Endringer av dette krever samtykke fra øvrige seksjoner.

En seksjonseier kan med samtykke fra de øvrige seksjonseiere gjennomføre tiltak på fellesarealene på grunnlag av skadeforebygging, estetiske, vedlikeholdende, eller tilsvarende praktiske årsaker.

§ 3 Felleskostnader

Felleskostnader er utgifter som påløper fellesareal som ikke er knyttet til det enkelte bruksnummer. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseiere på tre – 3 – eller hensiktsmessig, slik at hver seksjonseier betaler sin del av fellesutgiftene som kan tilskrives vedkommende sin seksjon. Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

Dersom seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling en den som følger i denne paragrafs første avsnitt.

Sameiet skal påse at felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiernes felles forpliktelser.

§ 4 Vedlikehold

Vedlikehold av eget bruksnummer, påhviler fullt ut for egen regning det enkelte bruksnummer herunder kommunale avgifter, vedlikehold og drift, dekkes av den enkelte seksjonseier.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter felles installasjoner på felles areal eller installasjoner som går gjennom bruksnummer. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksnummeret for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som faller innenfor dette punkt. Kontroller og arbeid på bruksnummeret skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Skader eller kostnader for sameiet (h.u sameiets felles interesser) påført av en seksjonseier, skal dekkes av den aktuelle seksjonseier.

§ 5 Styret

Sameiet består av 3 seksjoner, hvor hver seksjon har rett til å delta i styremøter, med opptil 2 representanter og totalen av dette utgjør sameiets styre.

Hver seksjon har en -1- stemme i sameiet.

§ 6 Årsmøte

Styret skal avholde møte 1 gang årlig eller oftere ved behov.

2 seksjoner kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av styret er til stede og resterende representanter er gitt alminnelige muligheter til deltakelse, herunder også avslått møteinnkalling ved manglende respons.

Vedtak kan treffes med alminnelig flertall.

Styremøtene skal protokollføres og alle vedtak som treffes av møtet. Protokoll skal leses opp før møtets avslutning og underskrives av de tilstedeværende seksjonseierne. Protokoller skal holdes tilgjengelig for seksjonseiere. Protokollen skal inneholde opplysninger om tilstedeværelser, saker og beslutninger, samt annen relevant informasjon.

§ 7 Regnskap og forretningsføring

Sameiet har besluttet å ikke føre regnskap og/eller engasjere forretningsfører grunnet sameiets størrelse og behov.

§ 8 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av styrets møter med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre Eierseksjonsloven stiller strengere krav.

§ 9 Parkering

Det er totalt 5 biloppstillingsplasser tilhørende sameiet: 4 plasser i 2 carporter på fellesarealet, samt 1 biloppstillingsplass på eiendommen til seksjon 1.

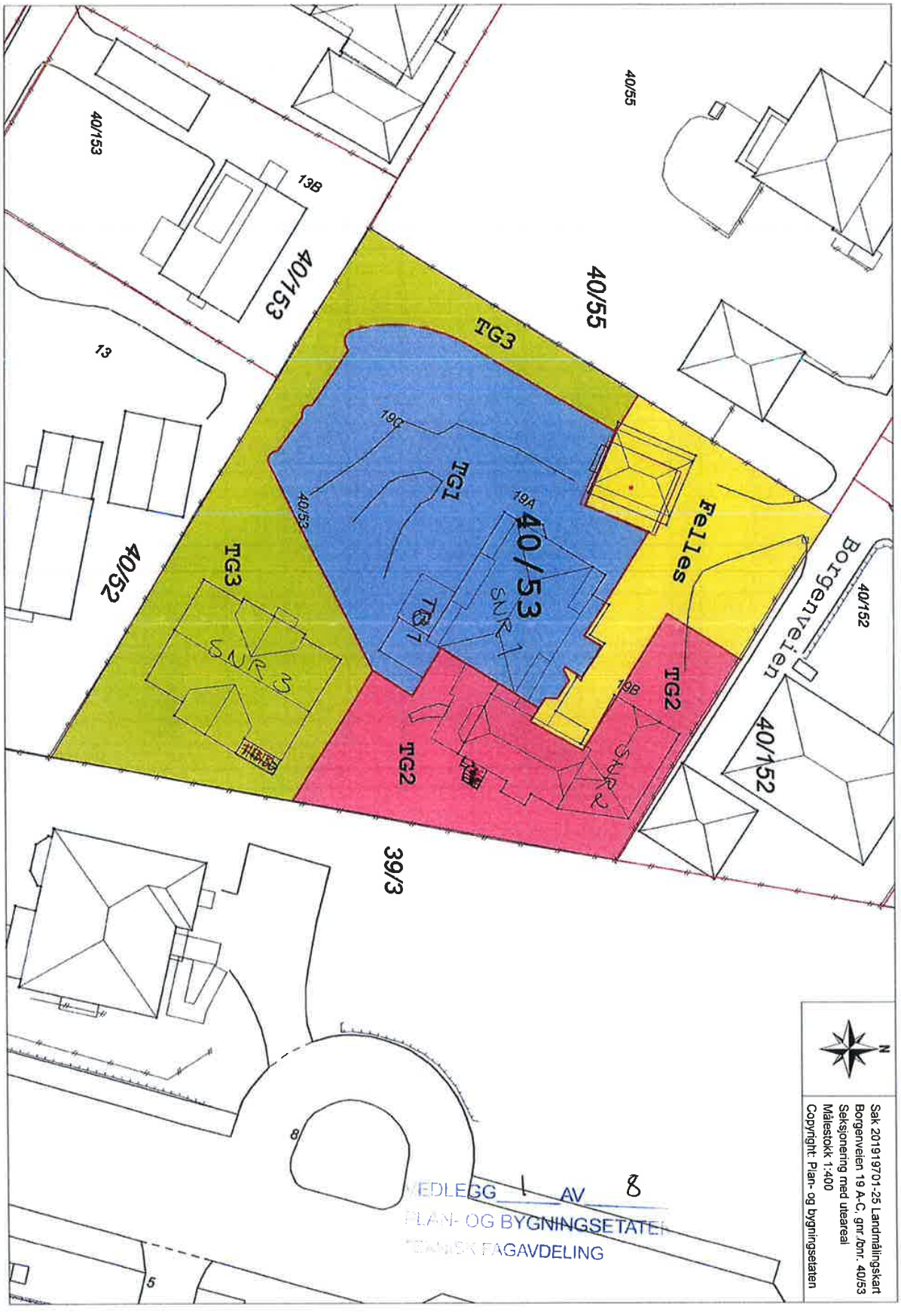
Samtlige seksjoner har bruksrett på en parkeringsplass under tak hver, som følger:

· Borgenveien 19 C er tildelt plass i carport 2.

· Borgenveien 19 B og 19A er tildelt hver sin plass i carport 1 med hhv 19B nærmest hovedinngang til 19A, og 19A med plassen inntil vegg og mot Borgenveien 21B.

. Parkeringsplass på tomten til 19A ved siden av carport 2 er fellesparkering, samt biloppstillingsplass i carport 2.

. Øvrige parkeringsplasser benyttes av seksjonene ved behov.


40/153
13B
40/153
40/55
13
TG3
40/55
19C
TG1
19A
40/53
40/53
Felles
40/52
TG3
SNR 3
TG1
SNR 1
TG2
19B
TG2
SNR 2
Borgenveien
40/152
40/152
39/3
8
5
N
Sak 201919701-25 Landmålingskart
Borgenveien 19 A-C, gnr./bnr. 40/53
Seksjonering med uteareal
Målestokk 1:400
Copyright: Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 1 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Bruksrett tomteareal

Partene:

Hjemmelshaver (avgiver):

Anne Line H. Thorsen & Richard Thorsen
Borgenveien 19 A

+47-45 00 30 00

Rettighetshaver:

Maria K. Frøystad & Kristian F. Almås

Borgenveien 19 B

+47-93633209

1. Bakgrunn

G.nr: 40 B.nr: 53, Adresse: Borgenveien 19 A, 0370 Oslo, var tidligere en større eiendom som ble seksjonert i 3 deler. Seksjoneringen fordrer i dag både felles bruk av opprinnelig tomteareal (sameie), og tomtegrenser med bebyggelse nærme tomtegrenser i forhold til normal oppføring av eneboliger etter dagens standard. Denne avtalens hensikt er å ivareta et naturlig skille for bruken av tomteareal mellom partene i denne avtalen, med dagens bygninger og hager/beplantning.

Denne avtalen gir **rettighetshaver** bruksrett til et begrenset areal som ligger i tomtegrense mellom adressen Borgenveien 19 B og Borgenveien 19 A.

Arealet er avmerket med røde kantlinjer og lilla farge i vedlegg til denne avtalen.

2. Varighet

Bruksretten gjelder i 9 år og 364 dager fra tidspunktet avtalen signeres. *Avgiver* har rett til å terminere avtalen når ønskelig, under forutsetning av at arealet opprettholdes ryddig.

3. Leiebetaling

Rettighetshaver skal ikke betale en leie på for bruken av arealet.

4. Bruksrettens omfang

26.04.2025

1. *Rettighetshaver* skal sørge for nødvendig vedlikehold av arealet under bruksperioden.
2. *Rettighetshaver* kan ikke under noen omstendighet overlate bruken av arealet til andre.

5. Endringer og oppsigelse

Eventuelle endringer av denne kontrakten må være skriftlig og signert av begge parter.

Rettighetshaver kan si opp bruksretten ved å gi skriftlig varsel til avgiver.

6. Lovvalg og tvister

Denne kontrakten reguleres av norsk rett.

Eventuelle tvister mellom partene skal forsøkes løses i minnelighet. Dersom dette ikke er mulig, skal tvisten bringes inn for de ordinære norske domstolene.

7. Vedlegg

Denne kontrakten er vedlagt følgende dokumenter:

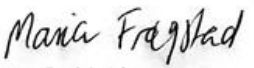
- vedlegg 1, Seksjoneringsplan Borgenveien 19 A, B, C, utsnitt kart

8. Signatur

For hjemmelshaver (avgiver):



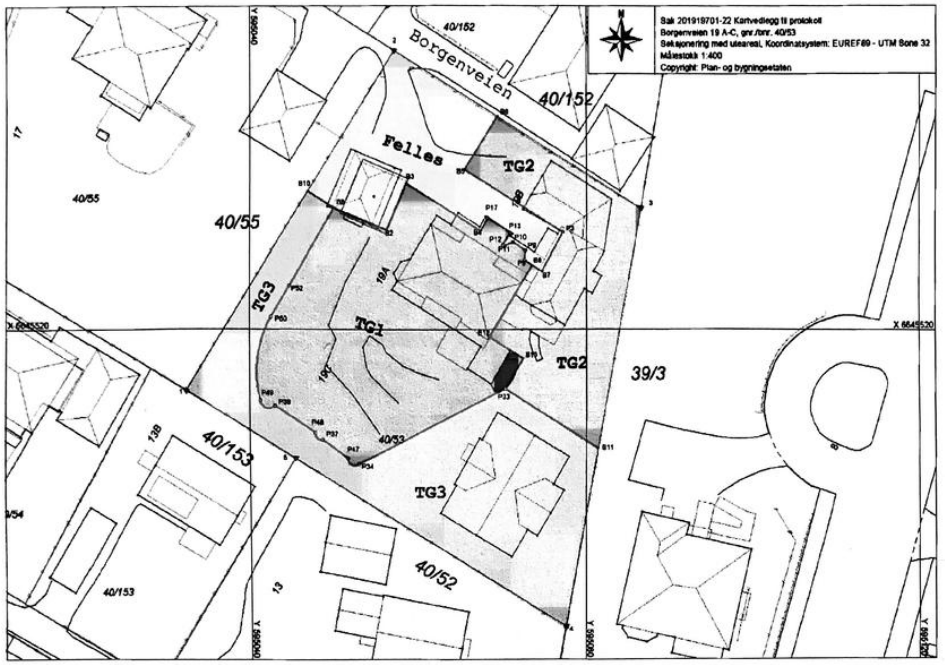
Anne Line Hauge Thorsen // Richard Thorsen



For Rettighetshaver:

Maria K. Frøystad // Kristian F. Almås

Vedlegg 1, Seksjoneringsplan Borgenveien 19 A, B, C, utsnitt kart


Sak 201919701-22 Kartvedlegg til protokoll
Borgenveien 19 A-C, gnr./bnr. 40/53
Seksjonering med uteareal, Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 33
Målestokk 1:400
Copyright: Plan- og bygningsetaten
Borgenveien
40/152
Felles
TG2
TG3
TG1
40/55
39/3
40/153
40/52
40/53
X 6645520

BYGNINGSCHEFEN I AKER.

J.-nr. 850-1918.

Bilag

Akers Bygningsvesen
Gnr. 40 Bnr. 53.
Kartblad
Bilag nr. 5

Tønder i sidetfor j. 555/1918.
cfr. j.nr. 1002/1918. Garage. (utgaat)
~~Vandl~~ 14. 27/1-19. Tvistk. 27/1-19

Ekspeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus.

paa gr.-nr. 40 br.nr. 53.

Parcel 5.
tomt nr. til gate nr. Lien Bygn.

Ny Eier: ~~Antonie Johansen~~ Einar Rinaas
Bankekspeditør Steen.

Ansvarshavende: Tømrermr. Chr. Gehrke. Bygningsarbeideren

Indlevert 29. aug. 1918. Attestert 21/11-1921 30 Regnb. 13/460 Utt. 481/921

Fard. utt. 9 septemb. 1926. Regnb. 18/351.

REGULERINGSCHEFEN
683-B-1918

Oversendes hr. overingeniøren med anmodning om at oplyse om hvorvidt der er noget at bemerke med hensyn til grundens nummer, grænser og naboforhold, reguleringsbestemmelser, paahvilende servitutter o. s. v.

Akers bygningschefs kontor den 29. aug. 1918.

Haslr.

for bygningschefen

J. A. nr. 560/1918.

Tilbakesendes hr. overingeniøren
Parcel 5 skal maalt av 24 juli d.a.; intet at bemerke.
Akers [illegible] den 6 september 1918.
For opmaalingschefen:
Wilhelm Kojahn.

Parcel V av bm. (9+10+11).

683-B, Tilbakesendes hr. bygningschefen under henvisning til den paa situationsplanen angivne byggelinie, der maa befølges for vaaningshusets vedkommende. – Byggelinien maa paavises i marken av opmaalingsvæsenet. – Garagen maa anbringes

46	53	Byggherre: Stavanger kommune
		Arbeidssted:

Tilbud på bedriftshytte på Tjæreborg.

Tilbudet tilbyggende bedriftshytte på Tjæreborg tilbyr vi å utføre for kr. 5.800.-

Ufrankert

Henderson & Co

Beskrivelse av: [illegible] den 26/11 1953

O. B. 50000. 10-53. B. A.

Ref. : Ekspedisjon, Vest
Mappenr. : 910103058

Arbeidssted : 040/0053 Borgenveien 19
Byggherre : Åshild og Kåre Hauge, Borgenveien 19, 0369 OSLO
Arbeidets art: FORANDRINGSARBEID - M-SAK

OSLO KOMMUNE
PLAN-OG BYGNINGSETATEN
JOURNALNR. MOTTATT
8036 06. FEB 95
AVD. SAKSB. NØKKEL
VDO
910103058

.... Arbeidet er ferdig. Verdi av byggearbeidet oppgis til kr.....

X Arbeidet er påbegynt og blir meldt ferdig senere.

.... Arbeidet er ikke lenger aktuelt. Saken kan utgå.

03.02.95
Dato

Underskrift

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

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Kåre Hauge
Borgenveien 19

0369 OSLO

Uggerud, Kristian
Peder Holters vei 1

1168 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	920100681	95/79142

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Øyvind Nesbakken	7. desember 1995

Arbeidssted : 040/0053 Borgenveien 19
Byggherre : Kåre Hauge, Borgenveien 19, 0369 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG - GARASJE

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Bjørn Meling
Overingeniør

Øyvind Nesbakken
Ingeniør I

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

M3 ARKITEKTER AS
Vækerøveien 124C
0383 OSLO

Dato: 23.10.2019

Deres ref.: Markus Regnström | Vår ref.: 201913723-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Hanne Åmdal | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BORGENVEIEN 19	Eiendom:	40/53/0/0
Tiltakshaver:	KÅRE HAUGE	Adresse:	BORGENVEIEN 19 A, 0370 OSLO
Søker:	M3 ARKITEKTER AS	Adresse:	Vækerøveien 124C, 0383 OSLO
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Plassering

Tillatelse til tiltak
Borgenveien 19

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om *flytting av carport og etablering av grusvei* mottatt 28.09.2019.

Det er ikke merknader til søknaden.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden omfatter flytting av eksisterende carport 1,5 m og etablering av gangvei til Borgenveien 19 C mellom carport og tomtegrense i Borgenveien 19 i bydel Vestre Aker.

Ansvarlig søker redegjør for at det ikke skal felles noen trær i forbindelse med tiltaket og at ny gangvei vil legges med grus slik at eksisterende trær kan få tilgang til vann.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål *bebyggelse og anlegg* i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål *bolig med tilhørende anlegg* i reguleringsplan Småhusplanen, S-4220, vedtatt 15.03.2006.

Uttalelser fra andre myndigheter og etater

Viser til VAVs samtykke til tiltaket datert 08.10.2019.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til innsendt redegjørelse i søknaden.

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetatens vurdering

Den eksisterende carporten virker å være godt tilpasset områdets visuelle karakter. Flyttingen av denne vil ikke komme i konflikt med eksisterende bebyggelsesstrukturer i område. Flyttingen av carporten og etableringen av gangveien vil føre til en bedre ankomst til Borgenveien 19 C og dermed øke bokvaliteten for beboerne i 19 A-C.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201913723			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		19.08.2019	1/9
Utomhusplan	A10-2	13.08.2019	1/10
Eksisterende fasader			8/2
Tegning 1			10/2
Tegning 2			10/3

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Erklærte ansvarsretter

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 201913723	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
913692659 HEDMARK LAST OG MASKIN AS	PRO: flytting av carport og anlegge gangvei med grus, tiltaksklasse 1 UTF: flytting av carport og anlegge gangvei med grus, tiltaksklasse 1
911994585 M3 ARKITEKTER AS	PRO: arkitektur, tiltaksklasse 1

Dere må oppdatere og sende inn gjennomføringsplanen hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og når dere søker midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Vilkår i den videre prosessen

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Tillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klageadgang

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Se våre nettsider.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Hanne Åmdal - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
KÅRE HAUGE, BORGENVEIEN 19 A, 0370 OSLO, kaarh5@online.no

M3 ARKITEKTER AS
Vækerøveien 124C
0383 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 30.09.2024
	201913723 - 24 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Simen Ellingsen Madsen	

Adresse:	BORGENVEIEN 19	Eiendom:	40/53/0/0
Tiltakshaver:	.	Søker:	M3 ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Plassering

Utsatt frist - Borgenveien 19

Plan- og bygningsetaten viser til deres anmodning om utsatt frist.

Vi utsetter med dette fristen til 01.10.2024.

Vennlig hilsen

Simen Ellingsen Madsen - saksbehandler

enhet byggesaker

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Line Fjeldstad
BORGENVEIEN 19A

Dato: 22.08.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86496837
8004049

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.40 BNR. 53

Vi viser til bestilling av 20240821 for BORGENVEIEN 19A.

GNR. 40 BNR. 53

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 08.06.2020.

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

2018.1 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 4 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

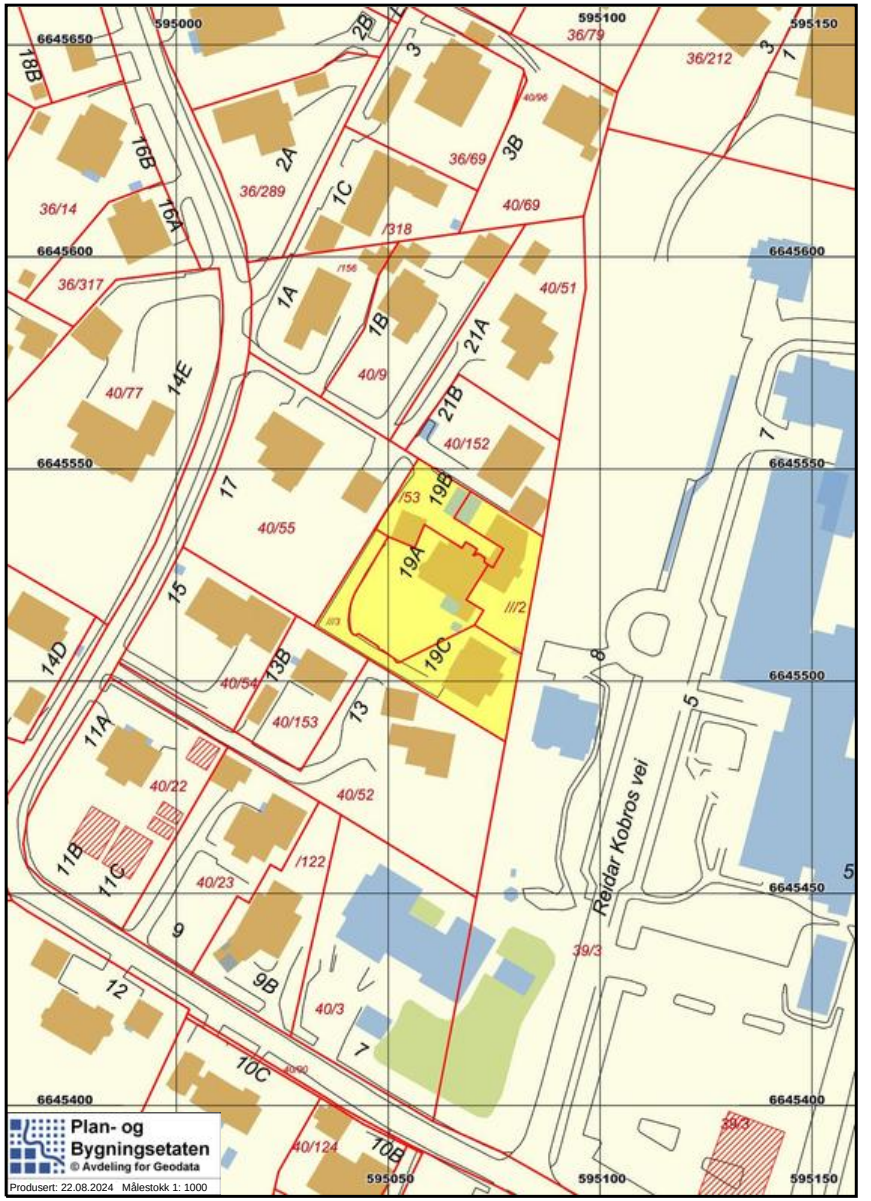
Kristin Tveit
Enhetsleder

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



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-4220

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

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

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

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

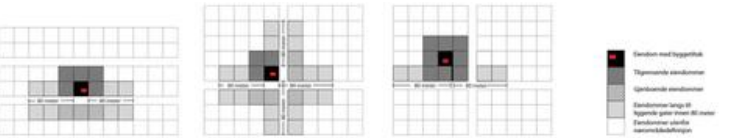
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

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

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

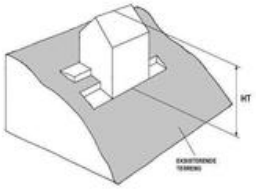
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

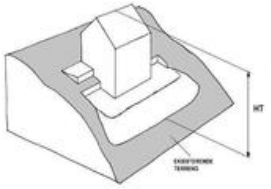
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

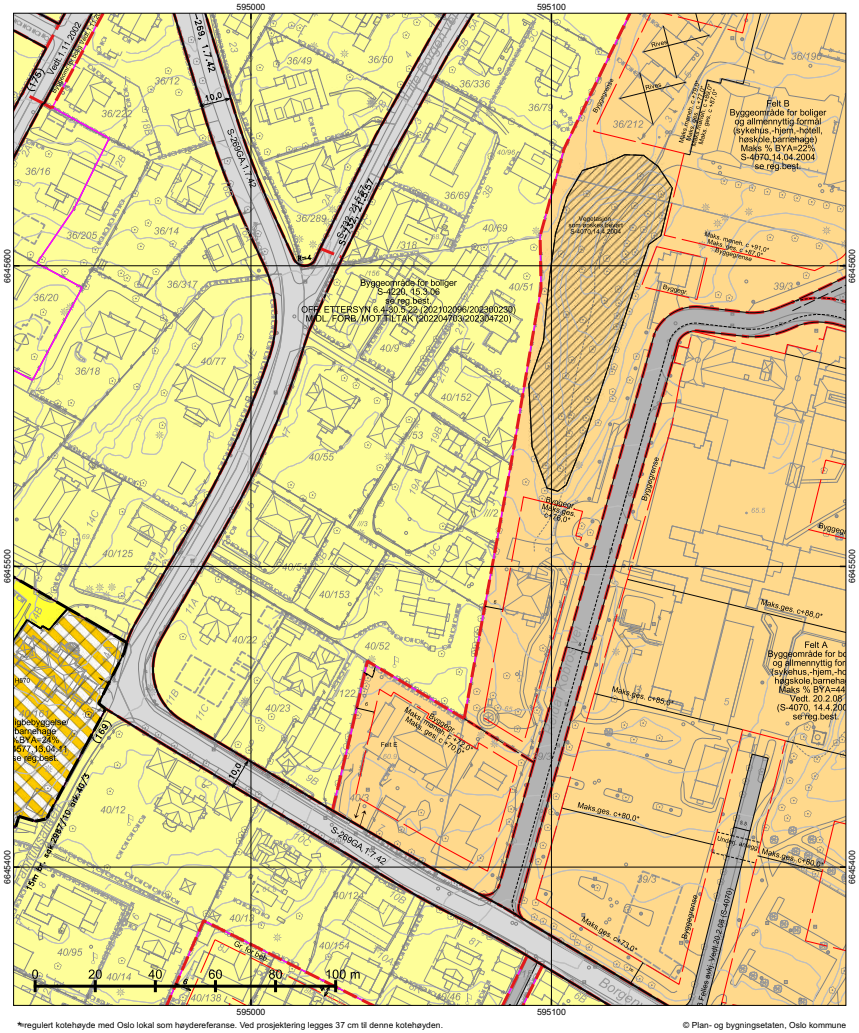
bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

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

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem


595000
595100
6645600
6645500
6645400
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OMR.ETTERSYN 6.4.90.5.22 (20210209S/20230023)
MOL.FORB./MOT.TILTAK (20220470S/20230472O)
Felt B
Byggeområde for boliger og allmennyttig formål (sykehus,-hjem,-hotell, høskole,barnehage)
Maks % BYA=22%
S-4070, 14.04.2004
se reg.best.
Felt A
Felt E
Maks.ges. c+85.0*
Maks.ges. c+80.0*
Maks.ges. c+73.0*
Maks.ges. c+66.0*
Byggegrense
Bygning som forutsettes revet
Frisikt
S-269GA 17.42
S-269A 17.42
S-269A 17.42
Vedt.11.7.2002
Vedt.11.7.2002
Vedt.11.7.2002



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

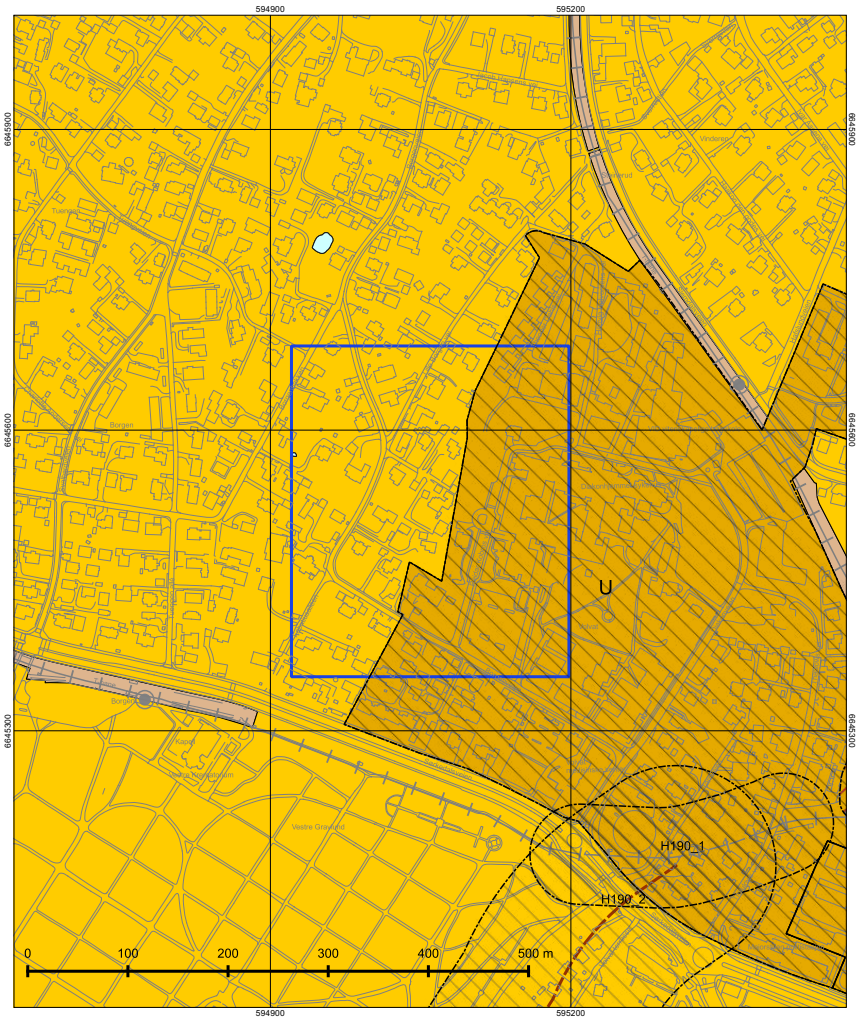
Dato: 22.08.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 133551/ 86496837
Deres ref.: 41245/ LF@MSNOP
Adresse: BORGENVEIEN 19A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 40/53

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: 22.08.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 133551/86496837
Deres ref.: 41245/ LF@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

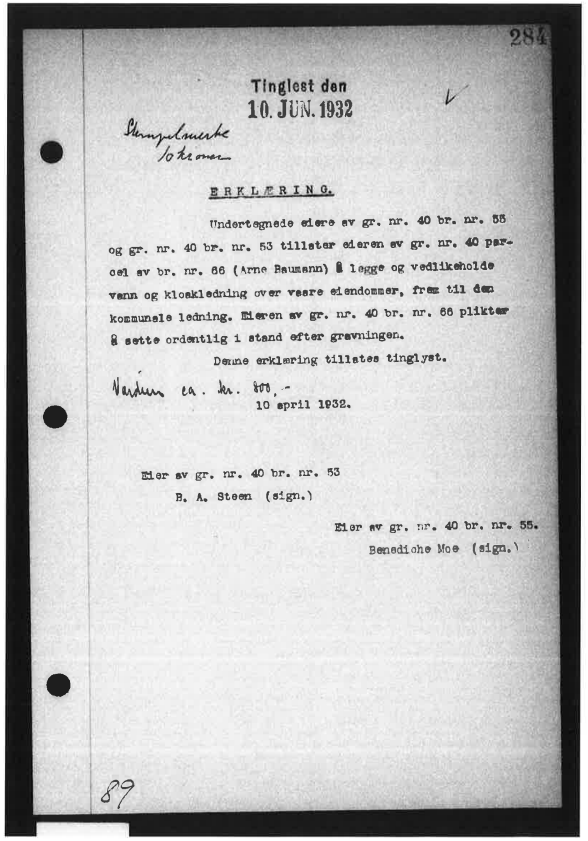


69. Kommuneingeniørens Eiendom, Aker, Akershus, at den paa 1915 Gnr. 10 Bnr. 1 Aker ... overensk. paarørt ag Nygaard gnr. 58 Bnr. 3 av skyld mark, hvilken parcell naa den ... Parcellering i plan er betegnet med nr. 10 ... gaar 29. Forhenværende ... adresse: R. Bjelland og L. Lunde. 3. Kjøpekontrakt ... regulerte saker. Grundens ... Saken: mot vend av gnr. 41 Bnr. - mot sit av gnr. 57 Bnr. 1 er ... Kjøpekontrakter ... Bjelland ... Lunde. Af forannævnte ... tegnet Christoffersen. R. Bjelland. L. Lunde. Af forannævnte ... tegnet Ingvald Christoffersen.

70. Stempelpapir nr. 16 ... Kjøbekontrakt ... Eiendommen ... gnr. 59 Bnr. 87 ... Aker ... Parcellen ... Kjøbesummen er ... Kjøbekontrakt ... Bjelland ... Lunde ... Christiania ... Eiendom ... Aker ... Kjøbesummen ... Kjøbekontrakt ... Bjelland ... Lunde ... Christoffersen.

71. 2te Jobs. 115

72. Stempelmerke Kr. 1.50 | Erklæring. Undertegnede Halfdan Olaf Eriksen ... gnr. 46 Bnr. 57 ... Aker ... Parcellen ... Byggeplan ... Aker ... Parcellen ... Aker ... Parcellen ... Aker ... Parcellen



284

Tinglest den
10. JUN. 1932

Stempelavgift
10 kroner

ERKLÆRING.

Undertegnede eiere av gr. nr. 40 br. nr. 55 og gr. nr. 40 br. nr. 53 tillater eieren av gr. nr. 40 parcel av br. nr. 66 (Arne Baumann) å legge og vedlikeholde vann og kloakledning over vesre eiendommer, frem til den kommunale ledning. Eieren av gr. nr. 40 br. nr. 66 plikter å sette ordentlig i stand efter gravningen.

Denne erklæring tillates tinglyst.

Nardum ca. 10 april 1932.

Eier av gr. nr. 40 br. nr. 53
B. A. Steen (sign.)

Eier av gr. nr. 40 br. nr. 55.
Benedicte Moe (sign.)

89

TINGLYST
DAGBOKNR: 25325
29 APR 2003
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

ERKLÆRING

Hjemmelshavere av gnr.40 bnr.53 erklærer herved at fremtidig bolig på gnr.40 bnr.152 kan oppføres fire meter fra felles grense. Garasje på gnr.40 bnr.53, som bruksendres til bolig, ligger 1,6 meter fra felles grense.

Hjemmelshavere av gnr.40 bnr.53 erklærer herved at Teknisk forskrifts krav om brannteknisk sikring med hensyn til skille mellom bruksenheter som ligger nærmere hverandre enn åtte meter, vil bli ivaretatt på gnr.40 bnr.53 i forbindelse med bruksendring av garasje til bolig. Dersom krav i forskrift til plan- og bygningsloven knyttet til brannsikring mellom to bruksenheter med avstand mindre enn åtte meter skjerpes i forhold til krav pr. dags dato, vil hjemmelshavere av gnr.40 bnr.53 utføre eventuelle påkrevde endringer.

Dette medfører at en fremtidig bygning på gnr. 40 bnr. 152 kan oppføres fire meter fra grensen uten spesielle hensyn til brannteknisk sikring til tross for at avstand til bolig på gnr.40 bnr.53 da vil bli mindre enn åtte meter.

Denne erklæringen er tinglyst på gnr. 40 bnr. 53.

Denne erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra hjemmelshaver av gnr. 40 bnr. 152.

Oslo 24/04 2003

Hjemmelshaver av gnr.40 bnr.53
Kåre Hauge
Fødselsnummer: 120539 [redacted]

Hjemmelshaver av gnr.40 bnr.53
Åshild Hauge
Fødselsnummer: 050338 [redacted]

Ekspedert kopi bekreftes

Doknr: 25325 Tinglyst: 29.04.2003 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 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 Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0363/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Borgenveien 19A 0370 OSLO

Betegnelse: Gnr 40, bnr 53, snr 1 (ideell andel 791/2026) 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