NORDVIK

Lersolveien 18

6 soverom | 266 kvm | Enebolig



Velkommen til

Lersolveien 18

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
15	Om boligen
25	Tilstandsrapport
46	Egenerklæringsskjema
50	Andre vedlegg
56	Vedlegg
70	Nabolagsprofil
71	Kontaktinfo
74	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
77	Forbrukerinformasjon om budgivning
78	Budskjema

Salgsoppgave produsert 04.09.2026

Nøkkelinformasjon



Tilbaketrukket og attraktiv enebolig på Nordberg | Sol og utsikt | Høy standard | Godkjent hybeldel | Dobbel carport

Prisantydning	**25 900 000,-**
Omkostninger	**648 590,-**
Totalpris	**26 548 590,-**
BRA-i	**266 kvm**
Soverom	**6**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1966**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Lersolveien 18! En attraktiv og innholdsrik enebolig med tilbaketrukket, rolig og svært ettertraktet beliggenhet på Nordberg.

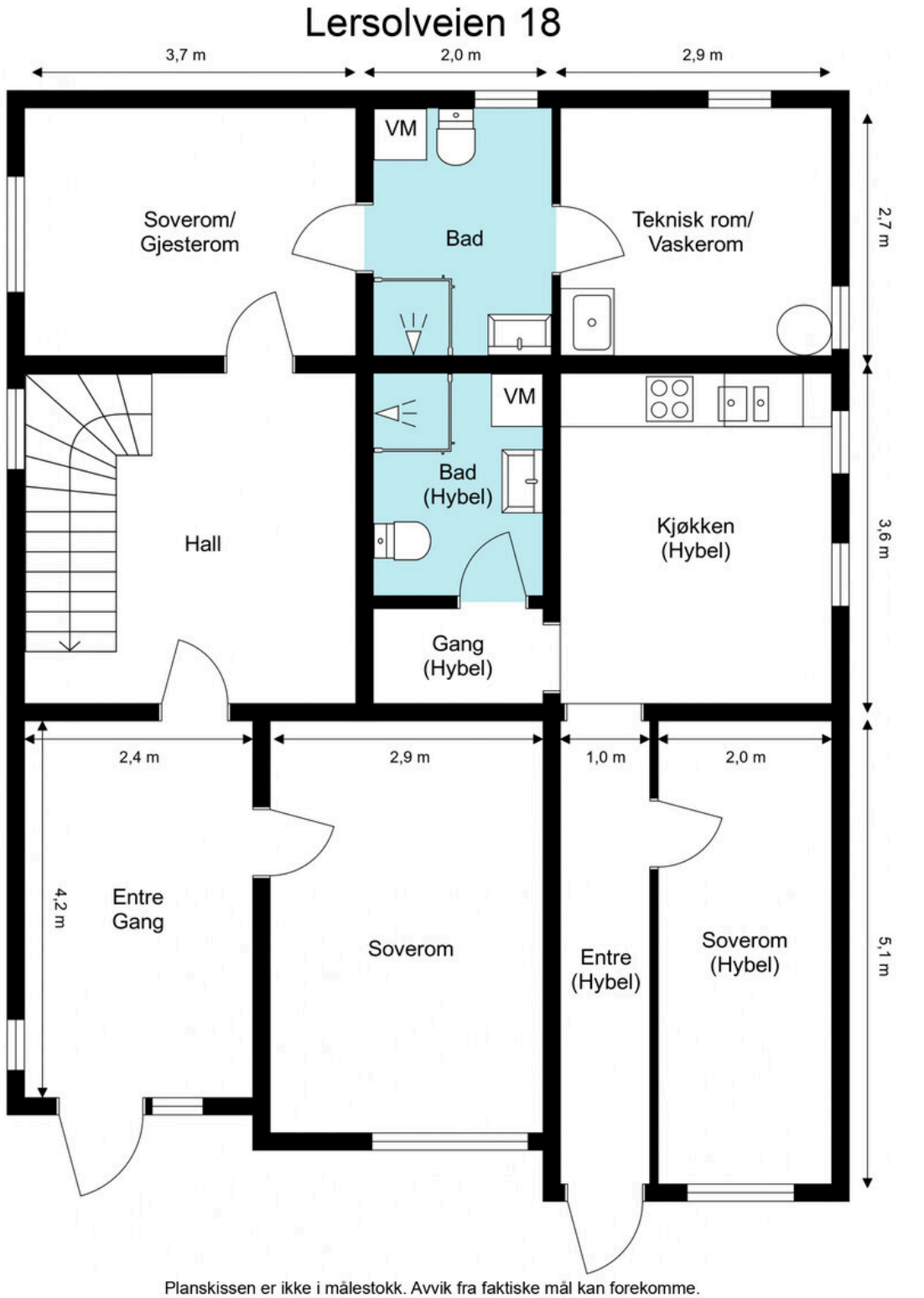
Eiendommen byr på gode sol- og utsiktsforhold samt pent opparbeidede uteområder med romslig markterrasse og stor, solrik takterrasse.

Innvendig fremstår boligen med en høy og gjennomført standard, og her kan man i stor grad flytte rett inn. Den gode planløsningen byr på flere romslige oppholdsrom og passer svært godt for den store familien. Her får du blant annet 6 soverom, 4 bad, badstue, walk-in-closet og flere stuer.

En særlig attraktiv kvalitet er den godkjente hybeldelen i underetasjen, som gir mulighet for gode leieinntekter. Dobbel carport og gode lagringsmuligheter kompletterer eiendommen.

Planløsning

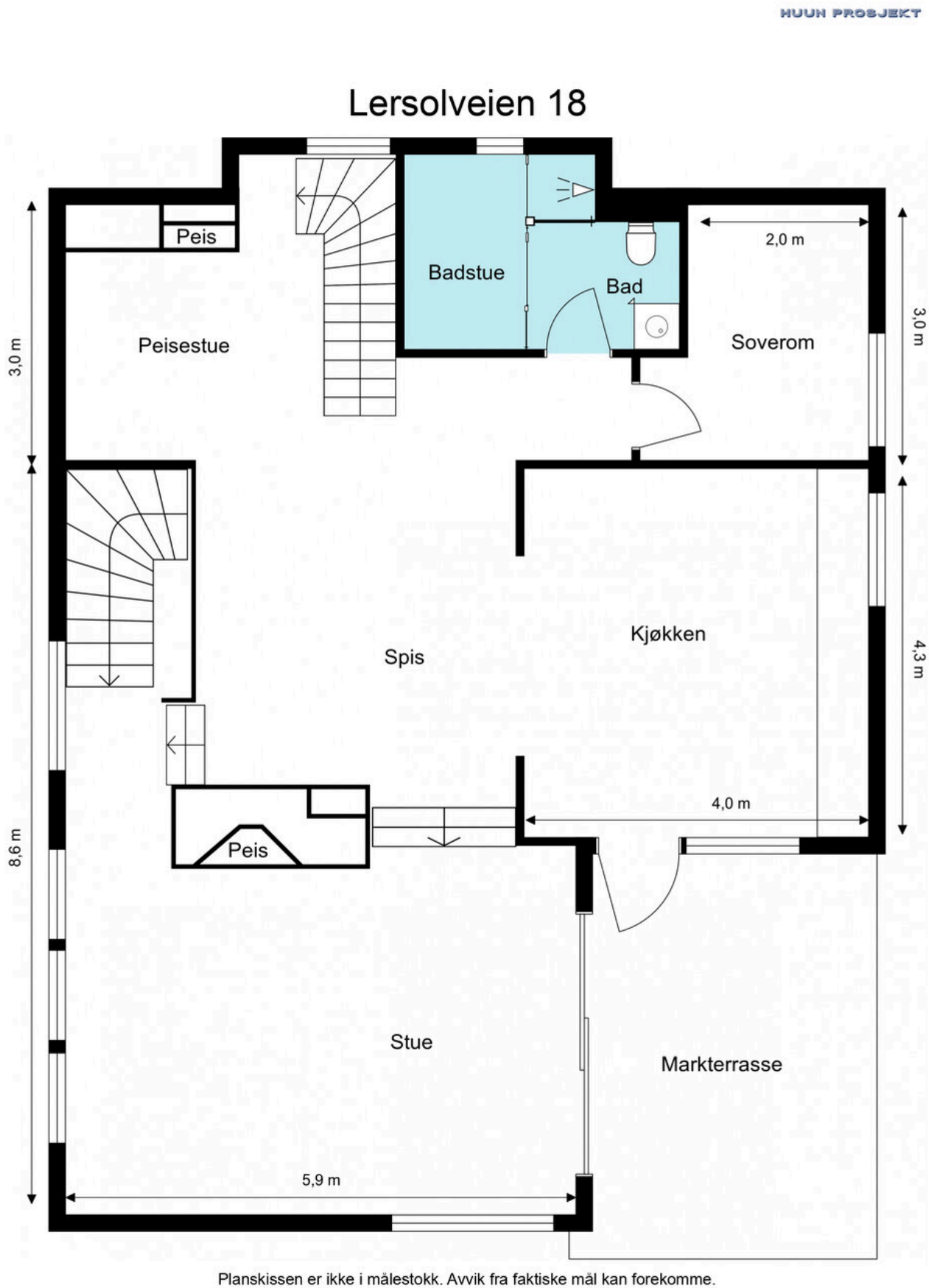
Kjeller
BRA-i: 95 kvm
Total BRA: 95 kvm



Planskissen er ikke i målestokk. Avvik fra faktiske mål kan forekomme.

Planløsning

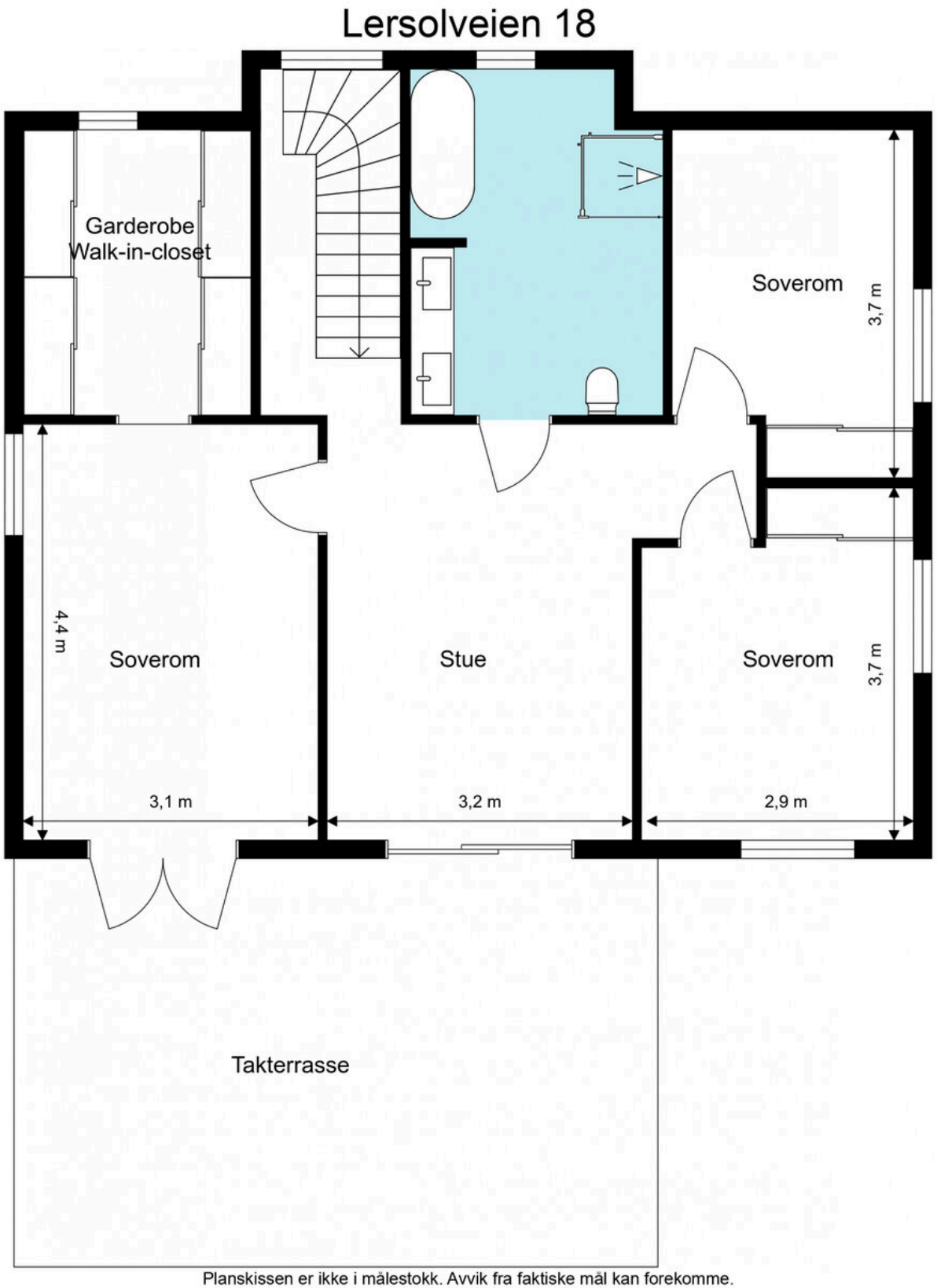
1. Etasje
BRA-i: 98 kvm
Total BRA: 98 kvm



Planskissen er ikke i målestokk. Avvik fra faktiske mål kan forekomme.

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 73 kvm
Total BRA: 73 kvm



Planskissen er ikke i målestokk. Avvik fra faktiske mål kan forekomme.



























Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0159/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Lersolveien 18, 0876 OSLO
Gnr 52, bnr 959 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Pål Galteland

Kjøpesum og omkostninger
25 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
647 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
648 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
668 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
26 548 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
26 568 290,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1966

Etasje
3

Antall soverom
6

Arealer
BRA-i: 266 kvm
BRA-e: 29 kvm
Totalt BRA: 295 kvm
TBA: 32 kvm

Beskrivelse:

Bolig
Kjeller:
BRA-i: 95 kvm. Bad underetasje hoveddel, soverom / gjesterom, soverom ved inngang, teknisk rom / vaskerom, entre og hall.
Hybelleilighet: Bad, kjøkken og soverom.
Total BRA: 95 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 98 kvm. Bad 1.etg, kjøkken 1.etg, soverom/ kontor, peisestue og stue.
Total BRA: 98 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Bad 2.etg, 3 soverom, Walk-in-Closet og stue.
Total BRA: 73 kvm.
TBA: 32 kvm.

Tillegsbygning
1. etasje:
BRA-e: 29 kvm. Bod under carport.
Total BRA: 29 kvm.

Innhold
Underetasje | BRA-i: 95 m²:
Entré til hoveddelen, hall med trappeløp til 1. etasje, soverom/gjesterom, soverom, bad og teknisk rom/vaskerom. I tillegg er det en godkjent hybeldel med egen entré, gang, kjøkken, bad og soverom.

1. etasje | BRA-i: 98 m²:
Trapperom, romslig stue, peisestue, kjøkken, bad, badstue og soverom. Fra både stue og kjøkken er det direkte utgang til den romslige, overbygde markterrassen. Terrassen er overbygget med glasstak og har varmelampe, noe som forlenger utesesongen og gjør utearealet til en naturlig forlengelse av boligens oppholdsrom.

2. etasje | BRA-i: 73 m² | TBA: 32 m²:
Stue, tre soverom, bad og walk-in-closet/garderobe. Fra både stuen og hovedsoverommet er det direkte utgang til

den store og solrike takterrassen.

Eksternt bruksareal | BRA-e: 29 m²:
Romslig bod under carporten med gode lagringsmuligheter. Arealet er i dag innredet og benyttet som hjemmegym, men er byggemeldt som bod. I tillegg kommer carport med plass til to biler.

Praktiske og attraktive kvaliteter:
Boligen har en rekke gjennomtenkte og praktiske løsninger. Blant annet går det en skittentøysjakt gjennom etasjene og ned til vaskerommet i underetasjen, en svært praktisk løsning i en stor familiebolig.

Utearealene er også gjennomført med flittig bruk av utebelysning, som skaper en svært hyggelig atmosfære og gjør at både terrasse og uteområder kommer spesielt godt til sin rett på kveldstid.

Den overbygde markterrassen med glasstak og varmelampe, direkte adkomst fra både kjøkken og stue, samt takterrassen med utgang fra både stue og hovedsoverom, gir boligen en svært god kobling mellom inne- og utearealene.

Totalt:
BRA-i: 266 m²
BRA-e: 29 m²
Totalt BRA: 295 m²
TBA: 32 m²

Standard
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:
- 2 Terrengforhold
Manglende fall fra grunnmur er registrert, terreng langs grunnmuren har ikke tilstrekkelig fall bort fra bygningen. Justering av terrenget bør utføres slik at tilfredsstillende fall etableres bort fra grunnmuren, og overflatevann bør ledes til egnet avløp eller drenering. Tiltak bør vurderes og utføres av fagperson.

- 4 Vinduer og ytterdører
Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, uten vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

- 7.1.2 Bad underetasje Hybelleilighet – Gulv
Det er registrert at varmekabler i gulv på bad i underetasje (hybelleilighet) ikke fungerer, og omfang og årsak er ikke nærmere kartlagt ved befaring. Det må etableres nytt gulv med varmekabler og nye fliser.

- 7.1.3 Bad underetasje Hybelleilighet – Membran og tettesjikt
Det er registrert manglende dokumentasjon på utførelse av membran og tettesjikt. Det ble ikke bekreftet at membran eller mansjett er klemt korrekt mot sluket. Tettesjiktet vurderes å ha passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon, undersøke sluktilkoblingen nærmere dersom mulig, samt å gjennomføre jevnlig kontroll og planlegge fremtidig rehabilitering.

- 7.1.4 Bad underetasje Hybelleilighet – Sanitær og rør
Sanitærutstyret er vurdert å være av eldre opprinnelse med begrenset gjenværende bruks- og levetid. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold. Reparasjon eller utskifting må påregnes når funksjonen ikke lenger er tilfredsstillende.

- 7.2.1 Bad underetasje hoveddel – Vegger og himlinger
Riss og sprekkdannelser i fliser er registrert i hjørnet opp mot himling over stikkontakter. Det anbefales at skadde fuger utbedres og skadde fliser skiftes ut ved behov.

- 7.2.2 Bad underetasje hoveddel – Gulv
Hulrom under enkelte gulvfliser er registrert. Det anbefales å kontrollere omfanget av hulrommene og utbedre berørte områder ved behov. Dersom det er mistanke om fuktpåvirkning i underliggende konstruksjon eller svikt i tettesjiktet, bør nærmere undersøkelser gjennomføres.

- 7.2.3 Bad underetasje hoveddel – Membran og tettesjikt
Manglende dokumentasjon på våtrommets utførelse, herunder membran, tettesjikt og utførende foretak, ble registrert. Korrekt innspenning av membran eller mansjett mot sluk kunne ikke bekreftes ved inspeksjon under slukristen. Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon eller gjennomføre nærmere undersøkelser, og å undersøke sluktilkoblingen nærmere, eventuelt åpne konstruksjonen for avklaring. Ved rehabilitering bør tilkoblingen utføres i henhold til gjeldende krav og produsentens anvisninger.

- 7.2.4 Bad underetasje hoveddel – Sanitær og rør
Eldre sanitærutstyr er registrert, og det vurderes at utstyret har begrenset gjenværende bruks- og levetid. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av sanitærutstyret. Reparasjon eller utskifting må påregnes når funksjonen ikke lenger er tilfredsstillende.

Ingen bygningsdeler har fått TG3.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Rekkverket på vestvendt terrasse er ikke utformet i samsvar med dagens krav. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, spesielt for barn (målt høyde 95 cm).

Parkering

Det medfølger carport for to biler på eiendommen. Det er montert ladeboks til elbil-lading som går på egen strømregning.

Modernisering og påkostninger
2008: Pusset opp hybel, samt bad og vaskerom i underetasje for hoveddelen.

2012: Tilbygg pluss en ekstra etasje (2. etasje bygget nytt), nytt kjøkken, bad med badstue, gulv, tak i 1. etasje. Elektrisk anlegg delvis skiftet ut, nye sikringsskap, balansert ventilasjon, m.m. Utvendig ny drenering, utvendig kledning, samt etterisolert, nytt utvendig tak og ny carport med underliggende bod. Ny innkjørsel, varmekabler og ny støttemur.

2026: Nye terrassebord til takterrasse.
2008/2012/2026

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: Brødrene Jacobsen AS, 2012 bad 1. etg og 2. etg. Bad underetg nog hybel 2008 (husker ikke navn på utførende firma).

- 1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Brødrene Jacobsen AS i 2012 for bad 1. og 2. etg. Usikker på tettesjikt, etc. ble utbedret for bad i underetg. og hybel for arbeidet som ble utført i 2008.

- 2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2012 ble huset utvidet med nytt tilbygg, samt en ekstra etasje (2. etasje). Samtidig ble huset etterisolert, ny utvendig kledning, nytt tak, nytt pipeløp, carport med underliggende bod, ny innkjørsel med varmekabler, m.m. Arbeidene ble utført av Magne Stenberg AS med underliggende entreprenører.

- 3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Magne Stenberg AS i 2012. Ny drenering utført i forbindelse med tilbygg og oppgradering av eksisterende enebolig.

- 4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Usikker hvor dokumentasjon er utover det som foreligger i sikringsskap.

- 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Husker ikke årstall og selskap, men det var enkelte mindre tiltak som ble utbedret som følge av kontrollen.

- 4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjelsås elektro AS 2020.

- 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: Innvendig arbeid utført ved ombygging av enebolig i 2012. Utvendig stikkledning ble delvis utbedret etter vår overtakelse i 2007.

- 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, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Magne Stenberg AS i forbindelse med ombygging av enebolig i 2012.

- 9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Under ombygging i 2012 ble det også installert balansert ventilasjonsanlegg, samt innvendig oppussing.

- 11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Det var en feil på varmekabler på våtrom i underetasje. Utbedret for våtrom til hoveddel, men varmekabler på bad til hybel er ikke utbedret.

- 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: Kan ta litt tid å varme pipeløp ny peis og ville vurdert vifte på pipe.

- 13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja
Beskriv: Noe problemer med fuktighet i soverom hybel, men dette har ikke vært noe problem etter at det ble etablert glasstak over markterrasse.

- 14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: se pkt over. Ikke helt tett skiferterrasse ved stue.

- 15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: varmekabler bad underetg, se over.

- 16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Observert noen sprekker før totalrenovering og ny drenering.

- 20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Dør til den minste stekeoven kan noen ganger åpnes av seg selv.

- 21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja

- 21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja
Beskriv: Ferdigattest i forbindelse med renovering og påbygg 2012 inkluderer hybel.

- 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? Arkitekt målte opp 273/317 m2.

Bygningssakkyndig
Christopher Huun

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

Vegger og himlinger i alle rom er slettmalte. Gulv er dekket med parkett. Det er registrert normal slitasje på innvendige overflater. Eventuelle merker, skruehull eller skjolder etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg.

Grunnmur: Plate på mark, Betongfundament, Thermomur
Drenering: Delvis drenering (alder: 2012)
Yttervegg: Bindingsverk (alder: varierende – Huset ble oppført i 1966. Opplyst å være omfattende rehabilitert av tidligere eier på 90-tallet og vesentlig oppgradert ved utbygging med tilbygg fra 2012.)
Ytterkledning: Trekledning fra 2012.
Vinduer: 2-lags glass (alder 1990)
Taktekking: Stålplater (alder: 2012)
Balkong/terrasse: Rekkverk av glass med aluminiumsstendere.

Boligens ventilasjon er av typen balansert ventilasjon. VVS-anlegget har rør-i-rør som rørtype, og det er registrert to varmtvannsberedere; en Høiax og en Oso på 200 liter. Det elektriske anlegget er et skjult anlegg med 26 sikringer og ble totalrehabilitert.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen: Alt av hvitevarer på kjøkken hoveddel og hybeldel.

Følgende hvitevarer følger ikke med boligen:
Vaskemaskin og tørketrommel.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Veggmontert benk/hylle ved siden av spisebord.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Adgang til utleie
Boligen er godkjent med egen utleiedel. Dette innebærer at utleiedelen er søkt og godkjent av plan- og bygningsmyndighetene som en selvstendig boenhet.

Energi og oppvarming

Energimerking
Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektriske varmekabler
- Panelovner
- Elektrisk gulvvarme
- Varmepumpe

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. 48 625 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 37 243,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:
- Feie- og tilsynsgebyr
- Renovasjonsgebyr
- Vann- og avløpsgebyr

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

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

- Årlig bygningsforsikring kr 17 273,- pr år.
- Alarm fra Verisure kr 300,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Altibox kr 1000,- pr mnd.
- Varmepumpe kr 2500,- pr år.

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

Eiendomsskatt
Kr 7 617,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 11 217 017,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 22 452 881,- pr. 2025

Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Forsikring
Watercircles
Polisenr: 100862825

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 709 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har en pent opparbeidet og innbydende tomt med gode sol- og utsiktsforhold. De flotte utearealene er gjennomtenkt tilrettelagt og byr på flere soner for opphold, avslapning og hyggelige sammenkomster.

Fra boligens oppholdsrom er det enkel adkomst til den romslige markterrassen, som er overbygget med glasstak og utstyrt med varmelampe, en naturlig forlengelse av boligen og et uteområde som kan benyttes store deler av året. I tillegg har boligen en stor og solrik takterrasse med utgang fra både stue og hovedsoverom.

Uteområdene er videre stemningsfullt belyst, noe som skaper en svært hyggelig atmosfære på kveldstid.
Tomten oppleves som skjermet og privat med en rolig og tilbaketrukket beliggenhet.

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

Adkomst
Adkomst via privat vei.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Lersolveien 18 har en svært attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet på Nordberg i et veletablert og ettertraktet villaområde preget av rolige omgivelser og et godt bomiljø. Her bor man fredelig og tilbaketrukket, samtidig som man har kort vei til det meste en familie trenger i hverdagen.

Nordberg er et av Oslos mest populære områder for barnefamilier, med nærhet til barnehager, skoler, idrettstilbud og gode servicetilbud. Området byr på en sjelden kombinasjon av grønne og rolige omgivelser og enkel tilgang til sentrum.

For den aktive familien er beliggenheten ideell. Marka med et stort nettverk av tur- og skiløyper ligger i nærheten, med flotte rekreasjonsmuligheter året rundt. Sognsvann og Nordmarka byr på alt fra søndagsturer og løpeturer til ski om vinteren.

Det er også kort vei til Ullevål Stadion, Tåsen senteret og Storo med et bredt utvalg av butikker, servicetilbud, restauranter og øvrige fasiliteter. Området har gode kollektivforbindelser med både buss og T-bane i nærområdet, som gir enkel og effektiv adkomst til sentrum og øvrige deler av byen.

Alt i alt en svært attraktiv beliggenhet for deg som ønsker å bo rolig og tilbaketrukket i et etablert villaområde, med gode oppvekstvilkår, nærhet til marka og enkel tilgang til byens mange tilbud.

Offentlig kommunikasjon
Buss: Berg, linje FB3, 23 og 24, gangavstand på 4 min.
T-bane: Berg, linje 5, gangavstand på 6 min.
Trikk: John Colletts plass, linje 17 og 18, gangavstand på 22 min.
Tog: Nydalen stasjon, linje RE30 og R31, gangavstand på 23 min.

Skoler og barnehager
Rektorhaugen Kanvas-barnehage, gangavstand på 6 min.
Tåsen Skoles barnehage, gangavstand på 6 min.
Bergtunet barnehage, gangavstand på 9 min.
Boligen sogner til Tåsen skole med en gangavstand på 6 minutter. Nærmeste ungdomsskole er Nordberg skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 11-09-1929.
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.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger ferdigattest for påbygg av enebolig datert 09.01.2013.
Det foreligger byggetegninger for påbygg av boligen med noen avvik:
- Bad 2. etg, veggen inne på badet er fjernet
- Bod i u-etg. blir i dag brukt som teknisk rom/vaskerom
- Entre i u-etg. er utvidet ved å fjerne vegg til VF / sluse
- Stuen i hybeldelen er omgjort til soverom og inngår nå som en del av hoveddelen av boligen. I forbindelse med dette er døren til hybelen tettet, mens døren til hoveddelen er bygget inn

Vei, vann og avløp
Eiendommen har privat vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg etter bestemmelsene i S-3669. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

Pågående plan og byggesaker i området:
- Sogn haveby - Midlertidig forbud mot tiltak
- Saksnr. 202606247. Saken gjelder: Detaljregulering - Sogn haveby. Sakstype: Detaljregulering. Vedtatt/behandlet av: Forslag. Lovverk: PBL 2008

- Lersolveien 15 - tilbygg, påbygg, fasadeendring og bruksendring av kjeller til bolig. Saksnummer: 202511715. Siste dok. 13.10.2025

- Dyrlandsveien 5 - fasadeendring, ombygging og bruksendring i kjeller. Saksnummer: 202519183. Siste dok. 26.01.2026

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

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

301/52/959:
29.04.1966 - Dokumentnr: 5663 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

02.05.1966 - Dokumentnr: 5767 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

01.10.2010 - Dokumentnr: 749657 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Lersolveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.
Plikt til framtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn til Oslo kommune.

26.08.2026 - Dokumentnr: 974160 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Bvb Eiendomsmegling AS
Org.nr: 917 427 925
Elektronisk innsendt

04.03.1966 - Dokumentnr: 3118 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:52 Bnr:42

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at

opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 181 300,-

Kostnad for utsatt betaling*** kr. 2 500,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade, direkte faktureres, ca. kr. 8 000,-
Utlegg tilstandsrapport, direkte faktureres, ca. kr. 28 000,-

Samlet skal selger betale kr. 291 000,- 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. 3 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 4. september 2026

Ansvarlig megler
Martin H. Vosgraff, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95724674

Meglerforetaket
Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917427925

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

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

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

Formål med rapporten
Denne tilstandsrapporten beskriver boligens tekniske tilstand på befaringstidspunktet. Rapporten viser observerte avvik, tegn på avvik eller forhold som kan medføre økt risiko for skade eller funksjonssvikt.

Formålet er å gi et tydelig, nøkternt og forståelig beslutningsgrunnlag ved boligghandelen.

Rammeverk og standarder
Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Vurdering av bygningsdeler og fastsettelse av tilstandsgrader er utført med utgangspunkt i **NS 3600:2025**. Standarden angir prinsipper for undersøkelsesnivå, vurdering av avvik og bruk av tilstandsgrader.

Arealopplysninger er utarbeidet i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

Godkjent rapport – virkning
En tilstandsrapport regnes som godkjent når den oppfyller kravene i forskriften.
Forhold som er tydelig beskrevet i en godkjent rapport, anses som kjent for kjøper.

Undersøkelsesmetode og tilgjengelighet
Undersøkelsen er basert på det som var synlig og tilgjengelig på befaringstidspunktet, og er gjennomført uten inngrep i konstruksjoner eller demontering av bygningsdeler.

Den bygningssakkyndige flytter på tepper, møbler og annet inventar når dette er nødvendig for å få tilgang til rom eller bygningsdeler som skal undersøkes.

Dette gjelder ikke for særlig tunge møbler eller inventar når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger forhold som gir grunn til å anta at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Bygningsdeler eller flater som ikke kunne undersøkes fullt ut, er opplyst i rapporten. Slike forhold er enten vurdert ut fra tilgjengelige observasjoner eller gitt tilstandsgrad TG IU (ikke undersøkt), med forklaring på årsaken.

Begrensninger og skjulte forhold
Rapporten reduserer risiko for uforutsette forhold, men kan ikke utelukke skjulte feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved denne typen undersøkelse.

Dokumentasjon fra eier
Den bygningssakkyndige har etterspurt og vurdert dokumentasjon som er fremlagt av eier på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon inngår som en del av vurderingsgrunnlaget, men erstatter ikke den visuelle og tekniske undersøkelsen.

Der relevant dokumentasjon ikke er fremlagt, er dette opplyst i rapporten. Manglende dokumentasjon kan medføre økt usikkerhet knyttet til utførelse, alder eller vedlikehold, og kan ha betydning for valg av tilstandsgrad.

Risikokonstruksjoner
Enkelte bygningsdeler er erfaringsmessig mer utsatt for slitasje, fuktbelastning og skader enn andre. Slike bygningsdeler omtales som risikokonstruksjoner.

Vurdering av risikokonstruksjoner er basert på observerbare forhold, tilgjengelighet, alder, konstruksjonsoppbygging og fremlagt dokumentasjon.

Tilstandsrapport

Skann for mer info og kontakt takstmann

Enebolig

Lersolveien 18
0876 Oslo

Oslo Kommune

Gnr. 52, **Bnr.** 959

Total BRA	Antall soverom	Antall våtrom	Antall kjøkken
266 m²	7	4	2

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
Ingen avvik	Mindre avvik	Vesentlige avvik	Alvorlige avvik	Ikke undersøkt
0	19	9	0	0

Christopher Huun
Sivilingeniør Bygg og Takstmann
befar.io

BMTF FAGMANN GARANTI

Befaringsdato : **20/08/2026** Rapportdato : **02/09/2026**

Rapporten er bygget med **befar.io**

TG 2 **Vesentlige avvik**

Bygningsdelen har vesentlige avvik som kan medføre økt risiko for skade eller redusert funksjon. Tiltak eller nærmere undersøkelser bør vurderes. Videre bruk skjer med økt risiko.

Kjennetegn:

- Feil eller mangler i utførelse
- Skader eller tydelige symptomer på skade
- Betydelig slitasje
- Redusert eller usikker funksjon
- Utdaterte løsninger eller materialer
- Begrenset gjenværende levetid
- Forhold som kan forverres dersom tiltak utsettes

TG 3 **Alvorlige avvik**

Bygningsdelen har alvorlige avvik med høy risiko for skade, funksjonssvikt eller fare for liv og helse. Tiltak anses som nødvendig, og videre bruk uten utbedring kan medføre betydelig risiko.

Kjennetegn kan være:

- Total eller tilnærmet total funksjonssvikt
- Bygningsdelen oppfyller ikke sin tiltenkte funksjon
- Forhold med høy sannsynlighet for følgeskader
- Forhold som kan innebære fare for liv og helse
- Avvik fra gjeldende lover, forskrifter eller sikkerhetskrav

TG IU **Ikke undersøkt**

Bygningsdelen har ikke vært mulig å undersøke på befaringstidspunktet. Tilstanden er derfor ukjent, og det kan foreligge skjulte avvik eller skader. Denne tilstandsgraden benyttes unntaksvis.

Eksempler kan være:

- Snødekket yttertak
- Krypkjeller uten inspeksjonsmulighet
- Konstruksjoner eller rom som ikke var tilgjengelige

Konsekvens og tiltak ved TG2 og TG3

Ved bruk av tilstandsgrad TG2 eller TG3 beskriver rapporten hva som er observert, hvilke konsekvenser dette kan medføre, og hvilke tiltak som anbefales.

Ved TG3 gis det i tillegg et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring. Anslaget tar ikke høyde for standardheving.

Rapportens gyldighet

Tilstandsrapporten er gyldig i **12 måneder fra befaringsdato.**

Uavhengighet

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten økonomiske bindinger til partene i bolighandelen.

FORKLARING AV TILSTANDSGRADER (TG)

Tilstandsgrader beskriver nivået av avvik, risiko og behov for oppfølging for bygningsdeler og installasjoner basert på visuell kontroll og tilgjengelige undersøkelser i henhold til forskrift til avhendingsloven og NS 3600.

TG 0 **Ingen registrerte avvik**

Det er ikke registrert avvik på bygningsdelen ved befaringstidspunktet. TG 0 innebærer ikke garanti for fremtidig tilstand.

Kjennetegn kan være:

- Ingen synlige tegn til slitasje, skade eller svikt
- Utførelse fremstår fagmessig korrekt
- Funksjon vurderes som tilfredsstillende ved kontrolltidspunktet
- Ingen merknader basert på tilgjengelig dokumentasjon og inspeksjon

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen har mindre avvik eller slitasje som er normalt ut fra alder, bruk og konstruksjonstype. Forholdene innebærer normalt lav risiko og håndteres gjennom ordinært vedlikehold og oppfølging.

Kjennetegn kan være:

- Begynnende slitasje eller mindre avvik
- Forhold som ikke utgjør akutt funksjonssvikt
- Avvik som kan utvikle seg over tid
- Ingen umiddelbare tiltak vurderes som påkrevd

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Lav kostnad
0 – 100 000

Middels kostnad
100 000 – 300 000

Høy kostnad
Mer enn 300 000

Ved tilstandsgrad TG3 gis det et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring av det beskrevne forholdet.
Kostnadsanslaget er angitt som et intervall som viser forventet størrelsesorden. Anslaget er ikke et pristilbud eller en detaljert kalkyle.

Anslaget er basert på erfaringspriser og forutsetter normal tilgjengelighet, standard utførelse og kjente forhold på befaringstidspunktet.

Kostnadsanslaget tar ikke høyde for skjulte skader, standardheving, prosjektering, byggesaksbehandling eller uforutsette forhold.

EIENDOMS- OG MATRIKKELINFORMASJON

Adresse	Lersolveien 18, 0876 Oslo
Kommune	Oslo Kommune
Matrikkeldata	**Gnr.** 52, **Bnr.** 959
Hjemmelshaver	Galteland Pål
Eierform	Selveier bolig
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1966
Tomtestørrelse	Eiet tomt 710 m²

FORUTSETNINGER FOR BEFARINGEN

Lysforhold ved befaring	Dagslys
Møblering	Normalt møblert
Hvem var til stede	Oppdragsgiver var til stede under befaringen
Salgsforhold	Ordinært salg

AREAL, ROMINNDELING OG LOVLIGHET

Arealer i rapporten er oppmålt og oppgitt i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

I henhold til forskriften oppgis bruksareal (BRA), herunder:

BRA-i : Internt bruksareal

BRA-e : Eksternt bruksareal

BRA-b : Innglasset balkong

Terrasse- og balkongareal (TBA) er definert i **NS 3940** og oppgis der dette er relevant som tilleggsinformasjon. TBA inngår ikke i bruksarealet og omfattes ikke av forskriftens arealbegreper.

Oppgitt rominndeling og rombruk er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet. Oppmålt areal er fastsatt etter **NS 3940**. Arealberegningen påvirkes ikke av om rom eller bruk er godkjent etter plan- og bygningslovgivningen. Den fysiske utformingen av rommet kan imidlertid ha betydning for hva som inngår i måleverdig areal.

Tekniske sjakter og sjaktkjerner som er felles konstruksjoner og betjener flere boenheter regnes som fellesareal, basert på hvordan arealet er definert i byggesak og tegninger. Slike sjakter inngår derfor ikke i BRA for den enkelte boenhet, selv om sjakten fysisk passerer gjennom leiligheten.

Ved skråtak er kun måleverdig areal inkludert i arealberegningen. Areal med lav takhøyde inngår ikke, selv om arealet kan være i praktisk bruk. Målingen er utført i samsvar med **NS 3940** sine regler for takhøyde og måleverdig areal. Vurdering av om rom eller bruk er i samsvar med plan- og bygningslovgivningen fremgår av egen vurdering i rapporten.

Arealene er basert på tilgjengelige målinger og forutsetter at rommenes avgrensninger er korrekt utført. Avvik kan forekomme dersom konstruksjoner er skjult eller utilgjengelige.

AREAL BOLIG

Etasje	BRA-i *Internt bruksareal*	BRA-e *Eksternt bruksareal*	BRA-b *Innglasset balkong*	TBA *Terrasse- og balkongareal*
1. etg	98	-	-	-
2. etg	73	-	-	32
Underetasje	95	-	-	-
Sum	**266**	**-**	**-**	**32**
Sum BRA	**266**			

AREAL TILLEGGSBYGNINGER

Etasje	BRA-i *Internt bruksareal*	BRA-e *Eksternt bruksareal*	BRA-b *Innglasset balkong*	TBA *Terrasse- og balkongareal*
Carport	-	-	-	-
Bod under carport	-	29	-	-
Sum	**-**	**29**	**-**	**-**
Sum BRA	**29**			

MERKNADER OM AREAL

Takhøyder

Etasje	Takhøyde
1. etg	Ca 2,39 m generelt. Stue har høyde ca 2,67m
2. etg	Ca 2,38 m
Underetasje	Ca 2,33 m

Måling

Måling er gjennomført med **lasermåler** på stedet og **skissert opp**

Areal

Tomteareal er hentet fra **PropCloud.no** og **matrikkelopplysninger**

ROMINNDELING

BRA-i

1. etg:

Bad 1.etg
Kjøkken 1.etg
Soverom/ kontor
Peisestue
Stue

2. etg:

Bad 2.etg
Soverom
Soverom
Soverom
Walk-in-Closet
Stue

Underetasje:

Bad underetasje Hybelleilighet
Bad underetasje hoveddel
Kjøkken Hybelleilighet
Soverom/ Gjesterom
Soverom hybel
Soverom ved inngang
Teknisk rom/ Vaskerom
Entre
Hall

INNVENDIGE OVERFLATER

Vegger i alle rom er slettmalte. Himlinger er også slettmalte tak. Gulv er dekket med parkett. Det er registrert normal slitasje på innvendige overflater.

Eventuelle merker, skruehull eller skjolder etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg.

Total BRA	Antall våtrom	Antall kjøkken	Antall soverom
266 m²	4	2	7

BYGGEMÅTE

Byggeår: 1966
Grunnmur: Plate på mark, Betongfundament, Thermomur
Drenering: Delvis drenering (alder: 2012)
Yttervegg: Bindingsverk (alder: varierende – Huset ble oppført i 1966. Opplyst å være omfattende rehabilitert av tidligere eier på 90-tallet og vesentlig oppgradert ved utbygging med tilbygg fra 2012.)
Ytterkledning: Trekledning fra 2012.
Vinduer: glass: 2-lags glass
Vinduer alder: 1990
Taktekking: Stålplater (alder: 2012)
Balkong/terrasse: rekkverk: Rekkverk av glass med aluminiumsstendere.

Grunnmur, fundamentering og drenering:
Plate på mark, Betongfundament, Thermomur
— Drenering: Delvis drenering (fra 2012)

Yttervegg og fasader:
Veggkonstruksjon:
Bindingsverk (varierende – Huset ble oppført i 1966. Opplyst å være omfattende rehabilitert av tidligere eier på 90-tallet og vesentlig oppgradert ved utbygging med tilbygg fra 2012. Hele kledningen er fra 2012, yttervegger ble etterisolert samtidig.)
Kledning:
Trekledning (fra 2012)

Takkonstruksjon, undertak og taktekking:
Taktekking:
Stålplater (fra 2012)

Vinduer:
2-lags glass

Krypkjeller:
Ingen

TILLEGGSBYGNINGER

Carport

Byggemetode Carport ble bygget i forbindelse med tilbygg som ble oppført i 2012.

Bod under carport

Byggemetode Støpte vegger og dekke av betong

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligens ventilasjon er av typen balansert ventilasjon. VVS-anlegget har rør-i-rør som rørtype, og det er registrert to varmtvannsberedere; en Høiax og en Oso på 200 liter. Det elektriske anlegget er et skjult anlegg med 26 sikringer og ble totalrehabilitert.

Ventilasjon
Balansert ventilasjon

Rørinstallasjon
Rør-i-rør

Varmtvannsbereder
1 stk fra HØIAX og 1 stk fra OSO

OM TOMTEN

Tomteareal: 710 m² Eiendomstype: Grunneiendom Terreng: Skrånende tomt Overflate: Gress, Asfaltert Terrengfall tilfredsstillende: nei

TILLEGGSOPPLYSNINGER OG HMS

LOVLIGHETER/ENDRINGER

FERDIGATTEST

DOKUMENTKONTROLL

Kilder:

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakka
- PropCloud.no
- Boligmappa.no
- Tilsendt spørreskjema fra takstmann er muntlig gjennomgått på befaringsdagen

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BRANN OG SIKKERHET

- Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen
- Rekkverket på vestvendt terrasse er ikke utformet i samsvar med dagens krav. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, spesielt for barn (målt høyde 95 cm).

PIPE/ILDSTEDER

- Det er ukjent om feiing/tilsyn er utført på ildsteder

OPPVARMING OG ANNET

Oppvarming

- Varmekabler på bad i hybel fungerer ikke
- Elektriske varmekabler
- Panelovner
- Elektrisk gulvvarme

Opplysninger om oppvarmingskilder er basert på eiers opplysninger og observasjoner ved befaring. Opplysningene er ikke nærmere verifisert

Annet

Teknisk rom/ Vaskerom

- Utstyr: Rørskap VVS, Sikringsskap, Utslagsvask, Varmtvannsbereder, Stoppekran
- Lekkasjesikring: Sluk uten vanntett sjikt
- Ventilasjon: Mekanisk fellesanlegg

1. Avvik/Årsak: Manglende fall fra grunnmur

Terreng langs grunnmuren har ikke tilstrekkelig fall bort fra bygningen, slik at overflatevann kan samles eller ledes mot grunnmuren. Forholdet er registrert langs grunnmuren og kan være stedvis.

Risiko/Konsekvens

Overflatevann kan føre til økt fuktbelastning på grunnmur og dreneringssystem, og det er behov for oppfølging for å redusere fuktpåvirkning av konstruksjoner under terreng. Usikker tilstand gjelder til tiltak er gjennomført og effekt verifisert.

Anbefalte tiltak

Terrenget bør justeres slik at tilfredsstillende fall etableres bort fra grunnmuren, og overflatevann bør ledes til egnet avløp eller drenering; tiltak bør vurderes og utføres av fagperson.

TG 1 **3. YTTERVEGGER**

Nøkkelfakta

- Årstall og type veggkonstruksjon: Bindingsverk, varierende alder – Huset ble oppført i 1966. Opplyst å være omfattende rehabilitert av tidligere eier på 90-tallet og vesentlig oppgradert ved utbygging med tilbygg fra 2012. Hele kledningen er fra 2012, yttervegger ble etterisolert samtidig.
- Årstall og type kledning: Trekledning fra 2012
- Tilfredsstillende vedlikehold: Nei
- Er det påvist lufting/ventilering: Ja

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til fasader, kledning, lufting, overflatebehandling, deformasjoner og eventuelle tegn til fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens levetid og motstand mot vær- og fuktbelastning.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Det er registrert alder- og værslitasje på utvendig trekledning. Det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll, og overflatebehandling, lokale reparasjoner og utskifting av skadde kledningsbord må påregnes for å opprettholde funksjon og levetid.

TG 1 **1. GRUNNMUR, FUNDAMENTERING OG DRENERING**

Nøkkelfakta

- Alder grunnmur: 1966
- Type grunnmur: Plate på mark, Betongfundament, Thermomur
- Type drenering: Delvis drenering
- Alder drenering: 2012

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Deler av underetasje ligger under terreng. Det ble observert knotteplast langs grunnmur frem til ca 0,5m over gulvnivå. Ikke registrert klemlist som avslutning til knotteplast.
- Ikke opplyst om utfordringer knyttet til drenering eller fukt mot underetasje.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til grunnmurens tilstand, terrengfall, dreneringsforhold og eventuelle tegn til setninger, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens evne til å lede bort vann fra bygningen.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TG 2 **2. TERRENGFORHOLD**

Nøkkelfakta

- Utforming terreng: Skrånende tomt
- Beskrivelse terrengtype: Skrånende terreng fra baksiden av huset ned mot vest til inngangsparti inn til underetasje.
- Type terreng: Gress, Asfaltert
- Tilstrekkelig helning: Nei

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter blant annet terrengfall rundt bygningen, overflateavrenning og forhold som kan påvirke bortledning av vann fra konstruksjonen. Det vurderes også om terrenget kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur eller øvrige bygningsdeler.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Manglende fall fra grunnmur er registrert, terreng langs grunnmuren har ikke tilstrekkelig fall bort fra bygningen. Justering av terrenget bør utføres slik at tilfredsstillende fall etableres bort fra grunnmuren, og overflatevann bør ledes til egnet avløp eller drenering. Tiltak bør vurderes og utføres av fagperson.

1. Avvik/Årsak: Alder- og værslitasje på kledning

Utvendig trekledning bærer preg av alder og værslitasje. Forholdet skyldes naturlig aldring og langvarig eksponering for vær og vind.

Risiko/Konsekvens

Slitasje og nedbrytning av overflatebehandlingen kan føre til økt fuktopptak i kledningen. Over tid kan dette medføre oppsprekking, deformasjoner, råteskader og redusert levetid på kledningen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av kledningen. Overflatebehandling, lokale reparasjoner og utskifting av skadde kledningsbord må påregnes for å opprettholde funksjon og levetid.

TG 2 4. VINDUER OG YTTERDØRER

Nøkkelfakta

- Alder vinduer: 1990
- Type vinduer: Ikke valgt
- Type glass: 2-lags glass
- Materiale karmer: Tre

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Vinduer med trekarmer og 2-lags isolerglass. De fleste vinduer og balkongdører er fra ca 1990. Vinduer og glassbyggerstein i tilknytning til tilbygg fra 2011. Også registrert flere vinduer i 2.etg og skyvedør mot takterrasse fra 2011.
-
- Vinduer fra 1990 er vurdert til tilstandsgrad TG2 pga alder og normal bruksslitasje. Forventet brukstid nærmer seg passert.
- Vinduer fra 2011 er vurdert til TG1.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til alder, overflatebehandling, tetting, funksjon, glass, beslag og eventuelle tegn til slitasje, fukt- eller råteskader. Det vurderes også forhold som kan påvirke vinduenes levetid, energieffektivitet og motstand mot værpåvirkning.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, uten vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TG 1 5. YTTERTAK, UNDERTAK OG TILHØRENDE DELER

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 2012
- Tekking: Stålplater
- Inspisert fra: Takterrasse og bakkeplan

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til taktekking, beslag, lufting, undertak og eventuelle tegn til slitasje, lekkasjer, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens tetthet, levetid og evne til å lede bort vann. Yttertaket er undersøkt fra takterrasse og fra bakkeplan.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Undertak, taktekking og tilhørende komponenter vurderes å være av eldre opprinnelse med begrenset gjenværende bruks- og levetid. Jevnlig kontroll og vedlikehold anbefales, og delutskiftninger eller større oppgraderinger må påregnes i tiden fremover.

1. Avvik/Årsak: Begrenset bruks- og levetid

Undertak, taktekking og tilhørende komponenter som beslag, nedløp og takrenner vurderes å være av eldre opprinnelse og ha begrenset gjenværende bruks- og levetid. Forholdet skyldes naturlig aldring, værpåvirkning og langvarig bruk over tid.

Risiko/Konsekvens

Eldre takkomponenter har generelt økt risiko for redusert funksjon, skadeutvikling og fuktinntrengning. Svekkelser i én eller flere deler av taksystemet kan over tid føre til økt belastning på underliggende konstruksjoner og økt behov for vedlikehold og utskiftninger.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av taktekking og tilhørende komponenter for å opprettholde tilfredsstillende funksjon. Basert på alder og tilstand må vedlikehold, delutskiftninger eller større oppgraderinger påregnes i tiden fremover.

7.1 BAD UNDERETASJE HYBELLEILIGHET

TG 1 **7.1.1 BAD UNDERETASJE HYBELLEILIGHET - VEGGER OG HIMLINGER**

Nøkkelfakta

- Alder vegger og himling: 2008
- Overflate vegg: Fliser
- Overflate tak: Slettmalt tak
- Oppvarming: Varmekabler fungerer ikke
- Ventilasjon: Mekanisk avtrekk

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av vegger, himling og ventilasjon på våtrom vurderes blant annet overflater, synlige skader, tegn til fuktpåvirkning, ventilasjonsløsning og luftutskifting. Det kontrolleres også for forhold som kan gi økt risiko for kondens, mugg- og fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Fuktskader og oppsvelling er registrert i dørblad og/eller karm. Årsaken til fuktpåvirkningen bør avklares og nødvendige tiltak bør gjennomføres for å begrense videre skadeutvikling. Skadde deler av dørblad eller karm bør repareres eller skiftes ut ved behov.

1. Avvik/Årsak: Dør med fuktskader

Det registreres fuktskader eller oppsvelling i dørblad og/eller karm. Forholdet skyldes langvarig fuktpåvirkning som har ført til oppfukting og deformasjon av materialene.

Risiko/Konsekvens

Fuktskader og oppsvelling kan redusere dørens funksjon, blant annet ved at dørbladet blir vanskelig å åpne og lukke eller at tettheten svekkes. Over tid kan dette føre til videre nedbrytning av materialene, redusert levetid og økt risiko for skadeutvikling i tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å avklare årsaken til fuktpåvirkningen og gjennomføre nødvendige tiltak for å begrense videre skadeutvikling. Skadde deler av dørblad eller karm bør repareres eller skiftes ut ved behov.

TG 1 **6. BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER**

Nøkkelfakta

- Alder: 1966
- Plassering: Vestvendt
- Type: Inntrukket takterrasse med utgang fra stue i 2.etg.
- Type rekkverk: Rekkverk av glass med aluminiumsstendere.

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Meget solrik og romslig takterrasse over stue i 1.etg. Utgang fra skyvedør i stue i 2.etg, i tillegg egen utgang fra balkongdør på soverom.
- Opplyst at det er nylig lagt nytt terrassedekke av type Møre Royal.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til konstruksjon, overflater, drenering, lufting og eventuelle tegn til slitasje, fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens sikkerhet, levetid og evne til å lede bort vann. Høyde og utforming av rekkverk skal ikke vurderes her og er omtalt under sikkerhetsforhold tidligere i rapporten.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Fallforhold og tilstand på tettesjikt under gulv er ukjent og ikke mulig å kontrollere. Det anbefales at konstruksjonen følges opp ved tegn til lekkasjer eller fuktpåvirkning, og ved mistanke om svikt i tettesjikt eller falloppbygning bør nærmere undersøkelser gjennomføres for å avklare tilstand og eventuelt behov for utbedring.

1. Avvik/Årsak: Ukjent forhold og fall på tettesjikt (papptekking)

Fallforhold og tilstand på tettesjikt under gulv er ukjent og ikke mulig å kontrollere, anbefalt fall på slike konstruksjoner er minimum 1:40. Manglende fall kan medføre dårligere vannavrenning, noe som gir økt risiko for fuktbelastning og skader på underliggende konstruksjoner

Risiko/Konsekvens

Dersom fallforholdene er mangelfulle eller tettesjiktet har redusert funksjon, kan vann bli stående på eller i konstruksjonen. Over tid kan dette føre til økt fuktbelastning, skjult skadeutvikling og fukt- eller råteskader i underliggende bygningsdeler.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å følge konstruksjonen opp ved tegn til lekkasjer eller fuktpåvirkning. Dersom det oppstår mistanke om svikt i tettesjikt eller falloppbygning, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare tilstand og eventuelt behov for utbedring.

TG 2 7.1.2 BAD UNDERETASJE HYBELLEILIGHET - GULV

Nøkkelfakta

- Gulv: Fliser
- Sluk: I dusj

Fallforholdene kan være i samsvar med kravene på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke kravene i TEK17. Etter NS 3600:2025 vurderes fallforhold mot TEK17 uavhengig av byggeår

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av gulv og fallforhold vurderes blant annet overflater, fall mot sluk, eventuelle vannansamlinger, slitasje, sprekker, bom i fliser og synlige forhold ved sluk. Formålet er å avdekke forhold som kan gi redusert avrenning eller økt risiko for fuktskader.

Beskrivelse av gulv og fallforhold

Fallforholdene på våtromsgulvet er registrert med en høydeforskjell på 40 mm fra topp sluk til topp membran ved dør. Det er ikke registrert motfall på deler av gulvet. Oppkant ved dør er forhøyet, men kan ikke kontrolleres. Varmekabler i gulvet fungerer ikke.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 Vesentlige avvik

Det er registrert at varmekabler i gulv på bad i underetasje (hybelleilighet) ikke fungerer, og omfang og årsak er ikke nærmere kartlagt ved befaring. Det må etableres nytt gulv med varmekabler og nye fliser.

1. Avvik/Årsak: Varmekabler fungerer ikke

Det er registrert at varmekabler i gulv på bad i underetasje (hybelleilighet) ikke fungerer. Omfang og årsak er ikke nærmere kartlagt ved befaring.

Risiko/Konsekvens

Redusert funksjon av gulvvarme og økt vedlikeholdsbehov i våtrommet. Manglende varme kan gi redusert uttørking og medføre økt fuktbelastning i overflater og tilstøtende konstruksjoner; tilstanden anses som usikker uten nærmere kontroll.

Anbefalte tiltak

Nytt gulv med varmekabler og nye fliser må etableres.

TG 2 7.1.3 BAD UNDERETASJE HYBELLEILIGHET - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Alder tettesjikt: 2008
- Type membran/tettesjikt: Gulv – Ukjent, Vegg – Ukjent
- Type dokumentasjon: Nei
- Plassering av sluk: I dusj
- Hulltaking utført: Ja
- Resultat fuktmåling: 0% (Hulltaking ble foretatt i vegg fra tilstøtende gang. Vegger er av siporex/ mur/ betongvegger med pålimt gipsplater. Hulltakting gir dermed begrenset tilgang for visuell kontroll og fuktmåling.)

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av membran og dokumentasjon kontrolleres synlige forhold knyttet til tettesjikt, oppkanter, rørgjennomføringer og tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Membran ligger normalt skjult i konstruksjonen og vurderes derfor ut fra synlige forhold og foreliggende dokumentasjon.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 Vesentlige avvik

Det er registrert manglende dokumentasjon på utførelse av membran og tettesjikt. Det ble ikke bekreftet at membran eller mansjett er klemt korrekt mot sluket. Tettesjiktet vurderes å ha passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon, undersøke sluktilkoblingen nærmere dersom mulig, samt å gjennomføre jevnlig kontroll og planlegge fremtidig rehabilitering.

1. Avvik/Årsak: Manglende dokumentasjon

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av våtrommet, herunder membran, tettesjikt eller utførende foretak. Forholdet skyldes at dokumentasjon på våtrommets utførelse ikke er tilgjengelig på befaringsdagen.

Risiko/Konsekvens

Manglende dokumentasjon medfører at utførelse, materialvalg og oppbygning av våtrommet ikke kan verifiseres. Det kan derfor ikke fastslås om våtrommet er utført i henhold til krav og anbefalinger som gjaldt på oppføringstidspunktet. Eventuelle skjulte feil, mangler eller svakheter i tettesjikt og konstruksjon kan derfor ikke utelukkes, noe som medfører økt usikkerhet ved vurderingen av våtrommets tilstand.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon dersom dette er mulig. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes og det er behov for en sikrere vurdering av våtrommets oppbygning eller tilstand, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser. Fremtidig vedlikehold og eventuelle rehabiliteringstiltak bør planlegges med utgangspunkt i den økte usikkerheten.

TG 2 **7.1.4 BAD UNDERETASJE HYBELLEILIGHET - SANITÆR OG RØR**

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: Ukjent
- Utstyr: Nedsenk med glassdør/glassvegg, Servantinnredning, Gulvstående toalett
- Materiale: Glass, Tre, Keramikk
- Vannsystem: Kaldt og varmt vann
- Avløpssystem: Kloakk

Utstyr

- Nedsenk med glassdør/glassvegg
- Servantinnredning
- Gulvstående toalett

Kontrollpunkter

- Er vanntrykket tilfredsstillende? Ja
- Er vannmengden tilfredsstillende? Ja
- Er avrenningen tilfredsstillende? Ja
- Observeres unormal endring i vannstanden i sluket ved tapping? Nei

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av sanitær og utstyr vurderes blant annet servant, toalett, dusjløsninger, sluk, rørføringer, varmtvannsbereder og øvrige synlige VVS-installasjoner. Det kontrolleres for tegn til lekkasje, slitasje, funksjonssvikt og manglende lekkasjesikring.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Sanitærutstyret er vurdert å være av eldre opprinnelse med begrenset gjenværende bruks- og levetid. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold. Reparasjon eller utskifting må påregnes når funksjonen ikke lenger er tilfredsstillende.

1. Avvik/Årsak: Eldre sanitærutstyr (behov for utskiftning)

Det vurderes at sanitærutstyret er av eldre opprinnelse og har begrenset gjenværende bruks- og levetid. Forholdet skyldes naturlig aldring, langvarig bruk og normal slitasje over tid.

Risiko/Konsekvens

Eldre sanitærutstyr har gradvis økt risiko for slitasje, lekkasjer og redusert funksjon etter hvert som komponentene eldes. Over tid kan dette føre til drypplekkasjer, funksjonssvikt eller behov for hyppigere vedlikehold og utskifting.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av sanitærutstyret. Basert på alder og tilstand må reparasjon eller utskifting påregnes når funksjonen ikke lenger er tilfredsstillende.

2. Avvik/Årsak: Vanskelig å konstatere membran i sluk

Ved inspeksjon under slukristen kunne det ikke bekreftes at membran eller mansjett er klemt korrekt mot sluket. Forholdet skyldes at overgangen mellom tettesjikt og sluk ikke kunne verifiseres ved visuell inspeksjon under slukristen.

Risiko/Konsekvens

Inspeksjon under slukristen er normalt den eneste tilgjengelige kontrollmuligheten for å vurdere overgangen mellom tettesjikt og sluk uten destruktive inngrep. Når korrekt innspenning av membran eller mansjett ikke kan bekreftes, medfører dette usikkerhet knyttet til tettheten i slukovergangen. Dersom overgangen mellom sluk og tettesjikt ikke er tilfredsstillende utført, kan vann over tid trenge inn i underliggende konstruksjoner og føre til fuktpåvirkning og skadeutvikling.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å undersøke sluktilkoblingen nærmere dersom dette er mulig uten uforholdsmessige inngrep. Dersom det er behov for å avklare utførelsen, kan dette kreve nærmere undersøkelser eller åpning av konstruksjonen. Ved fremtidig rehabilitering av våtrommet bør tilkoblingen mellom sluk og tettesjikt utføres i henhold til gjeldende krav og produsentens anvisninger.

3. Avvik/Årsak: Bruks- og levetid for smøremembraner eller forbigått

Det vurderes at tettesjiktet/membranløsningen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Forholdet skyldes naturlig aldring av tettesjiktet over tid.

Risiko/Konsekvens

Tettesjikt og smøremembraner får gradvis redusert elastisitet og motstand mot mekanisk og fuktmessig påvirkning etter hvert som de eldes. Dette kan øke risikoen for svekkelser, sprekker eller redusert funksjon, særlig ved gjentatt vannbelastning eller bevegelser i konstruksjonen. Eventuelle skader i tettesjiktet vil normalt være skjulte og kan derfor være vanskelig å avdekke uten nærmere undersøkelser.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll av våtrommet med fokus på tegn til fuktpåvirkning eller redusert funksjon. Basert på alder og tilstand må fremtidig rehabilitering av våtrommet påregnes.

4. Hulltaking: Utført

Inspeksjonstype: Hulltaking

Fuktmålinger

1. Hulltaking ble foretatt i vegg fra tilstøtende gang. Vegger er av siporex/ mur/ betongvegger med pålimt gipsplater. Hulltakting gir dermed begrenset tilgang for visuell kontroll og fuktmåling.: **0** %

7.2 BAD UNDERETASJE HOVEDDEL

TG 2 **7.2.1 BAD UNDERETASJE HOVEDDEL - VEGGER OG HIMLINGER**

Nøkkelfakta

- Alder vegger og himling: 2008
- Overflate vegg: Fliser
- Overflate tak: Slettmalt tak
- Oppvarming: Elektriske varmekabler
- Ventilasjon: Mekanisk avtrekk

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av vegger, himling og ventilasjon på våtrom vurderes blant annet overflater, synlige skader, tegn til fuktpåvirkning, ventilasjonsløsning og luftutskifting. Det kontrolleres også for forhold som kan gi økt risiko for kondens, mugg- og fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Riss og sprekkdannelser i fliser er registrert i hjørnet opp mot himling over stikkontakter. Det anbefales at skadde fuger utbedres og skadde fliser skiftes ut ved behov.

1. Avvik/Årsak: Riss og sprekker i fliser/fuger

Det registreres riss og sprekkdannelser i fliser i hjørnet opp mot himling over stikkontakter. Forholdet skyldes trolig bevegelser i konstruksjonen, naturlig slitasje, svinn eller aldring av fugematerialene.

Risiko/Konsekvens

Riss og sprekkdannelser kan føre til at vann trenger inn bak overflatene. Over tid kan dette medføre økt fuktbelastning, redusert funksjon i overflatesjiktet og risiko for fukt- og følgeskader i underliggende konstruksjoner. Da riss/ sprekker ikke er direkte i våtsone i tilknytning til dusj, ansees våtromssikkerheten å ikke bli vesentlig berørt.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre skadde fuger og skifte ut skadde fliser ved behov. Dersom det er mistanke om at fukt har trengt inn i konstruksjonen, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare omfanget og behovet for ytterligere tiltak. Ingenting som tyder på det i dette tilfellet.

TG 2 **7.2.2 BAD UNDERETASJE HOVEDDEL - GULV**

Nøkkelfakta

- Gulv: Fliser
- Sluk: I dusj

Fallforholdene kan være i samsvar med kravene på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke kravene i TEK17. Etter NS 3600:2025 vurderes fallforhold mot TEK17 uavhengig av byggeår

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av gulv og fallforhold vurderes blant annet overflater, fall mot sluk, eventuelle vannansamlinger, slitasje, sprekker, bom i fliser og synlige forhold ved sluk. Formålet er å avdekke forhold som kan gi redusert avrenning eller økt risiko for fuktskader.

Beskrivelse av gulv og fallforhold

Fallforholdene på våtromsgulvet er registrert med en høydeforskjell på 25 mm fra topp sluk til topp membran ved dør. Det er ikke registrert motfall på deler av gulvet. Oppkant ved dør er forhøyet, men kan ikke kontrolleres. Det er også registrert hulrom under gulvflisene.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Hulrom under enkelte gulvfliser er registrert. Det anbefales å kontrollere omfanget av hulrommene og utbedre berørte områder ved behov. Dersom det er mistanke om fuktpåvirkning i underliggende konstruksjon eller svikt i tettesjiktet, bør nærmere undersøkelser gjennomføres.

1. Avvik/Årsak: Hulrom under gulvfliser

Det registreres hulrom under enkelte gulvfliser. Forholdet skyldes trolig mangelfull limdekning, redusert vedheft, bevegelser i underlaget eller naturlig aldring av festematerialene.

Risiko/Konsekvens

Hulrom under gulvfliser kan redusere flisenes vedheft og øke risikoen for sprekkdannelser eller at flisene løsner ved belastning. Dersom vann trenger ned gjennom overflatesjiktet, kan dette over tid bidra til økt fuktbelastning og skadeutvikling i underliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å kontrollere omfanget av hulrommene og utbedre berørte områder ved behov. Dersom det er mistanke om fuktpåvirkning i underliggende konstruksjon eller svikt i tettesjiktet, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser.

TG 2 **7.2.3 BAD UNDERETASJE HOVEDDEL - MEMBRAN OG TETTESJIKT**

Nøkkelfakta

- Alder tettesjikt: 2008
- Type membran/tettesjikt: Gulv – Ukjent, Vegg – Ukjent
- Type dokumentasjon: Nei
- Plassering av sluk: I dusj
- Hulltaking utført: Nei

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av membran og dokumentasjon kontrolleres synlige forhold knyttet til tettesjikt, oppkanter, rørgjennomføringer og tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Membran ligger normalt skjult i konstruksjonen og vurderes derfor ut fra synlige forhold og foreliggende dokumentasjon.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Manglende dokumentasjon på våtrommets utførelse, herunder membran, tettesjikt og utførende foretak, ble registrert. Korrekt innspenning av membran eller mansjett mot sluk kunne ikke bekreftes ved inspeksjon under slukristen. Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon eller gjennomføre nærmere undersøkelser, og å undersøke sluktilkoblingen nærmere, eventuelt åpne konstruksjonen for avklaring. Ved rehabilitering bør tilkoblingen utføres i henhold til gjeldende krav og produsentens anvisninger.

1. Avvik/Årsak: Manglende dokumentasjon

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av våtrommet, herunder membran, tettesjikt eller utførende foretak. Forholdet skyldes at dokumentasjon på våtrommets utførelse ikke er tilgjengelig på befaringsdagen.

Risiko/Konsekvens

Manglende dokumentasjon medfører at utførelse, materialvalg og oppbygning av våtrommet ikke kan verifiseres. Det kan derfor ikke fastslås om våtrommet er utført i henhold til krav og anbefalinger som gjaldt på oppføringstidspunktet. Eventuelle skjulte feil, mangler eller svakheter i tettesjikt og konstruksjon kan derfor ikke utelukkes, noe som medfører økt usikkerhet ved vurderingen av våtrommets tilstand.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon dersom dette er mulig. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes og det er behov for en sikrere vurdering av våtrommets oppbygning eller tilstand, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser. Fremtidig vedlikehold og eventuelle rehabiliteringstiltak bør planlegges med utgangspunkt i den økte usikkerheten.

2. Avvik/Årsak: Vanskelig å konstatere membran i sluk

Ved inspeksjon under slukristen kunne det ikke bekreftes at membran eller mansjett er klemt korrekt mot sluket. Forholdet skyldes at overgangen mellom tettesjikt og sluk ikke kunne verifiseres ved visuell inspeksjon under slukristen.

Risiko/Konsekvens

Inspeksjon under slukristen er normalt den eneste tilgjengelige kontrollmuligheten for å vurdere overgangen mellom tettesjikt og sluk uten destruktive inngrep. Når korrekt innspenning av membran eller mansjett ikke kan bekreftes, medfører dette usikkerhet knyttet til tettheten i slukovergangen. Dersom overgangen mellom sluk og tettesjikt ikke er tilfredsstillende utført, kan vann over tid trenge inn i underliggende konstruksjoner og føre til fuktpåvirkning og skadeutvikling.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å undersøke sluktilkoblingen nærmere dersom dette er mulig uten uforholdsmessige inngrep. Dersom det er behov for å avklare utførelsen, kan dette kreve nærmere undersøkelser eller åpning av konstruksjonen. Ved fremtidig rehabilitering av våtrommet bør tilkoblingen mellom sluk og tettesjikt utføres i henhold til gjeldende krav og produsentens anvisninger.

3. Hulltaking: Ikke utført

Årsak: Murvegg

Hulltaking er ikke utført, da vegger rundt bad er av mur/ siporex.

TG 2 **7.2.4 BAD UNDERETASJE HOVEDDEL - SANITÆR OG RØR**

Kontrollpunkter

- Er vanntrykket tilfredsstillende? Ja
- Er vannmengden tilfredsstillende? Ja
- Er avrenningen tilfredsstillende? Ja
- Observeres unormal endring i vannstanden i sluket ved tapping? Nei

Utstyr

- Sanitærutstyr
- Sisterne
- Flottør
- Rør
- Tilkoblinger

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av sanitær og utstyr vurderes blant annet servant, toalett, dusjløsninger, sluk, rørføringer, varmtvannsbereder og øvrige synlige VVS-installasjoner. Det kontrolleres for tegn til lekkasje, slitasje, funksjonssvikt og manglende lekkasjesikring.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Eldre sanitærutstyr er registrert, og det vurderes at utstyret har begrenset gjenværende bruks- og levetid. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av sanitærutstyret. Reparasjon eller utskifting må påregnes når funksjonen ikke lenger er tilfredsstillende.

1. Avvik/Årsak: Eldre sanitærutstyr (behov for utskiftning)

Det vurderes at sanitærutstyret er av eldre opprinnelse og har begrenset gjenværende bruks- og levetid. Forholdet skyldes naturlig aldring, langvarig bruk og normal slitasje over tid.

Risiko/Konsekvens

Eldre sanitærutstyr har gradvis økt risiko for slitasje, lekkasjer og redusert funksjon etter hvert som komponentene eldes. Over tid kan dette føre til drypplekkasjer, funksjonssvikt eller behov for hyppigere vedlikehold og utskifting.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av sanitærutstyret. Basert på alder og tilstand må reparasjon eller utskifting påregnes når funksjonen ikke lenger er tilfredsstillende.

7.3 BAD 1.ETG

TG 1 **7.3.1 BAD 1.ETG - VEGGER OG HIMLINGER**

Nøkkelfakta

- Alder vegger og himling: 2012
- Overflate vegg: Fliser
- Overflate tak: Slettmalt tak
- Oppvarming: Elektriske varmekabler
- Ventilasjon: Mekanisk avtrekk

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

Badet inneholder også badstue adskilt med glassvegg/ glassdør. Denne er ikke særskilt tilstandsvurdert, da takstmann ikke har kjennskap til funksjon, krav og oppbygging av badstuer. Den ser inntakt ut og har lite/ ingen overfladiske skader.

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av vegger, himling og ventilasjon på våtrom vurderes blant annet overflater, synlige skader, tegn til fuktpåvirkning, ventilasjonsløsning og luftutskifting. Det kontrolleres også for forhold som kan gi økt risiko for kondens, mugg- og fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TG 1 **7.3.2 BAD 1.ETG - GULV**

Nøkkelfakta

- Gulv: Fliser
- Sluk: I dusj

Fallforholdene kan være i samsvar med kravene på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke kravene i TEK17. Etter NS 3600:2025 vurderes fallforhold mot TEK17 uavhengig av byggeår

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av gulv og fallforhold vurderes blant annet overflater, fall mot sluk, eventuelle vannansamlinger, slitasje, sprekker, bom i fliser og synlige forhold ved sluk. Formålet er å avdekke forhold som kan gi redusert avrenning eller økt risiko for fuktskader.

Beskrivelse av gulv og fallforhold

Fallforholdene på våtromsgulvet er registrert med en høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dør på 27 mm. Det er ikke registrert motfall på deler av gulvet. Oppkant ved dør er ivaretatt med forhøyet terskel, men dette er ikke mulig å kontrollere nærmere. Sluk er plassert i dusjsone, og gulvmaterialet er fliser.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TG 1 7.3.3 BAD 1.ETG - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Alder tettesjikt: 2012
- Type membran/tettesjikt: Gulv – Ukjent, Vegg – Ukjent
- Type dokumentasjon: Nei
- Plassering av sluk: I dusj
- Hulltaking utført: Ja
- Resultat fuktmåling: 0% (Fra gang)

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av membran og dokumentasjon kontrolleres synlige forhold knyttet til tettesjikt, oppkanter, rørgjennomføringer og tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Membran ligger normalt skjult i konstruksjonen og vurderes derfor ut fra synlige forhold og foreliggende dokumentasjon.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

1. Hulltaking: Utført

Inspeksjonstype: Hulltaking

Fuktmålinger

1. Fra gang: **0** %

TG 1 7.3.4 BAD 1.ETG - SANITÆR OG RØR

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: Ukjent
- Utstyr: Nedsenk med glassdør/glassvegg, Servantinnredning
- Materiale: Glass, Tre
- Funksjon: Våtrom
- Konstruksjon: Innredning

Utstyr

- Nedsenk med glassdør/glassvegg
- Servantinnredning

Kontrollpunkter

- Er vanntrykket tilfredsstillende? Ja
- Er vannmengden tilfredsstillende? Ja
- Er avrenningen tilfredsstillende? Ja
- Observeres unormal endring i vannstanden i sluket ved tapping? Nei

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av sanitær og utstyr vurderes blant annet servant, toalett, dusjløsninger, sluk, rørføringer, varmtvannsbereder og øvrige synlige VVS-installasjoner. Det kontrolleres for tegn til lekkasje, slitasje, funksjonssvikt og manglende lekkasjesikring.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

7.4 BAD 2.ETG

TG 1 **7.4.1 BAD 2.ETG - VEGGER OG HIMLINGER**

Nøkkelfakta

- Alder vegger og himling: 2012
- Overflate vegg: Fliser
- Overflate tak: Slettmalt tak
- Oppvarming: Elektriske varmekabler
- Ventilasjon: Mekanisk avtrekk

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av vegger, himling og ventilasjon på våtrom vurderes blant annet overflater, synlige skader, tegn til fuktpåvirkning, ventilasjonsløsning og luftutskifting. Det kontrolleres også for forhold som kan gi økt risiko for kondens, mugg- og fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TG 1 **7.4.2 BAD 2.ETG - GULV**

Nøkkelfakta

- Gulv: Fliser
- Sluk: I dusj

Fallforholdene kan være i samsvar med kravene på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke kravene i TEK17. Etter NS 3600:2025 vurderes fallforhold mot TEK17 uavhengig av byggeår

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av gulv og fallforhold vurderes blant annet overflater, fall mot sluk, eventuelle vannansamlinger, slitasje, sprekker, bom i fliser og synlige forhold ved sluk. Formålet er å avdekke forhold som kan gi redusert avrenning eller økt risiko for fuktskader.

Beskrivelse av gulv og fallforhold

Fallforholdene på våtromsgulvet er registrert med en høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dør på 10 mm. Det er ikke registrert motfall på deler av gulvet. En forhøyet terskel indikerer at kravet til minimum 25 mm høydeforskjell mellom sluk og membran ved dør kan være ivaretatt, men membranens faktiske høyde ved terskel har ikke vært mulig å kontrollere.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Det er registrert at høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør er mindre enn 25 mm. Det anbefales å vurdere tiltak som sikrer tilstrekkelig høydeforskjell og vannsikkerhet ved døråpning, og at omfanget av nødvendige tiltak vurderes ut fra våtrommets oppbygning og eksisterende løsning.

1. Avvik/Årsak: Høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dør er under 25 mm

Det registreres at høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør er mindre enn 25 mm.

Risiko/Konsekvens

Utilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og membrannivå ved dør kan redusere våtrommets evne til å holde tilbake vann innenfor rommet. Ved lekkasjer, tilstoppet sluk eller større vannpåvirkning kan dette øke risikoen for at vann når tilstøtende rom eller konstruksjoner og medfører fuktskader.

At det er to sluk på badet reduserer risiko for oversvømmelser og kan bidra til raskere avrenning ved eventuelle lekkasjer.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å vurdere tiltak som sikrer tilstrekkelig høydeforskjell og vannsikkerhet ved døråpning. Omfanget av nødvendige tiltak må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og eksisterende løsning.

TG 1

7.4.3 BAD 2.ETG - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Alder tettesjikt: 2012
- Type membran/tettesjikt: Gulv – Ukjent, Vegg – Ukjent
- Type dokumentasjon: Nei
- Plassering av sluk: I dusj
- Hulltaking utført: Ja
- Resultat fuktmåling: 0% (Fra tilstøtende soverom)

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av membran og dokumentasjon kontrolleres synlige forhold knyttet til tettesjikt, oppkanter, rørgjennomføringer og tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Membran ligger normalt skjult i konstruksjonen og vurderes derfor ut fra synlige forhold og foreliggende dokumentasjon.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

1. Hulltaking: Utført

Inspeksjonstype: Hulltaking

Fuktmålinger

1. Fra tilstøtende soverom: **0** %

TG 1

7.4.4 BAD 2.ETG - SANITÆR OG RØR

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: Ukjent
- Utstyr: Nedsenk med glassdør/glassvegg, Vegghengt toalett
- Sanitærutstyr: Vegghengt toalett
- Rør: Ukjent type rør
- Avløp: Ukjent type avløp

Utstyr

- Nedsenk med glassdør/glassvegg
- Vegghengt toalett

Kontrollpunkter

- Er vanntrykket tilfredsstillende? Ja
- Er vannmengden tilfredsstillende? Ja
- Er avrenningen tilfredsstillende? Ja
- Observeres unormal endring i vannstanden i sluket ved tapping? Nei

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av sanitær og utstyr vurderes blant annet servant, toalett, dusjløsninger, sluk, rørføringer, varmtvannsbereder og øvrige synlige VVS-installasjoner. Det kontrolleres for tegn til lekkasje, slitasje, funksjonssvikt og manglende lekkasjesikring.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

8. KJØKKEN

TG 1 8.1 KJØKKEN - KJØKKEN 1.ETG

Nøkkelfakta

- Årstall: 2012
- Type: Meget pent snekkerbygget kjøkken med fronter eik fra Svenneby Sag. Arbeidene ble utført av møbelsnekker Lindal Design.
- Overflater: Vegger: Slettmalt; tak: Slettmalt tak; gulv: Parkett
- Type benkeplate: Stein, Heltre
- Innredning: Underskap, Høyskap

Utstyr

- Frittstående hvitevarer: Kjøl- og frys
- Integrerte hvitevarer: Stekeovn, Steketopp, Oppvaskmaskin, Vinskap
- Type ventilator: Ventilator mot det fri

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

Meget pent kjøkken med normal bruksslitasje på innredning i forhold til alder.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innredning, benkeplater, overflater, ventilasjon, vanninstallasjoner og avløp, samt eventuelle tegn til slitasje, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for lekkasjer eller fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TG 1 8.2 KJØKKEN - KJØKKEN HYBELLEILIGHET

Nøkkelfakta

- Overflater: Vegger: Slettmalt; tak: Slettmalt tak; gulv: Laminat
- Type benkeplate: Laminat

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innredning, benkeplater, overflater, ventilasjon, vanninstallasjoner og avløp, samt eventuelle tegn til slitasje, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for lekkasjer eller fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Høiax benkebereder tilhørende hybelleilighet.

9.2 VARMTVANNSBEREDER

TG 1 **9.2.1 VARMTVANNSBEREDER - BEREDER 1**

Nøkkelfakta

- Merke: HØIAX
- Årstall: 2025
- Plassering: Plassert på teknisk rom i hoveddel i underetasje.
- Type tilkobling: Fast strøm

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til alder, plassering, lekkasjesikring, tilkoblinger, sikkerhetsventil og eventuelle tegn til rust, lekkasje eller fuktpåvirkning. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for vannskader ved eventuell lekkasje.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TG 1 **9.1 VVS-INSTALLASJONER**

Nøkkelfakta

- Årstall: 2008
- Type vannrør: Rør-i-rør
- Plassering rørskap: Teknisk rom
- Drenering rørskap: Ja / Ja til sluk
- Stoppekran plassering: Teknisk rom
- Stoppekran testet: Ja
- Vegghengt toalett: Ja (Bad 2.etg)
- Type drenering på vegghengt toalett: Ikke aktuelt
- Dokumentasjon vegghengt toalett: Nei
- Registrerte tiltak: Bad i underetasje oppgradert i 2008. Bad i 1. og 2.etg oppgradert i 2012. Kjøkken fra 2012. Arbeidene ble utført av rørlegger Brødrene Jacobsen AS.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innvendig vannrør, avløpsrør, koblinger, ventiler, sanitærinstallasjoner og øvrige tilgjengelige installasjoner. Det vurderes blant annet alder, utførelse, lekkasjesikring og eventuelle tegn til lekkasje, korrosjon, slitasje eller skadeutvikling.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Dokumentasjon på arbeider utført på vanninstallasjonene i forbindelse med oppussing av våtrom eller andre installasjoner ble ikke fremlagt på befaringsdagen. Det anbefales å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser. Ved fremtidige arbeider anbefales det at relevant FDV- og utførelsesdokumentasjon oppbevares.

1. Avvik/Årsak: Manglende dokumentasjon på utførte VVS-arbeider

Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeider utført på vanninstallasjonene i forbindelse med oppussing av våtrom eller andre installasjoner. Forholdet skyldes at dokumentasjon, herunder FDV-dokumentasjon eller annen dokumentasjon på utførte arbeider, ikke er tilgjengelig på befaringsdagen.

Risiko/Konsekvens

Manglende dokumentasjon medfører at utførelse, materialvalg og om arbeidene er utført i henhold til kravene som gjaldt på utførelsestidspunktet ikke kan verifiseres. Eventuelle skjulte feil, mangler eller svakheter i installasjonene kan derfor ikke utelukkes, noe som medfører økt usikkerhet ved vurderingen av anleggets tilstand.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider dersom dette er mulig. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes og det er behov for en sikrere vurdering av installasjonenes utførelse eller tilstand, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser. Ved fremtidige arbeider bør relevant FDV- og utførelsesdokumentasjon oppbevares for å dokumentere utførelse, materialvalg og vedlikeholdsgrunnlag.

TG 1 9.2.2 VARMTVANNSBEREDER - BEREDER 2

Nøkkelfakta

- Merke: OSO
- Årstall: 2008
- Antall liter: 200
- Plassering: Plassert på teknisk rom i hoveddel i underetasje.
- Type tilkobling: Fast strøm

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til alder, plassering, lekkasjesikring, tilkoblinger, sikkerhetsventil og eventuelle tegn til rust, lekkasje eller fuktpåvirkning. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for vannskader ved eventuell lekkasje.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

9.3 VARMEPUMPE

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Mitsubishi varmepumpe plassert i gang i underetasje.

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av varmepumpe kontrolleres synlige forhold knyttet til inne- og utedel, plassering, innfestning, drenering, alder og eventuelle tegn til slitasje, lekkasje, rust eller redusert funksjon. Det vurderes også forhold som kan påvirke varmepumpens effekt, levetid og driftssikkerhet.

Oppsummering av bygningsdel

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TG 1 10. VENTILASJON

Nøkkelfakta

- Type ventilasjon: Balansert ventilasjon
- Alder: 2012

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter boligens ventilasjonsløsning, luftutskifting og synlige ventilasjonskomponenter. Det vurderes blant annet om boligen har naturlig eller mekanisk ventilasjon, tilluft og avtrekk, samt forhold som kan påvirke inneklima, fuktbelastning og kondensproblematikk.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Det er registrert at deler av ventilasjonsanlegget var skjult eller utilgjengelig for visuell inspeksjon på befaringsdagen. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilgang til de utilgjengelige delene ved fremtidige inspeksjoner eller vedlikeholdsarbeider, og dersom behov for en sikrere vurdering foreligger, bør nærmere undersøkelser gjennomføres når tilkomst er etablert.

1. Avvik/Årsak: Begrenset inspeksjonsmulighet (balansert ventilasjon)

Det registreres at deler av ventilasjonsanlegget ikke er tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen. Forholdet skyldes at deler av ventilasjonsanlegget er skjult eller utilgjengelig for visuell kontroll.

Risiko/Konsekvens

Manglende tilgang medfører at tilstand, utførelse og funksjon ikke kan vurderes i sin helhet. Eventuelle skjulte feil, mangler eller svakheter kan derfor ikke utelukkes, noe som medfører økt usikkerhet ved vurderingen av ventilasjonsanleggets tilstand.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilgang til de utilgjengelige delene av ventilasjonsanlegget ved fremtidige inspeksjoner eller vedlikeholdsarbeider. Dersom det er behov for en sikrere vurdering av anleggets tilstand eller funksjon, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser når tilkomst er etablert.

11. ELEKTRISK ANLEGG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 1966
- Anleggstype: Skjult anlegg
- Sikringsskap plassert: Teknisk rom underetasje
- Antall sikringer: 26

Kontrollpunkter

- Er det påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd? Nei
- Er det påvist termiske skader på elektrisk utstyr? Nei
- Er synlige kabler tilstrekkelig festet? Ja
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Nei

Spørsmål svart ut av eier

- Det elektriske anlegget ble installert: 1966
- Når ble det elektriske anlegget totalrehabilitert: 2012
- Hender det at sikringer løses ut? Nei
- Har det vært branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er kursfortegnelse i samsvar med antall sikringer? Ja

Oppgraderinger

- Totalrehabilitert: 2012
- Arbeid uten samsvarserklæring: Det elektriske anlegget ble oppgradert i forbindelse med tilbygg i 2012. Arbeidene ble utført av ElektroSivert AS.

Hvordan kontrollen er utført

Vurderingen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige komponenter og installasjoner. Det vurderes blant annet synlige forhold knyttet til sikringsskap, kurssikringer, ledningsføringer, stikkontakter, brytere og eventuelle tegn til ufagmessig utførelse, varmgang, skader eller slitasje.

Oppsummering av bygningsdel

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

Total: 9 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG2**

2 Terrengforhold

Manglende fall fra grunnmur er registrert, terreng langs grunnmuren har ikke tilstrekkelig fall bort fra bygningen. Justering av terrenget bør utføres slik at tilfredsstillende fall etableres bort fra grunnmuren, og overflatevann bør ledes til egnet avløp eller drenering. Tiltak bør vurderes og utføres av fagperson.

4 Vinduer og ytterdører

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, uten vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

7.1.2 Bad underetasje Hybelleilighet – Gulv

Det er registrert at varmekabler i gulv på bad i underetasje (hybelleilighet) ikke fungerer, og omfang og årsak er ikke nærmere kartlagt ved befaring. Det må etableres nytt gulv med varmekabler og nye fliser.

7.1.3 Bad underetasje Hybelleilighet – Membran og tettesjikt

Det er registrert manglende dokumentasjon på utførelse av membran og tettesjikt.
Det ble ikke bekreftet at membran eller mansjett er klemt korrekt mot sluket.
Tettesjiktet vurderes å ha passert mer enn halvparten av forventet brukstid.
Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon, undersøke sluktilkoblingen nærmere dersom mulig, samt å gjennomføre jevnlig kontroll og planlegge fremtidig rehabilitering.

7.1.4 Bad underetasje Hybelleilighet – Sanitær og rør

Sanitærutstyret er vurdert å være av eldre opprinnelse med begrenset gjenværende bruks- og levetid. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold. Reparasjon eller utskifting må påregnes når funksjonen ikke lenger er tilfredsstillende.

7.2.1 Bad underetasje hoveddel – Vegger og himlinger

Riss og sprekkdannelser i fliser er registrert i hjørnet opp mot himling over stikkontakter. Det anbefales at skadde fuger utbedres og skadde fliser skiftes ut ved behov.

7.2.2 Bad underetasje hoveddel – Gulv

Hulrom under enkelte gulvfliser er registrert. Det anbefales å kontrollere omfanget av hulrommene og utbedre berørte områder ved behov. Dersom det er mistanke om fuktpåvirkning i underliggende konstruksjon eller svikt i tettesjiktet, bør nærmere undersøkelser gjennomføres.

7.2.3 Bad underetasje hoveddel – Membran og tettesjikt

Manglende dokumentasjon på våtrommets utførelse, herunder membran, tettesjikt og utførende foretak, ble registrert. Korrekt innspenning av membran eller mansjett mot sluk kunne ikke bekreftes ved inspeksjon under slukristen. Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon eller gjennomføre nærmere undersøkelser, og å undersøke sluktilkoblingen nærmere, eventuelt åpne konstruksjonen for avklaring. Ved rehabilitering bør tilkoblingen utføres i henhold til gjeldende krav og produsentens anvisninger.

INTEGRITET

UAVHENGIG TAKSTMANN

Rapporten er utarbeidet av takstmann som står faglig og økonomisk uavhengig av øvrige aktører i eiendomsmarkedet. Det foreligger ingen tilknytning som kan påvirke vurderingene som er gjort. Oppdraget er gjennomført på selvstendig grunnlag, med krav til objektivitet, etterprøvbarhet og faglig integritet.

Om takstmann

Sivilingeniør Bygg fra NTNU i 2002. Jobbet med prosjekt- og byggeledelse i mer enn 20år.



Ansvarlig for rapporten:
Christopher Huun
Sivilingeniør Bygg og Takstmann

Dyrlandsveien 19
+4792232383 | christopher@huunprosjekt.no

02/09/2026

befar.io BMTF

7.2.4 Bad underetasje hoveddel – Sanitær og rør

Eldre sanitærutstyr er registrert, og det vurderes at utstyret har begrenset gjenværende bruks- og levetid. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av sanitærutstyret. Reparasjon eller utskifting må påregnes når funksjonen ikke lenger er tilfredsstillende.

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
2. sep. 2026

Oppdragsnummer
23-0159/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lersolveien 18, 0876 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Pål Galteland

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
7. september 2007

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: 100862825
Forsikret i: Watercircles

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: Brødrene Jacobsen AS, 2012 bad 1. etg og 2. etg. Bad underetg nog hybel 2008 (husker ikke navn på utførende firma).

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Brødrene Jacobsen AS i 2012 for bad 1. og 2. etg. Usikker på tettesjikt, etc. ble utbedret for bad i underetg. og hybel for arbeidet som ble utført i 2008.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Pål Galteland	9578-5995-4-183360	2026-09-02 15:26:20

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Magne Stenberg AS i forbindelse med ombygging av enebolig i 2012.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Under ombygging i 2012 ble det også installert balansert ventilasjonsanlegg, samt innvendig oppussing.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Det var en feil på varmekabler på våtrom i underetasje. Utbedret for våtrom til hoveddel, men varmekabler på bad til hybel er ikke utbedret.

---

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: Kan ta litt tid å varme pipeløp ny peis og ville vurdert vifte på pipe.

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

Nei

Eventuell kommentar: Finner ikke dokumentasjonen.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2012 ble huset utvidet med nytt tilbygg, samt en ekstra etasje (2. etasje). Samtidig ble huset etterisolert, ny utvendig kledning, nytt tak, nytt pipeløp, carport med underliggende bod, ny innkjørsel med varmekabler, m.m. Arbeidene ble utført av Magne Stenberg AS med underliggende entreprenører.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Magne Stenberg AS i 2012. Ny drenering utført i forbindelse med tilbygg og oppgradering av eksisterende enebolig.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Usikker hvor dokumentasjon er utover det som foreligger i sikringsskap.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Husker ikke årstall og selskap, men det var enkelte mindre tiltak som ble utbedret som følge av kontrollen.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjelsås elektro AS 2020.

---

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: Innvendig arbeid utført ved ombygging av enebolig i 2012. Utvendig stikkledning ble delvis utbedret etter vår overtakelse i 2007.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja

Beskriv: Ferdigattest i forbindelse med renovering og påbygg 2012 inkluderer hybel.

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Arkitekt målte opp 273/317 m2.

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Noe problemer med fuktighet i soverom hybel, men dette har ikke vært noe problem etter at det ble etablert glasstak over markterrasse.

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

Beskriv: se pkt over. Ikke helt tett skiferterrasse ved stue.

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

Beskriv: varmekabler bad underetg, se over.

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

Beskriv: Observert noen sprekker før totalrenovering og ny drenering.

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

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

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

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

Beskriv: Dør til den minste stekeoven kan noen ganger åpnes av seg selv.

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Pål Galteland	2026-09-02

Identifikasjon

Pål Galteland

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 23-0159/26

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Lersolveien 18, 0876 OSLO**	
Dato for energimerking **03.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-343955**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80149190**
Gårdsnummer **52**	Bruksnummer **959**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1966**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **266,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **266,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **239,80**

Byggeanmeldelse.

Akers Bygningsvesen
Jnr. 4953 - 1929
Dat. 12-8
Antal Bilag: 6

Til Akers bygningschef!

Jnr. 4953. 1929
Dat. 11/9
Antal Bilag: 8

Herved anmeldes, at der på gårds- nr. 52 bruks-nr. 15

parsell av Nordberg ved Sogn

Akers [illegible] skal utføres byggearbeider overensstemmende med vedlagte tegninger.

Vedlagte tegninger 2 Kart + situasjonsp.

Bygningens flateinnhold Hovedbygning 65.7 m² Uthus ____ m² tilsammen ____

Bygningens bestemmelse Vaaningshus

Bygningens høide
Etasjenes antall og høide } Kjelleretg. og 1 Hovedetg.

Grunnens beskaffenhet Fast leir

Kloakk og drenering
Fundamentering og kjellermure } Efter Akers forskrifter
Isolasjon

Bygningsmateriale 3" laft med utv. kledning

Bl. nr. 525. Rich. Andvord, Oslo.

Gnr 52 Bnr 42
Lersolv. 18B

Jnr 1929-4953

Vaaningshus

Bygningsenhetsnr.:

Overført fra 52/15 Gnr. 16

G.nr. 52 B.nr. 52/15
Kartblad Gnr. 16
Bilag nr. 1

AKERS KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L.nr. 1953. 1929
Dat. 11/9
Antal bilag 6

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående Garasjebygning.

Eier:
Johan Olsen,
Sardinfabrikken i Norge.
adr. Stavangergt. 42

Anmelder:
ark. Ragnar Nilsen,
adr. Akersgaten 7½

Sted:
Sogn, V. Aker.

Parsell nr.:
av
Tomt nr.: 18
til Aker 11/79.

Forespørsel angående færdig attest sendt:
Tekn. dir. (ang. vei) 2/9 29
Brandchef: 28/2-1930
Kloakkvesenet:

Ansvarshavende:
Byggm. Hans Kvakkestad.
John Colletts alle 117.
Sognhaveby.

Adr.
Veierklæring innkommet: 13/9 29
Naboerklæring –
Gebyr: 26/2-1930 20/638 Akt. 113/1930

Ferdigattest:

Tekn. dir. Aker 11/9 29.

Innstilling: Kvalen
11/9 29

Innredning i kjelleren
Innredning på loft } Nei

Trappeantall Kjelleren, loft og hovedtrapp

Taktekning Takstein

Antall piper 1

Antall tilhørende ildsteder 4

Trukne rører Peisepipen trekkes gjen loft sammen med hovedpipen.

Særegne konstruksjoner
Lokum
Stall, fjøs, grisehus, hønsehus etc. } Nei.

Overført Aker Gnr. 16 11/9 29.

Innl. 17/8-29

Aker den 17-8-29

Eierens navn: Johan Olsen
Sardinfabrikken "Norge"

Anmelderens navn og adresse: Arkitekt Ragnar Nilsen
Akersgt 7.

Ansvarshavende:

Kvalet eiers egentl. grunneierskap – kan
ei i Norge – 17/8-29.

Gnr 52 Bnr 42

Lersolv. 18B

Jnr 1929-4953

Våningshus

Bygningsenhetsnr.:-

Norsk Gjærde-og Metaldukfabrik A/S

Kontor og Fabriker
STRØMSVEIEN
pr. Oslo
TELEGR: TRÅDDUK
TELEF. 81817
CENTRALAPPARAT

AKTIEKAPITAL KR. 600.000,00.

ENESTE GJÆRDE OG METALDUKFABRIK DER ERHOLDT GULDMEDALJE PAA JUBILÆUMSUTSTILLINGEN 1914

FABRIK FOR:
GJÆRDER:
NATIONAL-
GJÆRDER.
FLETVERKS-
GJÆRDER.

GITTERE,
GARDEROBE-
SKAPER.

VIRER,
METALDUKER,
JERNDUKER.

Oslo
POST BOX 121 9/12-29.

Akers Byggningsvesen
Mott. 9/12 1929
Dat. 11/12
Ant. /

Jnr. 3783-29
Bilag nr. 1.
Reguleringsgebyr 1. 15

Herr Reguleringssjefen i Aker.

Hjemsendt til Oslo.

G. nr. 52. bnr. 42.

Tillater os herved a anmelde opsætning av gjærde for Herr Bygmester Hvesser for gaardsnr.52.br.nr.15. tomt nr.18 beliggende til vei 1179 Sogn Haveby.

Gjærdet tænkes utført 1.20 meter høit med ret avskaarne bord paa stolper av jern.

Vi vilde være taknemlig for at faa gjærdelinjen paavist snarest og tegner

ærbødigst

Pål Galteland, Lersolveien 18, 0876 OSLO, pgalteland@yahoo.no
Vedlegg: Orientering om klageadgang

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Arkitekt Ingar Hjelmberg
Kirkeveien 86
0364 OSLO

Dato: 09.01.2013

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201008000-21 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ole Knagenhjelm Lysne	Arkivkode: 531

Byggeplass:	LERSOLVEIEN 18	Eiendom:	52/959/0/0
Tiltakshaver:	Pål Galteland	Adresse:	Lersolveien 18, 0876 OSLO
Søker:	Arkitekt Ingar Hjelmberg	Adresse:	Kirkeveien 86, 0364 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Påbygging

FERDIGATTEST - LERSOLVEIEN 18

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Nord/Øst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.01.2013 av:

Ole Knagenhjelm Lysne - Saksbehandler
Lisbeth Nordli - Enhetsleder

Kopi til:

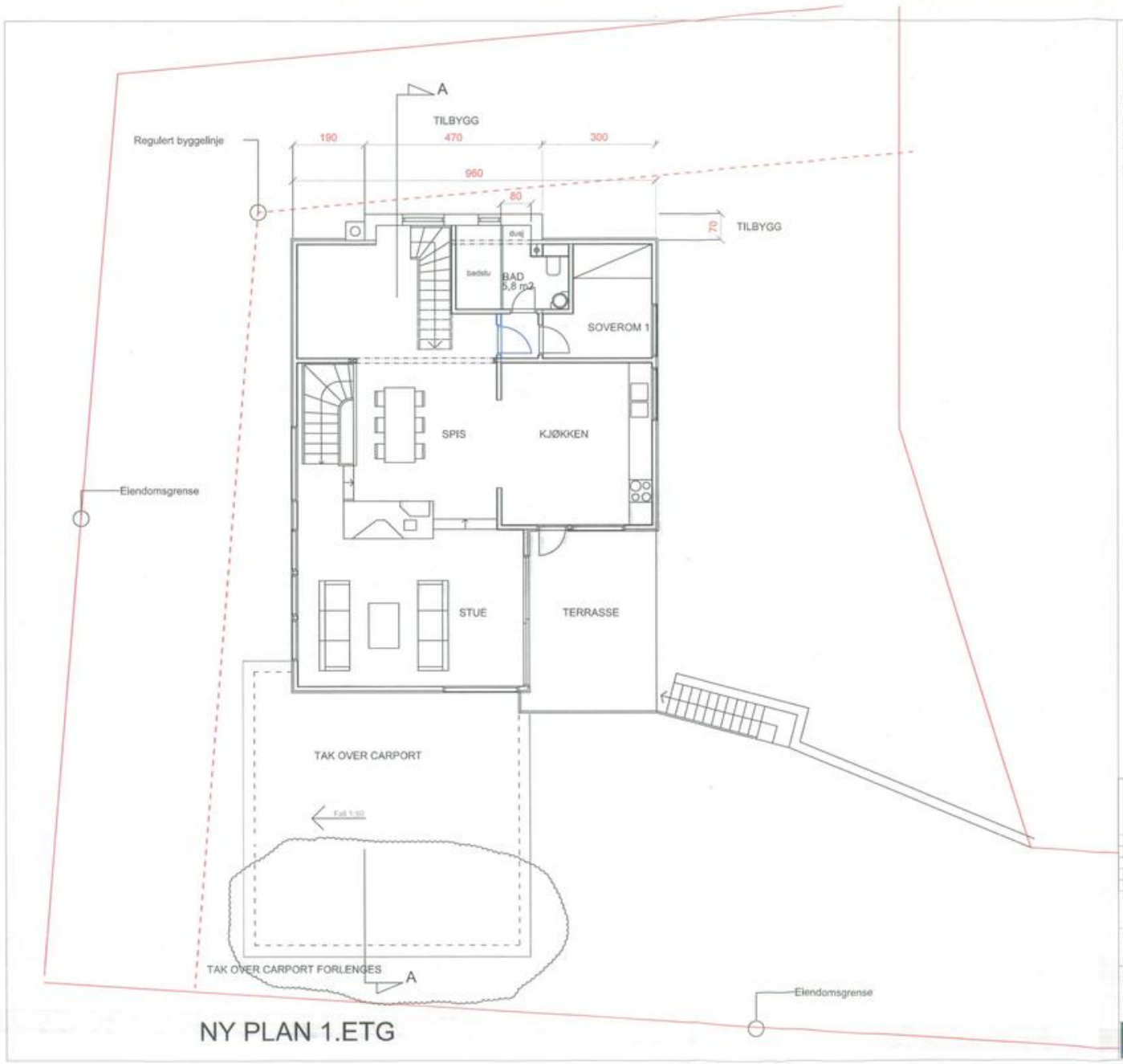
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

VEDL E-3



NØKKELTALL HOVEDLEILIGHET

BRUKSAREAL (BRA) 1.ETG	102,8 m2
BRA OVERDEKKET TERRASSE 1.ETG	3,2 m2
BRA OVERDEKKET INNGANG 1. ETG	0,7 m2
BRUKSAREAL (BRA) 2.ETG	102,8 m2
BRUKSAREAL (BRA) KJELLER	24,8 m2
SUM BRUKSAREAL (BRA) HOVEDLEILIGHET	234 m2

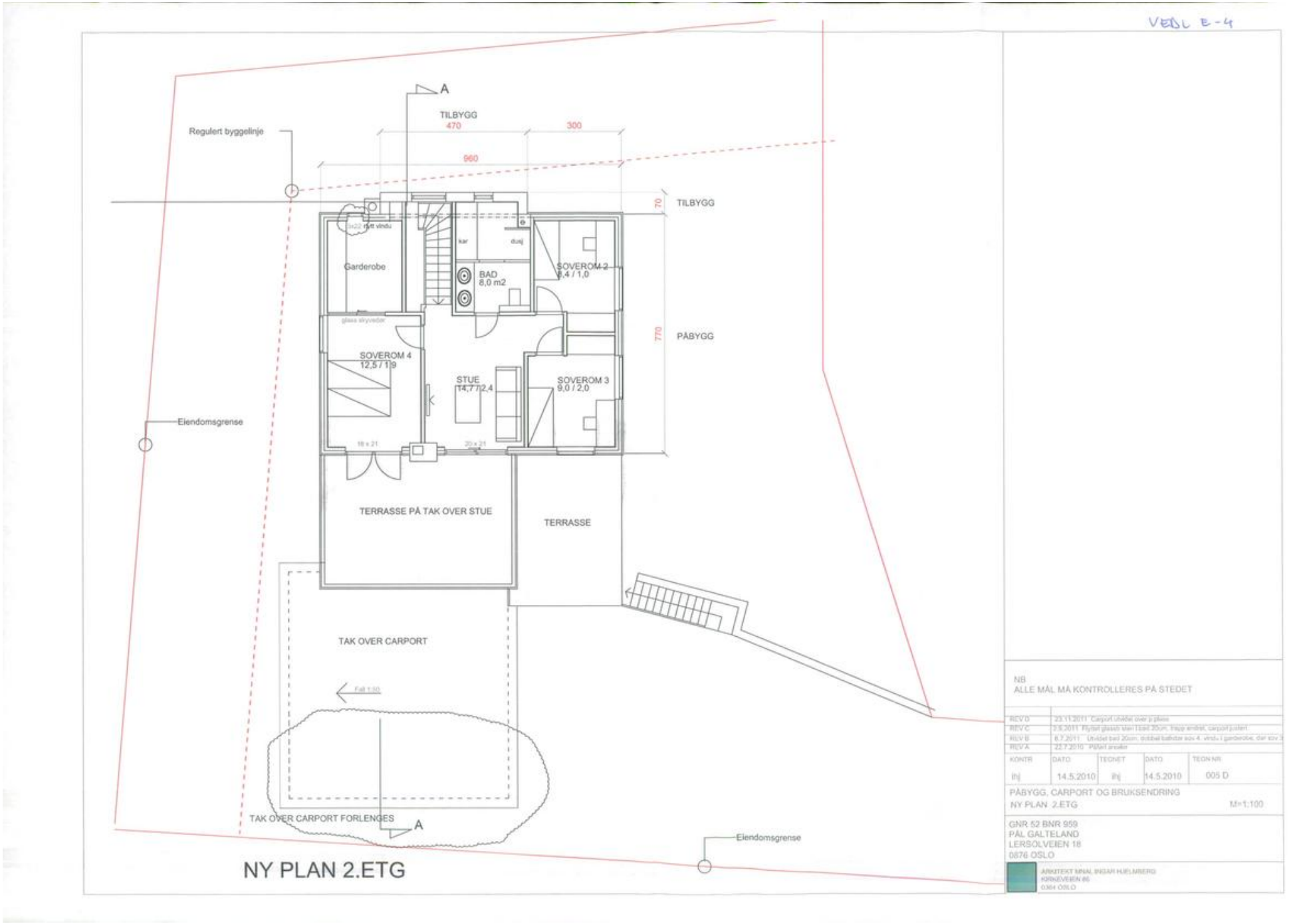
NB
ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET

REV C	23.11.2011 Carport utvidet over p-plass				
REV B	2.9.2011 Fl.tak/ glassb stor15sid 20cm, trapp endret, carport justert				
REV A	22.7.2010 Pusset snudd				
KONTR	DATO	TEGNET	DATO	TEGN NR	
ihj	14.5.2010	ihj	14.5.2010	004 C	

PÅBYGG, CARPORT OG BRUKSENDRING
NY PLAN 1.ETG M=1:100

GNR 52 BNR 959
PÅL GALTELAND
LERSOLVEIEN 18
0676 OSLO

ARKITEKT MNAL INGAR HJELMBERG
KIRKEVEIEN 86
0364 OSLO


VEDL E-4
A
TILBYGG
470
300
960
Regulert byggelinje
70
TILBYGG
Garderobe
kar
dusj
BAD
8,0 m2
SOVEROM 2
9,4 / 1,0
770
PÅBYGG
SOVEROM 4
12,5 / 1,9
STUE
14,7 / 2,4
SOVEROM 3
9,0 / 2,0
Eiendomsgrense
TERRASSE PÅ TAK OVER STUE
TERRASSE
TAK OVER CARPORT
Fall 1:30
TAK OVER CARPORT FORLENGES
A
Eiendomsgrense
NY PLAN 2.ETG
NB
ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET
REV D 23.11.2011 Carport utvidet over p-plass
REV C 3.8.2011 Flyttet glassdr stein i bad 20cm, trapp endret, carport justert
REV B 6.7.2011 Utvidet bad 20cm, dobbel badedør adv 4. vindu i garderobe, dør adv
REV A 22.7.2010 Påført arealer
KONTR DATO TEGNET DATO TEGN NR
ihj 14.5.2010 ihj 14.5.2010 005 D
PÅBYGG, CARPORT OG BRUKSENDRING
NY PLAN 2.ETG M=1:100
GNR 52 BNR 959
PÅL GALTELAND
LERSOLVEIEN 18
0676 OSLO
ARKITEKT MNAL INGAR HJELMBERG
KIRKEVEIEN 85
0364 OSLO

Det er søkt om midlertidig dispensasjon fra plan- og bygningsloven (pbl) § 67 vedrørende krav om opparbeidelse av vei (veiplikten).
Det foreligger skriftlig samtykke fra berørt eiendom gnr. 52, bnr. 996 til plassering 1 meter fra felles grense, jf. pbl § 70 nr. 2.
Det er søkt dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 3.1 *Krav til plassering og utforming* vedrørende krav om frittliggende bebyggelse, se under avsnitt Spesielle forhold.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen omfattes av reguleringsplan S-3669 av 17.06.1998, reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for boligområder Sogn Haveby – fortetting og bevaring.
I henhold til reguleringsbestemmelsenes § 12 skal det foretas arkeologisk registrering ved utbygging.

Uttalelser fra annen myndighet:
Det foreligger uttalelse fra Byantikvaren i brev datert 13.08.2010. Byantikvaren frarådet tidligere byggesak vedrørende oppføring av dobbeltgarasje, tiltaket gikk da utover gjeldende byggegrense (saksnr. 201001441). I det nye forslaget til tiltak overlater Byantikvaren vurderingen til Plan- og bygningsetaten.

Vedrørende forholdet til automatisk fredete kulturminner viser Byantikvaren til uttalelser 22.03.10 og den 05.07.10: Byantikvaren krever ikke en arkeologisk registrering; undergrunnen antas å være forstyrret og omrotet. Lov om kulturminner § 8 annet ledd gjelder generelt, slik at dersom en i forbindelse med arbeid blir oppmerksom på mulige automatisk fredete kulturminner, skal arbeidene straks stansen og Byantikvaren kontaktes.

Spesielle forhold:
I retningslinje til reguleringsbestemmelsen §3.1 defineres frittliggende bebyggelse som bebyggelse med innbyrdes avstand på minimum 8 meter. Tiltaket er ikke avhengig av dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 3.1 da avstandskravet er satt av branntekniske hensyn. Brannkrav er ikke i seg selv begrensende for muligheten for fortetting av bygningsrekkene. Bebyggelse kan ellers oppføres med mindre enn 8 meters avstand dersom brannforskriftenes krav om branntiltak følges. Dette er spesielle løsninger for vegger, vinduer og yttertak, jf. for øvrig veilederen fra Berg, Nordberg og Sogn vel.

Plan- og bygningsetatens vurdering:
Tiltakets arkitektoniske utforming vurderes i henhold til plan- og bygningslovens § 74 nr. 2. Tiltaket skal tilfredsstille rimelige skjønnhetshensyn både i forhold til seg selv og til omgivelsene. Videre stiller reguleringsbestemmelsenes § 3 krav til bebyggelsens plassering og utforming.

Tiltakets plassering i forhold til terreng og bebyggelsesstruktur
Ved vurdering av tiltakets plassering i forhold til nærområdet, er det sett på eksisterende småhusbebyggelse i området avgrenset av Lersolveien, Dyrlandsveien, Nordbergveien og Staudeveien. Nærområdet er i hovedsak bebygd med ene- og tomannsboliger i en til to etasjer. Saltak, med møneretning øst-vest, er den dominerende takformen. Bebyggelsens hovedform er i hovedsak rektangulær, med senere utvidelser (til- og påbygg) av ujevn kvalitet. Områdets tomtestruktur og bebyggelsesstruktur er vurdert å ha til dels dominerende trekk. Tomtene er rektangulære, med henholdsvis bebyggelse eller vegetasjon plassert mot vei. Tiltaket vil fortette et tidligere grøntområde og vil medføre noe terrengendringer. Endringene vurderes av etaten å være akseptable. Det forutsettes at grønareal rundt huset sikres i tråd med godkjent utomhusplan.

Tiltakets visuelle kvalitet i forhold til omgivelsene og seg selv
Eksisterende bolig har et noe uryddig uttrykk på grunn av flere ulike takhøyder Omsøkte tiltak forsterker ytterligere det uryddige uttrykket gjennom å tilføre flere takhøyder og retninger. Den avtrappede

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Arkitekt Ingar Hjelmberg
Kirkeveien 86
0364 OSLO
ingar.hjelmberg@gmail.com

Dato: 23092010

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201008000-9 Saksbeh: Fatima Parvin Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	LERSOLVEIEN 18	Eiendom:	52/959/0/0
Tiltakshaver:	Pål Galteland	Adresse:	Lersolveien 18, 0876 OSLO
Søker:	Arkitekt Ingar Hjelmberg	Adresse:	Kirkeveien 86, 0364 OSLO
Tiltakstype:	Påbygg	Tiltaksart:	Oppføring

RAMMETILLATELSE - LERSOLVEIEN 18

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.
Vilkår for igangsetting.

Søknaden omfatter ombygging av en enebolig med påbygg og tilbygg . Videre søkes det om etablering av en sekundærleilighet. Nytt bruksareal (BRA) er oppgitt til 117,4m² .

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 litra a og 95 nr. 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 28.06.2010. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart, utomhusplan og ansvarsretter .

I medhold av plan- og bygningsloven av 27.06.2008 § 19-2 jf. overgangsforskrift § 13 gis midlertidig dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 67 vedrørende veiplikten. Vedtaket er betinget av at tinglyst veierklæring foreligger.

Det foreligger ikke protester til søknaden..

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425.

Søknaden:
Eiendommen ligger i et småhusområde på Nordberg i bydel Nordre Aker og er i dag bebygd med enebolig oppført i 1965/1966. Bygget er i to etasjer inkludert underetasje, er utført i tre og har saltak. Tomten faller mot sydvest.

Søknaden omfatter ombygging av en enebolig med påbygg og carport og bod bygget som tilbygg. Videre søkes det om etablering av en sekundærleilighet, BRA 58,3 m² . Nytt , samlet, BRA er oppgitt til 117,4 m². Påbygget omfatter en ny etasje bestående av bla tre soverom og stue. Mot fasade sydvest etableres en ny altan over stue tak.

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

volumoppbyggingen er vurdert også å være noe avvikende den overordnete bebyggelsesstrukturen i nærområdet. Kombinasjonen av høyde og volumoppbygging gir bygget et massivt preg.

Plan- og bygningsetaten anser ombyggingen av eneboligen som uheldig. Etaten har imidlertid vurdert ombyggingen av en slik art at det kan godkjennes. Det vektlegges i etatens vurdering at tiltak er anlagt innenfor regulert byggegrense og at fasadens høyde delvis er resultat av topografiske forhold og det skrånende terrenget. Videre vektlegges at bebyggelsesstrukturen volummessig er variert, og tiltaket vil ikke skille seg vesentlig ut fra nabobebyggelsen.

Tiltakets utforming vurderes til å tilfredsstille de krav som med rimelighet kan stilles iht. ppbl § 74 nr. 2 og gjeldende reguleringsbestemmelser. Plan- og bygningsetaten anser derfor at tiltaket har tilstrekkelig arkitektonisk kvalitet i forhold til seg selv og omgivelsene, jf. pbl § 74 nr. 2 og reguleringsbestemmelsenes § 3.

Energikrav:
Det forutsettes at tiltaket er prosjektert etter nye energikrav med ikrafttredelse fra 01.08.2009, jf. teknisk forskrift (TEK) 2007, kap. VIII.

Dispensasjon
Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse. Plan- og bygningsloven av 27.06.2008 § 19-2 jfr. § 34-2, jfr. overgangsforskrift av 15.06.2009 § 13, gir anledning til å dispensere fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven på nærmere vilkår.

Det gis midlertidig dispensasjon fra plan- og bygningslovens, PBL § 67 vedr. veiplikten (opparbeidelse av Lersolveien.
Begrunnelse: Veiforholdene til og langs eiendommen er tilfredsstillende pr. i dag. Tiltaket nødvendiggjør derfor ikke veiopparbeidelse i henhold til pbl § 67. Dispensasjonen er betinget av at tingslyst veierklæring foreligger.

Konklusjon
Under henvisning til det som for øvrig er anført under respektive avsnitt, finner Plan- og bygningsetaten at det omsøkte tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og kan godkjennes.

Godkjenning

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201008000			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	01	14.05.2010	1/8
Avkjørselsplan	02	14.05.2010	1/10
Fasade A	009	14.05.2010	1/19
Fasade B	010	14.05.2010	1/20
Fasade C	011	14.05.2010	1/21
Fasade D	012	14.05.2010	1/22
Utomhusplan	014 A	14.05.2010	8/3
Plan U	002 A	14.05.2010	8/5
Plan 1	004 A	14.05.2010	8/6

Plan 2	005 A	14.05.2010	8/7
Snitt A-A	008 A	14.05.2010	8/8

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201008000	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
979991037 Arkitekt MNAL Ingar Hjelmberg	SØK/PRO/KPR tkl1 ansvarlig søker, prosjekterende og kontrollprosjekterende; arkitektur og bygninger

I forbindelse med oppmålingsteknisk prosjektering skal fagområdet for PRO/KPR belegges med ansvarsrett i tiltaksklasse 3.

Avkjørselsplan:
Avkjørselsplan er godkjent (kfr vegloven §§ 40 - 43). Med avkjørsel forstås enhver veiforbindelse mellom byggetomten og offentlig, regulert vei. Veilovgivningen har nærmere krav til utformingen av avkjørselen som stigningsforhold, siktlinjer, snuplass og bredde. Avkjørselens tilknytning til offentlig vei må derfor følge Plan- og bygningsetatens retningslinjer som er hjemlet i vegloven §§ 40-43:

- Avkjørselen skal være opparbeidet i henhold til godkjent plan før brukstillatelse gis.
- Brukeren av avkjørselen er pliktig til å vedlikeholde avkjørselen, slik at kravet til fri sikt opprettholdes. Jfr. Vegloven § 43.
- Det er ikke tillatt å lede overflatevann ut på offentlig vei.
- Ved etablering av avkjørsel over grøft, er søker pålagt å sikre drenering ved å etablere rør i grøft, eller annet som sikrer vanngjennomstrømningen.
- Eventuell nedsenking av kantstein og legging av rør må utføres i henhold til Samferdselsetatens normer.

Plassering
Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak.

Tiltaket må plasseres i henhold til situasjonsplan og tegninger som er lagt til grunn for tillatelsen. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

Ansvarlig prosjekterende må sjekke at krav som stilles til avkjørselens stigningsforhold kan oppfylles, kfr. godkjent avkjørselsplan. Avkjørselen må tilpasses eksisterende og fremtidige vei.

Igangsettingstillatelse:
Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Før igangsettingstillatelse kan gis må følgende dokumentasjon innsendes:

1. Resterende søknader om ansvarsretter for prosjektering, kontroll av prosjektering, utførsel og kontroll av utførsel må være innsendt og godkjent.
2. Erklæring vedrørende utsatt opparbeidelse av vei må være tinglyst.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Bortfall av tillatelse
En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdato. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Nord/Øst

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Fatima Parvin - Saksbehandler
Eli Frøystadvåg Aubert - Enhetsleder

Vedlegg:
Veierklæring til tinglysning i 3 eksemplarer med veiledning om tinglysning
Orientering om klageadgang

Kopi til:
Tiltakshaver (uten vedlegg med faktura)
Pål Galteland, Lersolveien 18, 0876 OSLO, pgalteland@yahoo.no

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn

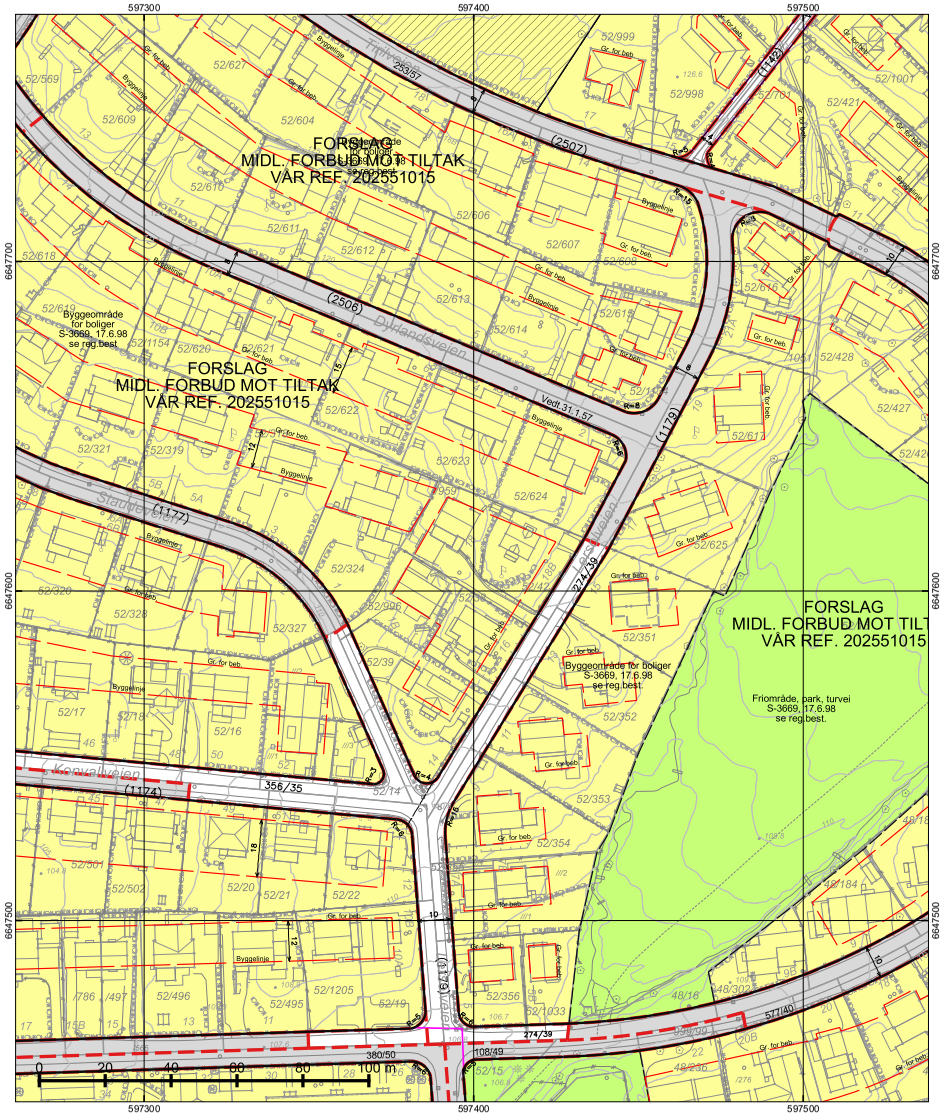
- 660 - Spesialområde bevaring bolig

- RbBevaringGrense

- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 162068/ 86538521
Adresse: Lersolveien 18
Gnr/Bnr: 52/959

Deres ref.:
Kommentar:

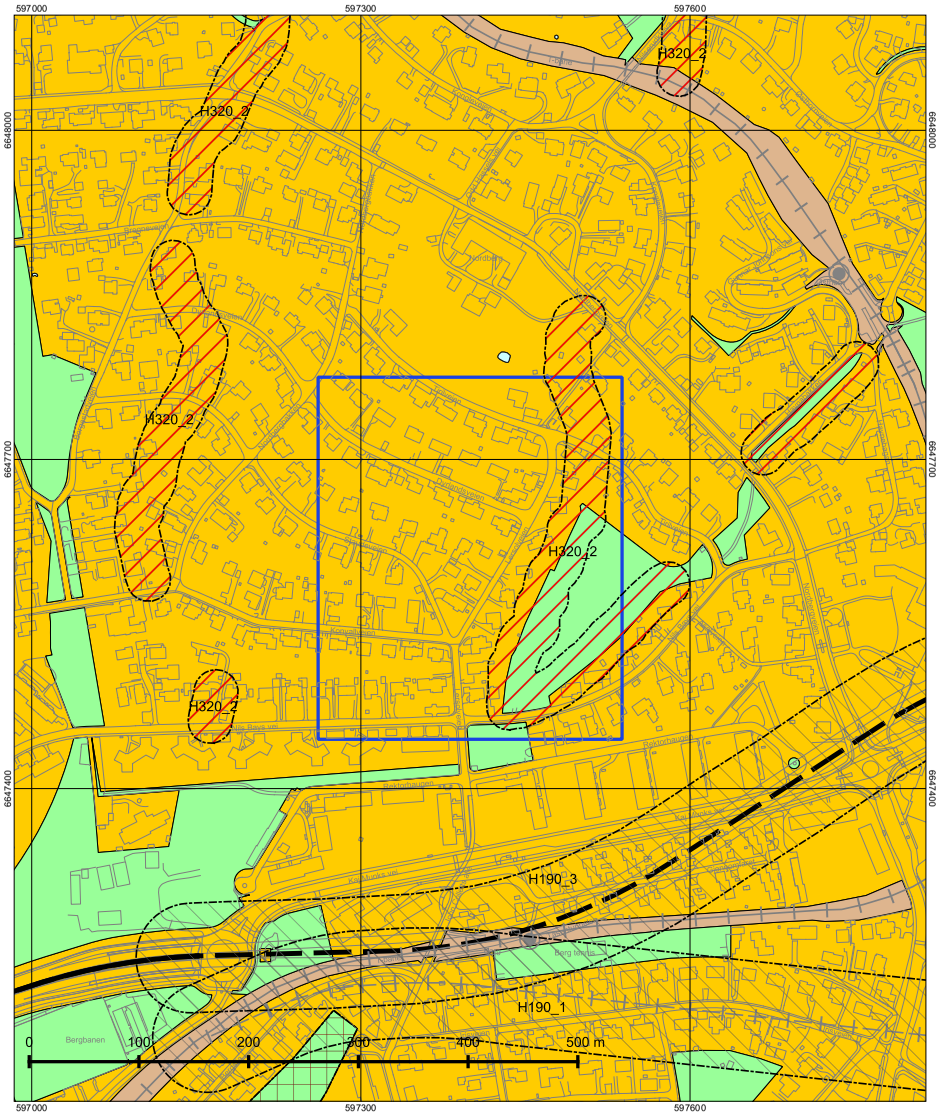
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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



Oslo

Dato: 25.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162068/86538521
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

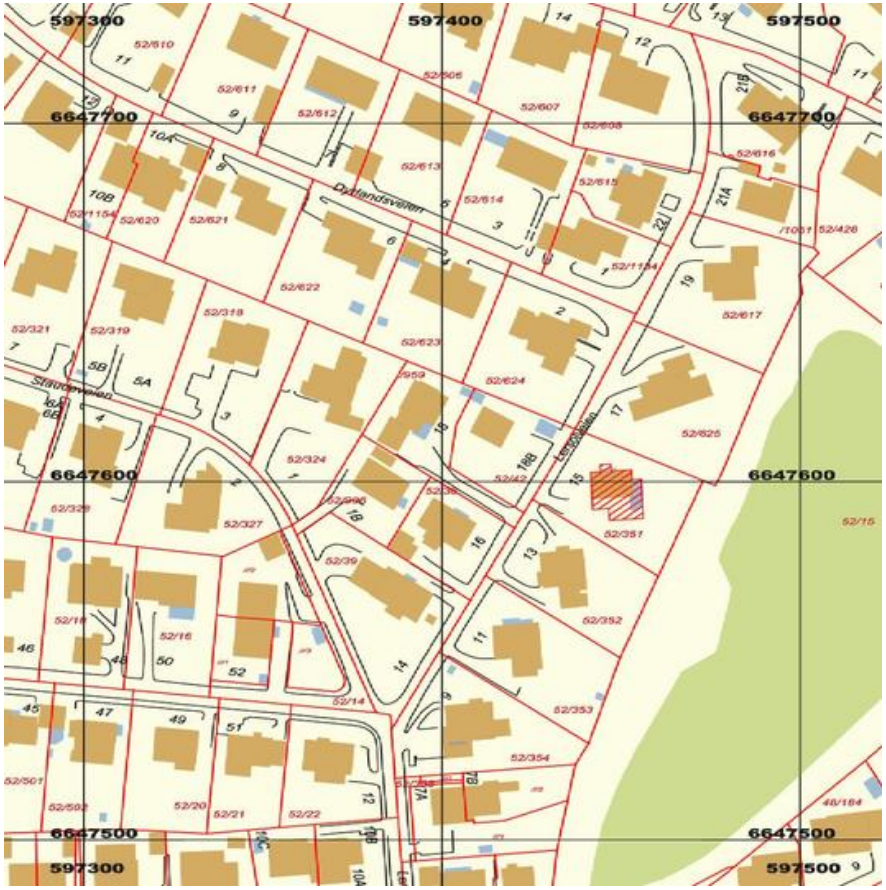
Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Plan- og bygningsetaten

Dato: 25.08.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538521
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 52, BNR. 959.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 52, bnr. 959.

GNR. 52 BNR. 959

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.03.1966.

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

710 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

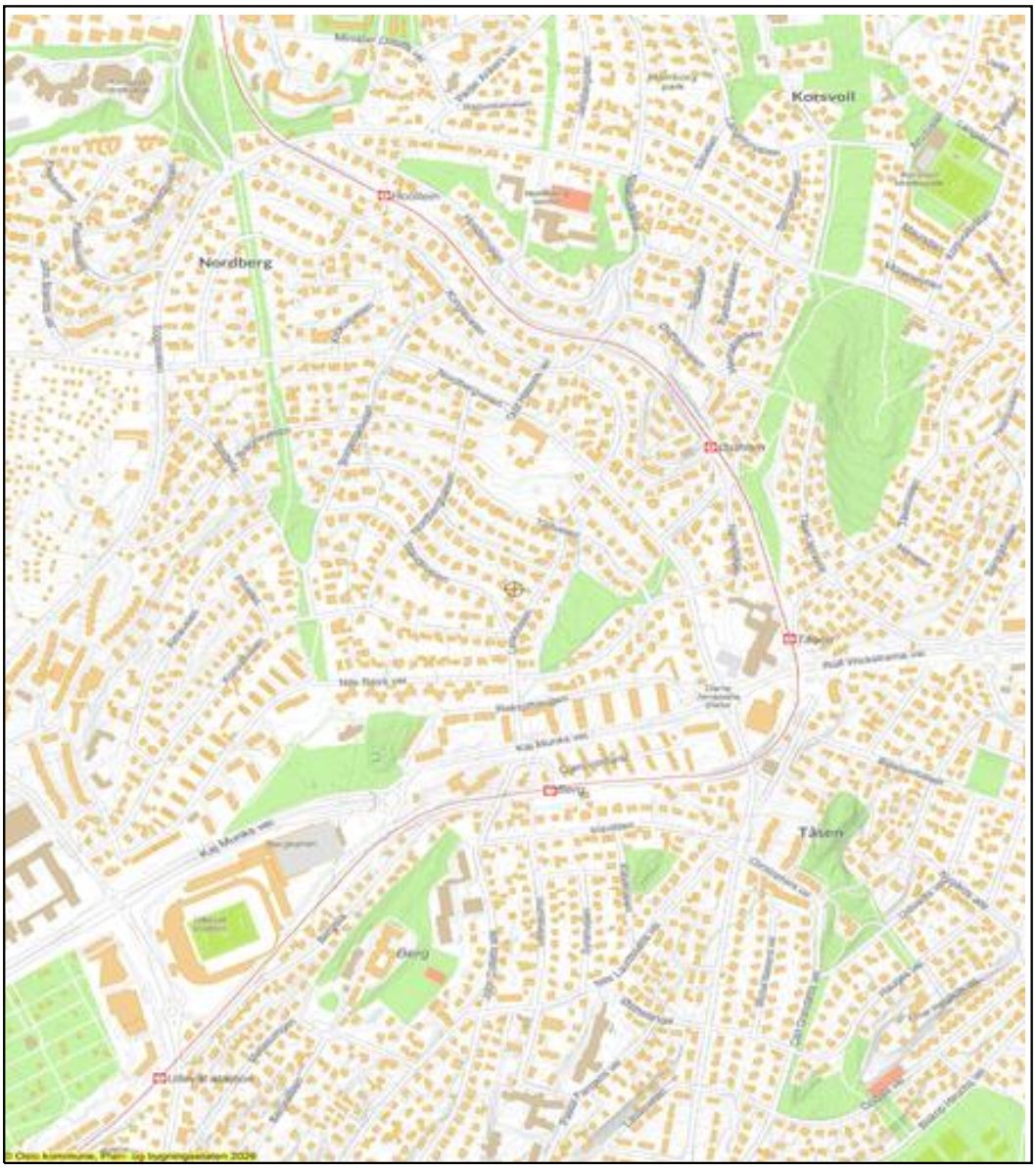
Besøksadresse:
Vahls gate 1,0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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

Oversiktskart

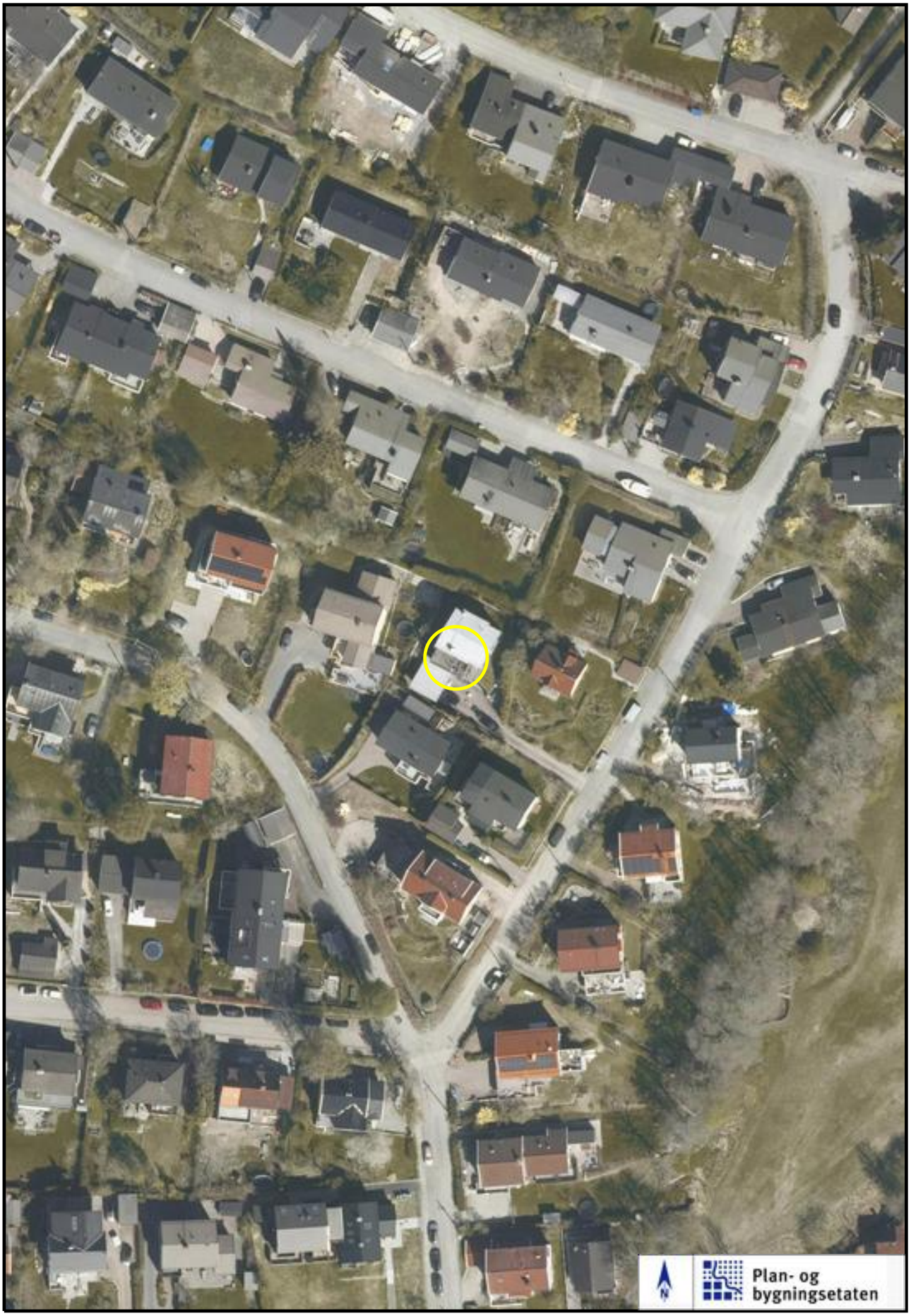
Adr.: Lersolveien 18

Gnr bnr : 52 / 959



Dato: 26.08.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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



Lersolveien 18 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 25.08.2026

Oslo

Utskriftsdato: 25.08.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-52/959 DelNr. 1

Eiendomsadresse: Lersolveien 18
0876 OSLO

Fakturamottaker: Galteland Pål
Lersolveien 18
0876 OSLO

Eiernavn: Galteland Pål

Kommunale avgifter	NOK 37 243,08
Eiendomsskatt	NOK 7 617,00
Totalt	NOK 44 860,08

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	3	**11 237,57**	**0,00**	26060001018936013	12134224	25.06.2026	25.08.2026
Totalt å betale			**11 237,57**					

Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	7 617,00
Feie- og tilsynsgebyr	474,00
Renovasjonsgebyr	10 972,72
Vann- og avløpsgebyr	25 796,36
Totale avgifter	**44 860,08**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 25.08.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR BOLIGOMRÅDET SOGN HAVEBY - FORTETTING OG BEVARING.

BESTEMMELSER:	**RETNINGSLINJER**:
§ 1. Hvor bestemmelsene gjelder. Bestemmelsene gjelder for de områder som er vist med reguleringsgrense på plankart datert 29.11.96. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldene reguleringsplaner for veier og baner.	
§ 2. Formål Området reguleres til følgende formål: - byggeområde boliger - friområder - turvei, park, lek - spesialområde - bevaring/bolig - spesialområde - bevaring/kulturminner	*Retningslinjer til §2*: *Hensikten med reguleringen er å sikre boligområdets verneverdier. Verneverdiene er spesielt knyttet til områdets bebyggelsesmønster og grøntstruktur.* *Planen skal sikre at videre utbygging ikke skjer på bekostning av de sammenhengende hagebeltene, samt at nye byggetiltak tilpasses eksisterende arkitektur og bebyggelsesmønster.* *Reguleringen vil likevel gi mulighet for en utbygging på enkelttomter etter nærmere bestemmelser.* *Planen skal videre sikre at bevaringsverdige bygninger ikke skal endres.* *Veilederen fra Berg, Nordberg og Sogn Vel anbefales bruket som grunnlag for vurdering av tiltak i området.*
§ 3. Krav til bebyggelsens plassering og utforming. 3.1. Plassering Alle nye byggetiltak i området skal rette seg inn etter opprinnelig bebyggelsesmønster for nabobebyggelsen. Bebyggelsen skal være frittliggende. Nye bygninger skal ha møneretning parallelt eller vinkelrett i forhold til nabobebyggelsen. Nye bygninger skal legges i byggelinjen og innenfor byggegrensen som vist på plankartet. For tilbygg og påbygninger samt garasjer, skal byggelinjen fungere som byggegrense. Alle slike byggetiltak skal legges innenfor byggegrensen. Frittliggende garasjer med grunnflate inntil 50 m2 kan plasseres med avstand til nabogrense på minimum 1 meter. Inngangspartier i 1 etasje, med maks bredde 3 meter, kan overskride byggelinjen mot vei med 1,5 meter.	*Retningslinje til § 3.1.* *Bebyggelsesmønster er hvordan bygninger er plassert i forhold til andre bygninger og i forhold til vei, nabogrenser, møneretning og lignende.* *Med nabobebyggelse menes i denne sammenheng bebyggelsen i rekken langs samme side av veien.* *Med frittliggende bebyggelse menes bebyggelse med innbyrdes avstand på minimum 8 meter.* *Byggelinjer angir hvor bygningene skal ligge.* *Byggegrense angir at bygningen skal ligge innenfor denne grensen, men ikke nødvendigvis i grensen.* *Ved nye boenheter skal garasje/biloppstillingsplass om mulig inngå i det nye bygningsvolumet.* *Det gjøres oppmerksom på at Oslo vann- og avløpsverks hovedledninger kan legge restriksjoner på tomtenes utnyttelse, eventuelt utløse erstatningsansvar. Slike forhold må*

Oslo

S-3669

Reguleringsplan for boligområdet Sogn haveby - fortetting og bevaring

Vedtaksdato: 17.06.1998

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199505493

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 5837095, V031003

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

§ 6. Områder som på plankartet er markert som spesialområde bevaring av bolig. Eksisterende bygninger skal i prinsippet ikke på- eller tilbygges. Unntak kan gis for ombygging som ikke vil endre bygningens hovedfasader, inkl. Takflater, hovedform, eller vil gå vesentlig ut over de verdier planen skal sikre. Eksisterende bygninger og elementer i bygningsmiljøet tillates ikke revet eller fjernet med mindre fraværet av verneverdier kan dokumenteres av Byantikvaren. Ved brann eller annen uopprettelig skade kan bygningene eller deler av disse tillates oppført på samme sted og med dokumentert utseende som før. Ved utbedring og reparasjon på eksisterende bygninger, innbefattet bygningskonstruksjoner, vinduer, dører, takstein eller andre fasadeelementer, skal alle inngrep som medfører utskifting av eksisterende materialer på forhånd forelegges Byantikvaren til uttalelse. Eksisterende bygningselementer skal i størst mulig grad istandsettes og bevares i sin opprinnelige sammenheng. For Nordberg gård gjelder særskilt at ny bebyggelse ikke tillates oppført innenfor områdets avgrensning.	
§ 7. Bevaring av bekker og vegetasjon. Bekker skal ikke fylles igjen, legges i rør eller gis endret løp. Langs bekkefar skal det i en sone på 5 meter på hver side ikke tillates fyllinger, terrenginngrep eller deponering av masser. Større trær og annen verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være gjennomført før ferdigattest gis.	*Retningslinjer til §7:* *Med større trær menes at stammeomkretsen er minst 60 cm målt 60 cm over terreng. Hvert større tre som fjernes bør erstattes av et nyplantet tre på tomten.* *For trær med stammeomkrets over 90 cm målt på tilsvarende måte bør to nye trær plantes for å beholde mer av det frodige preget som går tapt når et stort tre felles.* *Med annen verdifull vegetasjon menes sjeldne, spesielt vakre, gamle eller på annen måte særlig interessante forekomster. Det kan også være vegetasjon som vurderes som spesielt verdifulle som leveområder for en rekke fuglearter og som en viktig del av det lokale biologiske mangfoldet.*
§ 8. Krav til ubebygd areal. Terrengutforming og grøntstruktur skal tilpasses nabotomtene og områdets helhetspreg med sikte på å opprettholde kvalitetene knyttet til de sammenhengende hagebeltene. Inngjerding skal tilpasses nabotomtene. Det tillates ikke tett inngjerding. Ikke-vegetasjonskledde arealer som biloppstillingsplasser og avkjørsler skal ikke grense direkte mot offentlig vei i større bredde enn maks 4 m, uten at det finnes et	*Retningslinjer til §8:* *En vesentlig kvalitet knyttet til området er de karakteristiske, frodige, sammenhengende hagebeltene mellom husrekkene og langs veiene. Hagebeltene gir et grønt visuelt fellesrom gjennom et enhetlig preg og beslektet vegetasjon. Disse kvalitetene er sårbare for endringer i terrengformasjoner, bygging av forstøtningsmurer o.l.* *Endringer i terrengformene tillates kun der disse tar hensyn til overnevnte kvaliteter, eller utføres som reparasjonstiltak med sikte på å tilbakeføre*

	undersøkes så tidlig som mulig.
3.2 Utforming Alle byggetiltak skal utformes med hensyn til områdets opprinnelige arkitektur og struktur. Bebyggelsens hovedform skal være rektangulær. Mot vei skal ny bebyggelse, inkludert tilbygg, ha gesimshøyde lik eller maks 1 meter lavere enn nabohus. Ved avvikende gesimshøyder på nabobebyggelsen skal en av gesimshøydene følges. For mindre tilbygg (BYA maks 20 m2) og på hagesiden kan andre og lavere gesimshøyder godkjennes. Takformer og takvinkel skal tilpasses nabobebyggelsen. Takvinkelen skal som hovedregel ikke overstige 25 grader. Bestemmelsen om takformer gjelder også garasjer og uthus. Bebyggelsen skal som hovedregel oppføres med fasadekledning i tre. Unntak må være begrunnet i tilpasning til eksisterende bebyggelse med annen materialbruk. Dersom Byantikvaren eller en av partene i en byggesak krever det, skal Byantikvarens uttalelse innhentes.	*Retningslinjer til §3.2.* *Med gesimshøyden menes her gatefasadens gjennomsnittlige høyde fra eksisterende terreng.* *Der nabobebyggelsens takvinkel er vesentlig høyere enn 25 grader, kan tilpassning til denne takvinkelen tillates, eventuelt bli stilt som krav.* *Etter PBL § 74.2 og § 92.3 har kommunen ansvaret for å påse at krav til god arkitektur og byggeskikk oppfylles, herunder hensynet til eksisterende arkitektoniske kvaliteter for bygget i seg selv og i forhold til omgivelsene.* *Det skal i denne forbindelse legges vekt på vurdering av følgende elementer ved alle byggetiltak:* - *takform, takvinkel, takutspring, takoppløft og arker* - *volum* - *materialbruk* - *fasadekledning* - *detaljer og dekorative elementer* - *farger* *Det henvises til del 2 i veilederen fra Berg, Nordberg og Sogn Vel for beskrivelse av typiske eksisterende arkitektoniske kvaliteter.* *For et utvalg av bygninger der forholdet til PBL §92.3 blir vektlagt (se Byantikvarens "gule liste"), skal alle saker sendes Byantikvaren til uttalelse.* *Byantikvarens anbefalinger vil bli vektlagt i forbindelse med bevaring/tilbakeføring av den eksisterende bebyggelses karakter, autentisitet, detaljer, samt sammenhengen mellom bygning og struktur.*
§ 4. Tillatt bebyggelse. Som nybygg tillates oppført frittliggende eneboliger og tomannsboliger. Som tilbygg til eksisterende boliger kan tillates etablering av en ny boenhet.	
§ 5. Tillatt minste størrelse på tomter. En tomt kan ikke utskilles uten at det er dokumentert at den kan bebygges med hjemmel i disse bestemmelsene. Minste areal for boligtomt (netto areal) som kan godkjennes uten at det foreligger godkjent søknad om byggetillatelse er 600 m2. Dersom det foreligger godkjent søknad om byggetillatelse, eller søknaden gjelder eksisterende hus, kan mindre tomt godkjennes, dersom kravene i plan- og bygningsloven og i disse bestemmelsene ellers oppfylles.	*Retningslinjer til § 5:* *Ved søknad om fradeling av tomt under 600 m2 skal det enten foreligge godkjent byggetillatelse eller sendes inn søknad om byggetillatelse samtidig med delingssøknaden. Begge sakene kan da behandles parallelt, og det legges særlig vekt på vurdering av bebyggelsens plassering på tomten, topografi, adkomstforhold, uteoppholdsarealer og forholdet til områdets bebyggelsesmønster.*

vegetasjonsbelte på min. 1 m mot veien.	*hagebeltene til sin opprinnelige form.* *Bruk av transparente og like nettinggjerder er avgjørende for opplevelsen av grøntdrag og hager.*
§ 9. Strøkstjenlig virksomhet Innenfor planområdet kan tillates strøktjenelig virksomhet. Denne bebyggelsen skal ha samme krav til plassering, utforming og utnytting som resten av området. Forøvrig gjelder reguleringsbestemmelsene her så langt de passer.	*Retningslinjer til §9:* *Bestemmelsen skal åpne for virksomhet som åpenbart er til fordel for boligstrøket.* *Legekontorer, tannleger, frisør og 1-avdelings familiebarnehage er eksempler på virksomheter som samsvarer med §9. Evt. ulempe må vurderes konkret i hvert tilfelle.*
§ 10. Parkering. Det kreves 2 parkeringsplasser pr boenhet. Snumulighet må anordnes på egen tomt.	*Retningslinjer til §10:* *Snuplass kan samordnes slik at én snuplass gir snumulighet for flere boenheter.*
§ 11. Støy og Luft Miljøverndepartementets retningslinjer for støy, rundskriv T-8/79, eller senere forskrift/retningslinjer som erstatter disse, skal legges til grunn for gjennomføring av planen både når det gjelder støy fra veitrafikk og fra skinnegående trafikk. Nødvendig støyskjerming skal gjøres i fasaden, samt som lokal avskjerming av uteoppholdsarealer.	*Retningslinjer til §11:* *Eventuelle lokale støyskjermer skal vurderes sammen med byggetiltaket som en helhet og med samme krav til arkitektonisk kvalitet.*
§12. Arkeologisk registrering og bevaring av kulturminner Ved utbygging innenfor planområdet skal det foretas arkeologisk registrering i henhold til kulturminnelovens §9. Automatisk fredede kulturminner i området er regulert til bevaring. Det må ikke settes i gang tiltak som vil skade, ødelegge, skjule eller på annen måte skjemme kulturminnet jfr. Kulturminneloven §3.	*Retningslinjer til §12:* *Registrering av kulturminner foretas av Byantikvaren og skal gjennomføres i forbindelse med utbygging innenfor planområdet.* *Vil noen sette i gang tiltak som vil virke inn på de automatisk fredede kulturminnene, som nevnt i kulturminneloven §3, første ledd, må vedkommende tidligst mulig før tiltaket iverksettes melde fra til vedkommende myndighet, her Byantikvaren.*
§ 13. Krav til byggesøknaden. Utover de krav som er nevnt i byggeforskriftenes kap 14, skal byggesøknad for ny bebyggelse inneholde: - dokumentasjon av fasader mot vei som fotomontasje eller tegnet oppriss som viser - byggeprosjektet sammen med eksisterende bebyggelse og nabobebyggelsen - terrengsnitt av eiendom som viser bebyggelsen på nabotomten(e). - beskrivelse av utforming, fasader, materialbruk og farger i forhold til nabobebyggelsen. - garasjeplassering (målsatt fra vei), parkeringsplasser, snuplass og avkjørsel skal vises på situasjonsplan. - - det kan stilles krav om utomhusplan.	*Retningslinjer til § 13:* *Eksempler på materialbruk og utforming i følge krav til byggesøknaden er presentert i Del 4 i veilederen til Berg, Nordberg og Sogn Vel* *Utomhusplanen skal vise:* - *bebyggelsens plassering - herunder høydeplassering.* - *bebyggelsens etasjetall og møneretning* - *avgrensing av tomter og fellesarealer* - *lekearealer, parkeringsløsninger, snuplasser og annen disponering av ubebygde områder* - *terrengforming, forstøtningsmurer, inngjerding.* - *vegetasjon, herunder trær som bevares/felles/plantes.*

Fødselsnr./Orgnr. 2[redacted]

ERKLÆRING

Vedrørende gnr 52 bnr 959, Lersolveien 18 i Oslo, Saksnr.: 201008000

1. Jeg er kjent med at direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune i hht. plan- og bygningslovens av 27.06.2008 § 19-2 jfr. overgangsforskrift § 13 i forbindelse med bebyggelse av ovennevnte eiendom, har gjort unntak fra plan- og bygningslovens § 67 på følgende vilkår:

   Lersolveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

   Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan trekke denne dispensasjonen tilbake med den virkning at jeg da får plikt til å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter jeg meg til på egen bekostning å legge ut veien i en bredde av inntil 10 meter med nødvendig tillegg for fylling og skjæring.
   På tilsvarende måte forplikter jeg meg til å opparbeide veien til en effektiv veibredde av inntil 6 meter, og i den standard som gjelder for godkjenning av vei i Oslo kommune.

2. Hvis arbeidet ikke blir utført som pålagt, skal kommunen ha rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Er det stillet sikkerhet etter pkt. 1 ovenfor, skal kommunen kunne disponere sikkerheten til dette formål.

3. Jeg godtar de forpliktelser som er nevnt under pkt.1 og 2 og disse påheftes eiendommen som grunnbyrde.

4. Jeg forplikter meg til å overdra vederlagsfritt til Oslo kommune den nødvendige veigrunn i en bredde av inntil 10 meter med bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Den nærmere avgrensing fastsettes på bindende måte av Plan- og bygningsetaten. Kommunens eiendomserverv er betinget av at veien er opparbeidet og godkjent av kommunen.
   Erklæring fra direktør i Samferdselsetaten i Oslo om at opparbeidelsen har funnet sted skal godtas som tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt. Jfr. tinglysningslovens § 14, annet ledd.

_____, den _____20....

_____ Fødselsnr. ☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐

Som hjemmelsinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

Oslo, den 30/9 2010

Pål Gatteland Fødselsnr. 2[redacted]

Doknr: 749657 Tinglyst: 01.10.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Lersolveien 18

Nabolaget Nordberg søndre - vurdert av 75 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Tåsen skole (1-7 kl.) 644 elever, 28 klasser	**6 min** 0.5 km
Berg skole (1-7 kl.) 401 elever, 19 klasser	**8 min** 0.7 km
Korsvoll skole (1-7 kl.) 604 elever, 25 klasser	**19 min** 1.5 km
Nordberg skole (8-10 kl.) 463 elever, 27 klasser	**21 min** 1.6 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	**20 min** 1.7 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	**14 min** 1.2 km
Nydalen videregående skole 960 elever	**19 min** 1.6 km

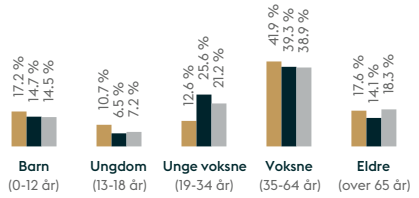
Offentlig transport

Berg Linje FB3, 23, 24	**4 min** 0.3 km
Berg Linje 5	**6 min** 0.5 km
John Colletts plass i Niels He... Linje 17, 18	**22 min** 2 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	**23 min** 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**15 min** 5.6 km

Barnehager

Rektorhaugen Kanvas-barnehage ... 96 barn	**6 min** 0.5 km
Tåsen Skoles barnehage (1-5 år... 27 barn	**6 min** 0.5 km
Bergtunet barnehage (0-5 år) 111 barn	**9 min** 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nordberg søndre	996	390
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 91/100

Naboskapet
Godt vennskap 78/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Sykkel

Sport

Månejordet balløkke	5 min
Tåsen skole	7 min
Ullevål og Tåsen Fysioterapi o...	9 min
SATS Ullevaal Stadion	10 min

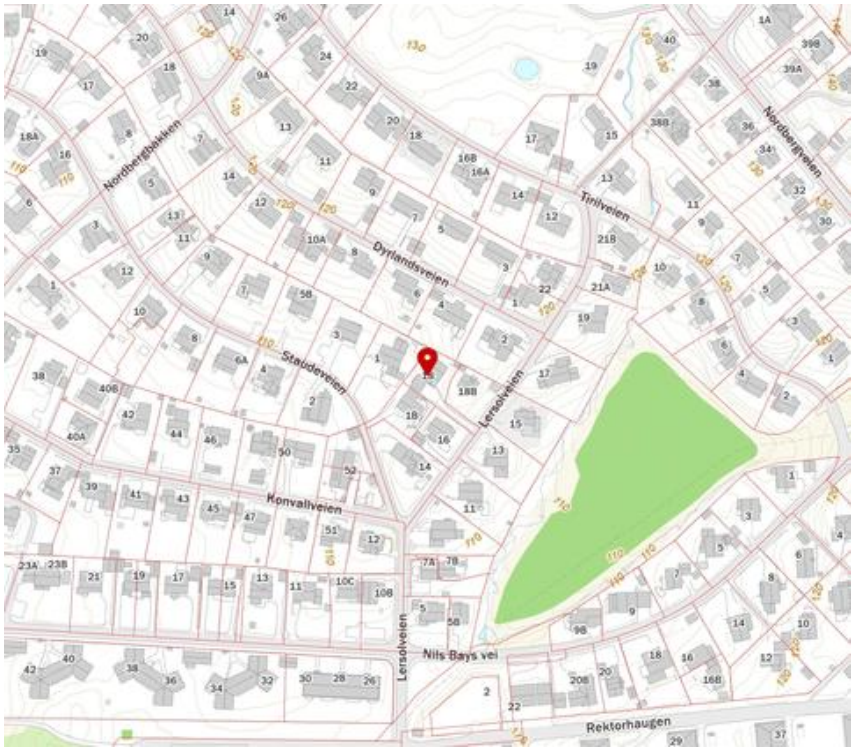
«Det beste villaområdet i Oslo, rolig men likevel sentralt og kort vei til byen.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Gateparkering
Lett 95/100



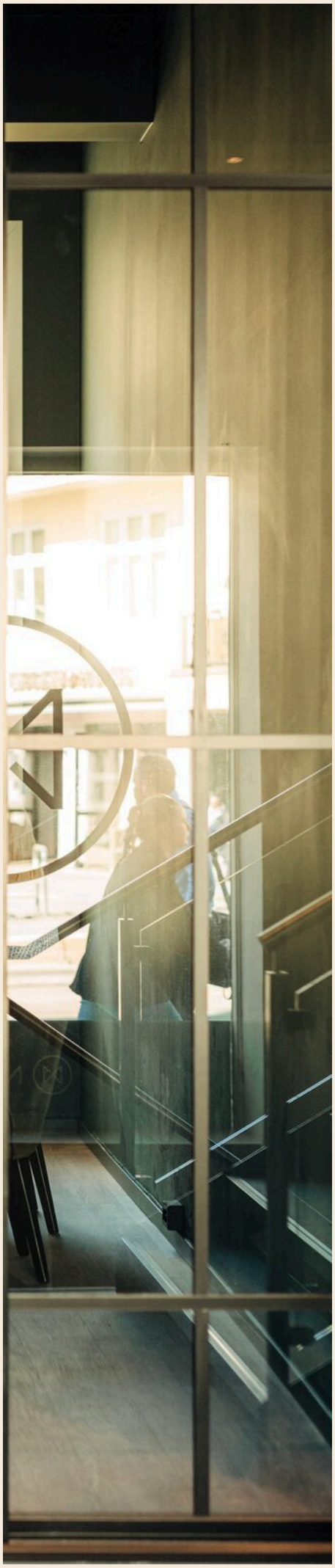
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Velkommen til

Nordvik Ullevål

Hos Nordvik Ullevål dekker vi et stort og attraktivt markedsområde i Oslo nord og vest, med lokalkunnskap fra blant annet Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Blindern, Vinderen, Smestad, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen og Ullevål Hageby. I tillegg har vi solid kompetanse innen fritidsboliger i Norefjell, Haglebu, Flå og Nesfjellet. Denne kombinasjonen gir oss unik innsikt i både by- og hyttemarkedet. Når du velger oss, får du en eiendomsmegler med inngående kjennskap til ditt nærområde og forståelse for hva som skaper størst interesse blant de riktige kjøperne. Vi skreddersyr salgsstrategien til hver enkelt bolig, sørger for tett og personlig oppfølging gjennom hele prosessen og håndterer alle praktiske og juridiske forhold fra første møte til overtakelse.

Er du nysgjerrig på hva boligen din er verdt, eller har du behov for en e-takst? Vi tilbyr en uforpliktende verdivurdering og en hyggelig boligprat med en av våre meglere. Du kan også se våre boliger til salgs og få et inntrykk av markedet i ditt område.

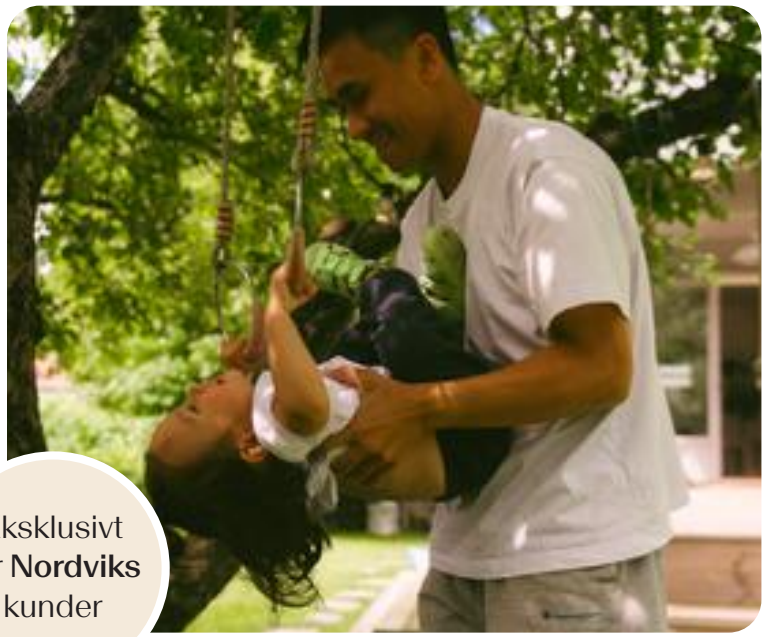


Sognsveien 70B, 0855 Oslo
ullevaal@nordvikbolig.no
23 00 65 60

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 23-0159/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Lersolveien 18 0876 OSLO
Matrikkel: Gnr 52, bnr 959 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Martin H. Vosgraff

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Ullevål
m.vosgraff@nordvikbolig.no
957 24 674