NORDVIK

Idrettsveien 21

3 soverom | 240 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Idrettsveien 21

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
9	Bilder
34	Nabolagsprofil
37	Om boligen
55	Tilstandsrapport
84	Egenerklæringsskjema
90	Andre vedlegg
151	Kontaktinfo
154	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
157	Forbrukerinformasjon om budgivning
158	Budskjema

Salgsoppgave produsert 28.07.2026









Nøkkelinformasjon

KOMMER FOR SALG: Innholdsrik hel seksjonert tomannsbolig med dobbelgarasje! | Familievennlig | Solrikt | Høybråten skole

Prisantydning	**9 750 000,-**
Omkostninger	**244 840,-**
Totalpris	**9 994 840,-**
BRA-i	**240 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1929**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Idrettsveien 21 er en innholdsrik hel tomannsbolig med to seksjoner, flott utsikt og skjermede uteområder. Eiendommen passer godt for storfamilien eller deg som ønsker fleksible bruksmuligheter. Garasje og innkjørsel ble renovert i 2024.

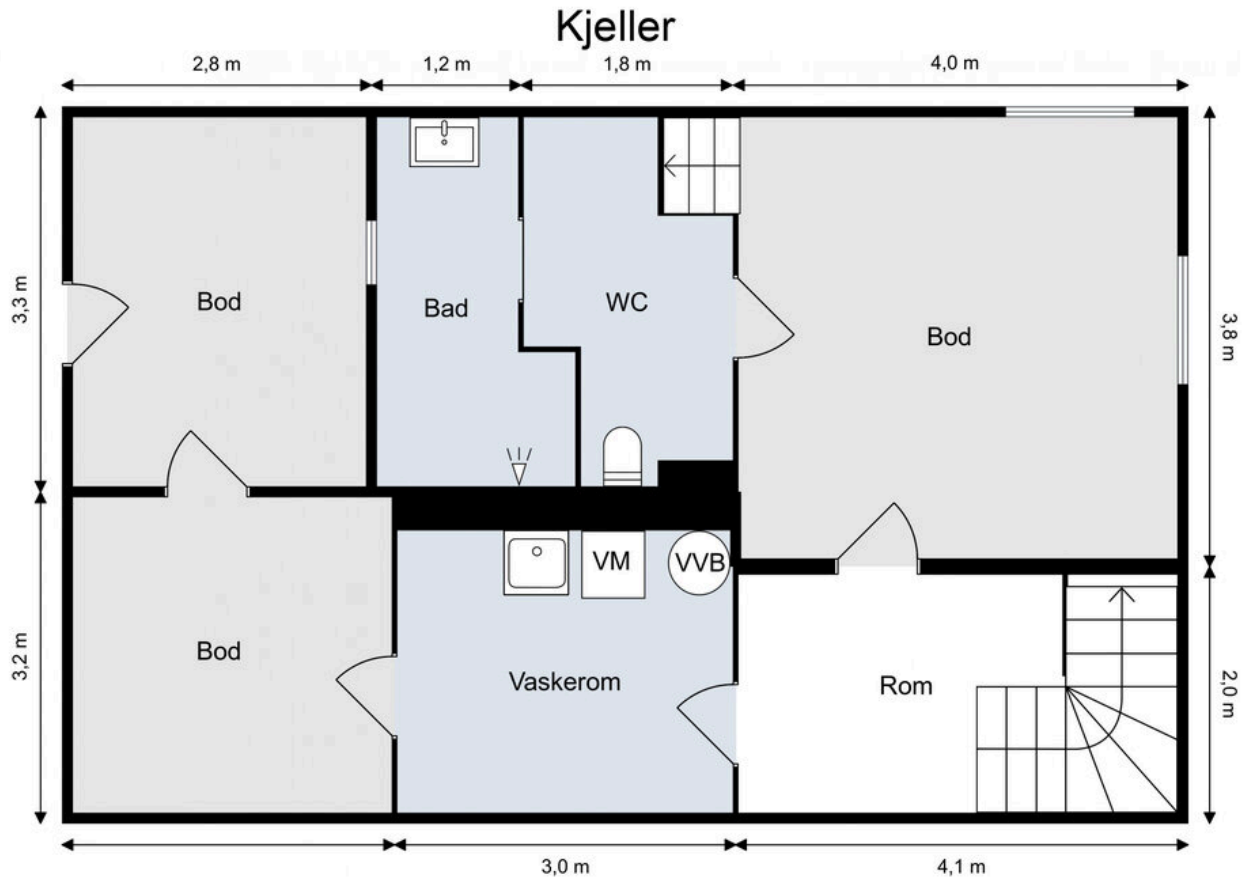
Boligen ligger familievennlig til med kort vei til skole, barnehage, butikk, kollektivtransport og fritidsaktiviteter. Begge seksjonene har kjøkken, bad, stue og flere rom som benyttes som soverom. I tillegg finnes innredet kjellerrom, loftsrom, felles vaskerom og gode lagringsmuligheter. Kjeller og loft er fellesareal.

Verdt å merke seg: Høybråten skolekrets, peis og varmepumpe i begge seksjoner, nytt sikringsskap i 2. etasje og renovert garasje. Enkelte rom er ikke godkjent for dagens bruk. Se salgsoppgaven.

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 63 kvm
Total BRA: 63 kvm

Idrettsveien 21 1087 OSLO

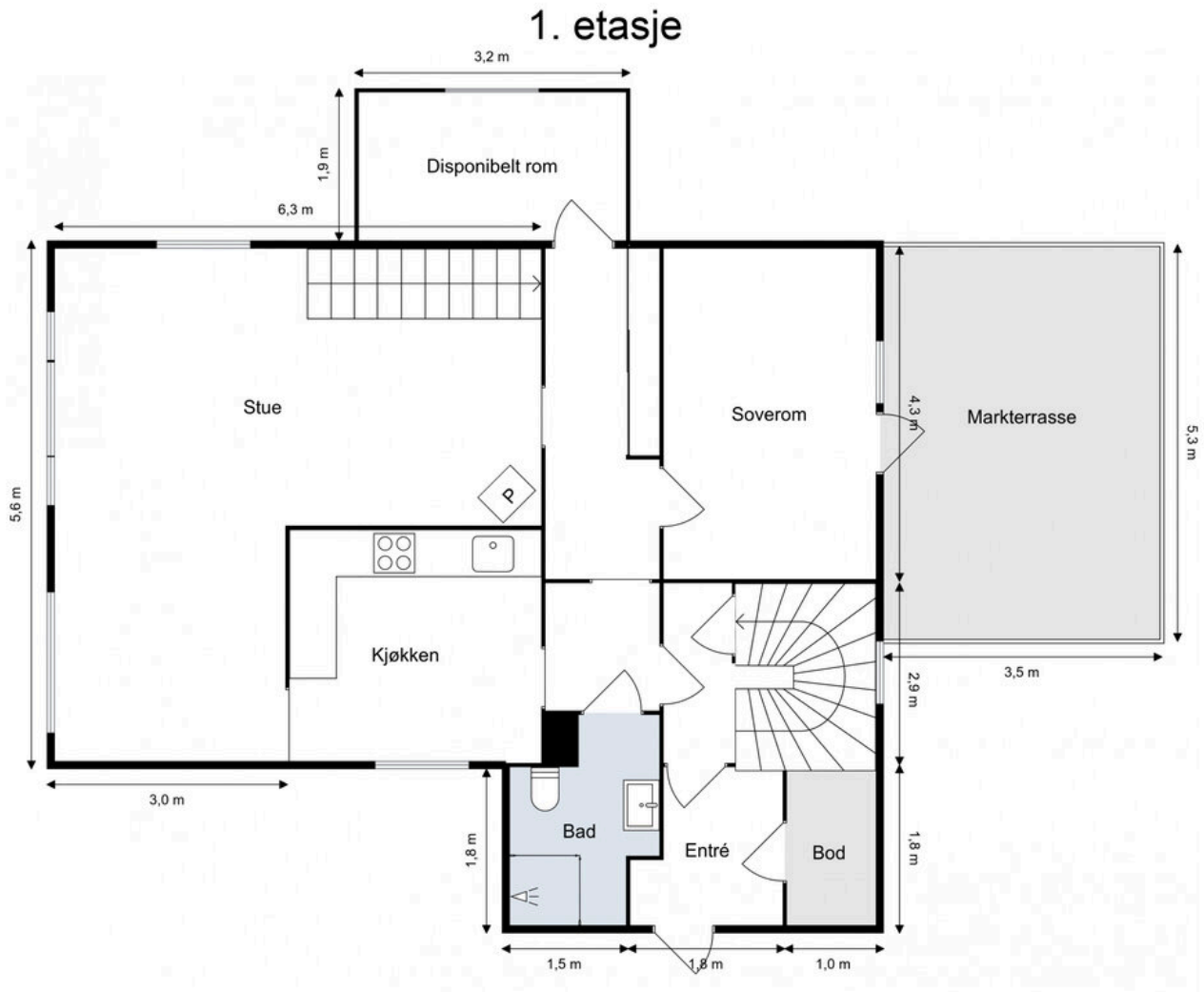


Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 88 kvm
Total BRA: 88 kvm

Idrettsveien 21 1087 OSLO

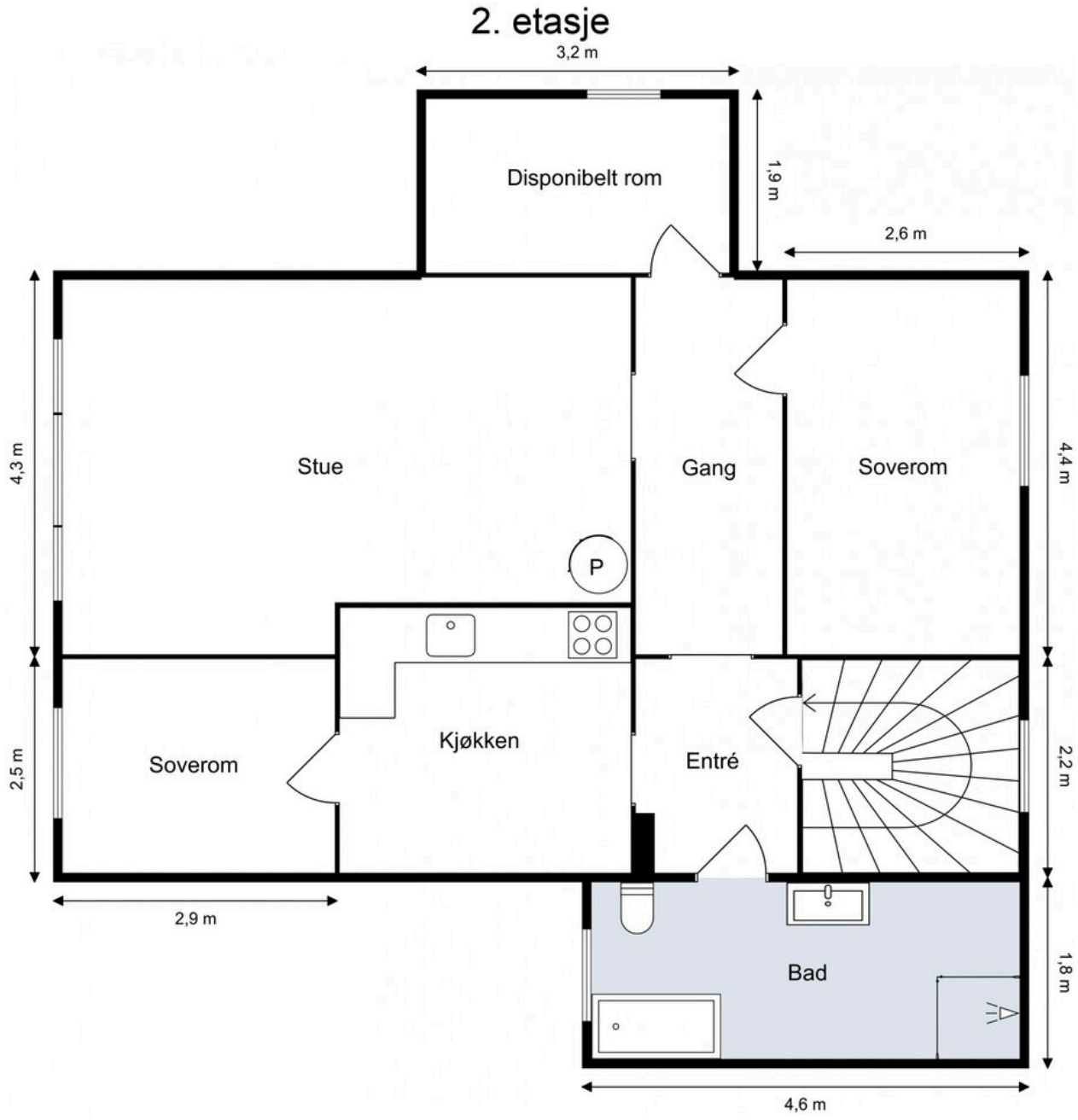


Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 89 kvm
Total BRA: 89 kvm

Idrettsveien 21 1087 OSLO

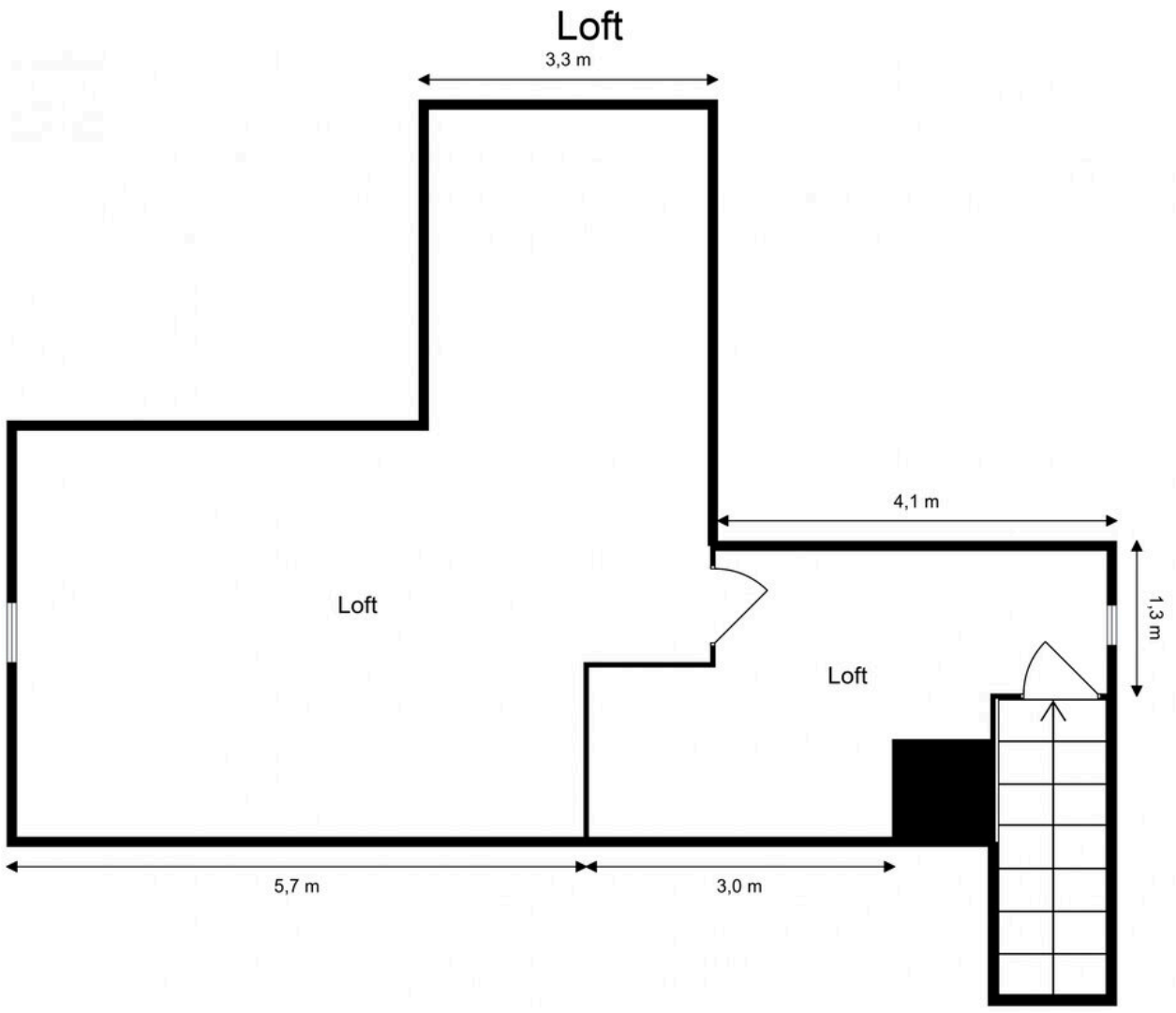


Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 0 kvm
Total BRA: 0 kvm

Idrettsveien 21 1087 OSLO



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme


21


















SIEMENS
















PEER!


PEER!












LIONEL
MESSI
RIYADH
SEASON












BOSCH
EXCLUSIV













Idrettsveien 21

Nabolaget Vestre Høybråten - vurdert av 84 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Høybråten skole (1-7 kl.)	**7 min**
603 elever, 29 klasser	0.6 km
Haugen skole (1-7 kl.)	**12 min**
573 elever, 32 klasser	0.8 km
Haugenstua skole (1-10 kl.)	**17 min**
669 elever, 42 klasser	1.4 km
Stasjonsfjellet skole (8-10 kl...	**13 min**
267 elever, 17 klasser	1.1 km
Granstangen skole (8-10 kl.)	**17 min**
334 elever, 26 klasser	1.5 km
Stovner videregående skole	**23 min**
700 elever, 45 klasser	2 km
Hellerud videregående skole	**13 min**
600 elever	7.5 km

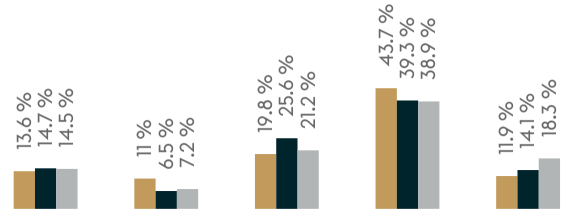
Offentlig transport

Solbakken	**7 min**
Linje 64	0.6 km
Høybråten stasjon	**8 min**
Linje L1	0.7 km
Furuset	**22 min**
Linje 2	1.9 km
Oslo S	**17 min**
Totalt 24 ulike linjer	13 km
Oslo Gardermoen	**29 min**

Barnehager

Stig barnehage	**9 min**
Øvre Høybråten barnehage (1-5 ...	**10 min**
67 barn	0.9 km
Christiania Barnehave Høybråte...	**13 min**
55 barn	0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vestre Høybråten	1 768	685
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Høybråten kunstgressbane	4 min
Stig skole	8 min
Actic Furuset Senter	20 min
Mudo Furuset	22 min

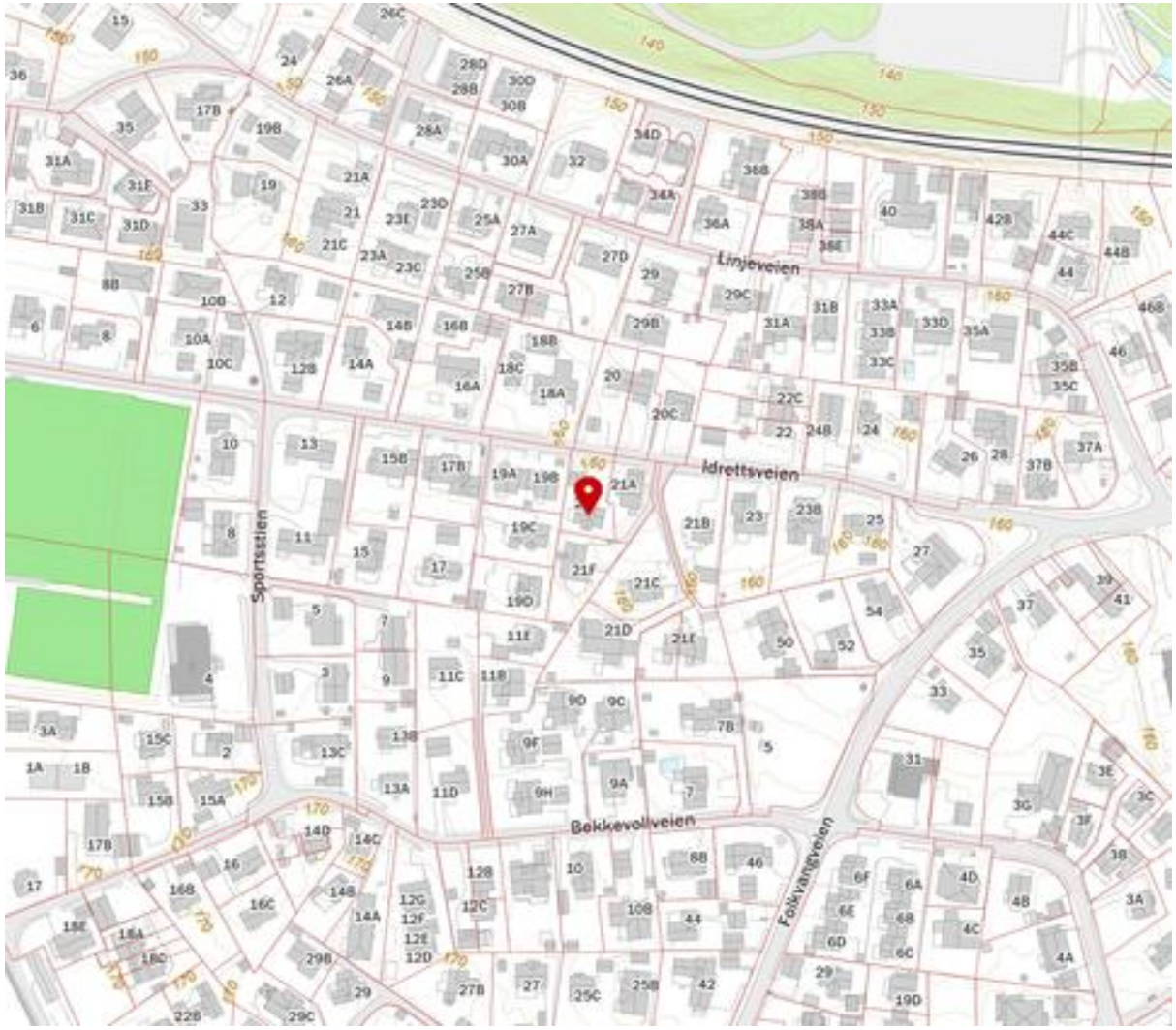
«Hyggelig "grend" i Oslo, bra mangfold, positiv lokalpatriotisme, her bor normale mennesker som er opptatt av et godt og trygt lokalmiljø.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Gateparkering
Lett 92/100

Trafikk
Lite trafikk 92/100



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

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
20-0350/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Idrettsveien 21, 1087 OSLO
Gnr 106, bnr 42, snr 1 (ideell andel 1/1) / Gnr 106, bnr 42, snr 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Daniel James Tarplett
Serena Baldari

Kjøpesum og omkostninger
9 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
243 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
244 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
264 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 994 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 014 540,- (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
1929

Etasje
4

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 240 kvm
BRA-e: 26 kvm
Totalt BRA: 266 kvm
TBA: 29 kvm

Beskrivelse:

Tomannsbolig
Kjeller:
BRA-i: 63 kvm. Bad, toalettrom, 2 boder, vaskerom, og innredet rom
Total BRA: 63 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 88 kvm. Entré, bod, bad, kjøkken, soverom, disponibel rom og stue
Total BRA: 88 kvm.
TBA: 29 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 89 kvm. Bad, kjøkken, 2 soverom, disponible rom, og stue
Total BRA: 89 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 26 kvm. Garasje
Total BRA: 26 kvm.

Solforhold
Sol i stuene og på plenen på formiddagen og på plattingen og pergolaområdet/ soverommene på ettermiddagen.

Standard
- KJELLER-
Kjelleren har adkomst både fra utsiden og fra innsiden av boligen. Seksjon 1 har trapp fra stuen og ned i kjelleren, og for seksjon 2 kan du følge trapperommet ned. Nede i kjelleren er det rikelig med oppbevaring i boder, og det ene rommet er innredet som en kjellerstue (ikke søkt bruksendring). Toalettrommet ligger innenfor stuen, og har tilliggende baderom med bla. dusj.

Det er felles vaskerom i kjelleren som begge seksjonene har adkomst til. Der er det opplegg for vaskemaskin, tørketrommel og varmtvannsbereder for hver seksjon. Begge fra 2009.

-FØRSTE ETASJE-
Felles inngangsparti med skap for oppbevaring av yttertøy og annet, skohyller og skoskap.

Innenfor det felles trapperommet har seksjon 1 som ligger i første etasje en egen gang med mulighet til å henge fra se sko og yttertøy.

Badet ligger praktisk plassert med adkomst fra gangen og er fra 2004. Overflatene er flislagte og det er varme i gulvet. Innredningen består av toalett, servant og dusjhjørne med innfellbare dører. Elektrisk gulvvarme.

Tilbake i gangen kan du gå videre inn på kjøkkenet. Innredningen har glatte fronter, benkeplate i laminat og nisjer for hvitevarer. Under overskapene er det montert belysning og fliser, noe som gjør det enkelt å holde rent. Ved det store vinduet er det laget en barløsning, perfekt for å spise en rask frokost i en hektisk hverdag. Fra kjøkkenet kan du gå videre ut i stuen.

Naturlig plassert tilknyttet åpningen til kjøkkenet ligger spisestuen. De store vinduene er gjennomgående for hele boligen, og skaper sammen med takhøyden på over 2,5 meter i stuen en svært god romfølelse. Både sommer og vinter sørger varmepumpen i stuen for en god temperatur. Og når vinteren kommer kan du fyre i peisen for lun stemning. Stuen er svært romslig og har plass til flere soner. I tillegg til spisestuen er det i dag en sofagruppe og kosekrok ved peisen.

Hovedsoverommet er av svært god størrelse med plass til både dobbeltseng og nattbord på hver side i tillegg til skyvedørsgarderoben som dekker en hel vegg. I etasjen er det også et innredet rom som i dag er bruk til soverom (ikke søkt bruksendring).

Den fantastiske uteplassen som ligger mot vest har direkte utgang fra hovedsoverommet. Her har du en terrasse på 30m² beliggende skjermet bak huset og garasjen, samt. hekker mot naboene. Herfra kan du gå videre bort til pergolaen hvor du har mulighet til enda en sittegruppe. Gressplenen som strekker seg rundt store deler av huset er like perfekt til fotballspilling som hagefest. Her kan du la de grønne fingrene få utløp.

-ANDRE ETASJE-
Går vi opp trappen kommer vi til seksjon 2, som har mange av de samme kvalitetene som første etasje.

Innenfor gangen kommer du inn på et stort baderom med både dusjhjørne, badekar og varmekabler. Baderommet er av eldre dato, og overflatene er delvis flislagt. Videre består innredningen av toalett, servant og høyskap.

Kjøkkenet har ganske lik utforming som nede, men her er barløsningen byttet ut med et spisebord som det er god plass til. Innredningen har profilerte fronter, nisjer for hvitevarer og benkeplate i laminat. I tillegg til varmtvannsberederen i kjelleren, har denne seksjonen en egen 30L bereder i ene kjøkkenskapet.

Stuen er malt i en lys farge, og når du kommer opp i høyden byr vinduene på rikelig med naturlig lys inn i rommet. Her har du plass til spisebord, sofagruppe og TV-møblement. Også her oppe finner du både peis og varmepumpe.

Hovedsoverommet har plassbygde skap på kneveggen som gir god oppbevaring, i tillegg til den store dobbeltsengen. Innenfor kjøkkenet er det laget et soverom der hvor det tidligere var utgang til stuen. Rommet er perfekt som barnerom, kontor eller en kombinasjon. Der hvor det tidligere var en terrasse er det innredet et soverom (ikke søkt bruksendret).

-LOFT-
Helt på toppen av boligen finner du loftet. Det er et innredet rom, og har stor lagringsplass.
Det foreligger ikke søknad om bruksendring til oppholdsrom.

- ØVRIG INFORMASJON -

Ytterdører:

Tofløyet balkongdør med 3-lags pressglass, produsert i 2014.
Malt hovedinngangsdør med glassfelt.
Ytterdør i stål eller tilsvarende materiale til kjeller.

Vinduer:

Vinduer med 3-lags pressglass fra 2014.
Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1994.
Vinduer med farget glass i trappeoppgangen.
Eldre trevinduer med koblet glass på loftet.

Innerdører:

Formpressede innerdører, flere med glassfelt.

Ventilasjon:

Naturlig oppdriftsventilasjon med lufteluker i vegg.
Miniventilasjon.
Elektrisk styrte vifter.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap 1 etg: med automatsikringer, plassert I trappegangen ved døren inn til 1. etasje.
Sikringsskap 2. etg: med både skrusikringer og automatsikringer, plassert i entréen i 2. Etasje.

Oppvarming:

Luft-til-luft-varmepumper er installert i både 1. og 2. Etasje.
Ildsted finnes i både 1. og 2. Etasje.

Badene I både 1. Etasje og 2. etasje har elektrisk gulvvarme.
Fastmonterte panelovner I flere rom.

Parkering
Eiendommen har garasje med port og integrert gangdør. I tillegg er det biloppstillingsplass på egen innkjørsel.

Modernisering og påkostninger
Boligen er oppgradert med flere forbedringer de senere årene:
- Renovering av garasjeinnkjørsel og utetrapp.
- Etablering av ny pergola og rosebed.
- Oppgradering av undersiden og sideplatene på vindfanget.
- Ny komfyr og oppvaskmaskin i 1. etasje.
- Ny miniventilasjon på hovedsoverom i 1. etasje.
- Nye lampepunkter og taklamper i stue, gang og soverom i 1. etasje.
- Nye panelovner på soverommene i 1. etasje.
- Oppgradert pipeløp med stålrør og nytt ildsted i 2. etasje.
- Installasjon av ny luft-til-luft varmepumpe i 2. etasje.
- Nytt sikringsskap, egen kurs til komfyr og komfyrvakt i 2. etasje.
- Nye seriekoblede røykvarslere.

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: Ikke i vår eiertid. Tidligere eier oppga i sin egenerklæring at Møllerbyggledelse hadde utført følgende arbeid: "nytt bad 1.etasje 2004".

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier svarte ja på dette spørsmålet knyttet til oppussingen av badet i 1. etg. i 2004. Det har ikke vært utført arbeid på bad/våtrom i vår eiertid og vi vet ikke mer enn det som er oppgitt i tidligere eiers egenerklæring.

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: Arbeid på pipe/ildsted: rehabilitering 2023 utført av Pipe Eksperten AS, inkludert installasjon av innvendig stålrør og tilknyttet arbeid for å bringe pipe til forskriftmessig stand og installasjon av nytt ildsted i 2. etg. Arbeid på garasje og innkjørsel: renovert 2024 av Oslo Fasade AS. Tidligere eiers egenerklæring: "Nytt tak på bolig 1996" av Oslo snekker bedrift AS.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er kun drenert rundt garasje i forbindelse med renovering av garasjen utført av Oslo Fasade AS i 2024.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sofienberg Elektro AS 2023: 2.etg.: nytt sikringsskap, nye kurser og kontakter til komfyr og oppvaskmaskin, komfyrvakt. 1.etg.: installasjon av takpunkt, brytere/dimmere og taklamper i stue, spisestue, gang og soverom 2. Elektrikergruppen AS 2023: oppsett av ny stikkontakt i trappegang. Kåre Hagen & Co AS (KH-Elektro) 2024: ny kurs og utendørs stikkontakt for installasjon av varmepumpe i 2.etg.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei
Eventuell kommentar: Ingenting i vår eiertid. Tidligere eier oppga i sin egenerklæring at de hadde innredet kjellerstue som ikke er godkjent hos bygningsmyndighetene.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Fasade AS 2023: miniventilasjon på soverom 1 i 1.etg., rehabilitering undersiden av vindfanget med ny isolasjon. Belegningsstein i oppkjørselen samt. ny utendørs trapp. Evendo Teknikk AS 2024: installasjon av varmepumpe i 2.etg. i samt sjekk og rens av varmepumpe i 1.etg. Ufaglært/egeninnsats: Tetting av kosmetiske sprekker i og maling av grunnmur 2026. Nye plater foran undersiden av vindfanget 2026. Små malerjobber innvendig. Reparasjon av skade i en lettvegg i 2.etg. Pusset og malt innvendig karm i vindu i trappegangen mellom 1. og 2.etg 2026. Fjerning av gamle levegger utendørs og oppsett av pergola.

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

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: Før rehabiliteringen vi utførte i 2023 forelå det avvik og vi fikk pålegg fra kommunen. Rehabiliteringen vi fikk utført av faglært Pipe Eksperten AS rettet opp i avviket.

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: Saltutslag kjeller.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Stikkontakten i trappegangen mellom 1. og 2. etg. fungerer ikke.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Kosmetiske sprekker i grunnmur, innvendig og utvendig. Vi fikk disse vurdert av takstmann i 2025 som kosmetiske og grunnet aldring.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Det har vært ett mulig tilfelle av tilbakeslag i varmtvannstank tilhørende 2.etg i 2023. Mistenker dette da det så ut som om det hadde kommet litt vann ut av tilbakeslagsventilen og vi hadde besøk som gjorde at veldig mange dusjet på badet den dagen. Det har kun skjedd en gang, så vi valgte å ikke installere ekspansjonskar.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Ett tilfelle av en husmus som kom inn via noen flytteesker vi hadde hatt på mellomlagring da vi flyttet inn i 2022. Den ble oppdaget og fanget fort. Ikke sett tegn til mus siden.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Den ene markisen i stua i 1.etg. har røket og kan ikke senkes noe særlig ned. Oppvaskmaskin 2.etg. trekker inn vann når den ikke er i bruk.

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: Tomannsbolig

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Rapport skrevet av takstmann angående sprekker i grunnmuren som nevnt over, 2025.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Kun det som er oppgitt i tidligere salgsoppgave fra 2022.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Beskriv: Kommunens midlertidig forbud mot tiltak iht. småhusplanen.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Vanntrykket i boligen er muligens sterkere enn det som er anbefalt/godkjent. Installasjon av reduksjonsventil i kjelleren kan vurderes. Om vinteren kan det oppstå innvendig dugg enkelte steder som eldre vinduer og uisolerte yttervegger. Med god ventilering og stabil temperatur har vi i stor grad unngått dette. Det store vinduet med farget glass i trappegangen er særlig sårbart for dugg.

Bygningssakkyndig
Marcus Pettersen

Byggemåte
TOMANNSBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taket er tekket med takstein (besiktiget fra bakkenivå).

- Det opplyses i tildigere tilstandrapport at yttertak er fra 1996. Det ble ikke framlagt noe dokumentasjon på utførte arbeider.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at

det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Veggkonstruksjon: Yttervegger er oppført med ukjent konstruksjon og utvendig kledd med liggende og stående bordkledning.

Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn de kravene som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Type/mengde isolasjon er ikke kjent, men antas å være oppført etter byggeårets normer og krav. Ytterveggene er visuelt befart uten inngrep i konstruksjonen.

Takkonstruksjon/Loft: Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre.

Vinduer: Vinduer med 3-lags pressglass, produsert i 2014.

Eldre vinduer: Vinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 1994. Vinduer med farget glass i trappeoppgangen. Eldre trevinduer med koblet glass på loftet.

Dører: 2-fløyet balkongdør med 3-lags pressglass, produsert i 2014. Malt hovedytterdør med glassfelt.

Dør - kjeller: Ytterdør av stål e.l. i kjeller.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Vestvendt markterrasse i trekonstruksjoner på ca. 30 m². Terrassebord er lagt på bjelkelag av tre. Terrassen har utgang fra et av soverommene i 1. etasje.

- Deler av bjelkelag og terrassebord er i direkte kontakt med gress/terreng. Dette gir risiko for fuktopptak, råte og redusert levetid på materialene.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire.

Pipe og ildsted: Mursteinspipe med isolert stålrør. Ildsted er plassert i 1. etasje og 2. etasje.

- Eier opplyser i egenerklæringen at pipe/ildsted ble rehabilitert i 2023 av Pipe Eksperten AS. Arbeidet omfattet installasjon av innvendig stålrør i pipen, tilhørende arbeider for å bringe pipen i forskriftsmessig stand, samt montering av nytt ildsted i 2. etasje.

Rom Under Terreng: Vegger med malt panel og pusset murverk. Gulv med laminat og betong.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll.

Fuktsikring og drenering: Drenering/utv. fuktsikring fra byggeår. Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstantere.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmur av naturstein/tegl.

Terrengforhold: Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

GARASJE

Garasje renovert i 2024. Bygningen antas fundamentert med forskalingsblokk til stedlige masser. Grunnmur av forskalingsblokker. Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående bordklending. Saltak takkonstruksjon med takstoler av tre, taket er tekket med takstein (besiktiget fra bakkenivå.

- Eier opplyser at garasjen er renovert i 2024. Arbeider er utført av Oslo Fasade AS.

TG2
Taktekking
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på både undertak og taktekking. Grunnet alder er det økt risiko for slitasje, utettheter og skjulte svekkelser, og vedlikehold/utskifting må påregnes på sikt. Videre registreres det stedvis noe dårlige vindskier.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Veggkonstruksjon
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det registreres luftbobler/blæring i maling på utvendig kledning. Det observeres generelt kuving og tørkesprekker i kledningsbord, noe som vurderes som normalt sett opp mot alder, værpåkjenning og naturlige materialbevegelser. Det må påregnes vedlikehold og lokale utskiftninger på sikt. Tilstandsgraden settes grunnet alder og registrert overflate-/materialslitasje på befaringstidspunktet.
Konsekvens/tiltak: Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Det bør utføres jevnlig vedlikehold av kledningen, inkludert skraping, maling og eventuelt utskifting av skadede bord, for å forhindre videre forringelse og

redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen. Manglende eller utilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen øker risikoen for fuktansamling og råteskader på sikt.

Takkonstruksjon/Loft
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det registreres fuktmerker enkelte steder i undertaket på loftet. Det registreres i tillegg begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Mangelfull lufting kan gi redusert uttørkingsevne og økt risiko for kondens og fuktansamling i konstruksjonen. Fuktmerkene kan skyldes tidligere eller pågående fuktpåkjenning, eksempelvis kondens, snøinndrev eller mindre utettheter i taktekking/overganger. Forholdet medfører usikkerhet rundt takkonstruksjonens fuktbelastning over tid. Ikke hele loftet er inspisert, da deler av loftet hadde begrenset tilkomst/manglende mulighet for sikker besiktigelse. Vurderingen er derfor begrenset til tilgjengelige og synlige deler på befaringsdagen.
Konsekvens/tiltak: Lufting/ventilering bør forbedres. Det bør etableres bedre ventilering av takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig uttørking og redusere risikoen for kondens og fuktansamling. Fuktmerkene bør undersøkes nærmere for å avklare årsak og omfang, slik at eventuelle skader kan utbedres og fremtidige fuktproblemer unngås. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for råte, soppdannelse og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Eldre vinduer
Det registreres svertesopp/misfarging i vindu på bad i 2. etasje. Det ble utført fuktsøk med Protimeter MMS2 på befaringsdagen, uten registrering av fuktverdier over normale grenseverdier i kontrollert område. Forholdet bør likevel holdes under observasjon, da svertesopp/misfarging kan indikere periodisk kondens eller fuktpåkjenning over tid. Eier opplyser at det store vinduet med farget glass i trappegangen er særlig sårbart for dugg. Videre registreres det at vinduer er værslitte utvendig.

Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.
Konsekvens/tiltak: Svertesopp/misfarging i vindu på bad bør følges opp og eventuelt utbedres for å hindre videre utvikling av fuktskader og soppvekst, da dette kan føre til forringelse av materialer og dårligere inneklima.

Eldre vinduer med oppnådd forventet brukstid bør vurderes for utskifting for å redusere risikoen for punktering av isolerglass, varmetap og fremtidige vedlikeholdskostnader.

Dør - kjeller
Døren fremstår som en eldre ståldør/teknisk dør med normal alders- og bruksslitasje. Det registreres slitasje på overflater, karm/beslag og enkelte tegn til elde sett opp mot dørens alder og bruk. Eldre dører kan ha redusert tetthet, justering og funksjon.
Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes å utbedre eller skifte døren for å sikre tilstrekkelig tetthet og funksjon. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være varmetap, redusert sikkerhet og økt risiko for trekk eller fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Overflater
Overflater i boligen bærer generelt preg av alder og bruksslitasje. Det registreres slitasje, merker, enkelte skyvninger i gulv og enkelte sår i overflater. Forholdet vurderes hovedsakelig som overflateslitasje/estetiske avvik, men det må påregnes oppgradering av overflater.
Konsekvens/tiltak: Overflater bør oppgraderes eller utbedres for å lukke avviket. Konsekvensen av å ikke utbedre slitte og skadede overflater er redusert estetisk standard og mulig forverring av skader over tid, noe som kan medføre økte kostnader ved senere utbedring.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av trebjelkelag. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Rom Under Terreng
Det registreres saltutslag i 2 av bodene i kjeller. Det er registrert uheldig oppbygging av yttervegger i kjeller, hvor det er montert dampsperre på innsiden av grunnmur, direkte mot isolasjon. Fukt som trekkes inn gjennom muren fra grunnen vil kunne stenges inne i konstruksjonen av dampsperren. Selv om dampsperren er plassert mot varm side, vurderes løsningen som risikofylt i kjellerytterveggermot terreng. Det er utforede trevegger i underetasjen, og utforede grunnmursvegger anses som en risikokonstruksjon med tanke på skjulte fuktforhold, feil og/eller mangler.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales på generelt grunnlag å kontrollere utforede og synlige grunnmursvegger hver vår og høst for å sikre at det ikke har oppstått lekkasjepunkter. Saltutslag og uheldig oppbygging med dampsperre på innsiden av grunnmur øker risikoen for skjulte fuktskader og muggutvikling i konstruksjonen. Jevnlig tilsyn og god ventilasjon er viktig for å redusere risikoen for fremtidige skader.

Eldre innerdører
Det registreres sprekk i glassfelt på innvendig dør i 2. etasje. Tilsvarende forhold registreres også på innvendig dør i kjeller.
Konsekvens/tiltak: Det bør iverksettes tiltak for å utbedre

eller skifte ut dører med sprekk i glassfelt, for å unngå fare for personskade og ytterligere forringelse av dørene.

1. etasje - bad - Overflater vegger og himling
Det registreres noe svertesopp i silikonfuger på badet. Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder og nevnt avvik.
Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for at tettesjiktet har redusert funksjon, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

1. etasje - bad - Overflater Gulv
Det registreres noe misfarging i sementfuger ved dusjsonen, samt bom/hulrom under enkelte gulvfliser på badet. Bom i fliser kan oppstå som følge av mangelfull vedheft mellom flis og underlag og bevegelser i konstruksjonen. Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnt avvik.
Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett. Det anbefales å holde forholdet under jevnlig observasjon. Omfanget av bom bør overvåkes over tid, særlig i dusjsonen og øvrige fuktutsatte områder. Ved økende bom, sprekkdannelser i fliser/fuger eller andre tegn til utvikling, bør det gjøres tiltak.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for at tettesjiktet har redusert funksjon, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

1. etasje - bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

1. etasje - bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Det er registrert svellermerker på servantinnredningen.
Konsekvens/tiltak: Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Det bør gjennomføres tiltak for å utbedre svellermerkene på servantinnredningen, samt undersøke årsaken til disse. Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være videre fuktskader og redusert levetid på innredningen.

2. etasje - kjøkken - Overflater og innredning
Kjøkkeninnredningen fremstår som eldre og har enkelte bruksmerker/slitasje på overflater og fronter. Forholdet vurderes i hovedsak som alders- og bruksslitasje, men modernisering/oppgradering av kjøkkeninnredningen må påregnes. Eier opplyser at oppvaskmaskin i 2. etasje tidvis trekker inn vann selv om den ikke er i bruk.
Konsekvens/tiltak: Modernisering eller oppgradering av kjøkkeninnredningen bør vurderes for å sikre funksjonalitet og estetikk, da videre slitasje kan føre til redusert brukervennlighet og økt behov for vedlikehold.

1. etasje - kjøkken - Overflater og innredning
Kjøkkeninnredningen fremstår som eldre og har enkelte bruksmerker/slitasje på overflater som avskalling i bunnplate. Forholdet vurderes i hovedsak som alders- og bruksslitasje, men modernisering/oppgradering av kjøkkeninnredningen må påregnes.
Konsekvens/tiltak: Modernisering eller oppgradering av kjøkkeninnredningen bør vurderes for å sikre funksjonalitet og estetikk. Dersom tiltak ikke gjennomføres, må det påregnes økt slitasje og mulig redusert brukskvalitet over tid.

1. etasje - kjøkken - Avtrekk
NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres mekanisk avtrekk fra kjøkkenet for å oppfylle kravene i NS3600 og redusere risikoen for utilstrekkelig ventilasjon og opphopning av fukt og lukt.

Kjeller - toalettrom - Overflater og konstruksjon
NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Overflater på toalettrommet fremstår som eldre og bærer preg av alder og bruk. Det registreres enkelte laminatskjøter som har reist seg/løsnet noe. Forholdet vurderes som slitasje/svekkelse i overflate, og modernisering/oppgradering må påregnes.
Konsekvens/tiltak: Overflatene bør vurderes oppgradert eller modernisert for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje føre til økt risiko for skader på underliggende konstruksjoner og redusert brukervennlighet. For å møte kravet i NS3600 bør det monteres mekanisk avtrekk. Det anses ikke som nødvendig.

Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør.
Konsekvens/tiltak: Det er registrert at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, kan svikt oppstå uten forvarsel.

Tiltak kan ikke utelukkes, og kjøper må påregne vedlikehold og eventuell utskifting.

Avløpsrør - støpejern
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger. På bakgrunn av alder må det påregnes økt risiko for slitasje, avleiringer, redusert kapasitet og behov for vedlikehold/utskifting på sikt.

- Eier opplyser at det i 2023 var ett mulig tilfelle av tilbakeslag/lekkasje fra tilbakeslagsventil ved varmtvannsbereder tilhørende 2. etasje. Forholdet ble oppdaget ved at det så ut til å ha kommet noe vann fra tilbakeslagsventilen. Eier opplyser at dette skjedde samme dag som det var høy bruk av badet med mange dusjinger. Forholdet skal kun ha forekommet én gang, og det er ikke opplyst om gjentakende problemer.
Konsekvens/tiltak: Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Det er registrert at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, kan svikt oppstå uten forvarsel. Tiltak kan ikke utelukkes, og kjøper må påregne vedlikehold og eventuell utskifting. Anbefaler ytterligere undersøkelser av tilbakeslagsventil av fagperson.

Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det kan ikke utelukkes at ventilasjonskanaler kan inneholde asbestholdige materialer, da dette var vanlig i byggetiden. Dette er ikke videre vurdert av takstmann på befaringsdagen.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om ventilasjonskanalene inneholder asbestholdige materialer, da dette kan utgjøre en helserisiko ved fremtidig arbeid eller inngrep. Mangelfull ventilasjon bør utbedres for å sikre tilfredsstillende luftkvalitet og redusere risiko for fuktskader, mugg og dårlig inneklima.

Tilleggsbereder-kjøkken 2. etg
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Elektrisk anlegg
Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget. Eier opplyser at stikkontakt i trappeløpet i 1. etasje ikke fungerer. Nærmere undersøkelser bør gjøres.

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Fuktsikring og drenering
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet på drenering/fuktsikring rundt bygningen. På bakgrunn av alder må det påregnes økt risiko for redusert drenerende effekt, fuktbelastning mot grunnmur og behov for vedlikehold eller utskifting på sikt. Drenering ligger skjult i grunnen og kan ikke kontrolleres fullt ut ved en visuell befaring. Vurderingen er derfor basert på alder, tilgjengelige observasjoner og eventuelle synlige indikasjoner innvendig/utvendig. Eldre drenering kan ha redusert kapasitet som følge av alder, masser, tilslamming, manglende fall, skader eller endrede terrengforhold over tid.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser og vurdere utskifting av drenering og utvendig fuktsikring rundt grunnmuren. Konsekvensen av manglende eller svekket drenering er økt risiko for fuktinntrengning, skader på grunnmur og redusert levetid på bygningskonstruksjonen. Tiltak bør vurderes for å unngå fremtidige fuktskader og sikre tilfredsstillende fuktsikring.

Grunnmur og fundamenter
Grunnmuren har sprekkdannelser. Det foreligger skaderapport fra Takstgruppen AS vedrørende registrerte riss/sprekker i grunnmur. I rapporten vurderes hovedårsaken til skadene å være akselerert aldring som har medført riss/sprekker. Sprengningsarbeider i nærområdet vurderes i rapporten ikke å være årsak til skadene.

Det fremgår av skadesaken at forsikringstaker opplyste om sprengningsarbeider i forbindelse med nye Stig skole i mai og august 2024, og at det i denne perioden ble opplevd kraftige rystelser i boligen. Videre opplyses det at sprekkene i grunnmur, både utvendig og innvendig, ble oppdaget 18.04.2025, og at disse etter forsikringstakers oppfatning ikke var til stede før sprengningsarbeidene. Det foreligger også konklusjon fra Tryg i skadesaken. Tryg legger til grunn at årsaken til skaden skyldes akselerert aldring som har gitt riss/sprekker, og at skadene vurderes som kosmetiske. Det opplyses videre at sprekkene sannsynligvis har utviklet seg fra sommeren 2024. Forsikringsselskapet har avslått erstatning og avsluttet saken.

Opplysningene over er gjengitt fra fremlagt skaderapport og forsikringsselskapets vurdering. Undertegnede har ikke foretatt selvstendig årsaksvurdering av forholdet utover visuell kontroll på befaringsdagen. Riss/sprekker i grunnmur bør holdes under observasjon, og ved videre

utvikling, økt sprekkbredde eller tegn til fuktinntrengning/skjevheter anbefales nærmere vurdering av fagkyndig.
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Riss og sprekker i grunnmur bør overvåkes jevnlig. Dersom det oppdages videre utvikling, økt sprekkbredde, tegn til fuktinntrengning eller skjevheter, bør forholdet vurderes nærmere av fagkyndig.

Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for fuktinntrengning, ytterligere skader på konstruksjonen og i verste fall svekkelse av byggets stabilitet.

TG3
2. etasje - bad - Generell
Himling med malte plater. Vegger med malte plater og fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant med innredning, speil, badekar og dusjnisje med forheng. Naturlig avtrekk. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Baderommet er i dag i bruk. Det bør settes inn dusjkabinett slik at man begrenser den direkte vannpåkjenningen. Oppussing anses som påregnelig. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.
Konsekvens/tiltak: Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kjeller - Bad - Generell
Himling med malte plater. Vegger med strietapet og malt betong. Gulv med fliser. Innredet med servant og dusjhjørne med glassbyggerstein. Elektrisk styrt vifte. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Baderommet er i dag i bruk. Det bør settes inn dusjkabinett slik at man begrenser den direkte vannpåkjenningen. Oppussing anses som påregnelig. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.
Konsekvens/tiltak: Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kjeller - vaskerom - Generell
Himling med malte plater. Vegger i malt betong. Gulv i betong. Innredet med vaskekum. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.
Konsekvens/tiltak: Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Det er en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

TGIU
2. etasje - bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

1. etasje - bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Kjeller - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Kjeller - vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Terrengforhold
Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Helse, miljø og sikkerhet
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
Konsekvens/tiltak: Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Innbo og løsøre
Følger med boligen: Oppvaskmaskin, komfyr og ovn 1. og 2. etg. Kjøleskap 1. etg. Vaskemaskin tilhørende 1. etg. i vaskekjeller. | | Følger ikke med boligen: Fryser. Kjøleskap 2. Etg. Vaskemaskin tilhørende 2. Etg.
Hvilke fastmonterte gjenstander følger ikke med boligen i

salget?: Stoffgardiner følger ikke med.

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

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Hvilke andre oppvarmingskilder finnes?: Vedfyring og varmepumpe både i 1.etg og 2.etg.

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 17398 kWh | Strømkostnad forrige år: 21600 kr (inkl. nettleie) | Norgespris-avtale: Ja | Norgespris aktivert: 30.09.2026

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 28 257,-pr. 2026

Kommunale avgifter for seksjon 1 og 2 faktureres på samme faktura.

Kommunale avgifter inkluderer:
Feie-og tilsynsgebyr kr 237,-
Renovasjonsgebyr kr 10 972,72,-
Vann-og avløpsgebyr kr 17 047,80,-

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

Andre utgifter
Omtrentlig årlig kostnad for andre fyringskilder: 0 kr | Bygningsforsikring - Årlig kostnad/premie: 16175 kr | TV og bredbånd - Månedlig kostnad: 1500 kr

Vannavgift
Inkludert i kommunale avgifter.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 164 438,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 657 750,- pr. 2024
Boligen er seksjonert og formuesverdien som er nevnt for 2024 er for seksjon 1.

Selger har oversendt følgende tall for 2025 innhentet fra skatteetaten:
- Seksjon 1: 4 889 838
- Seksjon 2: 4 927 096

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Forsikring
Fremtind
Polisenr: 38174185

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet kabel-tv, bredbånd eller fiber: Ja

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 656 kvm (Eiertomt)
Arealet er hentet fra tilstandsrapport.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Det blir skiltet ved annonserte visninger.

Radonmåling
Er det gjort radonmåling eller tiltak i boligen: Nei

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger i et rolig og veletablert boligområde med en hyggelig og avslappet atmosfære. Her er det lett å senke skuldrene, nyte rolige omgivelser og føle seg hjemme.

Eiendommen sokner til populære Høybråten skole og har et godt utvalg av barnehager i nærområdet. Området byr på gode kollektivforbindelser med kort vei til både Høybråten og Haugenstua togstasjoner. Buss 64 går fra Solbakken til Stovner senter og Furuset, mens buss 100 og 110 fra Folkvangveien gir enkel forbindelse til Oslo sentrum og Lillestrøm.

For den aktive finnes fotballbaner med nytt klubbhus og kiosk i samme gate, samt Høybråten friidrettsanlegg med løpebane og bordtennisbord. I tillegg er det flere parker, lekeområder og flotte turmuligheter i nærområdet.

Daglige gjøremål er enkle med Joker og Høybråten legesenter i kort gangavstand. Det er også gangvei til både Høybråten stasjon og Stovner senter via Linjeveien. Selger trekker spesielt frem de flotte turmulighetene langs gangveien forbi Bryggerparken, gangveiene opp mot Stovner og turveien gjennom Verdensparken til Furuset.

Skoler og barnehager
Eiendommen sogner til Høybråten skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for "rehabilitering av pipe" datert 26.04.2023.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 16.08.27, 27.10.61, 23.07.73 og 31.08.82. . Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ekspedisjonsdokument foreligger for følgende og ligger vedlagt i salgsoppgaven:

- Våningshus
- Tilbygg
- Tilbygg til tomannsbolig
- Garasje

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
- Det er registrert avvik mellom mottatte byggetegninger fra Oslo kommune og dagens faktiske bruk av boligen. I underetasje/kjeller er et rom som i dag benyttes/benevnes som innredet rom, angitt som brensel på byggetegningene. Rommet er derfor ikke dokumentert godkjent som rom for varig opphold.
- Det foreligger heller ikke plantegninger/byggesaksdokumentasjon for utbygde arealer i samme etasje, bestående av to rom. På bakgrunn av manglende dokumentasjon kan disse rommene ikke legges til grunn som godkjente rom for varig opphold.
- Det foreligger ikke byggetegninger for loftsetasjen. Det har derfor ikke vært mulig å kontrollere om dagens bruk, rominndeling og arealer i loftsetasjen er byggemeldt og godkjent.

Arealer og rombenevnelser er beskrevet etter faktisk bruk på befaringsdagen av takstmann, uten at dette innebærer en vurdering eller bekreftelse av at rommene oppfyller krav til rom for varig opphold etter gjeldende eller tidligere byggeregler. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at det er søkt om eller gitt godkjenning for bruksendring av rom i kjeller/underetasje til rom for varig opphold. Videre avklaring mot kommunen, herunder eventuell søknad om bruksendring og utfallet av denne, må foretas av kjøper/rekvirent. Det tas uttrykkelig forbehold om at kommunen kan ha andre opplysinger eller gjøre en annen vurdering av forholdet.

Kjøper påtar seg ansvaret for overnevnte avvik og evt. krav fra offentlige myndigheter om å tilbakestille rommene til byggemeldt bruk.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger og følger reguleringsplan s-4220 datert 15.06.06. 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.

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (S-4220), også kalt

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

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

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

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:

301/106/42/1:
08.04.1927 - Dokumentnr: 920190 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:106 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

28.10.1927 - Dokumentnr: 920191 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:106 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

19.05.1933 - Dokumentnr: 941549 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:106 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

17.08.1957 - Dokumentnr: 9406 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:106 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

02.09.1957 - Dokumentnr: 10254 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:106 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

11.04.1961 - Dokumentnr: 3833 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:106 Bnr:144
Overført fra: Knr:0301 Gnr:106 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

12.01.1962 - Dokumentnr: 8750 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:106 Bnr:144
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:106 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

28.08.1981 - Dokumentnr: 21713 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:106 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

02.06.1955 - Dokumentnr: 990116 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR 107 BNR 384
Overført fra: Knr:0301 Gnr:106 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

08.01.1986 - Dokumentnr: 1028 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/2
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 2 SEKSJONER

19.08.1981 - Dokumentnr: 20876 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:107 Bnr:419
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:107 Bnr:420
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.2026 - Dokumentnr: 705251 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Gjelder denne registerenheten med flere
Elektronisk innsendt

08.04.1927 - Dokumentnr: 920190 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:106 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

28.10.1927 - Dokumentnr: 920191 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:106 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

19.05.1933 - Dokumentnr: 941549 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:106 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

17.08.1957 - Dokumentnr: 9406 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:106 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

02.09.1957 - Dokumentnr: 10254 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:106 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

11.04.1961 - Dokumentnr: 3833 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:106 Bnr:144
Overført fra: Knr:0301 Gnr:106 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

12.01.1962 - Dokumentnr: 8750 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:106 Bnr:144
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:106 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

28.08.1981 - Dokumentnr: 21713 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:106 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.2026 - Dokumentnr: 705251 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Gjelder denne registerenheten med flere
Elektronisk innsendt

08.01.1986 - Dokumentnr: 1028 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/2
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 2 SEKSJONER

19.08.1981 - Dokumentnr: 20876 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:107 Bnr:419
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:107 Bnr:420
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Gjelder denne registerenheten med flere

301/106/42/2:
08.04.1927 - Dokumentnr: 920190 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:106 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

28.10.1927 - Dokumentnr: 920191 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:106 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

19.05.1933 - Dokumentnr: 941549 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:106 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

17.08.1957 - Dokumentnr: 9406 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:106 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

02.09.1957 - Dokumentnr: 10254 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:106 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

11.04.1961 - Dokumentnr: 3833 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:106 Bnr:144
Overført fra: Knr:0301 Gnr:106 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

12.01.1962 - Dokumentnr: 8750 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:106 Bnr:144
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:106 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

28.08.1981 - Dokumentnr: 21713 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:106 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

02.06.1955 - Dokumentnr: 990116 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR 107 BNR 384
Overført fra: Knr:0301 Gnr:106 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

08.01.1986 - Dokumentnr: 1028 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/2
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 2 SEKSJONER

19.08.1981 - Dokumentnr: 20876 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:107 Bnr:419
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:107 Bnr:420
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.2026 - Dokumentnr: 705251 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Gjelder denne registerenheten med flere
Elektronisk innsendt

08.04.1927 - Dokumentnr: 920190 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:106 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

28.10.1927 - Dokumentnr: 920191 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:106 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

19.05.1933 - Dokumentnr: 941549 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:106 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

17.08.1957 - Dokumentnr: 9406 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:106 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

02.09.1957 - Dokumentnr: 10254 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:106 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

11.04.1961 - Dokumentnr: 3833 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:106 Bnr:144
Overført fra: Knr:0301 Gnr:106 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

12.01.1962 - Dokumentnr: 8750 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:106 Bnr:144
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:106 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

28.08.1981 - Dokumentnr: 21713 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:106 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.2026 - Dokumentnr: 705251 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Gjelder denne registerenheten med flere
Elektronisk innsendt

08.01.1986 - Dokumentnr: 1028 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/2
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 2 SEKSJONER

19.08.1981 - Dokumentnr: 20876 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:107 Bnr:419
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:107 Bnr:420
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Gjelder denne registerenheten med flere

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik

Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 97 500,-
Finn.no Blink - pris per uke i salgsperioden kr. 11 900,-
Finn.no fornying (opprykk) GEO4 (Til salgs fase) kr. 5 900,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 23 000,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 11 900,-
Rabatt vederlag/provisjon - Finn.no fornying (Til salgs fase) kr. 2 950,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Utlegg foto - Dagdrone kr. 2 800,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 200,-

Samlet skal selger betale kr. 195 750,- 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. august 2026

Ansvarlig megler
Stian Juell Larsen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47232366

Megler 2
Elise Alette Hansen, Eiendomsmegler
Tlf. 94832273

Meglerforetaket
Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

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).

Tilstandsrapport

Selveier tomannsbolig

Idrettsveien 21 , 1087 OSLO

OSLO kommune

gnr. 106, bnr. 42

Sum areal alle bygg: BRA: 266 m² BRA-i: 240 m²



Befaringsdato: 03.07.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22371-1746 **Referansenummer:** SO6128

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Marcus Pettersen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Marcus Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
mp@takstkonsulent1.no
954 19 877

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1929. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2022 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

2026:
- Ufaglært/egeninnsats: Det er utført tetting av kosmetiske sprekker i grunnmur og maling av grunnmur. Det er montert nye plater foran undersiden av vindfanget. Det er utført mindre innvendige malerarbeider, herunder pussing og maling av innvendig karm i vindu i trappegangen mellom 1. og 2. etasje. Videre er gamle levegger utvendig fjernet, og det er satt opp pergola.

2024:
- Garasje og innkjørsel: Garasje og innkjørsel er renovert av Oslo Fasade AS.
- Kåre Hagen & Co AS / KH-Elektro: Det er etablert ny kurs og utvendig stikkontakt for installasjon av varmepumpe i 2. etasje.
- Varmepumpe, Evendo Teknikk AS: Det er installert varmepumpe i 2. etasje, samt utført kontroll og rens av varmepumpe i 1. etasje.

2023:
- Pipe/ildsted: Pipe/ildsted er rehabilitert av Pipe Eksperten AS. Arbeidet omfattet installasjon av innvendig stålrør i pipen, tilknyttede arbeider for å bringe pipen i forskriftsmessig stand, samt installasjon av nytt ildsted i 2. etasje.
- Det er utført arbeider i 2. etasje med nytt sikringsskap, nye kurser og kontakter til komfyr og oppvaskmaskin, samt montering av komfyrvakt. I 1. etasje er det installert takpunkt, brytere/dimmere og taklamper i stue, spisestue, gang og soverom 2.
- Ventilasjon/vindfang, Oslo Fasade AS: Det er montert miniventilasjon på soverom 1 i 1. etasje. Undersiden av vindfanget er rehabilitert med ny isolasjon.
- Det er montert ny stikkontakt i trappegang.
- Oslo Fasade AS: Det er lagt belegningsstein i oppkjørselen og etablert ny utvendig trapp.

1996:
- Tak: Tidligere eier har i egenerklæring opplyst at det ble lagt nytt tak på boligen i 1996 av Oslo Snekker Bedrift AS.

Opplysninger er hentet fra egenerklæring.

Selveier tomannsbolig - Byggeår: 1929

UTVENDIG Gå til side

Vestvendt markterrasse i trekonstruksjoner på ca. 30 m². Terrassebord er lagt på bjelkelag av tre. Terrassen har utgang fra et av soverommene i 1. etasje.

- Deler av bjelkelag og terrassebord er i direkte kontakt med gress/terreng. Dette gir risiko for fuktopptak, råte og redusert levetid på materialene.

Tomannsbolig bygget i 1929, ombygget og tilbygget ca. 1980 ifølge tidligere tilstandsrapport. Bygningen er trolig fundamentert med granitt, naturstein eller tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med ukjent konstruksjon, utvendig kledd med liggende og stående bordkledning. Saltak med takkonstruksjon av sperrer i tre, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Loft: Himlinger med panel. Vegger med panel og åpen konstruksjon. Gulv med belegg og tregulv.

2. etasje: Himlinger med panel og malte plater. Vegger med strietapet. Gulv med laminat, parkett, tregulv og belegg. Takhøyden ble målt i entré til: 2,57 m og i stuen til 2,60 m.

1. etasje: Himlinger med takess e.l. Vegger med strietapet og malt panel. Gulv med belegg og trestaver. Takhøyden ble målt i entré til: 2,53 m og i stuen til 2,53 m.

Kjeller: Himlinger med takess e.l. og åpne bjelker. Vegger med strietapet og malt panel. Gulv med laminat og betong. Takhøyden ble målt i ett av rommene til: 1,93 m og 1,92 m.

VÅTROM Gå til side

Bad 2. etasje: Himling med malte plater. Vegger med malte plater og fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant med innredning, speil, badekar og dusjnisje med forheng. Naturlig avtrekk.

Bad 1. etasje: Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser og elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant og dusjhjørne med svingbare glassdører. Elektrisk styrt vifte.

- Eier opplyser i egenerklæringen at tidligere eier i sin egenerklæring oppga at Møller Byggledelse hadde utført arbeid med «nytt bad 1. etasje» i 2004. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte arbeider.

Bad kjeller: Himling med malte plater. Vegger med strietapet og malt betong. Gulv med fliser. Innredet med servant og dusjhjørne med glassbyggerstein. Elektrisk styrt vifte.

Vaskerom kjeller: Himling med malte plater. Vegger i malt betong. Gulv i betong. Innredet med vaskekum. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning 2. etasje: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Plate e.l. over benkeplaten. Opplegg for oppvaskmaskin og komfyr. Avtrekk over kokeplass. Komfyrvakt er montert.

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning 1. etasje: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Fliser over benkeplaten. Opplegg for komfyr og vaskemaskin. Kullfilterventilator over kokeplass.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom Himling med malt panel. Vegger med strietapet. Gulv med laminatfliser. Innredet med klosett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp med elektrisk oppvarming. Luft-til-luft varmepumpe er plassert i 1. etasje og 2. etasje. Ildsted er plassert i 1. etasje og 2. etasje. Elektrisk gulvvarme på bad i 1. etasje.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveier tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Opplysningene under er hentet fra prospekt/Eiendomsverdi og er ikke selvstendig verifisert utover mottatte/fremlagte tegninger og visuell kontroll på befaringsdagen. Det er registrert avvik mellom mottatte byggetegninger fra Oslo kommune og dagens faktiske bruk av boligen. I underetasje/kjeller er et rom som i dag benyttes/benevnes som innredet rom, angitt som brensel på byggetegningene. Rommet er derfor ikke dokumentert godkjent som rom for varig opphold.

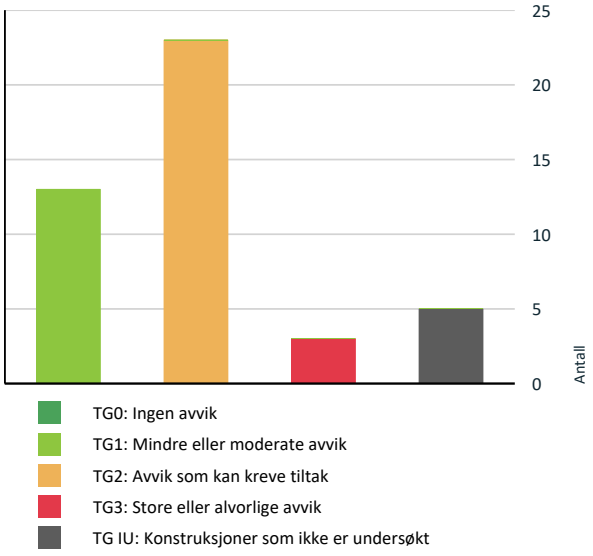
Det foreligger heller ikke plantegninger/byggesaksdokumentasjon for utbygde arealer i samme etasje, bestående av to rom. På bakgrunn av manglende dokumentasjon kan disse rommene ikke legges til grunn som godkjente rom for varig opphold.

Det foreligger ikke byggetegninger for loftsetasjen. Det har derfor ikke vært mulig å kontrollere om dagens bruk, rominndeling og arealer i loftsetasjen er byggemeldt og godkjent.

Arealer og rombenevnelser er beskrevet etter faktisk bruk på befaringsdagen, uten at dette innebærer en vurdering eller bekreftelse av at rommene oppfyller krav til rom for varig opphold etter gjeldende eller tidligere byggeregler. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at det er søkt om eller gitt godkjenning for bruksendring av rom i kjeller/underetasje til rom for varig opphold. Videre avklaring mot kommunen, herunder eventuell søknad om bruksendring og utfallet av denne, må foretas av kjøper/rekvirent. Det tas uttrykkelig forbehold om at kommunen kan ha andre opplysninger eller gjøre en annen vurdering av forholdet.

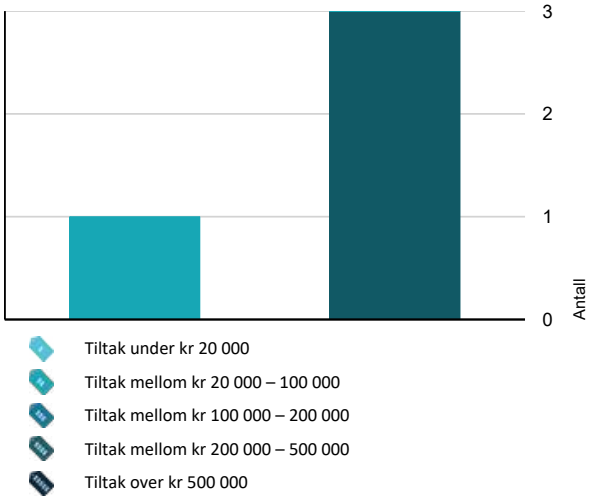
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveier tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. etasje > bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Eldre vinduer	Gå til side
Utvendig > Dør - kjeller	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Eldre innerdører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

●	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør - støpejern**	Gå til side
●	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
●	**Tekniske installasjoner > Tilleggsbereder-kjøkken 2. etg**	Gå til side
●	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
●	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
●	**Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
●	**Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
●	**Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater Gulv**	Gå til side
●	**Våtrom > 1. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
●	**Våtrom > 1. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
●	**Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
●	**Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Avtrekk**	Gå til side
●	**Spesialrom > Kjeller > toalettrom > Overflater og konstruksjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIER TOMANNSBOLIG

Byggeår
1929

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med takstein (besiktiget fra bakkenivå).

- Det opplyses i tildigere tilstandrapport at yttertak er fra 1996. Det ble ikke framlagt noe dokumentasjon på utførte arbeider.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på både undertak og taktekking. Grunnet alder er det økt risiko for slitasje, utettheter og skjulte svekkelser, og vedlikehold/utskifting må påregnes på sikt. Videre registreres det stedvis noe dårlige vindskier.

Konsekvens/tiltak

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

• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført med ukjent konstruksjon og utvendig kledd med liggende og stående bordkledning.

Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn de kravene som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Type/mengde isolasjon er ikke kjent, men antas å være oppført etter byggeårets normer og krav. Ytterveggene er visuelt befart uten inngrep i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det registreres luftbobler/blæring i maling på utvendig kledning. Det observeres generelt kuving og tørkesprekker i kledningsbord, noe som vurderes som normalt sett opp mot alder, værpåkjenning og naturlige materialbevegelser. Det må påregnes vedlikehold og lokale utskiftninger på sikt. Tilstandsgraden settes grunnet alder og registrert overflate-/materialslitasje på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør utføres jevnlig vedlikehold av kledningen, inkludert skraping, maling og eventuelt utskifting av skadede bord, for å forhindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen. Manglende eller utilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen øker risikoen for fuktansamling og råteskader på sikt.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det registreres fuktmerker enkelte steder i undertaket på loftet. Det registreres i tillegg begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Mangelfull lufting kan gi redusert uttørkingsevne og økt risiko for kondens og fuktansamling i konstruksjonen. Fuktmerkene kan skyldes tidligere eller pågående fuktpåkjenning, eksempelvis kondens, snøinndrev eller mindre utettheter i taktekking/overganger. Forholdet medfører usikkerhet rundt takkonstruksjonens fuktbelastning over tid. Ikke hele loftet er inspisert, da deler av loftet hadde begrenset tilkomst/manglende mulighet for sikker besiktigelse. Vurderingen er derfor begrenset til tilgjengelige og synlige deler på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

• Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør etableres bedre ventilering av takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig uttørking og redusere risikoen for kondens og fuktansamling. Fuktmerkene bør undersøkes nærmere for å avklare årsak og omfang, slik at eventuelle skader kan utbedres og fremtidige fuktproblemer unngås. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for råte, soppdannelse og redusert levetid på takkonstruksjonen.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags pressglass, produsert i 2014.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Eldre vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 1994. Vinduer med farget glass i trappeoppgangen. Eldre trevinduer med koblet glass på loftet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det registreres svertesopp/misfarging i vindu på bad i 2. etasje. Det ble utført fuktsøk med Protimeter MMS2 på befaringsdagen, uten registrering av fuktverdier over normale grenseverdier i kontrollert område. Forholdet bør likevel holdes under observasjon, da svertesopp/misfarging kan indikere periodisk kondens eller fuktpåkjenning over tid. Eier opplyser at det store vinduet med farget glass i trappegangen er særlig sårbart for dugg. Videre registreres det at vinduer er værslitte utvendig.

Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Svertesopp/misfarging i vindu på bad bør følges opp og eventuelt utbedres for å hindre videre utvikling av fuktskader og soppvekst, da dette kan føre til forringelse av materialer og dårligere inneklima.

Eldre vinduer med oppnådd forventet brukstid bør vurderes for utskifting for å redusere risikoen for punktering av isolerglass, varmetap og fremtidige vedlikeholdskostnader.

TG 1 Dører

Beskrivelse

2-fløyet balkongdør med 3-lags pressglass, produsert i 2014. Malt hovedytterdør med glassfelt.

TG 2 Dør - kjeller

Beskrivelse

Ytterdør av stål e.l. i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døren fremstår som en eldre ståldør/teknisk dør med normal alders- og bruksslitasje. Det registreres slitasje på overflater, karm/beslag og enkelte tegn til elde sett opp mot dørens alder og bruk. Eldre dører kan ha redusert tetthet, justering og funksjon

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes å utbedre eller skifte døren for å sikre tilstrekkelig tetthet og funksjon. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være varmetap, redusert sikkerhet og økt risiko for trekk eller fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Vestvendt markterrasse i trekonstruksjoner på ca. 30 m². Terrassebord er lagt på bjelkelag av tre. Terrassen har utgang fra et av soverommene i 1. etasje.

- Deler av bjelkelag og terrassebord er i direkte kontakt med gress/terreng. Dette gir risiko for fuktopptak, råte og redusert levetid på materialene.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i betongkonstruksjon. Rekkverk av smijern e.l.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tomannsbolig bygget i 1929, ombygget og tilbygget ca. 1980 ifølge tidligere tilstandsrapport. Bygningen er trolig fundamentert med granitt, naturstein eller tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med ukjent konstruksjon, utvendig kledd med liggende og stående bordkledning. Saltak med takkonstruksjon av sperrer i tre, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Loft: Himlinger med panel. Vegger med panel og åpen konstruksjon. Gulv med belegg og tregulv.

2. etasje: Himlinger med panel og malte plater. Vegger med strietapet. Gulv med laminat, parkett, tregulv og belegg. Takhøyden ble målt i entré til: 2,57 m og i stuen til 2,60 m.

1. etasje: Himlinger med takess e.l. Vegger med strietapet og malt panel. Gulv med belegg og trestaver. Takhøyden ble målt i entré til: 2,53 m og i stuen til 2,53 m.

Kjeller: Himlinger med takess e.l. og åpne bjelker. Vegger med strietapet og malt panel. Gulv med laminat og betong. Takhøyden ble målt i ett av rommene til: 1,93 m og 1,92 m.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater i boligen bærer generelt preg av alder og bruksslitasje. Det registreres slitasje, merker, enkelte skyvninger i gulv og enkelte sår i overflater. Forholdet vurderes hovedsakelig som overflateslitasje/estetiske avvik, men det må påregnes oppgradering av overflater

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater bør oppgraderes eller utbedres for å lukke avviket. Konsekvensen av å ikke utbedre slitte og skadede overflater er redusert estetisk standard og mulig forverring av skader over tid, noe som kan medføre økte kostnader ved senere utbedring.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av trebjelkelag. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

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

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Mursteinspipe med isolert stålrør. Ildsted er plassert i 1. etasje og 2. etasje.

- Eier opplyser i egenerklæringen at pipe/ildsted ble rehabilitert i 2023 av Pipe Eksperten AS. Arbeidet omfattet installasjon av innvendig stålrør i pipen, tilhørende arbeider for å bringe pipen i forskriftsmessig stand, samt montering av nytt ildsted i 2. etasje.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Vegger med malt panel og pusset murverk. Gulv med laminat og betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres saltutslag i 2 av bodene i kjeller. Det er registrert uheldig oppbygging av yttervegger i kjeller, hvor det er montert dampsperre på innsiden av grunnmur, direkte mot isolasjon. Fukt som trekkes inn gjennom muren fra grunnen vil kunne stenges inne i konstruksjonen av dampsperren. Selv om dampsperren er plassert mot varm side, vurderes løsningen som risikofylt i kjellerytttervegger mot terreng. Det er utforede trevegger i underetasjen, og utforede grunnmursvegger anses som en risikokonstruksjon med tanke på skjulte fuktforhold, feil og/eller mangler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales på generelt grunnlag å kontrollere utforede og synlige grunnmursvegger hver vår og høst for å sikre at det ikke har oppstått lekkasjepunkter. Saltutslag og uheldig oppbygging med dampsperre på innsiden av grunnmur øker risikoen for skjulte fuktskader og muggutvikling i konstruksjonen. Jevnlig tilsyn og god ventilasjon er viktig for å redusere risikoen for fremtidige skader.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig har boligen en trapp med tette trinn mellom etasjene.

- Det registreres noe knirk i trappen enkelte steder. Forholdet vurderes som normalt forekommende ved eldre trapper og bruk over tid

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Tilstandsrapport

TG 2 Eldre innerdører

Beskrivelse

Formpressede innerdører med glassfelt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres sprekk i glassfelt på innvendig dør i 2. etasje. Tilsvarende forhold registreres også på innvendig dør i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre eller skifte ut dører med sprekk i glassfelt, for å unngå fare for personskade og ytterligere forringelse av dørene.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen varmes opp med elektrisk oppvarming. Luft-til-luft varmepumpe er plassert i 1. etasje og 2. etasje. Ildsted er plassert i 1. etasje og 2. etasje. Elektrisk gulvvarme på bad i 1. etasje.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Himling med malte plater. Vegger med malte plater og fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant med innredning, speil, badekar og dusjnisje med forheng. Naturlig avtrekk.

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

Baderommet er i dag i bruk. Det bør settes inn dusjkabinett slik at man begrenser den direkte vannpåkjenningen. Oppussing anses som påregnelig. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser og elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant og dusjhjørne med svingbare glassdører. Elektrisk styrt vifte.

Tilstandsrapport

- Eier opplyser i egenerklæringen at tidligere eier i sin egenerklæring oppga at Møller Byggledelse hadde utført arbeid med «nytt bad 1. etasje» i 2004. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte arbeider.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling med malte plater. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det registreres noe svertesopp i silikonfuger på badet. Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder og nevnt avvik.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for at tettesjiktet har redusert funksjon, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser og elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det registreres noe misfarging i sementfuger ved dusjsonen, samt bom/hulrom under enkelte gulvfliser på badet. Bom i fliser kan oppstå som følge av mangelfull vedheft mellom flis og underlag og bevegelser i konstruksjonen. Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnt avvik.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett. Det anbefales å holde forholdet under jevnlig observasjon. Omfanget av bom bør overvåkes over tid, særlig i dusjsonen og øvrige fuktutsatte områder. Ved økende bom, sprekkdannelser i fliser/fuger eller andre tegn til utvikling, bør det gjøres tiltak.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for at tettesjiktet har redusert funksjon, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

Konsekvens/tiltak

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

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt klosett, servant og dusjhjørne med svingbare glassdører.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det er registrert svellermerker på servantinnredningen.

Konsekvens/tiltak

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør gjennomføres tiltak for å utbedre svellermerkene på servantinnredningen, samt undersøke årsaken til disse. Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være videre fuktskader og redusert levetid på innredningen.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Himling med malte plater. Vegger med strietapet og malt betong. Gulv med fliser. Innredet med servant og dusjhjørne med glassbyggerstein. Elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Baderommet er i dag i bruk. Det bør settes inn dusjkabinett slik at man begrenser den direkte vannpåkjenningen. Oppussing anses som påregnelig. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Himling med malte plater. Vegger i malt betong. Gulv i betong. Innredet med vaskekum. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Det er en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Plate e.l. over benkeplaten. Opplegg for oppvaskmaskin og komfyr. Avtrekk over kokeplass. Komfyrvakt er montert.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen fremstår som eldre og har enkelte bruksmerker/slitasje på overflater og fronter. Forholdet vurderes i hovedsak som alders- og bruksslitasje, men modernisering/oppgradering av kjøkkeninnredningen må påregnes. Eier opplyser at oppvaskmaskin i 2. etasje tidvis trekker inn vann selv om den ikke er i bruk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Modernisering eller oppgradering av kjøkkeninnredningen bør vurderes for å sikre funksjonalitet og estetikk, da videre slitasje kan føre til redusert brukervennlighet og økt behov for vedlikehold.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Fliser over benkeplaten. Opplegg for komfyr og vaskemaskin. Kullfilterventilator over kokeplass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen fremstår som eldre og har enkelte bruksmerker/slitasje på overflater som avskalling i bunnplate. Forholdet vurderes i hovedsak som alders- og bruksslitasje, men modernisering/oppgradering av kjøkkeninnredningen må påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Modernisering eller oppgradering av kjøkkeninnredningen bør vurderes for å sikre funksjonalitet og estetikk. Dersom tiltak ikke gjennomføres, må det påregnes økt slitasje og mulig redusert brukskvalitet over tid.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk fra kjøkkenet for å oppfylle kravene i NS3600 og redusere risikoen for utilstrekkelig ventilasjon og opphopning av fukt og lukt.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Himling med malt panel. Vegger med strietapet. Gulv med laminatfliser. Innredet med klosett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Overflater på toalettrommet fremstår som eldre og bærer preg av alder og bruk. Det registreres enkelte laminatskjøter som har reist seg/løsnet noe. Forholdet vurderes som slitasje/svekkelse i overflate, og modernisering/oppgradering må påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflatene bør vurderes oppgradert eller modernisert for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje føre til økt risiko for skader på underliggende konstruksjoner og redusert brukervennlighet. For å møte kravet i NS3600 bør det monteres mekanisk avtrekk. Det anses ikke som nødvendig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges,

kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er irr på rør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er registrert at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, kan svikt oppstå uten forvarsel. Tiltak kan ikke utelukkes, og kjøper må påregne vedlikehold og eventuell utskifting.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 2 Avløpsrør - støpejern

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger. På bakgrunn av alder må det påregnes økt risiko for slitasje, avleiringer, redusert kapasitet og behov for vedlikehold/utskifting på sikt.

- Eier opplyser at det i 2023 var ett mulig tilfelle av tilbakeslag/lekkasje fra tilbakeslagsventil ved varmtvannsbereder tilhørende 2. etasje. Forholdet ble oppdaget ved at det så ut til å ha kommet noe vann fra tilbakeslagsventilen. Eier opplyser at dette skjedde samme dag som det var høy bruk av badet med mange dusjinger. Forholdet skal kun ha forekommet én gang, og det er ikke opplyst om gjentakende problemer.

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det er registrert at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, kan svikt oppstå uten forvarsel. Tiltak kan ikke utelukkes, og kjøper må påregne vedlikehold og eventuell utskifting. Anbefaler ytterligere undersøkelser av tilbakeslagsventil av fagperson.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.

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

Det kan ikke utelukkes at ventilasjonskanaler kan inneholde asbestholdige materialer, da dette var vanlig i byggetiden. Dette er ikke videre vurdert av takstmann på befaringsdagen.

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

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om ventilasjonskanalene inneholder asbestholdige materialer, da dette kan utgjøre en helserisiko ved fremtidig arbeid eller inngrep. Mangelfull ventilasjon bør utbedres for å sikre tilfredsstillende luftkvalitet og redusere risiko for fuktskader, mugg og dårlig inneklima.

TG 1 Ventilasjon - soverom 1. etasje

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Miniventilasjon

- Eier opplyser at det er montert miniventilasjon på soverom 1 i 1.etg. Arbeider er utført av Oslo Fasade AS i 2023.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe plassert i 1. etasje og 2. etasje.

TG 2 Tilleggsbereder-kjøkken 2. etg

Beskrivelse

Ca. 30 liters varmtvannsbereder plassert i kjøkkeninnredning i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

TG 1 Hovedberedere for hver seksjon

Beskrivelse

2 stk. varmtvannsberedere, produsert i 2009, plassert i kjeller.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskap med skru- og automatsikringer plassert i entré i 2. etasje, samt et sikringsskap i 1. etasje, hvor alle sikringene er automatiske og var blitt skiftet ut av tidligere eier. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Ihvertfall i nåværende eier eietid.

Tilstandsrapport

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Eier opplyser at det er utført elektriske arbeider i 2023 og 2024. Sofienberg Elektro AS skal i 2023 ha utført arbeider i 2. etasje, herunder nytt sikringsskap, nye kurser og kontakter til komfyr og oppvaskmaskin, samt montering av komfyrvakt. Samme firma skal i 2023 ha utført arbeider i 1. etasje, herunder installasjon av takpunkt, brytere/dimmere og taklamper i stue, spisestue, gang og soverom 2. Eier opplyser videre at Elektrikergruppen AS i 2023 monterte ny stikkontakt i trappegang, og at Kåre Hagen & Co AS/KH-Elektro i 2024 etablerte ny kurs og utvendig stikkontakt for installasjon av varmepumpe i 2. etasje.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget. Eier opplyser at stikkontakt i trappeløpet i 1. etasje ikke fungerer. Nærmere undersøkelser bør gjøres.

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering/utv. fuktsikring fra byggeår. Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstantere.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet på drenering/fuktsikring rundt bygningen. På bakgrunn av alder må det påregnes økt risiko for redusert drenerende effekt, fuktbelastning mot grunnmur og behov for vedlikehold eller utskifting på sikt. Drenering ligger skjult i grunnen og kan ikke kontrolleres fullt ut ved en visuell befaring. Vurderingen er derfor basert på alder, tilgjengelige observasjoner og eventuelle synlige indikasjoner innvendig/utvendig. Eldre drenering kan ha redusert kapasitet som følge av alder, masser, tilslamming, manglende fall, skader eller endrede terrengforhold over tid.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser og vurdere utskifting av drenering og utvendig fuktsikring rundt grunnmuren. Konsekvensen av manglende eller svekket drenering er økt risiko for fuktinntrengning, skader på grunnmur og redusert levetid på bygningskonstruksjonen. Tiltak bør vurderes for å unngå fremtidige fuktskader og sikre tilfredsstillende fuktsikring.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av naturstein/tegl.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det foreligger skaderapport fra Takstgruppen AS vedrørende registrerte riss/sprekker i grunnmur. I rapporten vurderes hovedårsaken til skadene å være akselerert aldring som har medført riss/sprekker. Sprengningsarbeider i nærområdet vurderes i rapporten ikke å være årsak til skadene.

Det fremgår av skadesaken at forsikringstaker opplyste om sprengningsarbeider i forbindelse med nye Stig skole i mai og august 2024, og at det i denne perioden ble opplevd kraftige rystelser i boligen. Videre opplyses det at sprekkene i grunnmur, både utvendig og innvendig, ble oppdaget 18.04.2025, og at disse etter forsikringstakers oppfatning ikke var til stede før sprengningsarbeidene.
Det foreligger også konklusjon fra Tryg i skadesaken. Tryg legger til grunn at årsaken til skaden skyldes akselerert aldring som har gitt riss/sprekker, og at skadene vurderes som kosmetiske. Det opplyses videre at sprekkene sannsynligvis har utviklet seg fra sommeren 2024. Forsikringsselskapet har avslått erstatning og avsluttet saken.

Opplysningene over er gjengitt fra fremlagt skaderapport og forsikringsselskapets vurdering. Undertegnede har ikke foretatt selvstendig årsaksvurdering av forholdet utover visuell kontroll på befaringsdagen. Riss/sprekker i grunnmur bør holdes under observasjon, og ved videre utvikling, økt sprekkbredde eller tegn til fuktinntrengning/skjevheter anbefales nærmere vurdering av fagkyndig.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Riss og sprekker i grunnmur bør overvåkes jevnlig. Dersom det oppdages videre utvikling, økt sprekkbredde, tegn til fuktinntrengning eller skjevheter, bør forholdet vurderes nærmere av fagkyndig.

Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for fuktinntrengning, ytterligere skader på konstruksjonen og i verste fall svekkelse av byggets stabilitet.

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Tilstandsrapport

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Bygninger på eiendommen

Garasje

Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje renovert i 2024. Bygningen antas fundamentert med forskalingsblokk til stedlige masser. Grunnmur av forskalingsblokker. Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående bordklending. Saltak takkonstruksjon med takstoler av tre, taket er tekket med takstein (besiktiget fra bakkenivå.

- Eier opplyser at garasjen er renovert i 2024. Arbeider er utført av Oslo Fasade AS.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

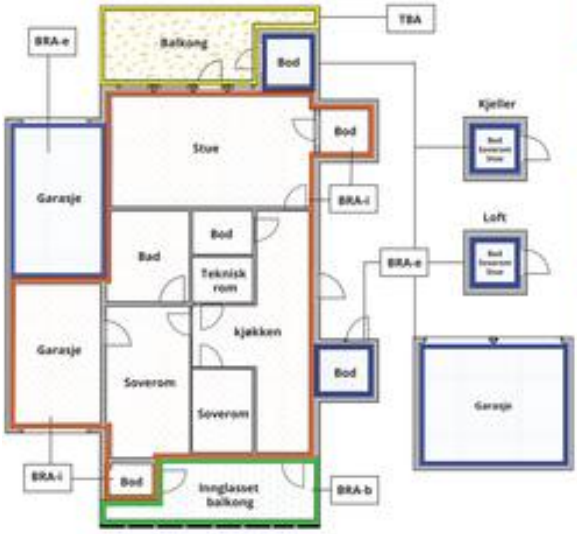
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveier tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft					
2. etasje	89			89	
1. etasje	88			88	29
Kjeller	63			63	
SUM	**240**				**29**
SUM BRA	**240**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Loft		
2. etasje	Bad, kjøkken, 2 soverom, disponibelt rom, og stue		
1. etasje	Entré, bod, bad, kjøkken, soverom, disponibel rom, og stue		
Kjeller	Bad, toalettrom, 2 boder, vaskerom, og innredet rom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Opplysningene under er hentet fra prospekt/Eiendomsverdi og er ikke selvstendig verifisert utover mottatte/fremlagte tegninger og visuell kontroll på befaringsdagen. Det er registrert avvik mellom mottatte byggetegninger fra Oslo kommune og dagens faktiske bruk av boligen. I underetasje/kjeller er et rom som i dag benyttes/benevnes som innredet rom, angitt som brensel på byggetegningene. Rommet er derfor ikke dokumentert godkjent som rom for varig opphold.

Det foreligger heller ikke plantegninger/byggesaksdokumentasjon for utbygde arealer i samme etasje, bestående av to rom. På bakgrunn av manglende dokumentasjon kan disse rommene ikke legges til grunn som godkjente rom for varig opphold.

Det foreligger ikke byggetegninger for loftsetasjen. Det har derfor ikke vært mulig å kontrollere om dagens bruk, rominndeling og arealer i loftsetasjen er byggemeldt og godkjent.

Arealer og rombenevnelser er beskrevet etter faktisk bruk på befaringsdagen, uten at dette innebærer en vurdering eller bekreftelse av at rommene oppfyller krav til rom for varig opphold etter gjeldende eller tidligere byggeregler. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at det er søkt om eller gitt godkjenning for bruksendring av rom i kjeller/underetasje til rom for varig opphold. Videre avklaring mot kommunen, herunder eventuell søknad om bruksendring og utfallet av denne, må foretas av kjøper/rekvirent. Det tas uttrykkelig forbehold om at kommunen kan ha andre opplysinger eller gjøre en annen vurdering av forholdet.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se sammendrag for mer info.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Garasje		26		26	
SUM		**26**			
SUM BRA	**26**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Garasje		Garasje	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
03.7.2026	Marcus Pettersen	Takstingeniør
	Serena Baldari	Kunde
	Daniel James Tarplett	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
301 OSLO	106	42		0	656 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Idrettsveien 21, 1087 OSLO

Hjemmelshaver

Daniel James Tarplett og Serena Norlemann Baldari

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	27.05.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	01.07.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	01.07.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.07.2026	
2	24.07.2026	
3	03.08.2026	
4	03.08.2026	
5	03.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

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

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
22. juli 2026

Oppdragsnummer
20-0350/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Idrettsveien 21, 1087 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Daniel James Tarplett, Serena Baldari

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2022

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: 38174185
Forsikret i: Landkreditt forsikring

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ikke i vår eiertid. Tidligere eier oppga i sin egenerklæring at Møllerbyggledelse hadde utført følgende arbeid: "nytt bad 1.etasje 2004".

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier svarte ja på dette spørsmålet knyttet til oppussingen av badet i 1. etg. i 2004. Det har ikke vært utført arbeid på bad/våtrom i vår eiertid og vi vet ikke mer enn det som er oppgitt i tidligere eiers egenerklæring.

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid på pipe/ildsted: rehabilitering 2023 utført av Pipe Eksperten AS, inkludert installasjon av innvendig stålrør og tilknyttet arbeid for å bringe pipe til forskriftmessig stand og installasjon av nytt ildsted i 2. etg. Arbeid på garasje og innkjørsel: renovert 2024 av Oslo Fasade AS. Tidligere eiers egenerklæring: "Nytt tak på bolig 1996" av Oslo snekker bedrift AS.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er kun drenert rundt garasje i forbindelse med renovering av garasjen utført av Oslo Fasade AS i 2024.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sofienberg Elektro AS 2023: 2.etg.: nytt sikringsskap, nye kurser og kontakter til komfyr og oppvaskmaskin, komfyrvakt. 1.etg.: installasjon av takpunkt, brytere/dimmere og taklamper i stue, spisestue, gang og soverom 2. Elektrikergruppen AS 2023: oppsett av ny stikkontakt i trappegang. Kåre Hagen & Co AS (KH-Elektro) 2024: ny kurs og utendørs stikkontakt for installasjon av varmepumpe i 2.etg.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

Eventuell kommentar: Ingenting i vår eiertid. Tidligere eier oppga i sin egenerklæring at de hadde innredet kjellerstue som ikke er godkjent hos bygningsmyndighetene.

---

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Fasade AS 2023: miniventilasjon på soverom 1 i 1.etg., rehabilitering undersiden av vindfanget med ny isolasjon. Belegningsstein i oppkjørselen samt. ny utendørs trapp. Evendo Teknikk AS 2024: installasjon av varmepumpe i 2.etg. i samt sjekk og rens av varmepumpe i 1.etg. Ufaglært/egeninnsats: Tetting av kosmetiske sprekker i og maling av grunnmur 2026. Nye plater foran undersiden av vindfanget 2026. Små malerjobber innvendig. Reparasjon av skade i en lettvegg i 2.etg. Pusset og malt innvendig karm i vindu i trappegangen mellom 1. og 2.etg 2026. Fjerning av gamle levegger utendørs og oppsett av pergola.

---

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: Noe svertesopp/misfarging i enkelte silikonfuger.

---

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: Før rehabiliteringen vi utførte i 2023 forelå det avvik og vi fikk pålegg fra kommunen. Rehabiliteringen vi fikk utført av faglært Pipe Eksperten AS rettet opp i avviket.

---

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: Saltutslag kjeller.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Stikkontakten i trappegangen mellom 1. og 2. etg. fungerer ikke.

---

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

Ja

Beskriv: Kosmetiske sprekker i grunnmur, innvendig og utvendig. Vi fikk disse vurdert av takstmann i 2025 som kosmetiske og grunnet aldring.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det har vært ett mulig tilfelle av tilbakeslag i varmtvannstank tilhørende 2.etg i 2023. Mistenker dette da det så ut som om det hadde kommet litt vann ut av tilbakeslagsventilen og vi hadde besøk som gjorde at veldig mange dusjet på badet den dagen. Det har kun skjedd en gang, så vi valgte å ikke installere ekspansjonskar.

---

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

Ja

Beskriv: Ett tilfelle av en husmus som kom inn via noen flytteesker vi hadde hatt på mellomlagring da vi flyttet inn i 2022. Den ble oppdaget og fanget fort. Ikke sett tegn til mus siden.

---

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: Den ene markisen i stua i 1.etg. har røket og kan ikke senkes noe særlig ned. Oppvaskmaskin 2.etg. trekker inn vann når den ikke er i bruk.

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: Tomannsbolig

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Rapport skrevet av takstmann angående sprekker i grunnmuren som nevnt over, 2025.

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Kun det som er oppgitt i tidligere salgsoppgave fra 2022.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Kommunens midlertidig forbud mot tiltak iht. småhusplanen.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Vanntrykket i boligen er muligens sterkere enn det som er anbefalt/godkjent. Installasjon av reduksjonsventil i kjelleren kan vurderes. Om vinteren kan det oppstå innvendig dugg enkelte steder som eldre vinduer og uisolerte yttervegger. Med god ventilering og stabil temperatur har vi i stor grad unngått dette. Det store vinduet med farget glass i trappegangen er særlig sårbart for dugg.

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: 20-0350/26

Plan- og bygningsetaten

Dato: 14.07.2026
Kunde: Elise Alette Hansen
Laget for: l.hjelmseth@nordvikbolig.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86536533
Deres ref: 9346471

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 106, BNR. 42.

Vi viser til bestilling av 14.07.2026 for eiendom gnr. 106, bnr. 42.

GNR. 106 BNR. 42

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 27.03.1925.

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

656 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

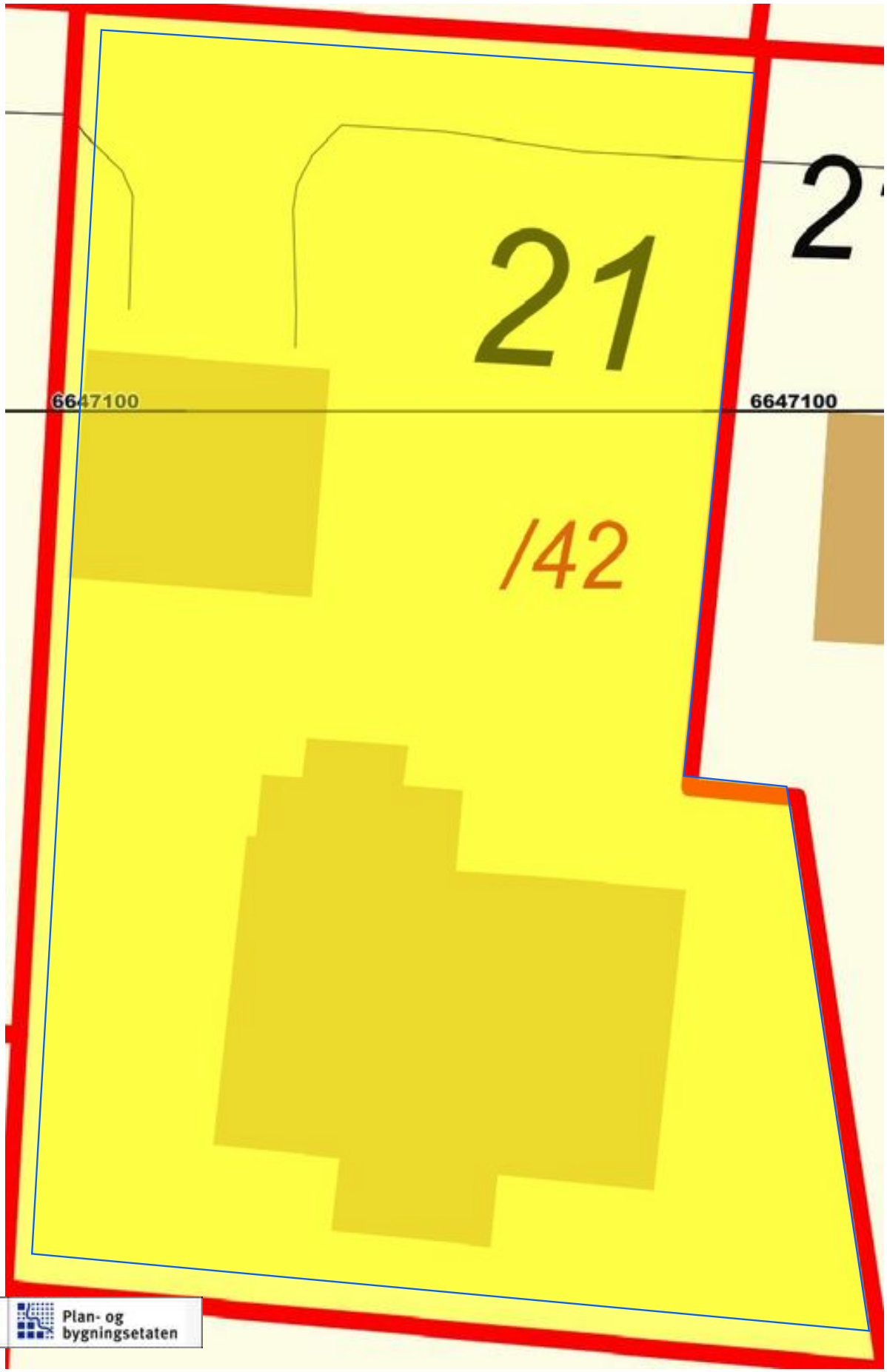
Kristin Tveit
Seksjonsleder

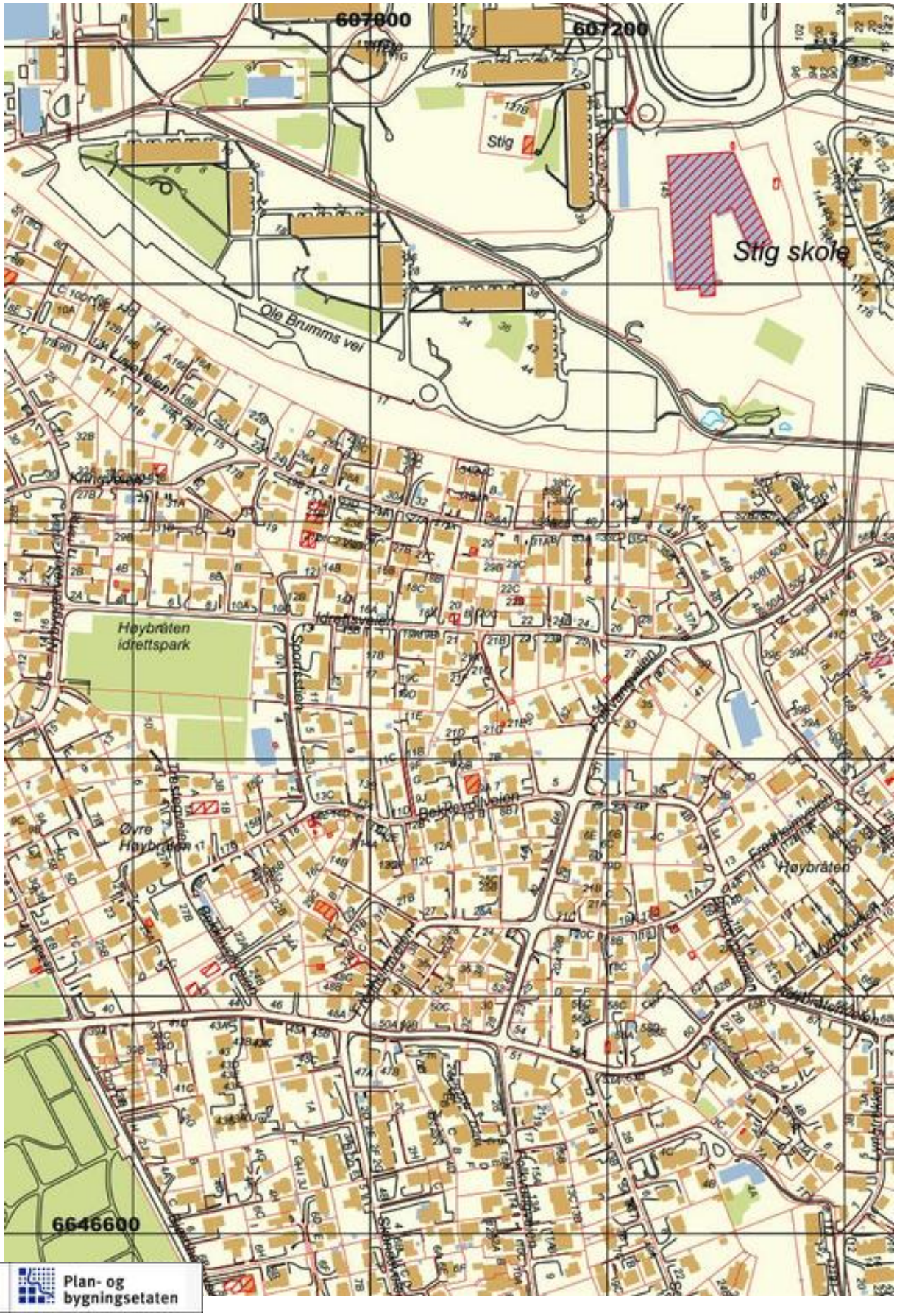
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

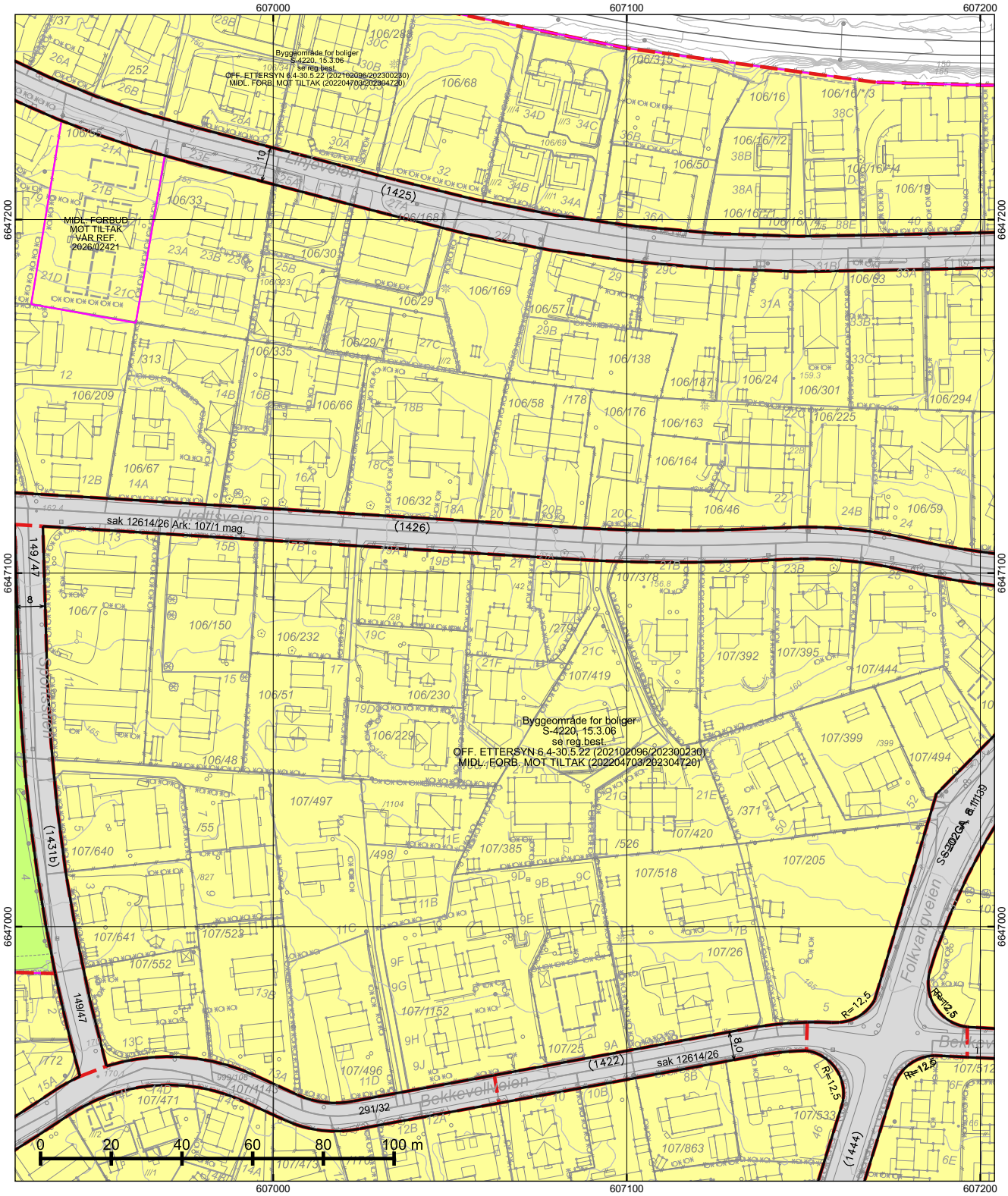
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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


21
2
6647100
6647100
/42
Plan- og
bygningsetaten


607000
607200
6646600
Stig
Stig skole
Ole Brumms vei
Høybråten idrettspark
Høybråten
Plan- og bygningsetaten



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.06.2026
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.

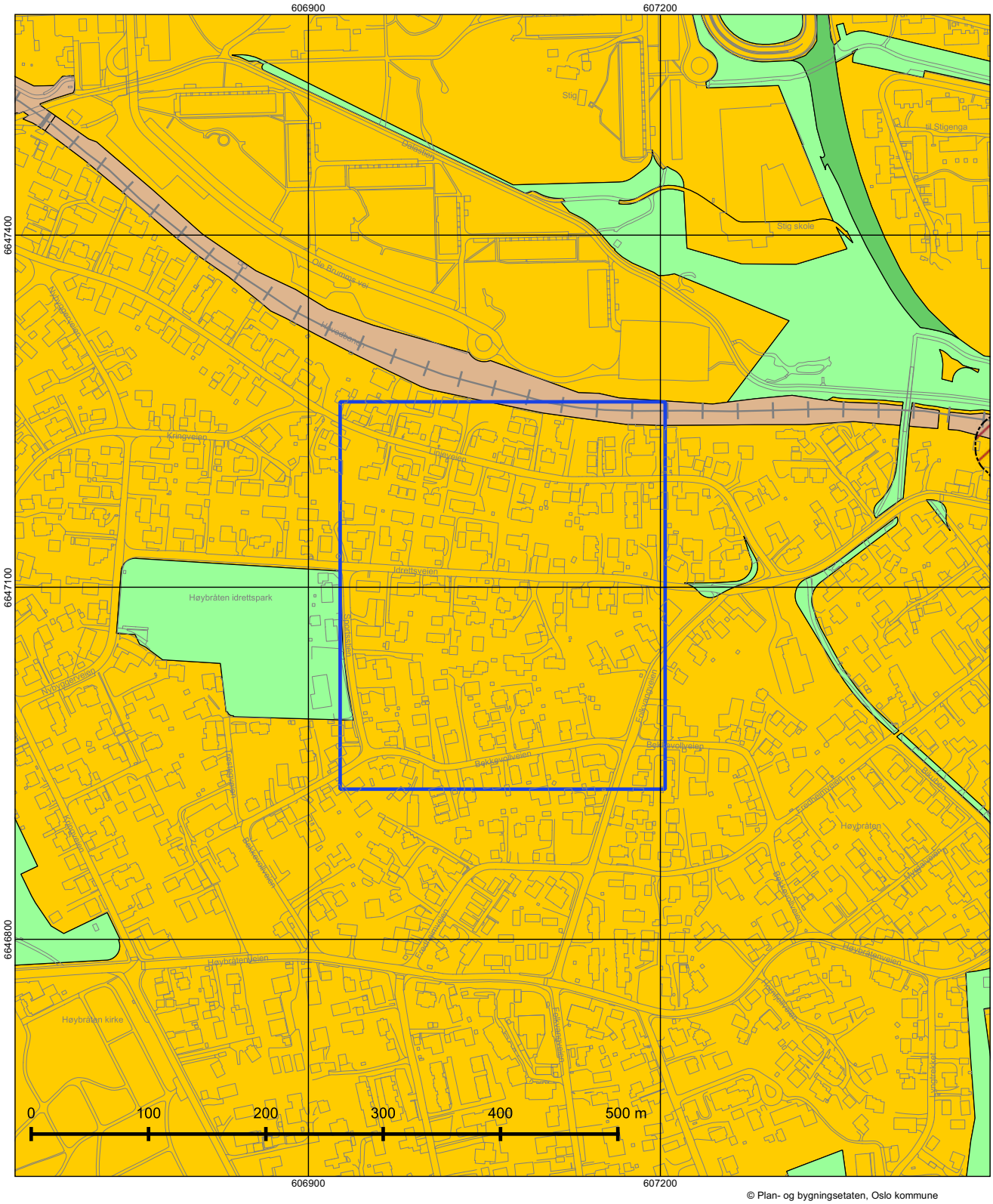
PlottID/Best.nr: 158765/ 86534004
Deres ref.:
Adresse: Idrettsveien 21
Kommentar:
Gnr/Bnr: 106/42

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158765/86534004
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

Utskriftsdato: 14.07.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 14.07.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-106/42 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Idrettsveien 21 1087 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 28 257,52
Fakturamottaker:	Tarplett Daniel James Pontoppidans Gate 12a 0462 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Eiernavn:	Tarplett Daniel James	Totalt	NOK 28 257,52

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	3	**7 086,93**	**0,00**	26060000032216022	12207219	25.06.2026	25.08.2026
Totalt å betale			**7 086,93**					

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

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Feie- og tilsynsgebyr	237,00
Renovasjonsgebyr	10 972,72
Vann- og avløpsgebyr	17 047,80
Totale avgifter	**28 257,52**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 14.07.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-106/42/0/1	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Idrettsveien 21 1087 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Tarplett Daniel James Pontoppidans Gate 12a 0462 OSLO		
Eiernavn:	Tarplett Daniel James	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

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

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

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

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

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

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

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

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

Oslo

S-4220

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

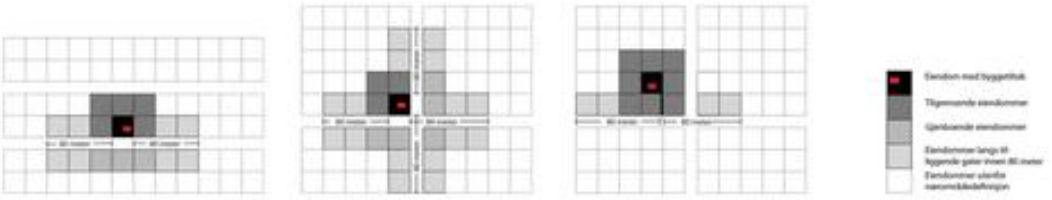
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

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

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

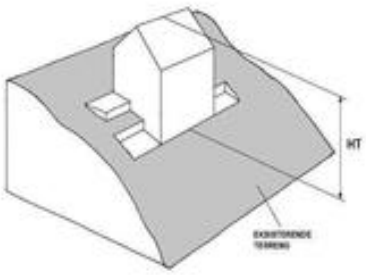
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

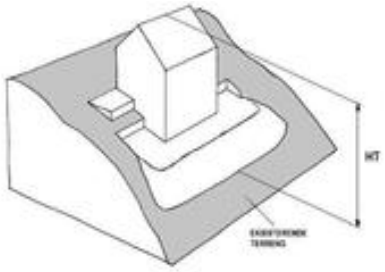
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

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

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

1261426

Ang. regulering av endel av strøket ved Høybråten. Kartbladene NOO6 og NOO7 i målestokk 1:1000. Kfr. sak av 11766.

1261426 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 02.02.1926
Vedtatt av: Reguleringskommisjon
Vedtaksdokumenter: 192601189
Lovverk: Før BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Pipe Eksperten As
B R A Veien 55
1782 HALDEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 26.04.2023
	202300317 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Bård Søraas Pettersen	

Adresse:	IDRETTSVEIEN 21	Eiendom:	106/42/0/0
Tiltakshaver:	SERENA NORLEMANN BALDARI	Søker:	Pipe Eksperten As
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Idrettsveien 21

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av skorstein, mottatt 17.04.2023.

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

Godkjente tegninger og kart

Det har ikke blitt godkjent tegninger eller kart i forbindelse med byggesaken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27 b. Se våre nettsider.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 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

Vennlig hilsen

Bård Søraas Pettersen - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
SERENA NORLEMANN BALDARI, Idrettsveien 21, 1087 OSLO

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument.

Veivesenet

Byggingskontrollens rep.

Arbeidssted 106/42 Idrettsveien 21	Journalnr. 8271310
Arbeidets art Garasje	Innlevert 31.3.82
Bygningens art	
Byggherre Gulbrandsen og Adrianssen, Idrettsveien 21, Oslo 10	
Byggemelder " " " "	

Sendes Oslo veivesen med forespørsel om det med hensyn til gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder erhverv av gategrunn, er noe til hinder for å meddele byggetillatelse. Situasjonskart vedlegger.

For bygningssjefen.

13 APR. 1982
EKSPEDISJONEN

Sendes tilbake til bygningskontrollen.
Gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder kioskk og erhverv av gategrunn, er ordnet/ikke ordnet.
Byggetillatelse kan meddeles/~~ikke meddeles~~
Vannforholdene er lorden/~~ikke lorden~~.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
20 APR. 1982

Oslo veivesen, den 19/4 82
T. Bjerkestrand

Bs. B-3 3000 Arkivark

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	106/42 Idrettsveien 21	Journalnr.	82/1310
Arbeidets og bygningens art	Garasje	Innlevert	31.3.82
Byggherre	Gulbrandsen og Adriansen, Idrettsveien 21, Oslo 10		
Anmelder	" " " "		

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

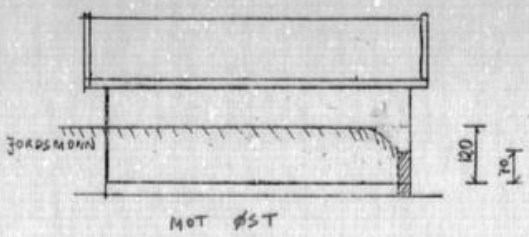
Sendt 29.9.82

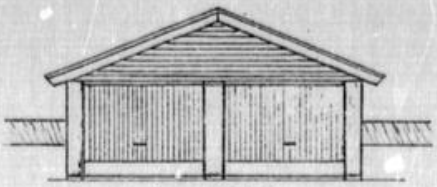
SEND BYGGETILLATELSE 5/4.84 RW

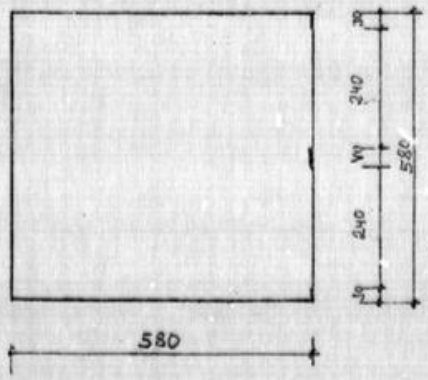
Kopi av 5.4.84 av SER NR. 6/4.84 AnL

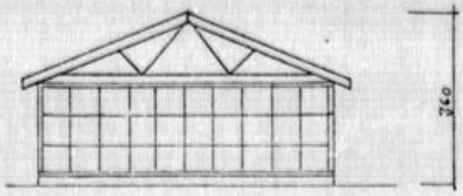
Meldt GAB 1.30-3-87. AW.

DENNE TEGNING MÅ IKKE BRUKES SOM GRUNNMURSTEGNING
Be om egen grunnmurstegning









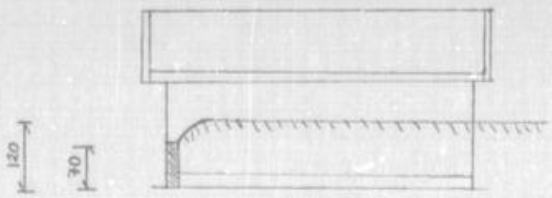
15 cm høy sokkel
Ventilasjon:
4 cm under porter og 4 cm ved takutspring.

580 x 580

Thor Adriansen

Mål: 1/100

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
21 MAI 1982





Beskrivelse av fundamentering:

Ikke frostfritt fundamentert
Først legges et 30cm tykt pukklag,
deretter legges isopor over hele gulvet
inntil 1 m utenfor forkant.
Stolp legges også dette.

Solid armering i sålen.



106-42. 82/1310

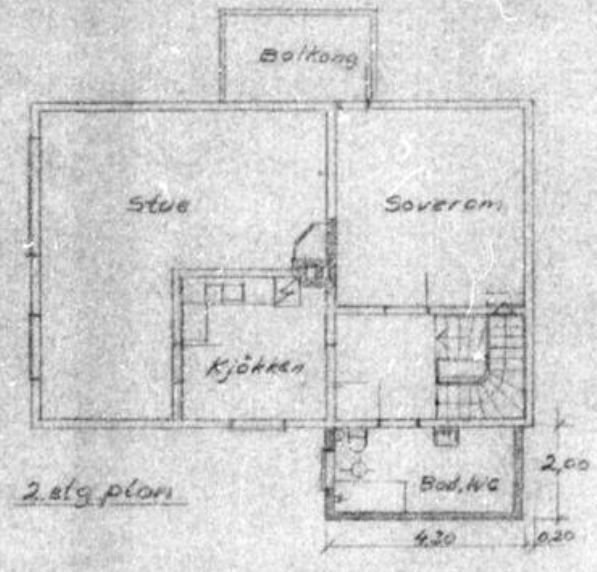
580 x 580

Thor Adriansen

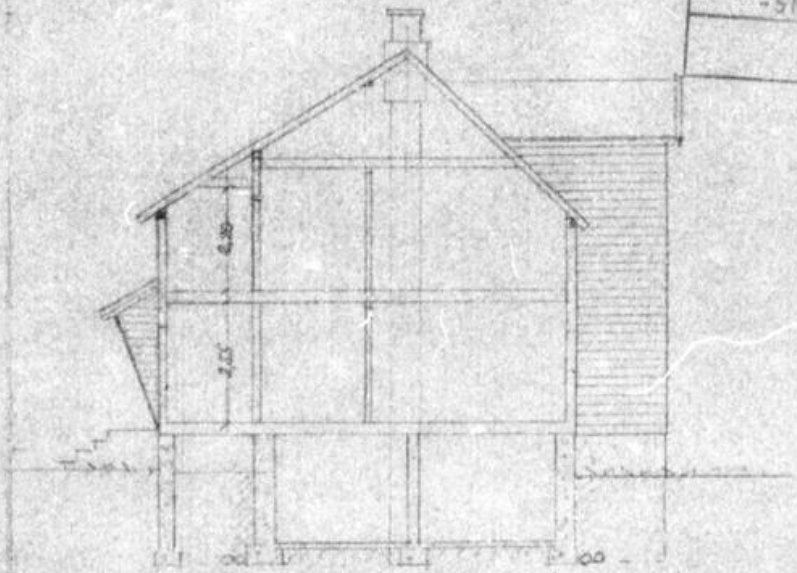
Mål: 1/100

NEDFOTOGRAFERT- 19 X

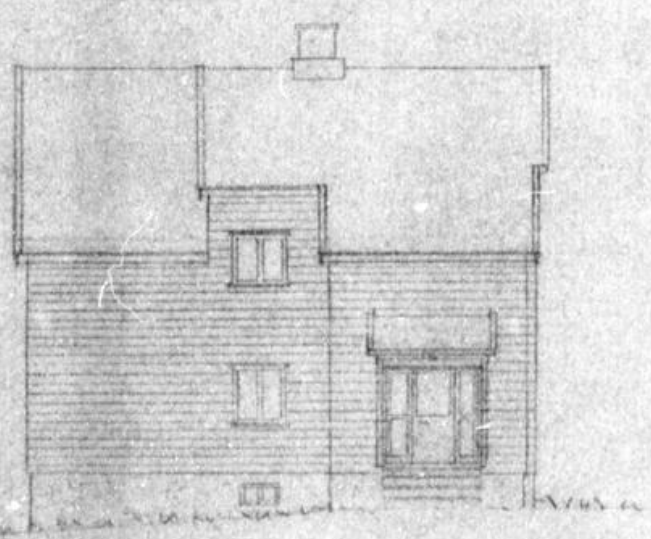
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT - 5 NOV 1974



2. etg plan



Snitt



Mot nord

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 m

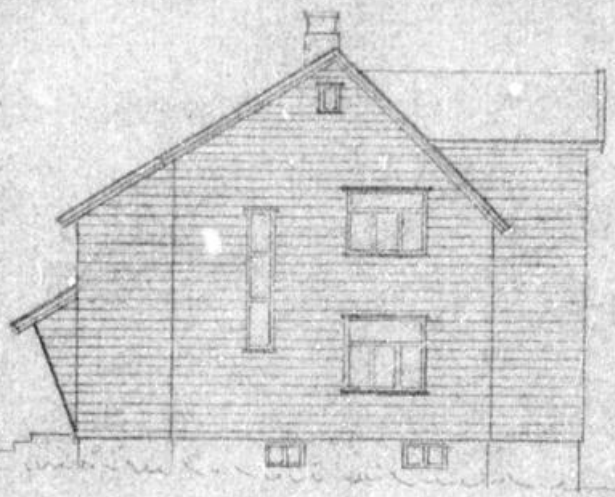
5

INNREDNING AV ROM FOR BAD OG W.C. I IDRETTSVEIEN 21.	Målestokk 1:100	Tegn. 6/9-73
		Trac. Per Rønne
		Kn. P.N.T., 20.8
		Erstatning for:
HØYBRÅTEN. GNR. 106. BR.NR. 42 AV PARSELL 95.	EIER: FRU SOFIE LØVSTAD.	
		Erstatter av:

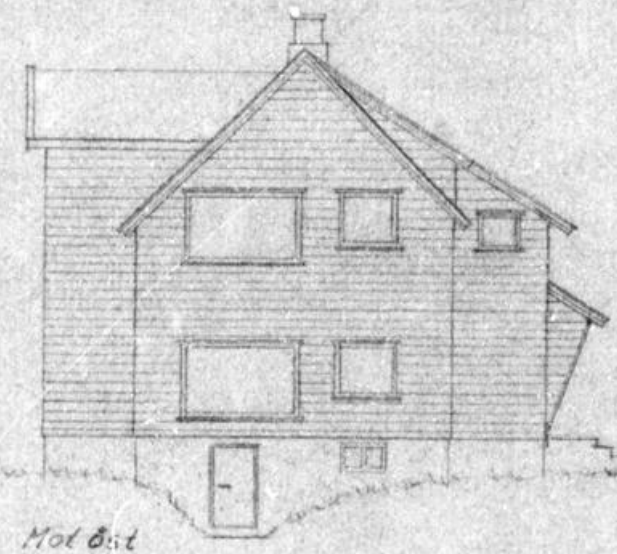
A.s Tertilop. 30500. A 3. 8.9 gl. 1b-72. Tertilop Tryktekst.

NEDFOTOGRAFERT- 19 X

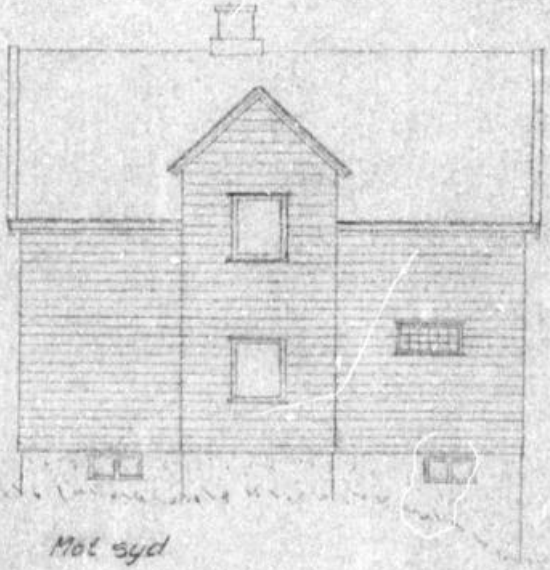
OSLO BYGNINGSKONTOR
MOTTATT
- 5 NOV 1974



Mot vest



Mot øst



Mot syd

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 m

6

INNREDNING AV ROM FOR BAD OG W.C. IDRETTSVEIEN 2.1, HØYRÅTEN.	Målestokk 1:100	Tegn. S.T.B. Trac. P. Pohre. Kv. P.Tu. 1/2-75
GRNR. 196, BRNR. 42. PARS. 95.	Erstatning for: Kvm. 2410-76	EIER: FRU SOFIE LØVSTAD
		Erstatter av:

G.nr. 106 Br.nr. 42

Idrettsveien 21

J.nr. 1973-2331

Påbygg til

tomannsbolig

Bygningsenhetsnr.: 80253443

11/7

OSLO BYGNINGSKONTROLL

V

TILSYNSOMSLAG

FOTOGRAFERT

106/42 av pers. 95
Idrettsveien 21.

73/2

Meldt SFR 30/9-76. Type 2 Dw

9/12 75

"

"

"

Sanert dato sign.

Film foreligger av:

Meldinger:

- ☐ Brukstillatelse
- ☒ Statistikk fører
- ☒ Eiendoms- og skattetakstkontoret
- ☒ Vannavgiftskontoret
- ☒ Melding om rørleggerarbeid
- ☐ Heisattest
- ☐ 1-11-76 EBerg

STATISTIKK-KONTOR

Ferdigbesiktigelse

Kan ferdigattesteres

Oslo, den 3/12-75 K.C.

Ferdigattestert 9/1.76 HH.

Arbeidets art ~~Tilbygg~~ til 2-mannsbolig
Påbygg.

Ansvarshavende Tømrermr. Per Fabre

Pilveien 1, Oslo 8

Byggetillatelse 27-9-73

Gravetillatelse

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.
106	42	95	

Matr.nr.

Adresse Idrettsveien 21

Byggherre Sofie Løvstad

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
D.I.nr 02331
Mottatt 11 JUL 1973
Gnr. Bnr.
Bl.nr.

4000. AHDVORD

TIL OSLO BYGNINGSKONTROLL
Trondheimsveien 5 III *20 72 10

Byggemelding 2
for mindre arbeider.
Innsendes i 2 ekspl.

Arbeidssted (adresse)	Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsellnr.
Idrettsveien 21, Høybråten	106	42	95

Byggherre	Adresse og telefonnr.
Fru Sofie Løvstad	Idrettsveien 21
Byggemelder	**Adresse og telefonnr.**
Fru Sofie Løvstad	Idrettsveien 21, 257381

Arbeidets art:

Innredning av rom for bad og WC
Montering av trapp til loft

Bilag:

2 kopier av 2. etg.'s plan	mål	1:100
2 " " fasader	"	1:100
5 " " situasjonsriss	"	1:500

Følgende naboer er varslet i rek. brev:

Gjenpart av varselbrev med Postvesenets kvittering, vedlegges. Byggherre og byggemelder er ansvarlig for riktig varsling.

Brutto areal		For Bygningskontr. §	Gebyr
2. et	8,6 m²	1	100
"	"		
"	"		
"	"		
Sum	8,6 m²		
Garasje	m²		
L. m. nye vegger	8,3 m		
Konstruksjon	4" bindingsverk		
Enkeltrom i tilbygg			
Antatt verdi	14.000,-	Sum	100,-

Byggebeskrivelse:

Taket løftes over trappehus og hall. Det innredes rom for bad og WC i 2. etg. Det monteres trapp til loft. Vegger og tak i påbygg isoleres.

0253443

Fortsett om nødvendig på omstående side.

Det søkes unntak fra: i anledning:

Bygn.vedtektens §:

Byggeforskr. kap. § pkt.

Kmf. Løvstad vil anmode kontrollen kalt 4 ukers 10/8-73 [illegible]

Oslo, den 10.7.73

Sofie Løvstad
Byggherrens underskrift

Sofie Løvstad
Byggemelders underskrift 6/8-73

1	2	3	4	5	6	7	8			
										Vedtak 23/8-73

Søknad om ansvarsrett innsendes på særskilt blankett. Forholdet mellom byggherren og evt. annen skjøtsinnehaver (grunneier) er bygningskontrollen uvedkommende. Det tilligger byggherren å gjøre eier kjent med byggearbeidet.

A-2 3000. ANDVORD - 2418972 -

Gjenpart av nabovarsel
som vedlegges byggemeldingen.

Avsender
Fru Sofie Løvstad

Idrettsveien 21
Høybråten

Oslo, den 10.7.73

Til Oslo bygningskontroll,
Trondheimsveien 5,
Oslo 1.

Følgende nabovarsel er i rekommandert brev sendt nedennevnte naboer og gjenboere:

Arbeidssted (gårdsnr., bruksnr., eller bymatr.nr. og gate)	Arbeidets art
106/42	Innredning av bad og WC i 2. etg.

I henhold til § 132, punkt 3 i bygningsvedtekt for Oslo varsles De herved om at undertegnede d. d. har innlevert byggemelding til Oslo bygningskontroll på ovennevnte eiendom. Byggemeldingen kan sees i bygningskontrollen.
Eventuelle bemerkninger (i 2 ekspl.) må være kommet inn til Oslo bygningskontroll, Trondheimsvn. 5 til, Oslo, innen 14 dager.

Ekspedisjonstid kl. 10—14

Sofie Løvstad
Byggemelder

Gnr., bnr., p.nr. eller bymatr.nr. og gate	Navn og adresse	Postkontorets rek.nr.
Grnr. 106, Brnr. 58 ✓ kv350	Herr Harald Olsen, Idrettsv. 20, Oslo	4999
" 107, " 378 ✓ —"—	" Ulf Ravdal, Idrettsv. 21 B, Oslo	5000
" 106, " 178 ✓ —"—	" Ole Svein Danielsen, Idrettsv. 20 B,	Oslo 5001
" 106, " 28 ✓ —"—	Oslo kommune, Sosialrådmannens kontor, Akersgt. 55, Oslo	2

3 tot

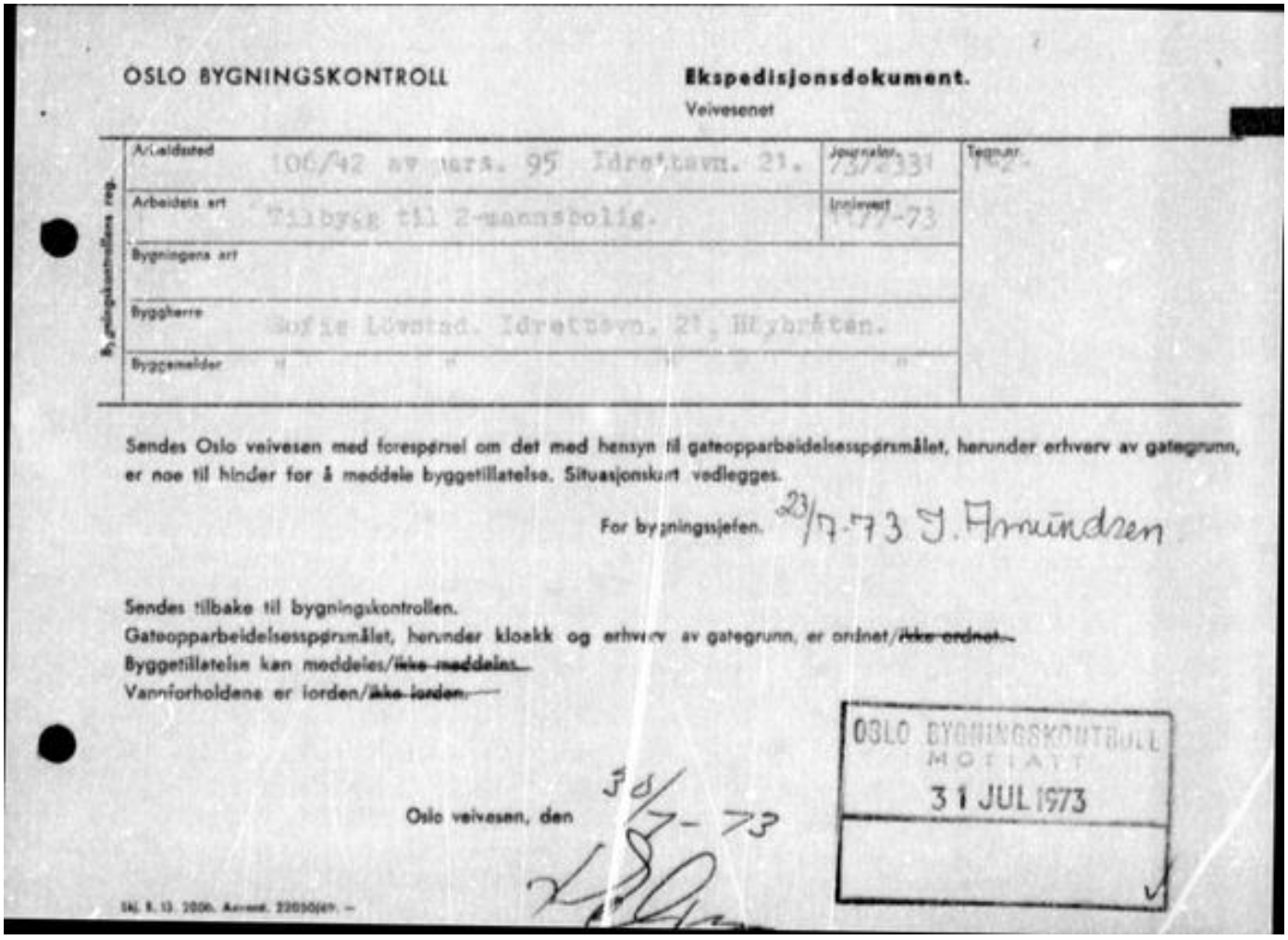
Det attesteres at det d. d. er innlevert rekommanderte brev til ovennevnte adressater.

OSLO 10.7.73 GAMLEBYEN

GS
Postfjenestemannens sign.

Det gjøres oppmerksom på at Postverket ikke har adgang til å gi kvittering in duplo for postsendinger

SKJ. A-8. 7000. ANDVORD.



OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument.

Veivesenet

Byggingskontrollens reg.

Arl.adssted: 106/42 av gnrs. 95 Idrettsvn. 21.	Journalnr. 73/2331	Tegnnr. 162.
Arbeidets art: Tilbygg til 2-mannsbolig.	Innlevert 19/7-73	
Bygningens art:		
Byggherre: Sofie Løvstad. Idrettsvn. 21, Ulybråten.		
Byggemelder: " "		

Sendes Oslo veivesen med forespørsel om det med hensyn til gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder erhverv av gategrunn, er noe til hinder for å meddele byggetillatelse. Situasjonskart vedlegges.

For bygningssjefen. 23/7-73 J. Arnundsen

Sendes tilbake til bygningskontrollen.

Gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder kloakk og erhverv av gategrunn, er ordnet/~~ikke ordnet~~.

Byggetillatelse kan meddeles/~~ikke meddeles~~.

Vannforholdene er lorden/~~ikke lorden~~.

Oslo veivesen, den 30/7-73

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
31 JUL 1973

Tal. 8. 13. 2000. Aarvad. 2205(69). –

Gnr. 106 Bnr. 42.

Idrettsveien 21.

Jnr. 1961/3479.

Tilbygg til våningshus.

Bygningsenhetsnr.: 80253443

OSLO BYGNINGSKONTROLL

1511

TILSYNSOMSLAG

FOTOGRAFERT

106/42 pnr.95 Idrettsveien 21.
J.nr 61/3479

Puss- og innredningstill.

Brukstillatelse

Meldinger:

3/5-67.

☒ Eiendoms- og skattetakstkontoret.

4

☒ Vannavgiftskontoret

☐ Oppmålingsvesenet, kartverket

Sanert

☐ Brannvesenet

dato sign.

Film foreligger av:

☐ Helserådet

☐ Veivesenet

☐ Vann- og kloakkvesenet, rørl.avd.

☐ Pipeattest

☐ Parkvesenet, hagebrukskontoret

☐

☐

☐

STATISTIKK-KTIB

15/5-62 HF

Ferdigbesiktigelse

Kan ferdigattesteres

Oslo, den 27/4-67

Ferdigattestert 9/5-67. sign. VT.

Arbeidets art

Tilbygg til våningshus

Byggetillatelse

14.2.62

388/59.

Ansvarshavende

i.m. O. Jensen.

Grønlien 92. A. Oslo

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.
106.	42.	95.	

Matr.nr.

Idrettsveien 21.

Adresse

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
D.J.nr. 03479
Mottatt 27 OKT 1961
G.nr. B.nr.
Bl.nr.

S. Lövstad.

TIL OSLO BYGNINGSKONTROLL
Trondheimsveien 5 III *41 72 00

Byggemelding 2
for mindre arbeider.
Innsendes i 2 ekspl.

Arbeidssted (adresse)	Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsellnr.
Idrettsvn. 21, Höybråten	106	42	95

Byggherre	Adresse og telefonnr.
Sverre Lövstad	Idrettsvn. 21, Höybråten.
Byggemelder	**Adresse og telefonnr.**
Sverre Lövstad	Idrettsvn. 21, Höybråten

Arbeidets art:

Tillbygg på gammelt hus.

Bilag:

2 sett tegninger, situasjonskart i 4 eksempl.
Nabovarsel i undertegnet stand.

Følgende naboer er varslet i rek. brev:

Gjenpart av varselbrev med postvesenets kvittering, vedlegges. Byggherre og byggemelder er ansvarlig for riktig varsling.

Brutto areal		For bygningskontr. §	Gebyr
1. et	21 m²	1	~~200~~
~~kjeller~~	-		
~~loft~~	-		~~30~~
~~2. et~~	-		
Sum	21 m²		
L. m. nye vegger	14 m		
Konstruksjon: Reisverk			
Enkeltrom i tilbygg: 2			
Anslått verdi: Ca. 18.000		Sum	~~200~~

Byggebeskrivelse:

à kr 30
mindre arb. § 2. kr. 90-

Fortsett om nødvendig på omstående side.

Det søkes unntak fra: i anledning:

~~200~~

Bygn.vedtektens §:

Byggeforskr. kap. § pkt.

Oslo, den 26/10 -61

Sverre Lövstad
Byggherrens underskrift.

Sverre Lövstad
Byggemelders underskrift.

1	2	3	4	5	6	7	8				

Søknad om ansvarsrett innsendes på særskilt blankett. Forholdet mellom byggherren og evt. annen skjøteinnehaver (grunneier) er bygningskontrollen uvedkommende. Det tilligger byggherren å gjøre eier kjent med byggearbeidet.

Varsak sendt 1/11-61

3-61. 4000 sett. R. A. –

Gjenpart av nabovarsel
som vedlegges byggemeldingen.

Avsender
Sverre Løvstad,
Idrettsvn. 21 , Høybråten.

Oslo, den 26/10- 61

Til Oslo bygningskontroll,
Trondheimsveien 5,
Oslo.

Følgende nabovarsel er i rekommandert brev sendt nedennevnte naboer og gjenboere:

Arbeidssted (matr.nr., adresse)	Arbeidets art
G.nr. 106 B.nr. 42	Påbygning.

I henhold til § 132, punkt 3 i bygningsvedtekt for Oslo varsles de herved om at undertegnede d. d. har innlevert byggemelding til Oslo bygningskontroll på ovennevnte eiendom. Byggemeldingen kan sees i bygningskontrollen. Eventuelle bemerkninger må være kommet inn til Oslo bygningskontroll, Trondheimsveien 5 III, Oslo, innen 14 dager.

Sverre Løvstad
Byggemelder

G.nr., b.nr., p.nr. eller bymatr.nr. og gate	Navn og adresse	Postkontorets rek.nr.
107/419	R. Webjörnsen, Idrettsvn. 21 C Høybråten.	890.
107/419 √	P. Galgerud, Idrettsvn. 21 C Høybråten.	889.
106/	Rolf. W. Sandberg, Trondhjemsvn. 18 oppg. II III	891
106/J 44	Halvtan Madsø, Ragnhilds vei 11, Lørenskog.	888.

OSLO BYPLANKONTOR
008557 - 3. NOV 61
BIL Nr. 3/6

Det attesteres at det d. d. er innlevert rekommanderte brev til ovennevnte adressater.

P. Schlytter.
Postfunksjonærens sign.

HØYBRÅTEN 26.10.61

Det gjøres oppmerksom på at Postverket ikke har adgang til å gi kvittering in duplo for postsendinger.

8000. 11-58. K. A. –

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument

Sendes Oslo byplankontor

Arbeidssted	106/42 pars.95 Idrettsveien 21.	Journal nr. 61/3479	Tegn.nr. 1-2.
Arbeidets art	Tilbygg til våningshus.	Innlevert 27/10-61	
Bygningens art			
Byggherre	Sverre Løvstad, Idrettsveien 21, Høybråten.		
Byggemelder	" " "		

- 1 NOV 1961

OSLO BYPLANKONTOR
008557 - 3. NOV. 61
BIL NR. 1/6

JBN/tbe jnr.8557/61.

Ad.Tilbygg til våningshus på gnr.106,bnr.42,Idrettsveien 21.

Tilbakesendes herr bygningssjefen.
Man vil ikke motsette seg at våningshuset tilbygges som vist med rødt.
Oppmålingsvesenets påvisning er nødvendig.
Angående nabovarsel henvises til vedtektenes § 132.3.

Oslo byplankontor, 10/11-61,
for byplanssjefen,

Jacob B. Nielsen.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
10 NOV 1961

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument

Helserådet

Byggningskontrollens reg.			
Arbeidssted: 106/42 pars.95 Idrettsveien 21.	Journal nr.: 61/3479	Tegn.nr.: 1-2.
Arbeidets art: Tilbygg til våningshus.	Innlevert: 27/10-61	8-4
Bygningens art:		16 JAN1962
Byggherre: Sverre Løvstad, Idrettsveien 21, Høybråten.		
Byggemelder: -"- -"- -"-		

AHJ/AP

Sendes Oslo bygningskontroll.
Anmeldelsen anbefales.
WC tillates ikke.
Soverom må ha ventil i vegg til det fri.
Gjædende regler og helserådets alminnelige betingelser må følges.

Oslo helseråd, 18/1-1962.

J. Nissen.
bm.

A. Hjelmerud

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
19 JAN1962

15000 3/61 R.A.

ÖSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument.

Veivesenet

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted: 106/42 pars.95 Idrettsveien 21.	Journalnr.: 61/3479	Tegn.nr.: 1-2.
Arbeidets art: Tilbygg til våningshus.	Innlevert: 27/10-61	
Bygningens art:		
Byggherre: Sverre Løvstad, Idrettsveien 21, Høybråten.		
Byggemelder: " " "		

Sendes Oslo veivesen med forespørsel om det med hensyn til gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder erhverv av gategrunn, er noe til hinder for å meddele byggetillatelse. Situasjonskart vedlegges.

- 1 NOV 1961

For bygningssjefen.

Sendes tilbake til bygningskontrollen.

Gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder kloakk og erhverv av gategrunn, er ordnet/~~ikke ordnet.~~

Byggetillatelse kan meddeles/~~ikke meddeles.~~

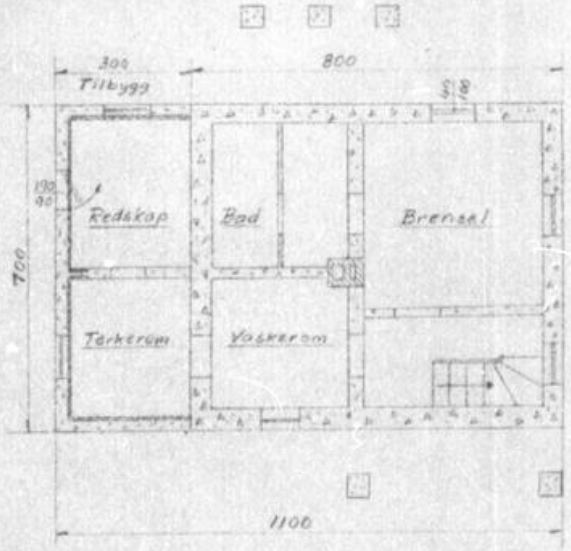
Vannforholdene er ivorden/~~ikke ivorden.~~

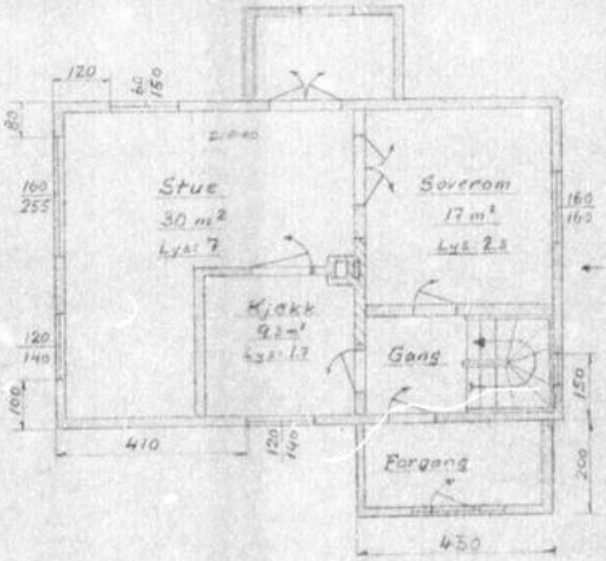
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
10 NOV 1961

Oslo veivesen, den 8/11-61

3000. 9-60. R. A. –

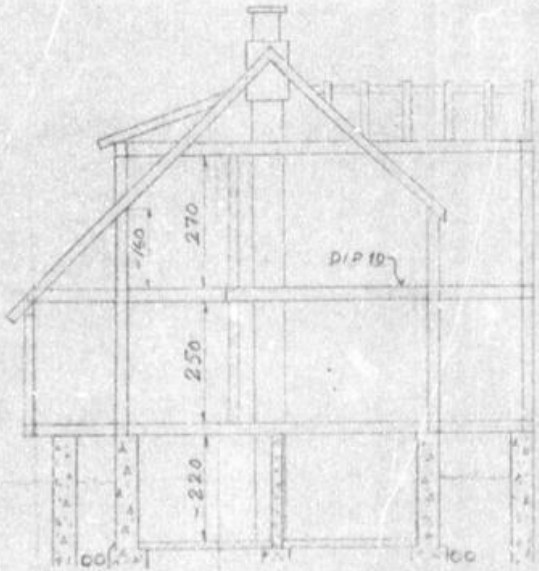
NEDFOTOGRAFERT- 19 X
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
21 AUG 1962



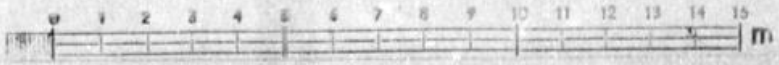


Plan 1. etasje

Plan 2. etasje er lik 1. etasje ekskl. Forgang og trapp

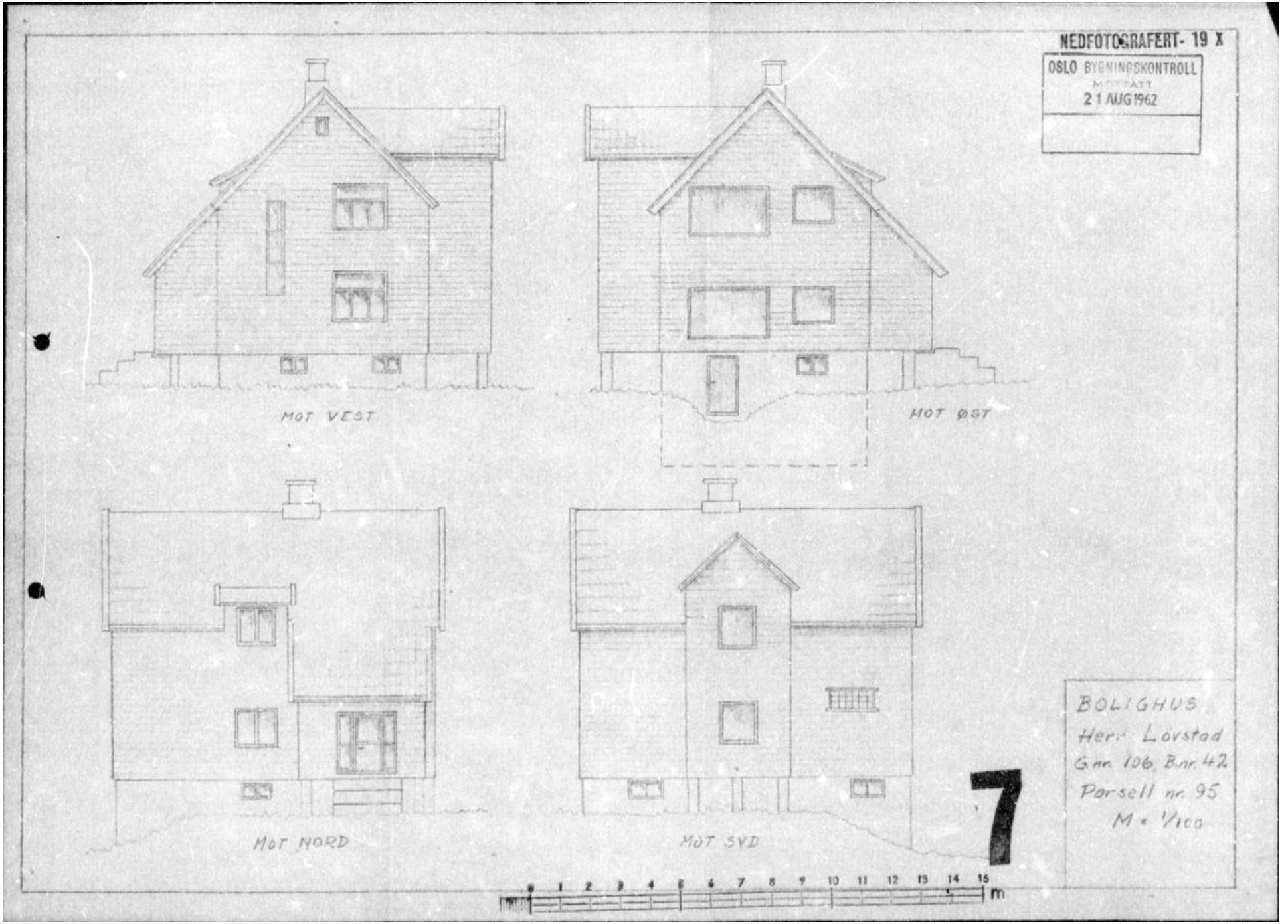


Tverrsnitts profil sett fra A



6

BOLIGHUS
Heir Løvstad
Gnr. 106, B.nr. 42
Parsell nr 95
M = 1/100


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
21 AUG 1962
MOT VEST
MOT ØST
MOT NORD
MOT SYD
7
BOLIGHUS
Herr Løvstad
Gnr 106 Bnr 42
Parsell nr 95
M = 1/100
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 m

Gnr. 106 Bnr. 42.

Idrettsveien 21.

Gnr. 1927/3881

Våningshus.

Bygningsenhetsnr.: 80253443

G.nr. 106 B.nr. 42
Kartblad
Bilag nr. 1.

AKERS KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L.nr. 3881.1927
Dat. 19-9
Antal bilag 3

Lindingsveien

EKSPEDITIONS-DOKUMENT

vedrørende Våningshus og uthus m.fl. Lnr 5092 1927

Eier:
Hj. Tøkten
Fuglehaugv 17 II
adr. Oslo

Anmelder:
Kirsten Sand
adr. Bogstadv 11.

Sted:
Høibraaten.
Parcel nr.:
av
Tomt nr.:
til

Ansvarshavende:
Tømmerm. Joh. H. Kirkerud,
Høibraaten, Grorud s
Adr.
Veierklæring indkommet: 24/10.27
Gebyr: Vi kun / Uthus / Intet 10/2.28
Færdigattest:

Akers Helseraads stempel

Fuglehaug Grundeiers 8/2.28
Klosk } 16/
Brand } 2-1928

Akers Reguleringsvesens stempel:
Jnr. 657.B.27
Bilag nr. 1.
REGULERINGSCHEFEN I AKER

Overrømmes hr. reguleringschefen under henvisning til bilag nr. 1~3
Akers bygningschefs kontor den 2/9 1927
for bygningsinspektøren

Akers Bygningsvæsen
Gnr. 101 Bnr. 42
Kartblad
Nr. 2

Byggeanmeldelse.

Akers Bygningsvæsen
Jnr. 3581-27
Dat. 19/9-27
Antal Brev 3

Til Akers bygningschef!

Herved anmeldes, at der paa gaards-nr. 106 bruks-nr. 42
parcel nr. 95 av 106/2 ved Höjbråten
skal utføres byggearbeider overensstemmende med vedlagte tegninger.

Jnr. 637 B 27
Bilag nr. 9.
REGULERINGSSJEFEN I AKER

Vedlagte tegninger planer, snitt, fasader, situasjonsplan

Bygningens flateindhold Hovedbygning 16.25 m² tilsammen 22,25 m².
Uthus 6 m²

Bygningens bestemmelse
vånings hus og uthus

Bygningens høide
fra underkant vannbord til møne 5 m.

Etagernes antal og høide
2,50 m. i lyset

Grundens beskaffenhet
fast leire

Kloak og drainering
efter loven

Fundamentering og kjeldermure
0.40 m. betong kjeldermur

Isolation
efter loven

Bygningsmateriale
bindingsverk med 4" panelet

Bl. nr. 325. Rich. Andvord.

Indredning i kjelderen

ingen

Indredning paa loft

ingen

Trappeantal

ingen

Taktækning

röd krum taksten

Antal piper

ingen

Antal tilhørende ildsteder

ingen

Trukne røkrør

ingen

Særegne konstruktioner

ingen.

Lokum

i äthuset

Stald, fjøs, grisehus, høisehus etc.

Aker den 16-8-27

Eierens navn:

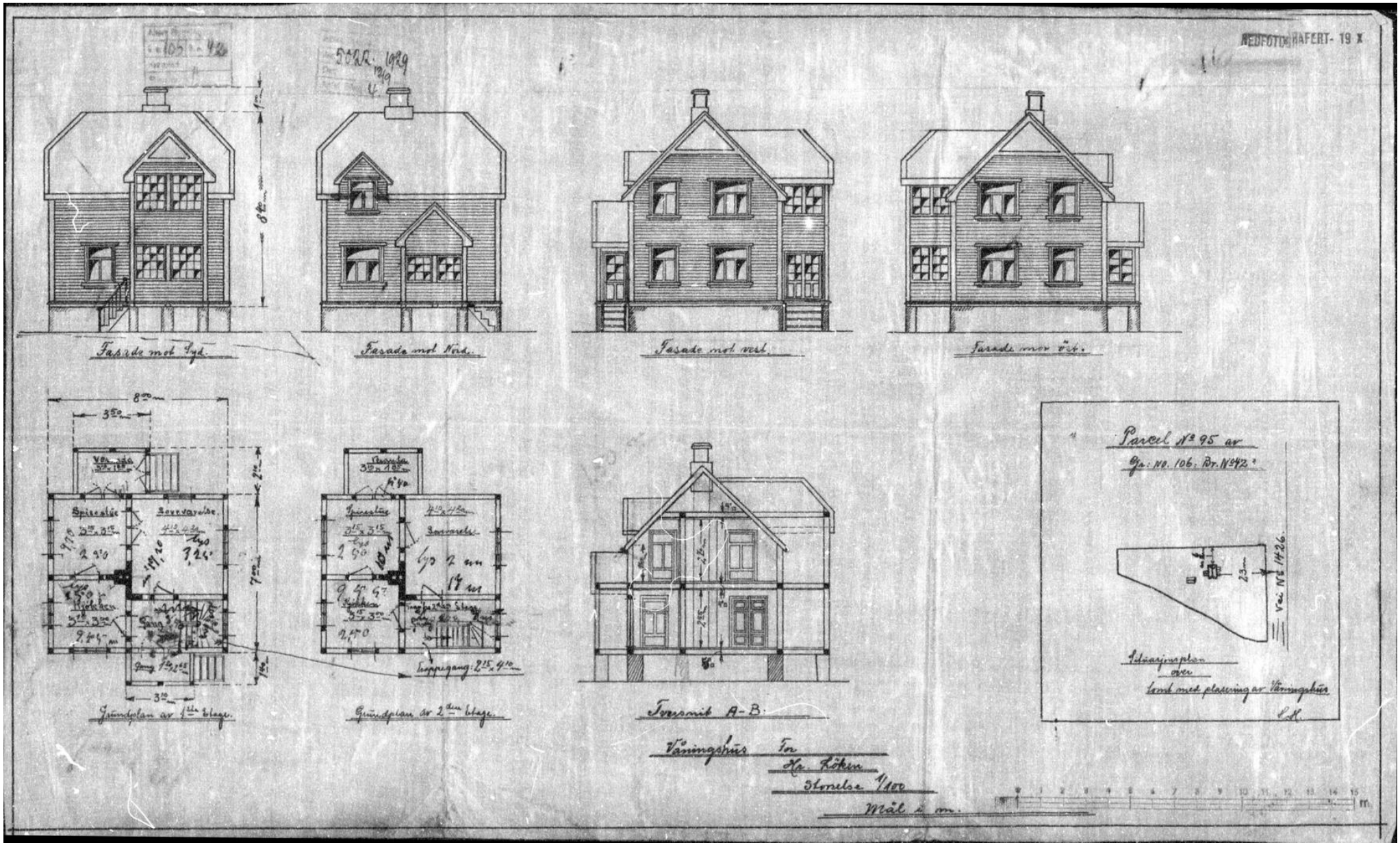
Hj. Löken
Fauchaldsgt. 7 I
Oslo

Anmelderens navn og adresse:

Kristen Sand
arkitekt
Brogt. 11

Ansvarshavende:

Anmelders smøre


Fasade mot Syd.
Fasade mot Nord.
Fasade mot vest.
Fasade mot Öst.
Grundplan av 1:a Våningen.
Grundplan av 2:a Våningen.
Tvärsnitt A-B.
Parcel N:r 95 av
Gård: No. 106. Br. N:r 42.
Situationsplan
över
tomt med placering av Våningshus
Väg N:r 1426.
Våningshus för
Hr Röken
Stenebro
1/100
Mål i m.

DAGBOKFØRT

08.JAN.86 001028

BYSKRIVEREN I OSLO

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Advokat Fredrick Andersen	Rosenkrantzgt. 22, 0160 Oslo 1	41 40 59

1. Eiendom	Gnr. 106	Bnr. 42	Fnr.	Kommune Oslo

	Navn	Fødselsnummer
2. Hjemmelshaver	Tore Schultz	290954 [redacted]
	Jan Pedersen	250653
	Ellen Kristoffersen	090954
	Elin Strandås	090554 [redacted]

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[ ] bruksenhetenes areal
eller
[X] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[X] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraftredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	Bolig	1/2	21		
2	"	1/2	22		
3			23		
4			24		
5			25		
6			26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		2/2	Sum teller skal stemme med nevner		

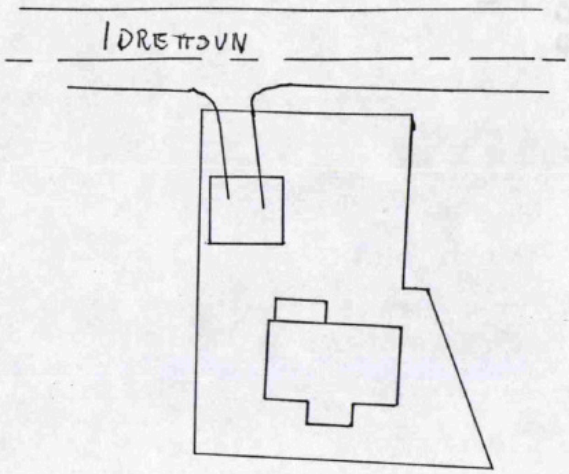
Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Sameiet skal ha panterett for kr. 15.000.- i hver seksjon til sikkerhet for feilesutgifter. Panteretten har prioritet innenfor 90 % av lånetakst.

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
10.12.1985	Tor Schaltz Elin J. Strandås Jan Pedersen Ellen Kristoffersen
Sted: Oslo,	

Tinglysingsstempel

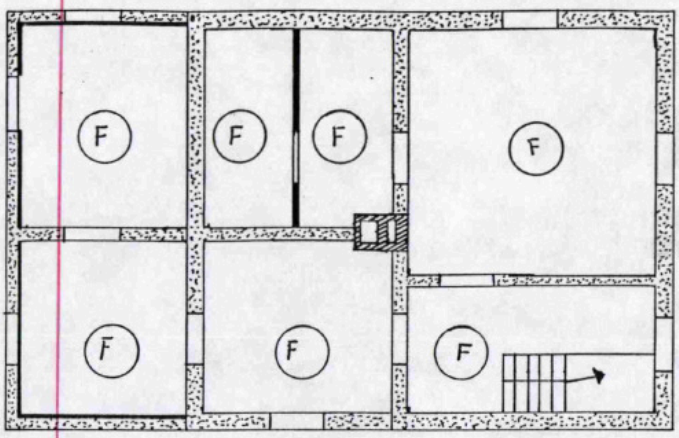


SITUASJONSKART

G.NR. 106 B.NR. 42 IDRETTSV. 21.

01

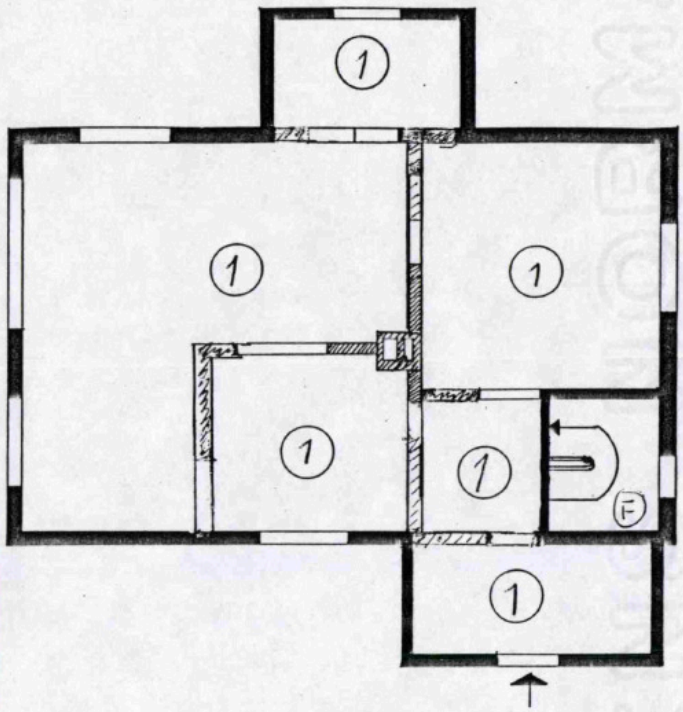
MOTTATT 30 OKT 1986
ENVESENTE MORE OG ROMSDAL



ETASJEPLAN KJELLER
IDRETTSV. 21

02

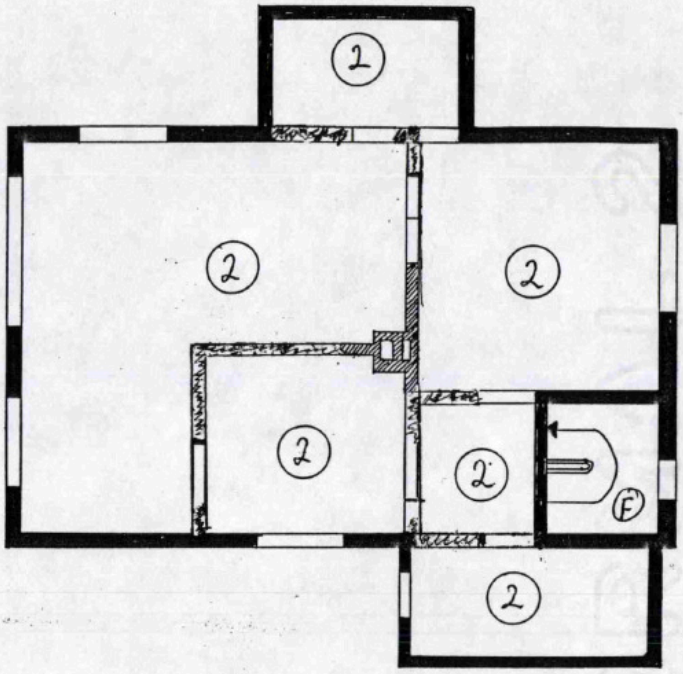
DES. 85 B.N.



ETASJEPLAN 1. ETASJE
IDRETTSV. 21

03

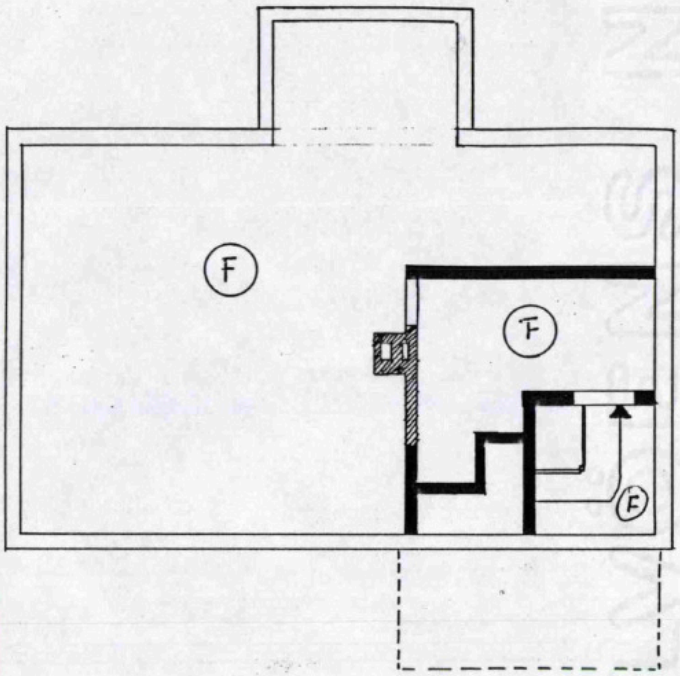
DES. 85 B.N.



ETASJEPLAN 2. ETASJE
IDRETTSV. 21

04

DES. BS B.N.



ETASJEPLAN LOFT
IDRETTSV. 21.

05

DES. 85 B.N.

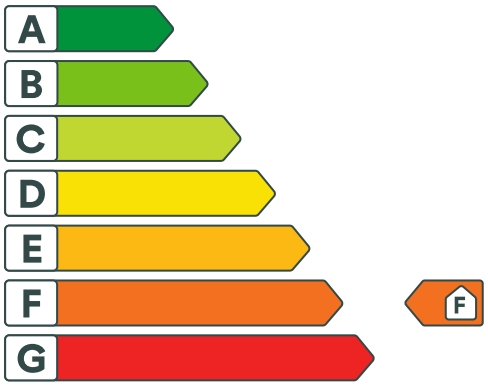
DAGBOKFØRT

08 JAN 86 001028

BYSKRIVEREN I OSLO



Adresse **Idrettsveien 21, 1087 OSLO**	
Dato for energimerking **21.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-322846**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80253443**
Gårdsnummer **106**	Bruksnummer **42**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1929**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **89,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **89,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **331,91 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

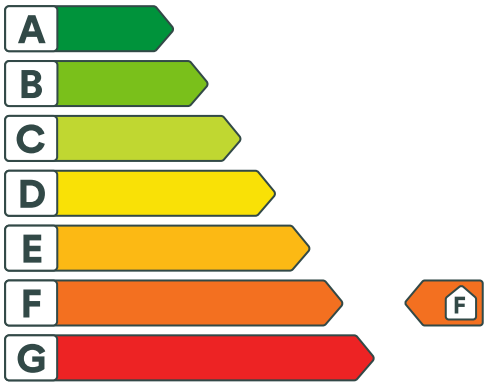
Pr. KVM pr. år **331,91 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **32 027 kWh**

enova

Energiattest



Adresse **Idrettsveien 21, 1087 OSLO**	
Dato for energimerking **21.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-322844**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80253443**
Gårdsnummer **106**	Bruksnummer **42**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1929**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **88,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **88,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **340,12 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

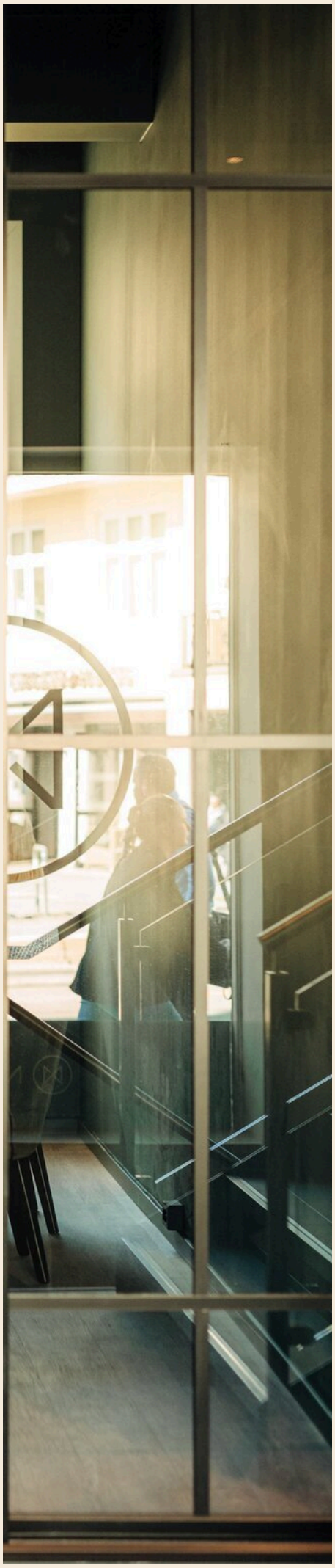
Pr. KVM pr. år **340,12 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **29 930 kWh**

Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

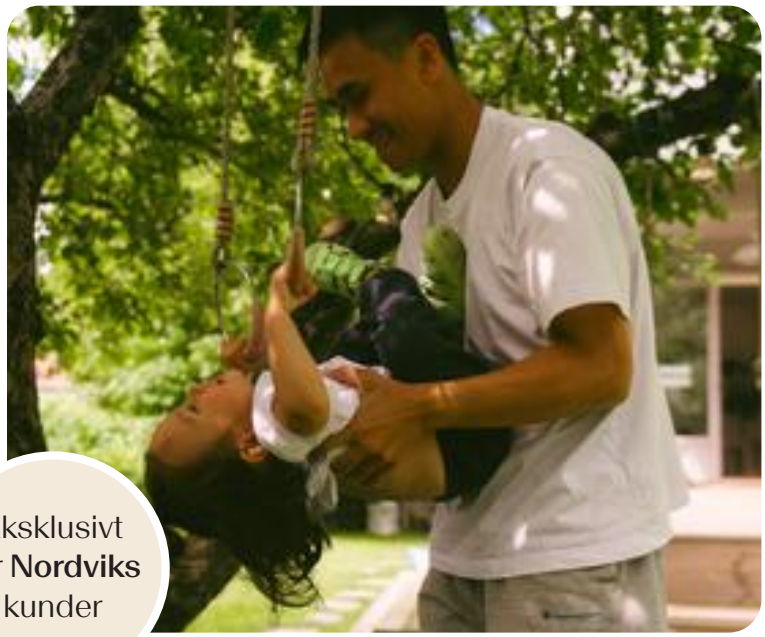


Nydalsveien 33, 0484 OSLO
nydalen@nordvikbolig.no
481 00 222

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: 20-0350/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Idrettsveien 21 1087 OSLO
Matrikkel: Gnr 106, bnr 42, snr 1 (ideell andel 1/1) / Gnr 106, bnr 42, snr 2 (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)

Denne boligen er presentert av:



Stian Juell Larsen
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Nydalen
s.larsen@nordvikbolig.no
472 32 366



Elise Alette Hansen
Eiendomsmegler
Nordvik Nydalen
e.hansen@nordvikbolig.no
948 32 273

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