

Adventveien 4A



Velkommen til

Adventveien 4A



Salgsoppgaven produsert 14. september 2025

Abbediengen/Bestum

Vakker og arkitekttegnet villa med stor hage og optimale solforhold - Høy standard - Bergvarme - Dobbelgarasje - Hybel

Prisantydning	29 800 000,-
Omkostninger	746 350,-
Totalpris	30 546 350,-
BRA-i	316 kvm
Totalt BRA	348 kvm
Soverom	6
Etasje	4
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1924
Ansvarlig megler	Sverre Ivar Skaarberg Wiborg
Telefon	926 15 943
E-post	s.wiborg@nordvikbolig.no
Megler	Esben Mandelid
Telefon	900 99 940
E-post	e.mandelid@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Villa 1924 – en vakker arkitekttegnet villa med gjennomgående høy kvalitet, klassiske detaljer og moderne oppgraderinger. Her får du romslige arealer, en frodig sydvendt hage og en separat hybelleilighet med leieinntekter.

- • 6 romslige soverom og 4 bad + separat WC
- • Hybelleilighet med egen inngang og ca. kr 17.379/mnd i leieinntekter
- • Bergvarme med vannbåren varme i alle oppholdsrom
- • Dobbelgarasje med elbillader og god lagringsplass
- • Fasade malt i 2025, innvendig malt 2020–2025
- • Inngjerdet gårdsplass med port og brosteinsbelagt innkjørsel
- • Sydvendt hage med epletrær og vakker beplantning
- • Solrike terrasser i skifer og ipétre
- • Rolig, barnevennlig område nær skole og barnehage
- • Kort vei til buss, trikk, tog og fremtidig T-bane
- • Nær turstier, badeplasser og Karenslyst

Arealer og innhold

BRA-i:	316 kvm
BRA-e:	32 kvm
Totalt BRA:	348 kvm
TBA:	50 kvm

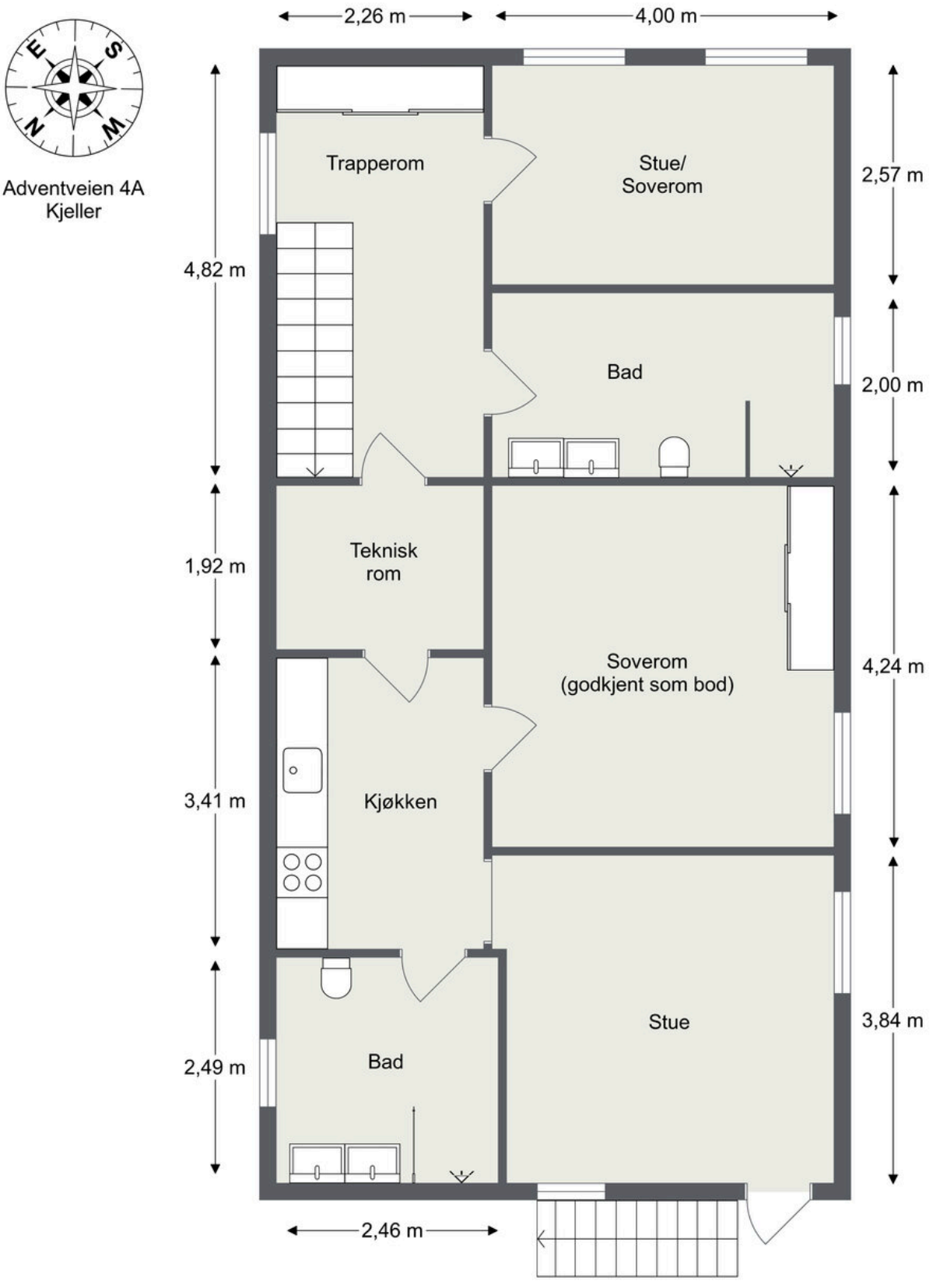
Beskrivelse

Kjeller:
BRA-i: 90 kvm. Bolig
Total BRA: 90 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 102 kvm. Bolig
BRA-e: 32 kvm. Garasje
Total BRA: 134 kvm.
TBA: 50 kvm.

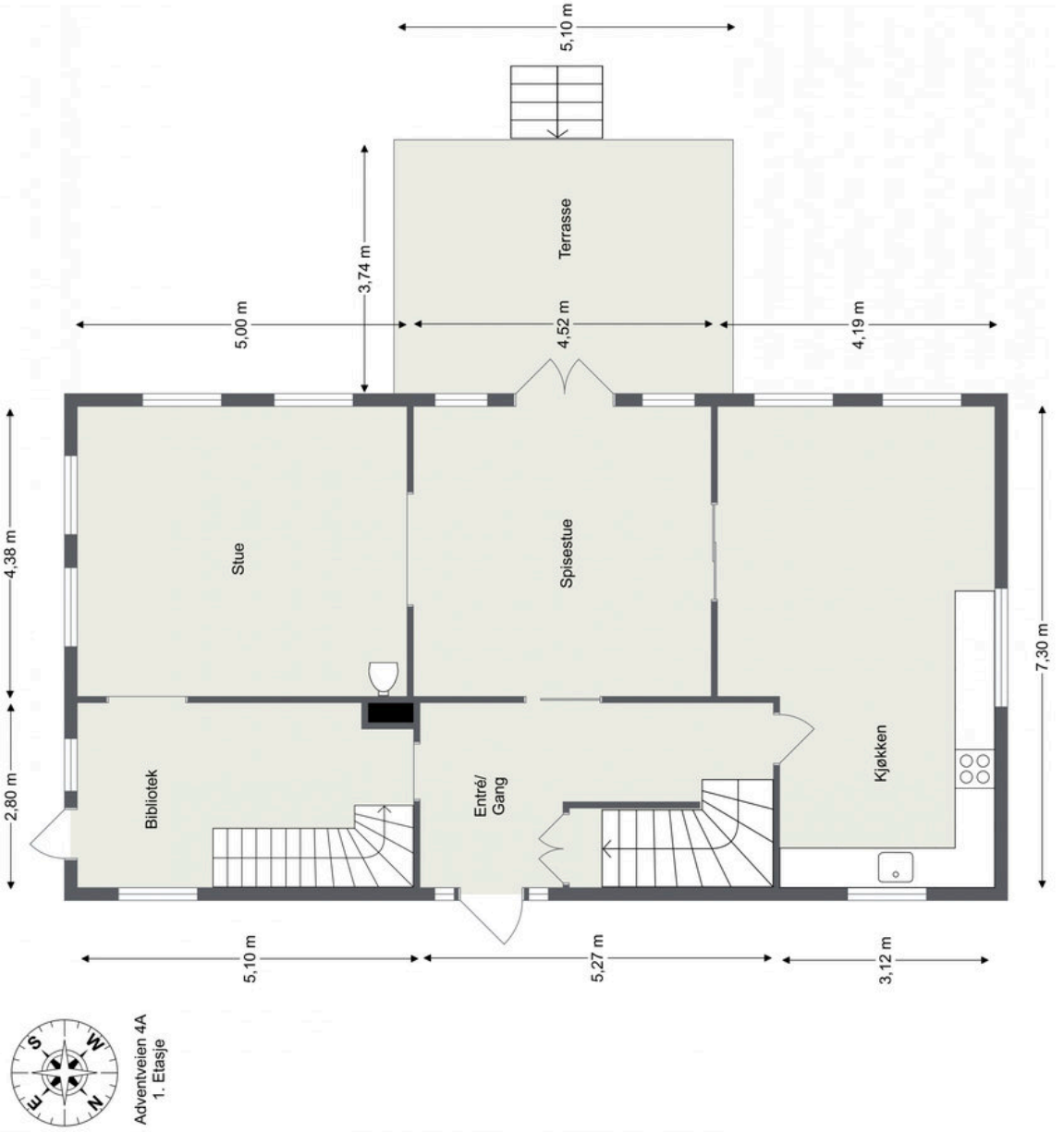
2. etasje:
BRA-i: 102 kvm. Bolig
Total BRA: 102 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 22 kvm. Bolig
Total BRA: 22 kvm.



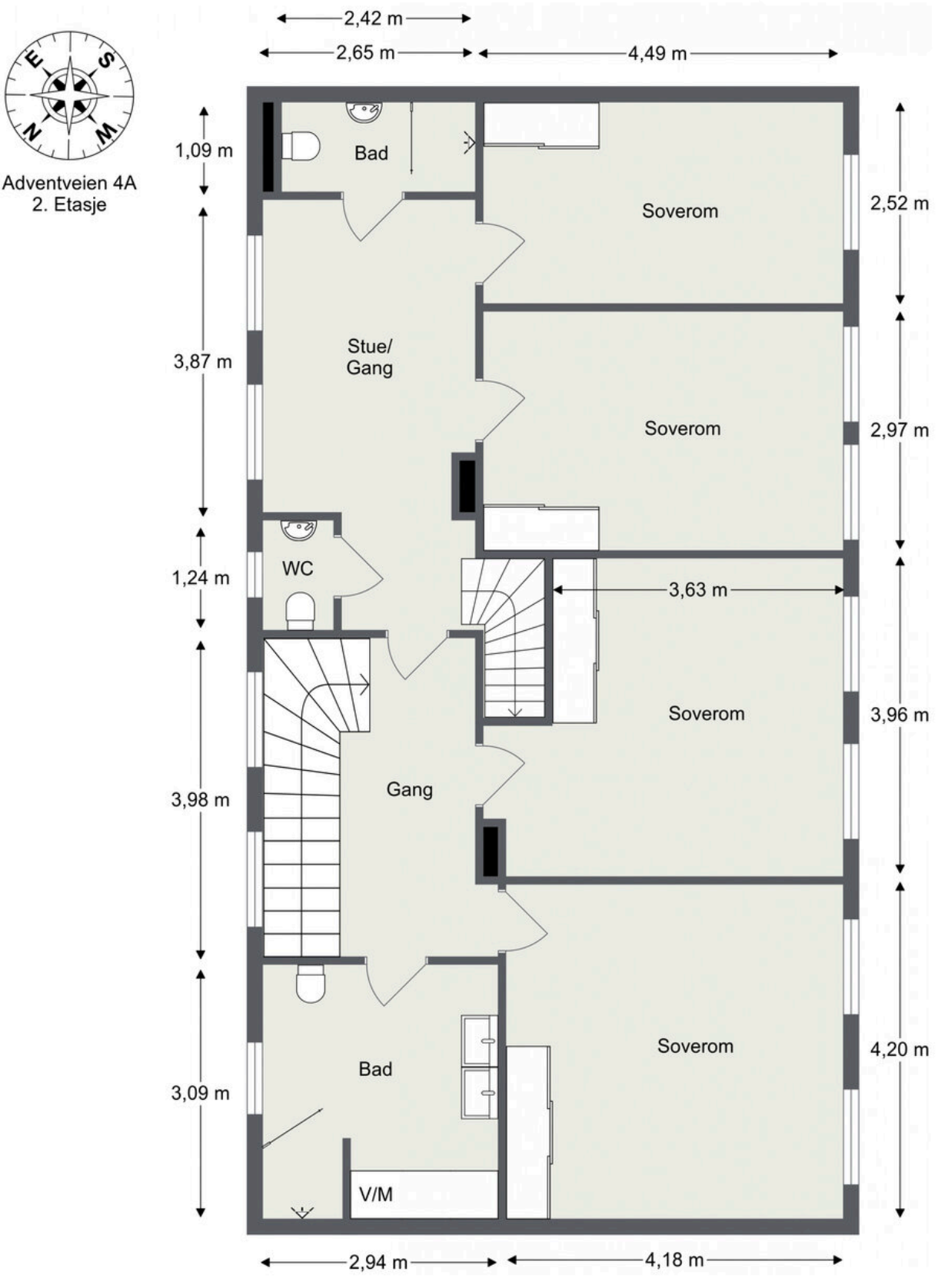
Avvik kan forekomme og tegningen er ikke målbar.
BRA kan ikke beregnes ved benytte tallene på plantegningen.

Forklaring av bilde/rommet



Avvik kan forekomme og tegningen er ikke målbar.
BRA kan ikke beregnes ved benytte tallene på plantegningen.

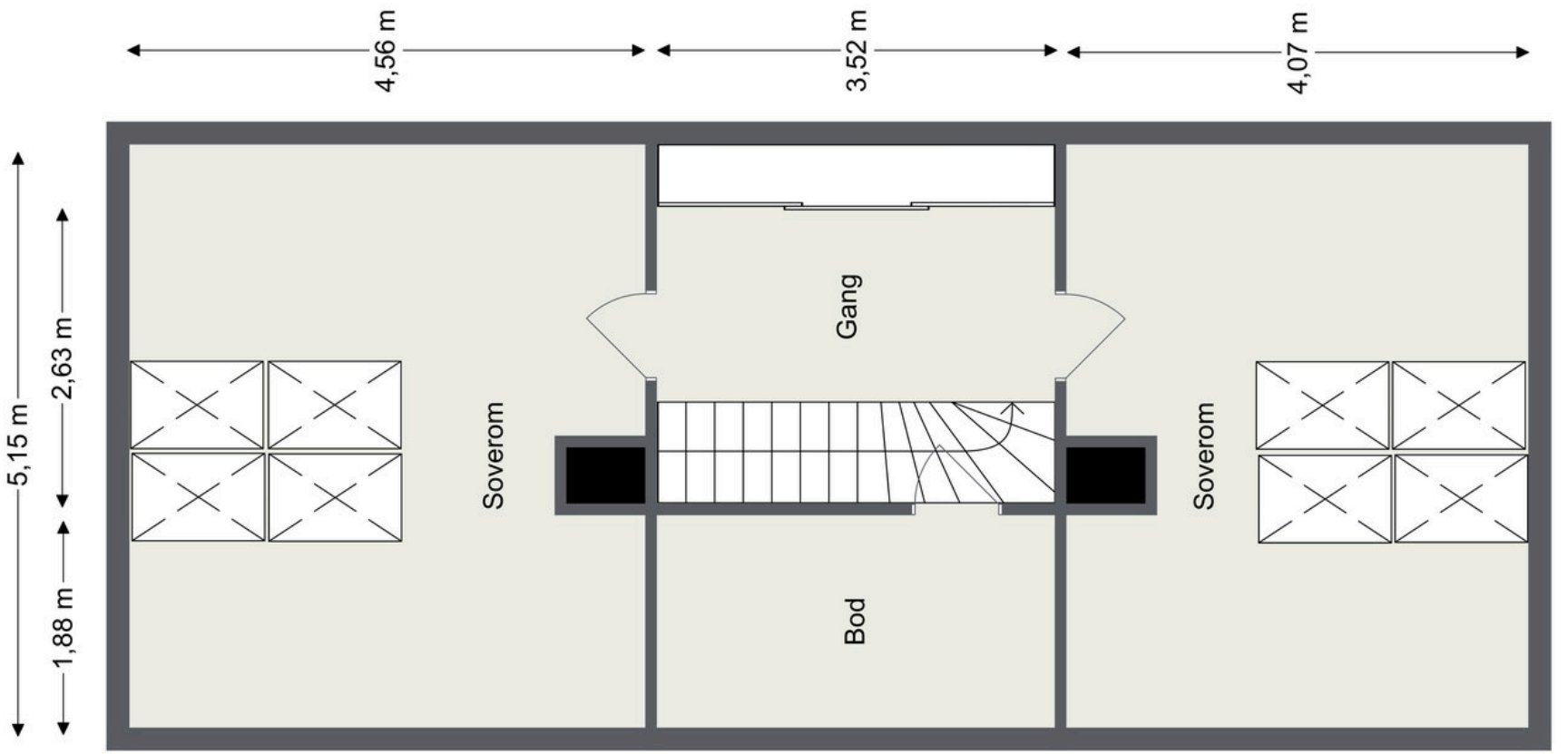
Forklaring av bilde/rommet



Avvik kan forekomme og tegningen er ikke målbar.
BRA kan ikke beregnes ved benytte tallene på plantegningen.

Forklaring av bilde/rommet

Plantegning 011


4,56 m
3,52 m
4,07 m
5,15 m
2,63 m
1,88 m
Soverom
Gang
Bod
Soverom
Avvik kan forekomme og tegningen er ikke målbar.
BRA kan ikke beregnes ved benytte tallene på plantegningen.
S
W
E
N
Adventveien 4A
Loft


4A

Villa 1924

Eiendommen kombinerer arkitektur, historisk verdi, samt den klassiske villafølelsen. Beliggenheten byr på en kombinasjon av frodige omgivelser, samt kort vei til Oslo sentrum, og med trikk, buss, tog og flytog like i nærheten har du hele byen innen rekkevidde. I gangavstand finner du både Harbitz Torg og Skøyen bare noen få minutter unna, som byr på dagligvare, hyggelige spisesteder, treningssenter og et rikt servicetilbud.

Boligen er ført opp over 4 plan og inneholder bl.a:

Kjeller: Teknisk rom, entrè, stue og bad.
Kjeller, hybel: Stue/entré, kjøkken, bad og disp.rom(brukes som et soverom, godkjent som bod).

1.etasje: Spisestue, stue, kjøkken, entrè og bibliotek.
2.etasje: Gang, WC, stue/allrom, 2 bad og 4 soverom.
Loft: Entrè og 2 soverom.


4A











Ditt nye hjem!

Eiendommen har bl.a. blitt oppgradert med:
Ca 2002/03: Loftet ble bygget om til oppholdsrom. Tidligere salgsoppgave opplyser at taket ble tekket om i 2003.
2012: Kjelleren ble senket og bruksendret(se kommentar om bl.a manglende ferdigattest).
2012: Dreneringen ble utbedret.
2012: Bergvarme og etablering av vannbåren gulvvarme.
2012: Nye vannrør internt i boligen.
2012: Oppgradert el-anlegg.
2015: Ny kjøkkeninnredning.
2015: Garasje.
2015: Vindu installert i kjeller i det rommet som i dag leies ut som soverom.
2016: Belegningsstein på gårdsplass.
2017: Utvidet terrasse.
2018: Etablert utvendig trapp til kjeller.
2018: Hybelkjøkken.
2018: El-tilsyn.
2019: Vedovnen i 1.etasje ble montert.
2019: Platting ved garasje.
2020: Fjernet vegg til vindfanget i 1.etasje og marmorflis ble lagt i gangen.
2020: Biblioteket ble integrert i første etasjen og fikk plassbygde hyller (var tidligere en egen utleiedel med egen inngang).
2021: Utebelysning oppgradert.
2021: Elbillader installert i garasje.
2023: Service på bergvarmeanlegget.
2025: Utvendig kledning ble malt.
2020-2025: Innvendige rom har blitt malt opp.

1.etasje:

Hall:
Når du trer inn i boligen, møtes du av en stor, lys og innbydende hall med elegante marmorfliser fra Skogr og overflater malt i tidløse farger. Her får du et førsteinntrykk som setter standarden for resten av boligen. Under trappen er det et plassbygd garderobeskap som gir rikelig av god oppbevaringsplass for sko og yttertøy.

Kjøkken:
Kjøkkenet er fra Kvik (2015) og er både funksjonelt og romslig, med rikelig arbeids- og oppbevaringsplass. Store vindusflater gir godt med naturlig lys, og sammen med de elegante vinduene mot spisebordet skapes en lys og luftig atmosfære. Den lekre fiskebeinsparketten binder rommet

sammen og understreker den eksklusive helhetsfølelsen. Innredningen har slette skapfronter, benkeplater i heltre og malt backsplash - en tidløs kombinasjon med moderne uttrykk. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, frittstående komfyr og platetopp fra SMEG, samt ventilator med utkast til friluft. Det er god plass til et stort spisebord, som gjør kjøkkenet til et naturlig samlingspunkt både for frokost, lekser og sosiale måltider. For økt komfort er det montert fjernstyrte markiser som skjermer for sol.

Spisestue:
Fra kjøkkenet beveger man seg videre inn gjennom originale skyvedører til en elegant spisestue. Rommet er skapt for gode måltider og minnerike sammenkomster, med god plass til et stort spisebord. Spisestuen gir første etasje en ekstra dimensjon - et sted som egner seg like godt til hyggelige hverdagsmiddager som til større selskap. Fra spisestuen åpner store dobbelt dører seg opp mot en solrik terrasse, som forlenger oppholdsarealet og gir en sømløs overgang mellom inne - og uteområdet. Her kan man nyte lange sommerdager, med plass til både spisegruppe, lounge og grill - et perfekt sted for både avslapning og sosialt samvær.

Stue:
Stuen er husets naturlig oppholdsrom, et rom som virkelig åpner seg med sine store vindusflater og sol hele dagen. Malt i lyse og delikate farger - skaper en behagelig atmosfære, samt med tilpassede gardiner i stue og spisestue. Med god plass til stor sofagruppe, stuebord, og tilhørende møblement. For komfort er det satt inn kvalitet peis ovn fra danske Rais som gir både varme og hygge på kalde vinterkvelder. Det er installert fjernstyrt makrise over terrasse mot syd.

Bibliotek:
Et eget bibliotek med plassbygd og integrert bokhylle - perfekt for å lene seg tilbake med morgenkaffen og nyte morgensolen. Direkte utgang til terrasse, noe som gir en sømløs forbindelse mellom inne- og uteområdet. Dette gjør biblioteket til et allsidig rom – både et sted for ro og inspirasjon.

_____
2.etasje:

Hall:
En elegant trapp med trappeløp fra Cotè Bretagne leder deg fra hallen opp til boligens private sone i 2. etasje. Her åpner det seg en romslig langhall som binder sammen soverommene. Store vindusflater slipper inn rikelig med lys og skaper en luftig atmosfære, mens utformingen gir mulighet til å innrede en lun lese- eller sittekrok nederst i hallen. En praktisk tilleggsstue med fleksible bruksmuligheter.

Bad:
Pent bad med flislagte overflater og varmekabler i gulv - utstyrt med vegghengt toalett, dusj-hjørnet, samt servant med oppbevaringsmuligheter i skap og skuffer. Her finner du også en smart vaskenisje med benkeplate over vaskemaskin og tørketrommel - ideelt for travle hverdager. En gjennomtenkt planløsning som kombinerer stil og funksjonalitet.

Hovedsoverommet:
Soverommet har en stille og skjermet beliggenhet ut mot hagen, samt malt i lyse og tidsriktige farger. Rommet byr på god plass til dobbeltseng, nattbord og øvrig møblement. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys, samt plassbygd garderobeskap sørger for rikelig med oppbevaring. I tillegg tilpassede gardiner for ekstra komfort.

Soverom:
Soverommene er praktisk plassert på samme plan, vendt mot den grønne hagen. Rommene har store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og

skaper en lys og innbydende atmosfære. Hvert rom er av god størrelse, med plass til dobbeltseng, nattbord, og garderobeskap, samt skrivepult eller annet møblement etter behov. Malt i delikate og moderne farger og utstyrt med tilpassede gardiner, gir soverommene en lun, gjennomført og stilfull helhet.

Bad nr. 2:
Praktisk bad nr 2 i samme etasje som hovedbadet. Badet har fliser på alle overflater, dusj, speil og praktisk oppbevaring i servantskap. Et baderom som både gir funksjonalitet, samt ekstra komfort og fleksibilitet i hverdagen.

Gjestetoalett:
I hallen finner du et praktisk toalett utstyrt med servant, speil og vegghengt WC. En svært funksjonell løsning - praktisk som gjestetoalett.

_____
Kjeller/ underetasje:

Stue:
I kjeller finner du en romslig og innbydende stue som gir en egen sone, skjermet fra etasjene over. Dette gjør rommet til en perfekt ungdomsavdeling, hvor man kan trekke seg tilbake og ha sitt eget område. Her er det god plass til sofa, stuebord, TV og tilhørende møblement, og rommet egner seg like godt til lek og spill som til filmkvelder eller avslapning med venner.

Bad:
Praktisk plassert med tilknytning til kjellerstuen finner du et pent bad med flislagte overflater, dobbelt servant med gode oppbevaringsmuligheter, vegghengt toalett og dusjhjørne. Downlights i himlingen og varmekabler i gulvet sørger for komfort. En gjennomtenkt løsning som gjør kjelleretasjen komplett, med eget bad lett tilgjengelig til stuen.

Teknisk rom:
Teknisk rom med jordvarmeanlegg samt oppbevaring.

_____
Loft:
Loftsetasjen rommer to store soverom, begge med smarte, integrerte oppbevaringsløsninger under sengene, samt lysskjerming for ekstra komfort. Dette er en unik etasje som gir boligen det lille ekstra, med gjennomtenkte detaljer og funksjonelle løsninger. I tillegg finnes det en stor og romslig bod med egen dør og enkel adkomst fra trappen - perfekt for oppbevaring av vintertøy og sommertøy.

_____
Hybel:

Stue:
Hybelen har egen, skjermet inngang på siden av boligen, noe som gir både privatliv og fleksibilitet. Stuen er malt i lyse farger som skaper en lys og innbydende atmosfære, og har god plass til sofa, stuebord og tilhørende møblement. Planløsningen er funksjonelt bra, samt praktisk.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra Kvik (2018) med laminerte benkeplater, slette skapfronter og plateslått backsplash. Løsningen gir et stilrent og funksjonelt uttrykk med godt med arbeids- og oppbevaringsplass. Det er installert nedfelt kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via rør-i-rør, samt ventilator med utkast til friluft. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin, samt frittstående kjøleskap.

Soverom:
Rommet benyttes i dag som soverom, men er godkjent som bod. Det er romslig med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap, samtidig som det også er god plass til skrivepult eller annet ønsket møblement. Overflatene er malt i delikate farger som skaper en lun og behagelig

atmosfære, og størrelsen gjør rommet både praktisk og fleksibelt i bruk.

Bad:
Pent bad med flislagt gulv og varmekabler som gir ekstra komfort. Her finner du dusj-hjørne, vegghengt toalett og servant med smart oppbevaring under. Downlights i himling, samt malte overflater i lyse farger.

_____
Hage:
Her får du en stor og usjenert hage med optimale solforhold hele dagen. Flere soner gjør at du alltid finner et sted å nyte solen. Hagen er utformet i samarbeid med hagearkitekt, som omfatter vakre hjertetrær, japanske kirsebærtrær, syrintrær, syrinhortensia og hortensiaroser. Hagen er perfekt for både avslapning og sosiale sammenkomster, med plass til hagefester, familiesammenkomster og hyggelige kvelder med gode venner.

_____
Innvendige overflater:
Vegger: Panel. Malte slette overflater. Flislagte vegger på badene.
Tak: Panel. Malte slette overflater.
Gulv: Heltre gulvbord. 1-stavs parkett. Flislagte gulv på badene og i enkelte av de øvrige rommene.

Tekniske installasjoner:
- Automatiske sikringer,
- Varmtvannsberederen er montert i teknisk rom.
- Stoppekranen er montert i teknisk rom, samt sekundære stoppekraner i enkelte fordelerskap.
- Alarm er montert.
- Boligen blir primært varmet opp ved bruk av vannbåren gulvvarme.
- Den vannbårne gulvvarmen dekker i hovedsak i kjelleren, 1.etasje og deler av 2.etasje.
- Varmekabler på badene og WC. Vannbåren gulvvarme på enkelte våtrom.
- Røykvarslere er montert.
- Alarm

Diverse:
- Terrasse 1.etg: 19 kvm.
- Platting: 31 kvm.
- Takhøyde, målt i kjelleren: 2,38 m. Takhøyden varierer mellom rommene.
- Takhøyde, målt i 1.etasje: 2,65 m. Takhøyden varierer mellom rommene.
- Takhøyde, målt i 2.etasje: 2,52 m. Takhøyden varierer mellom rommene.
- Takhøyde, målt på loftet: 0,32 - 2,61 m.
- Varmepumpe(bergvarme) er plassert på teknisk rom.

















































Innhold

Eiendommen kombinerer arkitektur, historisk verdi, samt den klassiske villafølelsen. Beliggenheten byr på en kombinasjon av frodige omgivelser, samt kort vei til Oslo sentrum, og med trikk, buss, tog og flytog like i nærheten har du hele byen innen rekkevidde. I gangavstand finner du både Harbitz Torg og Skøyen bare noen få minutter unna, som byr på dagligvare, hyggelige spisesteder, treningssenter og et rikt servicetilbud.

Boligen er ført opp over 4 plan og inneholder bl.a:

Kjeller: Teknisk rom, entrè, stue og bad.
Kjeller, hybel: Stue/entré, kjøkken, bad og disp.rom(brukes som et soverom, godkjent som bod).

1.etasje: Spisestue, stue, kjøkken, entrè og bibliotek.
2.etasje: Gang, WC, stue/allrom, 2 bad og 4 soverom.
Loft: Entrè og 2 soverom.



Ditt nye nabolag!

Abbediengen/Bestum

Eiendommen har en svært attraktiv beliggenhet i et ettertraktet og familievennlig område. Her bor du med umiddelbar nærhet til trikk, buss, tog og flytog, i tillegg til barnehager, skoler, dagligvare og et variert utvalg butikker. På få minutter når du både Harbitz torg og Skøyen, som byr på hyggelige kafeer, restauranter og servicetilbud. Samtidig som du kan trekke deg tilbake til et rolig og barnevennlig område.

Aktivitet og fritid:
Området er veletablert og svært barnevennlig, med et bredt tilbud av fritidsaktiviteter for store og små. Fra eiendommen er det kort vei til vakre Mærradalen, et skjermet skogsområde med flotte tur - og sykkelstier om sommeren, og preparerte skiløyper om vinteren. Herfra har du også enkel tilgang til Sørkedalen, som byr på tur områder og skiløyper. For alpintinteresserte ligger Tryvann Vinterpark bare en kort kjøretur unna. I nærområdet finner du også idylliske Vækerø Park og Sollerudstranda med gode bademuligheter. Bygdøy, med sine flotte strender og turstier, ligger i gang - og sykkelavstand fra eiendommen.

For den aktive tilbys flere treningssentre, som SATS på HOFF, samt Magnat treningssenter på Harbitz torg. I tillegg fotballbaner, tennisbaner og andre idrettsanlegg. Den kunstinteresserte kan glede seg over kort vei til Edvard Munchs atelier på Ekely.

Servicetilbud:
Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres med gangavstand til Harbitz torg, med bl.a. Coop Mega og tilgang til apotek, blomsterbutikk, frisør, fysioterapeut, svømmebasseng mm. Samt flere spisesteder som den populære sushirestauranten Sabi. Møllhausen torg ligger like ved, med bl.a. Rema 1000, apotek, bokhandel, blomsterbutikk og flere pizzarestauranter. Det er også kort vei til Skøyen, med populære Karenslyst allé som byr på et bredt utvalg av butikker, vinmonopol, t



treningssenter, samt et variert restaurant - og kaféliv. Her kan du blant annet besøke Maschmanns Matmarked og bakeri, eller nyte en kaffe på en av de mange hyggelige caféene. Videre er CC Vest lett tilgjengelig - et moderne kjøpesenter med alt fra sports- og klesbutikker til spesialforretninger, vinmonopol og flere hyggelige spisesteder.

Offentlig kommunikasjon:
Eiendommen har en gunstig beliggenhet til kollektivtforbindelse med ca. 5 min gange til Abbediengen trikkestopp og ca.10 min gange til Skøyen stasjon. Området gir enkelt tilgang til både buss, trikk, tog (flytog) og T-bane, noe som gjør det enkelt å komme seg til alle deler av byen og videre. Ved å benytte seg av bil tar det ca. 11 min til Aker brygge, ca. 3 min til Skøyen, ca. 13 min til Oslo S og rundt ca. 40 min til Oslo Lufthavn Gardermoen.

Skoler og barnehager:
Eiendommen sokner til Bestum barneskole, som videre sokner til Øraker ungdomsskole. I nærområdet finner du også flere videregående skoler, blant annet Ullern videregående skole og Oslo private gymnasium. Bredt utvalg av barnehager, med blant annet gangavstand til Elmolt, Dokka og Harbitz barnehage.


Hybel











Informasjon

Adventveien 4A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0326/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Adventveien 4A, 0281 OSLO
Gnr 30, bnr 346 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Christine Lundberg Høst
Håkon Brinchmann Høst

Kjøpesum og omkostninger
29 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
745 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
746 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
765 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
30 546 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
30 565 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1924

Etasje
4

Antall soverom
6

Arealer
BRA-i: 316 kvm
BRA-e: 32 kvm
Totalt BRA: 348 kvm
TBA: 50 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 90 kvm. Bolig
Total BRA: 90 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 102 kvm. Bolig
BRA-e: 32 kvm. Garasje
Total BRA: 134 kvm.
TBA: 50 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 102 kvm. Bolig
Total BRA: 102 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 22 kvm. Bolig
Total BRA: 22 kvm.

Parkering

Dobbel garasje med to biloppstillingsplasser utenfor huset, samt felles innkjørsel med nabo.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av HAX Eiendom før vi kjøpte, vi har ikke rørleggers navn.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Membran og sluk er fra 2014 på alle bad. Vi oppgraderer nå sluk på det ene lille badet. Arbeidet vil bli gjennomført av M-tett AS i perioden 15.-20. september 2025.

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?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utbygging av Garasje i 2015 - HAX Eiendom AS Belegningssten på gårdsplass og
utvidelse av terrasse i 2016/2017 - Bygg og anlegg AS Utbygging av markterrasse i 2018 - Element studio / Arnulf

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble drenert i forbindelse med utbygging av kjeller i 2012. Det er før vår tid og jeg
har ikke navn på de som gjorde det men takstmann har gjennomført hullboring og arbeidet ser fint ut. Se rapport fra takstmann.

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

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Ja
Når ble kontrollen utført? Ja, det ble gjennomført el-tilsyn i 2018.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 27.10.2021 ble det installert elbillader i

garasjen. Arbeidet ble utført av Fagerborg
Installasjon AS.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vann og avløp er koblet på det kommunale nettet. Før vår tid.

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.?
Svar: Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Svar: Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Svar: Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Loftet ble utbygget i 2011. Før vår tid. Kjeller ble utbygget i 2012. Før vår tid. Garasje
ble bygget i 2015, før vår overtakelse. Hax Eiendom AS Ekstra vindu inn til kjeller (under terasse) og to vinduer mot øst i stuen
ble satt inn før vår tid. Hax Eiendom AS. Sydvendt terasse ble utvidet med ca en meter i 2016/2017. Arbeidet utført av Bygg og
Anlegg AS. Dette ble ikke søkt om. Utvendig inngang til kjeller ble bygget i 2018. Arbeidet utført av Bygg og Anlegg AS. Dette ble
ikke søkt om.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Svar: Ja
Beskriv: Service på bergvarmeanlegg ble gjennomført i desember 2023, gjennomført av Aktiv Kjøling AS.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Vi har gjennomført langtidsmåling med hjemmeapparat
(AirThings) - long term average er 34 becerel per kubikkmeter.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller
soppskader?
Svar: Ja
Beskriv: Det har vært en mindre lekasje fra sluket i lite bad og ned i biblioteket. Dette repareres nå kommende uke av M-tett AS.

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

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

Eventuell kommentar: Vi har ikke søkt spesifikt om dette, men har gjort en egenvurdering basert på denne oppsummeringen:
Lys og utsyn Stue, soverom og bad har vinduer med godt dagslys. God sikt ut av

vinduer (ikke bare ha lysinnslipp). God tak- og
romhøyde . 2,4 meter fri høyde i alle rom. God ventilasjon og inneklima (naturlig eller mekanisk). Tilfredsstillende luftskifte,
fuktsikring og oppvarming. Det er separate rømningsveier (vindu fra soverom og egen utgangsdør fra stue). Røykvarsler og
direkte kobling til vaktsentral (Verisure). Brannskiller. Tilfredsstillende varmeisolasjon (ikke trekk og fukt). God lydisolasjon.
Eget kjøkken, bad og wc.

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?
Svar: Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra da vi kjøpte i 2015.

Bygningssakkyndig

Ole Herman Krefting

Byggemåte

Enebolig over 4 etasjer, inkl kjeller og loft. Støpt såle, fundamentert til komprimerte masser/leire. Grunnmur av betong. Bærende
elementer av betong, mur og treverk. Etasjeskillere av trebjelker. Ytterveggene er antatt oppført som tungt bindingsverk eller reisverk.
Fasaden er kledd med liggende panel. Taket er bygget opp som et valmtak og tekket med skifer. Vinduer med 2-lags glass, samt 1+1
uisolerte glass.

Takstmanns vurdering ved TG2:
AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
Det ble ikke fremvist en radonmåling av luften i boligen. Utførelsen av kjellergulvet er ikke dokumentert og det er
ukjent om det ble montert en radonbrønn eller en radonduk i 2012.
Utvendig grunnmur har mindre krakeleringer/sprekkdannelser i pussen. Det anbefales at disse utbedres for å
hindre at det oppstår frostspreng og ytterligere skader.

1.3 Drenering
Gårdsplassen heller i hovedsak ut i retning av bilveien, men stedvise svanker ble observert hvor nedbør kan
samles.
Ettersyn av utvendige forhold anbefales når det er kraftig nedbør. Hvis det avdekkes at nedbør blir liggende eller
ledes i retning av bygningskroppen så må det utføres tiltak. Fallforholdet rundt boligen skal være 1:50 i en 3
meters avstand fra boligen.
Det ble observert en knotteplast rundt boligen, men på flere områder så mangler det en topplist og dette kan føre
til at nedbør lettere kan trekke ned mellom knotteplasten og grunnmuren.
Knotteplast er ikke montert mellom kjellertrappen og grunnmuren. Dette kan medføre et høyt vanntrykk mot
grunnmur ved nedbør.
Det ble påvist forhøyede fuktverdier(vektprosent på 19%) ved kjellerdøren. Dette er et symptom på at det trekker
inn fuktighet i konstruksjonen. Det anbefales at bygningsdelen holdes under oppsyn og at det utføres tiltak på

bakkenivå for å lede nedbør vekk fra boligen. Dette inkluderer blant annet et bedre fallforhold på terrenget og
ettersyn av nedløpet som går ned på hjørnet ved kjellertrappen/kjellerdøren.
Dreneringen vurderes til TG 2 da det er symptom på manglende funksjon og det er grunn til å overvåke tilstanden.
Tiltak må påregnes og dette kan innebære utbedring av dreneringen rundt grunnmuren.

1.4 Støttemurer
Rekkverket på støttemuren ble målt til 87 cm høyt og har åpninger som er større enn 10 cm. Kjellertrappen ble
oppført i 2018 og dette medfører at rekkverket skal være 100cm høyt og åpninger større enn 10 cm tillates ikke da
det er en risiko for fallskader. Åpninger som tillater klatring skal ikke være større enn ca 2 cm.
Det forekommer skjolder langs støttemuren og mye grønske på bedre del av støttemuren mot kjellerdøren.

2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon
Mindre sprekkdannelser forekommer i kledningen.
Høy alder på kledningen og det må forventes at bakenforliggende konstruksjon avviker fra dagens krav til
varmetap og tetthet(isolasjon/vindsperre).
Kledningen er ikke luftet, men merk at dette var en vanlig praksis når boligen ble oppført.

4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
Kneloftene er ikke en del av luftingen til taket og det ble ikke observert luftespalter langs boligen i gesimskassen
eller lignende. Dokumentasjon på hvordan luftingen av taket er utført må fremvises, da dette ikke fremkommer
tydelig ved visuell observasjon.

6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.
Rekkverket til terrassen ble målt til 87 cm høyt og det forekommer åpninger som er større enn 10 cm, samt
åpninger som tillater klatring.
Rekkverket ble oppgradert i 2017 og skal dermed følge TEK-17 som krever en høyde på 100cm.
Enkelte skiferheller og sementfuger med sprekkdannelser.
Rekkverket fra terrassedøren ved biblioteket ble målt til 88 cm høyt og er lavere enn kravet, samt at det har store
åpninger i rekkverket som tillater klatring og nedfall, særlig for mindre barn.
Kjellertrappen mangler håndløpere.

7.1 Piper og ildsteder
-Sotlukene i kjelleren ble ikke observert og disse må være tilgjengelige slik at sotrester kan fjernes.
-En feieluke på loftet er noe hard å åpne.
-Da pipeløpene er oppført av teglstein så skal alle sidene være tilgjengelige/synlig. På loftet er bare 2 av 4 sider
synlige og øvrige flater er tildekket av panel. Kledningen må fjernes slik at pipeløpene i boligen er synlig på alle 4
sidene.

8.1 Etasjeskillere
Etasjeskilleren har avvik som overstiger 15 mm i totale avvik og TG 2 settes iht toleransekravene som er satt i

NS3600.
For utbedring av avviket så kan gulvet avrettes med f eks avrettingsmasse.
Skjevheter i konstruksjonen må
forventes da bygget har en høy alder og treverk vil naturlig sige med årene.
Kjellertrapp:
Det mangler en håndløper i trappeløpet. Åpningene i rekkverket ble målt til å være ca 11 cm og overstiger kravet
på 10 cm. Dette utgjør en risiko for at mindre barn kan få hodet i mellom åpningene og dermed falle ned.
Avstanden fra etasjeskilleren og underliggende trappetrinn ble målt til 183 cm og avviker fra kravet på 200cm i fri
høyde.
Trapp mellom 1.etg og 2.etg:
Trappen mangler håndløper.
Rekkverket i 2.etasje ble målt til 87cm høyt og er lavere enn kravet på 90 cm.
Trapp til loft:
Det er ikke montert håndløpere i trappeløpet.
Rekkverkene må heves til 90 cm og vertikale åpninger i rekkverket må ikke overstige 10 cm.
Håndløpere skal være montert på begge sider i trappen.

9.1.2 Kjeller Gulvets overflate
Det ble påvist bom i flis på soverommet(hybel) og i trapperommet.
Flisene foran kjellerdøren har høy grad av bom og må forventes å være tilnærmet løse, samt at sementfugene har
løsnet.
Skader på parketten forekommer i forkant av kjellerdøren.
Sprekkdannelser i overgangen mellom gulv og vegg har oppstått i trapperommet.

10.1.1Bad hybel Overflate vegger og himling
Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er ikke tilstrekkelig og må økes til minimum 10 mm langs hele
undersiden av dørbladet slik at tilluften er ivaretatt.
Det anbefales at det monteres en mekanisk vifte i lufteventilen slik at avtrekket forbedres, samt for å unngå at det
kan oppstå kulderas.
Det ble påvist sprekker 3 flis i dusjen, langs nedre rekke. Dette kan tyde på at det har oppstått en bevegelse i
bakkant av flisene og dette kan f eks være at en gipsplate eller et annet plateprodukt har begynt å svelle.
Misfarging og svertesopp forekommer i fugene, da særlig i dusjen.
Sprekkdannelse i silikonfugen under servantskapet.
Sprekkdannelse i ytterhjørnet over servantskapet.
Sprekkdannelser kan tyde på at det forekommer bevegelse mellom overflatene.
Det anbefales å legge en ny
fugemasse hvor disse har sprukket opp. Hvis sprekken er gjentagende så kan det tyde på bevegelser i
konstruksjonen som må utbedres.

10.1.2Bad hybel Overflate gulv
Flere av flisene trapper tildels kraftig og dette tyder på ufagmessig utførelse.

10.1.3Bad hybel Membran, tettesjiktet og sluk
Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke og må innhentes for å kunne lukke avviket.
Membranen nærmer seg minimum forventet levetid og det anbefales at det bør vurderes tiltak for å begrense
belastningen på membranen, som f eks å montere et dusjkabinett eller et dusjkar.

10.2.1Bad kjeller Overflate vegger og himling
Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er ikke tilstrekkelig og må økes til minimum 10 mm langs hele
undersiden av dørbladet slik at tilluften er ivaretatt.
Det anbefales at det monteres en mekanisk vifte i lufteventilen slik at avtrekket får en tilstrekkelig funksjon, samt
for å unngå kulderas.

10.2.3Bad kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke og dette må innhentes for å kunne lukke avviket.
Membranen har passert minimum forventet levetid og det anbefales at det bør vurderes tiltak for å begrense
belastningen på membranen, som f eks å montere et dusjkabinett eller et dusjkar.

10.3.1Stort bad 2.etg Overflate vegger og himling
Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er ikke tilstrekkelig og må økes til minimum 10 mm langs hele
undersiden av dørbladet slik at tilluften er ivaretatt.
Det ble observert en sprekk i silikonfugen mellom vegg/gulv på flere punkter.
Dette kan tyde på bevegelser i
bakenforliggende konstruksjon.
Svertesopp og generell misfarging forekommer i dusjen.
Det har gått en avskalling av emaljen til servanten.

10.3.2Stort bad 2.etg Overflate gulv
Øvrig baderomsgulv har et fall i retning av dusjen, men fallforholdet ble målt til å være slakere enn 1:200 og er
dermed ikke iht krav.
Fallet må økes til minimum 1:200 for å være iht kravene i TEK-10.
Det ble observert en sprekk i en flis.

10.3.3Stort bad 2.etg Membran, tettesjiktet og sluk
Membranen passerer snart forventet levetid og det anbefales at det bør vurderes tiltak for å begrense belastningen
på membranen, som f eks å montere et dusjkabinett eller et dusjkar.
Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke og må innhentes for å kunne lukke avviket.

10.4.1Lite bad 2.etg Overflate vegger og himling
Baderomsdøren er montert i våtsonen til dusjen og vannsøl mot karmen bør holdes til et minimum da overgangen
mellom karm og membran ofte er et svakt punkt. Døren er plassert svært tett mot dusjen og det er ingen fysisk
avgrensning mellom døren og dusjen. Fuktskader forekommer på dørbladet og nedre del av belistningen.
Svertesopp og generell misfarging forekommer i fugene.
Nederste flisrekke i dusjen trapper innover og kan være et tegn på bevegelser i bakenforliggende plateprodukt.

10.4.2Lite bad 2.etg Overflate gulv
Fallforholdet på enkelte steder i dusjen ble målt til å være under 1:100 og fallet på baderomsgulvet er dermed ikke
iht krav.
Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran/flis ved dørterskelen er lavere enn kravet på 25 mm.

11.1 Kjøkken Kjøkken
Komfyrvakt er ikke montert og skal ha blitt montert da det elektriske anlegget i boligen ble oppgradert i 2012.
Komfyrvakt har vært et krav siden 2010 og gjelder når det etableres en ny kurs eller at kursen til platetoppen
flyttes på.

13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
Kursene i fordelerskapet på badet i kjelleren(hoveddel) og på teknisk rom er ikke merket.
Rustflekker forekommer på bunnen av fordelerskapet på badet i kjelleren(hoveddel). Det ble ikke observert tegn
til dråper på fordelerstammene eller en lekkasje. Rustflekkene kan komme av kondensdannelse og ettersyn
anbefales.
Dokumentasjon på anlegget foreligger ikke.
Det foreligger ikke informasjon om at avløpene ble skiftet ut i 2012 eller at det ble utført arbeider på
bunnledningene ut til kommunalt anlegg. Høy alder må dermed forventes.

13.2 Varmtvannsbereder
Det ble observert rustflekker/skjolder på gulvet foran berederen og inne i skapet. Teknisk rom er ikke ventilert og det kan være at disse flekkene kommer av kondens. Regelmessig ettersyn
anbefales for å avdekke om det forekommer drypp rundt ventiler eller kondensdannelse på rørene.

13.3 Vannbåren varme
Rørene fra bergvarmen kommer igjennom grunnmuren under trappen og på dette punktet ble det observert
dryppmerker på gulvet og kondens på rørene. Rustdannelse har oppstått på stengeventilene.
Rørene inne på teknisk rom har også tegn til rustdannelse og kondens/dråper fra rørene.
Bedre isolering av rørene og ettersyn anbefales. Utskiftning av ventiler og tilhørende utstyr kan være nødvendig
pga rust.

13.4 VarmesentralerDet ble ikke opplyst at det har blitt foretatt en service på anlegget de siste to årene.
Selve varmepumpen har en forventet levetid på ca 15 år og medfører at det må påregnes en utskiftning ila
nærmeste fremtid.

13.5 Ventilasjon
Friskluftsventiler er montert i enkelte ytterveggene, men flere av soverommene og oppholdsrommene har ikke en
passiv luftemulighet(lufteventil). Lufteventiler må monteres i rommene som ikke har dette for å lukke avviket.
Naturlig ventilasjon får automatisk TG 2 iht NS3600 da effekten er lavere og mer varierende enn med et mekanisk
avtrekk.
Det anbefales at det etableres et mekanisk avtrekk på alle badene og på WC. Ved anledning kan det fortrinnsvis
etableres et balansert ventilasjonsanlegg.

13.6 Toalettrom
Luftespalten i underkant av dørbladet er tett og dette medfører at det ikke er

tilstrekkelig med tilluft og at
avtrekket dermed blir redusert. Luftespalte på minimum 10 mm må etableres for å kunne lukke avviket.
Waterguard er ikke montert på WC. WC ble etablert/oppgradert i 2012 og medfører at TEK-10 skal følges. Dette
stiller krav til at en waterguard skal benyttes på rom med skjulte vanninstallasjoner(innebygget sisterne).

14.1 Garasje – uthus
Taket er, i likhet med hovedboligen, tekket med skifer. Det er ikke montert snøfangere på taket og dette medfører
en risiko for at snø og is kan falle ned. Takets helning er ukjent og det kan ikke fastslås at det er krav til
snøfangere.
TG 2 settes for å belyse risikoen for nedfall fra taket. Hvis takets helning er over 27 grad så skal det ha blitt
montert snøfangere på taket iht krav i 2015 og punktet skal dermed vurderes til TG3.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:
AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

3.1 Vinduer og ytterdører
TG 3:
- Råteskader i takvinduene på loftet. Utskiftning er nødvendig.
Detaljene rundt takvinduene må kontrolleres for å etterse at det ikke trekker vann inn i konstruksjonen.
Prisestimatet inkluderer kun utskiftning av takvinduene med råteskader.
TG 2:
-Terrassedøren i stuen har høy alder og subber mot karm, samt er hard å lukke.
Justering av karm og generell elde
må forventes.
-Flere av vinduene subber mot karm og justeringer anbefales.
-Terrassedøren ved biblioteket subber mot karm og trenger en justering.
-Et mindre riss i en av de innvendige glassrutene til ytterdøren ble observert.
-Dørbladet til kjellerdøren slår skjevt mot dørkarmen og subber mot dørterskelen.
Justering av karm anbefales. --
Utvendig vannbrett består av flis og er tilnærmet flatt. Dette medfører at fuktighet kan trekke i retning av
dørterskelen.
-Vannbrett over og under vinduer/ytterdører består av treverk og er ikke kledd med et beslag. Dette medfører et
behov for hyppigere vedlikehold for å unngå at vannbrettet råtner og for å forhindre at nedbør trekker inn i
konstruksjonen.
- Punktert glass på loftet ble observert. Utskiftning av glasset er nødvendig for å unngå et høyt varmetap.
- Flassende maling og svertesopp ble observert på karmene til alle takvinduene.
-Den nederste raden med takvinduer ligger tett mot gulvet og medfører en risiko for fallskader hvis disse står åpne,
særlig for mindre barn, da det ikke er montert et rekkverk.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
Det er ikke montert snøfangere på taket, med unntak av under takvinduene. Hvis det legges til grunn at
taktekkingen ble skiftet ut i 2002, så skal det som minimum ha blitt montert

snøfangere over inngangspartiet og
kjellertrappen, dvs hvor det er forventet å måtte ferdes under om vinteren.
Helningen til taket ble målt til ca 36 grader. Ved bruk av skiferstein og en helning på mer enn 27 grader så skal det
monteres snøfangere da det er en risiko for nedfall av snø og is.
Mosevekst forekommer på taket og det anbefales at dette fjernes.
Underliggende takpapp har en forventet levetid på ca 30 og takets primære tettesjikt har passert mer enn 50% av
forventet levetid. Utskiftning og reparasjoner må dermed forventes. Merk kommentar om at tekkingen rundt
takvinduene må etterses.
Skifersteinen har høy levetid med korrekt vedlikehold.
Prisestimatet inkluderer kun snøfangere hvor det er krav iht TEK-97(datidens krav), dette medfører i hovedsak
over inngangspartiet og kjellertrappen.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

9.1.3 Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
TG 3 benyttes da det er påvist en lokal funksjonssvikt og en vektprosent på 19% som er over grenseverdien(17%)
for hva som anses som skadelig fukt.
Det vil være behov for umiddelbare tiltak for å unngå at det dannes svertesopp og fuktskader i konstruksjonen.
Det anbefales å begynne med forebyggende tiltak over terreng, som f eks ettersyn av terrenget ved nedbør og å
legge om taknedløpet på det aktuelle hjørnet slik at nedbør ledes vekk fra konstruksjonen og ikke ned i
dreneringen. Å montere en topplist over knotteplasten anbefales også.
Ventilasjonen i kjelleren er generelt mangelfull og det anbefales å etablere et tilstrekkelig mekanisk avtrekk slik at
fuktig luft trekkes ut av boligen.
Hvis fuktverdiene ikke reduseres etter disse tiltakene så kan det være nødvendig å grave opp lokalt for å utbedre
dreneringen.
Prisestimatet omfatter forebyggende tiltak over terreng og etablering av en bedre ventilasjon(mekanisk avtrekk) i
kjelleren.
Hvis fuktigheten ikke reduseres så må det påregnes at kostnaden øker da det må graves rundt grunnmuren.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

10.4.3Lite bad 2.etg Membran, tettesjiktet og sluk
Det har oppstått en lekkasje mellom klemringen og sluket. M-tett skal har utarbeidet en rapport og skal, i følge
hjemmelshaver, utbedre avviket lokalt slik at badet kan benyttes videre.
TG 3 settes da badet pr nå ikke har en tilstrekkelig tetthet mellom klemringen og sluket.
Prisestimatet legger til grunn den kostnaden M-tett har beregnet for lokal utbedring. Hvis den lokale utbedringen
ikke har ønsket effekt så må det forventes at kostnaden vil øke da større utbedringer må foretas. Dette kan
innebære utskiftning av sluket og tettesjiktet, som i stor grad vil påvirke hele badet.
Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke og må innhentes for å kunne lukke avviket.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Følgende medfølger ikke handelen:
- Frys i kjeller
- Montana skjenk
- Lysekrone i spisetue

Adgang til utleie

Boligen har egen hybeldel som i dag leies ut for kr. 17.379,- inkl. fiber per mnd.
Avtalen har vanlig 3 mnd. oppsigelse og løper ellers frem til 2028.
Rommene i hybelen er ikke søkt/godkjent til varig oppholdsrom.

Hele boligen kan leies ut i sin helhet.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - lysegrønn

Oppvarming

Boligen blir primært varmet opp ved bruk av:
- Vannbåren varme ved bargvarme

Informasjon om strømforbruk

- 2024: 29.124 kWh

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 44 218,-pr. 2025

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 20 700,- fra Gjensidige.
- Alarm fra Verisure kr 445,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Viken Fiber kr 1069,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt

Kr 14 069,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 10 320 663,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 21 172 376,- pr. 2023

Forsikring

If Skadeforsikring
Polisenr: 880465

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 726 kvm (Eiertomt)
Tomten er planert og opparbeidet med gressplen, stedlige vekster og uteplasser. Gårdsplassen er belagt med brostein. Adkomst til tomten
deles med Adventveien 4B. Tomten ligger i et område med småhusbebyggelse og blokkbebyggelse.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningskilt ved fellesvisninger.

Radonmåling

Radonmåling er gjennomført med eget apparat i hele huset, samt bilde av måling.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke mottatt ferdigattest på bygget.
Det er mottatt ekspedisjonsdokument for garasje fra 1949 samt sluttnotat vedr. loftsutbygging datert 01.09.2011.

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

Rom i underetasje er ikke søkt/godkjent til rom for varig opphold. Utvendig trappeløp til hybel og garasje er ikke byggemeldt.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside. Reguleringsplan: S-4220

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

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/

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/30/346:
15.03.2017 - Dokumentnr: 231197 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:69 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:69 Snr:4
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune

15.03.2017 - Dokumentnr: 231197 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:69 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:69 Snr:4
Bestemmelse om adkomstrett
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune

15.03.2017 - Dokumentnr: 231100 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:30 Bnr:69

15.03.2017 - Dokumentnr: 231197 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:69 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:69 Snr:4
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune
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

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.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger

som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 210 000,-
Grunnpakke Hus kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar 3.900,- per stk.(Gratis privatvisninger samt 2 første visninger gratis) kr. 0,-

Utlegg:
Kostnad foto - Dag-, kveld- og dronefoto inkl helg ca. (kostnad direkte til selger) kr. 14 000,-
Kostnad tilstandsrapport ca. (kostnad direkte til selger) kr. 35 000,-

Samlet skal selger betale kr. 321 890,- 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 14. september 2025

Ansvarlig megler

Sverre Ivar Skaarberg Wiborg, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92615943

Megler

Esben Mandelid, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90099940

Meglerforetaket

Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Adventveien 4A

EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig
Adventveien 4A
0281 Oslo

www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
27	TG 2	Vesentlige avvik
4	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Ole Herman Krefting
Dato: 12/09/2025

Hamangskogen 19
Sandvika 1338
93462623
takst@bvtm.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3:
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:30, Bnr: 346
Hjemmelshaver:	Christine Lundberg Høst / Håkon Brinchmann Høst
Tomt:	726 m²
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	Offentlig, via private stikkveier.
Vann:	Offentlig, via private stikkledninger.
Avløp:	Offentlig, via private stikkledninger.
Regulering:	S-4220 - Bolig med tilhørende anlegg. Merk midlertidig forbud mot tiltak.
Offentl. avg. pr. år:	Henviser til prospektet.
Forsikringsforhold:	Henviser til egenerklæringsskjemaet.
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1924
Fnr:	-

©mstr.no

www.bmtf.no

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	09.09.2025
Forutsetninger (hindringer):	Boligen var bebodd og normalt møblert på befaringsdatoen. Større møblement som f eks senger, sofaer og garderobeskap/innredning kan skjule feil og mangler som kan forekomme. Teknisk rom ble benyttet som tørkerom og til lagring, dette medfører at enkelte installasjoner og overflater ikke er synlig. Bygningsmassen generelt har høy alder og medfører at boligen møter ikke dagens krav til isolasjon, ventilasjon, tetthet etc og det må legges inn i forventningene at dette er en eldre bolig. Boligen er bebodd og generell bruksslitasje må forventes. Taket og fasaden ble kun besiktiget fra bakkenivå da det ikke forelå tilstrekkelig med sikringsutstyr for arbeider i høyden. Befaringen baseres på en overfladisk besiktelse, samt enkelte destruktive inngrep(hulltagning). Været på befaringsdatoen var lettskyet og ca 15 grader.
Oppdragsgiver:	Christine Lundberg Høst
Tilstede under befaringen:	Christine Lundberg Høst / Håkon Brinchmann Høst
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:
Tomten er planert og opparbeidet med gressplen, stedlige vekster og uteplasser. Gårdsplassen er belagt med brostein. Adkomst til tomten deles med Adventveien 4B. Tomten ligger i et område med småhusbebyggelse og blokkbebyggelse.

OM BYGGEMETODEN:
Enebolig over 4 etasjer, inkl kjeller og loft. Støpt såle, fundamentert til komprimerte masser/leire. Grunnmur av betong. Bærende elementer av betong, mur og treverk. Etasjeskillere av trebjelker. Ytterveggene er antatt oppført som tungt bindingsverk eller reisverk. Fasaden er kledd med liggende panel. Taket er bygget opp som et valmtak og tekket med skifer. Vinduer med 2-lags glass, samt 1+1 uisolerte glass.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen ble vesentlig oppgradert rundt 2012 og fremstår jevnt over som velholdt og med normal slitasje med hensyn til alderen.
Skjevheter i konstruksjonen forekommer og dette er blant annet synlig i himlingen i 2.etasje og i dørkarmene.
Badene ble oppført rundt 2012 og har enkelte bemerkninger vedrørende f eks fallforhold, sprekker i fuger og misfarging/svertesopp.
Det minste badet i 2.etasje har hatt en lekkasje mellom klemringen og sluket. Hjemmelshaver opplyser at utettheten skal utbedres av M-tett ila kort tid.

Dreneringen ble utbedret rundt hele huset i 2012 og det ble observert en knotteplast rundt store deler av boligen. Det bemerkes at det mangler en topplist på flere steder.
Fuktsøk i forbindelse med hulltagning påviste en vektprosent på 19% ved kjellerdøren og 10,4% i stuen/soverommet mot sørøst.
Fuktverdien på 19% er å anse som et høyt fuktnivå da grensen for hva som er skadelig fukt er på 17%.

For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i kjelleren: 2,38 m. Takhøyden varierer mellom rommene.
Takhøyde, målt i 1.etasje: 2,65 m. Takhøyden varierer mellom rommene.
Takhøyde, målt i 2.etasje: 2,52 m. Takhøyden varierer mellom rommene.
Takhøyde, målt på loftet: 0,32 - 2,61 m.
Automatiske sikringer,
Varmtvannsberederen er montert i teknisk rom.
Stoppekranen er montert i teknisk rom, samt sekundære stoppekraner i enkelte fordelerskap.
Alarm er montert.
Boligen blir primært varmet opp ved bruk av vannbåren gulvvarme.
Den vannbårne gulvvarmen dekker i hovedsak i kjelleren, 1.etasje og deler av 2.etasje.
Varmekabler på badene og WC. Vannbåren gulvvarme på enkelte våtrom.
Vedovn i stuen.
Røykvarslere er montert.
Brannslukningsapparat er utplassert.

©mstr.no

www.bmtf.no

DOKUMENTKONTROLL:
www.oslo.kommune.no
www.eiendomsverdi.no
Informasjon fra hjemmelshavere, herunder muntlig informasjon og informasjon fra et tidligere prospekt ved kjøpet av boligen i 2015.
Dokumentasjon på arbeider som er utført i boligen ble ikke fremvist.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Panel. Malte slette overflater. Flislagte vegger på badene.
Tak: Panel. Malte slette overflater.
Gulv: Heltre gulvbord. 1-stavs parkett. Flislagte gulv på badene og i enkelte av de øvrige rommene.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
I følge hjemmelshaver:
Ca 2002/03: Loftet ble bygget om til oppholdsrom. Tidligere salgsoppgave opplyser at taket ble tekket om i 2003.
2012: Kjelleren ble senket og bruksendret(se kommentar om bl.a manglende ferdigattest).
2012: Dreneringen ble utbedret.
2012: Bergvarme og etablering av vannbåren gulvvarme.
2012: Nye vannrør internt i boligen.
2012: Oppgradert el-anlegg.
2015: Ny kjøkkeninnredning.
2015: Garasje.
2016: Belegningsstein på gårdsplass.
2017: Utvidet terrasse.
2018: Etablert utvendig trapp til kjeller.
2018: Hybelkjøkken.
2018: El-tilsyn.
2019: Vedovnen i 1.etasje ble montert.
2019: Platting ved garasje.
2020: Fjernet vegg til vindfanget i 1.etasje og marmorflis ble lagt i gangen.
2025: Utvendig kledning ble malt.
2020-2025: Innvendige rom har blitt malt opp.

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:
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.

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	90	0	0	0	85	5
1. Etasje	102	0	0	50	102	0
2. Etasje	102	0	0	0	99	0
Loft	22	0	0	0	22	0
SUM BYGNING	316	0	0	50	311	5
SUM BRA	316					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje	0	32	0	0	0	0
SUM BYGNING	0	32	0	0	0	0
SUM BRA	32					

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
Kjeller: Teknisk rom, gang, stue og bad.
Kjeller, hybel: Stue/entré, kjøkken, bad og disp.rom(brukes som et soverom, godkjent som bod).
1.etasje: Spisestue, stue, kjøkken, gang og bibliotek.
2.etasje: Gang, WC, stue/allrom, to bad og fire soverom.
Loft: Gang og to soverom.

BRA-e:
Garasje.

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM AREAL:

Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet.
Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen og sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.

Terrasse 1.etg: 19 kvm.
Platting: 31 kvm.
GUA(gulvareal), loft: Ca 65 kvm. Store deler av arealet er ikke målbart pga lav takhøyde. Deler av loftet er ikke tilgjengelig da det er oppført skap på langsiden av etasjen.

S-rom:
Kjeller: Teknisk rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE MERKNADER:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Ole Herman Krefting

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

12/09/2025

Ole Krefting

Ole Herman Krefting

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

- Berggrunnen består av skifer og kalkstein i veksling, i følge ngu.no
- Det er ikke påvist en risiko for kvikkleire på tomten i følge nve.no. Merk at det er påviste felt med kvikkleire i nærheten(Bestum 1 og Abbedikollen) med utløp i retning av tomten.
- Det ble ikke fremvist en radonmåling av luften i boligen.
- Det fremkommer ikke at boligen ligger i et område med risiko for flom eller overvann, i følge nve.no.

Grunnmuren består av betong og er i stor grad påført i kjelleren. Enkelte vegger er eksponert og det ble ikke observert tegn til sprekkdannelser på disse flatene.
Utvendig grunnmur har mindre krakeleringer/sprekkdannelser i pussen.

Det ble ikke observert tegn til deformasjoner i grunnmuren eller tegn til sprekkdannelser som kan være tegn på setninger eller et høyt jordtrykk.

For informasjon om drenering og fuktsøk, se punkt 1.3 og 9.1.3.

Merknader: En påført kjellervegg er å anses som en risikokonstruksjon da det kan oppstå fuktskader, soppdannelse og sprekkdannelser i grunnmuren som forblir skjult.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengforholdet rundt boligen er i hovedsak planert og opparbeidet med brostein og gress.
Gårdsplassen heller i hovedsak ut i retning av bilveien, men stedvise svanker ble observert hvor nedbør kan samles.
På baksiden av boligen er det opparbeidet en gressplen og med blomsterbedd tett mot konstruksjonen.
Blomsterbedd og gressplen må opparbeidet slik at vannet ledes vekk fra boligen.
Ettersyn av utvendige forhold anbefales når det er kraftig nedbør. Hvis det avdekkes at nedbør blir liggende eller ledes i retning av bygningskroppen så må det utføres tiltak. Fallforholdet rundt boligen skal være 1:50 i en 3 meters avstand fra boligen.

Dreneringen rundt hele boligen ble i følge hjemmelshaver utarbeidet i 2012 i forbindelse med at kjelleren ble senket. Det ble observert en knotteplast rundt boligen, men på flere områder så mangler det en topplist og dette kan føre til at nedbør lettere kan trekke ned mellom knotteplasten og grunnmuren.
Knotteplast er ikke montert mellom kjellertrappen og grunnmuren. Dette kan medføre et høyt vanntrykk mot grunnmur ved nedbør.
Stedvise observasjoner av XPS (isolasjon) på grunnmuren mot sørøst.
Det ble påvist forhøyede fuktverdier(vektprosent på 19%) ved kjellerdøren. Dette er et symptom på at det trekker inn fuktighet i konstruksjonen. Det anbefales at bygningsdelen holdes under oppsyn og at det utføres tiltak på bakkenivå for å lede nedbør vekk fra boligen. Dette inkluderer blant annet et bedre fallforhold på terrenget og ettersyn av nedløpet som går ned på hjørnet ved kjellertrappen/kjellerdøren.

Merknader: Dreneringer har en forventet levetid på mellom 20-60 år.

TG 2 1.4 Støttemurer

www.bmtf.no

Støttemur av betong ved kjellertrappen. Det forekommer skjolder langs støttemuren og mye grønske på bedre del av støttemuren mot kjellerdøren.
Rekkverket på støttemuren ble målt til 87 cm høyt og har åpninger som er større enn 10 cm. Kjellertrappen ble oppført i 2018 og dette medfører at rekkverket skal være 100cm høyt og åpninger større enn 10 cm tillates ikke da det er en risiko for fallskader. Åpninger som tillater klatring skal ikke være større enn ca 2 cm.

Det ble ikke påvist tegn til jordtrykk eller setningsskader på overflaten til støttemuren på befaringsdatoen.

Aqua-drain er montert i bunnen av kjellertrappen og dette sluket må renses jevnlig for å unngå at det går tett.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Ytterveggene er kledd med liggende kledning og det kan forventes at kledningen er original fra byggeåret.
Kledningen ble malt opp i 2025 og fremstår med generelt normal slitasje med hensyn til den potensielt høye alderen til kledningen.
Mindre sprekkdannelser forekommer og dette må forventes.

Det er ikke etablert en lufting bak kledningen og dette var vanlig byggeskikk ved oppføringen av boligen. Hvis det hadde vært et problem med manglende lufting så vil dette komme frem ved at kledningen begynner å råtne. Kledningen har potensielt stått slik i nærmere 100 år og dette tyder på at konstruksjonen har en oppbygning som fungerer pr dags dato.
Merk at hvis bygget etterisoleres eller at det utføres andre endringer som forandrer fukttransporten eller varmetapet i ytterveggen så kan dette påvirke kledningen negativt.

Ukjent om ytterveggene på et tidspunkt har blitt etterisolert eller om det har blitt utført andre endringer i konstruksjonen.

Merknader: Merk at det ikke foreligger dokumentasjon på endringer som har blitt utført i ytterveggen mtp etterisolering, endringer i bærende konstruksjoner eller andre arbeider utover normalt vedlikehold.

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Vinduer med 1+1 koblende glass(uisolerte) og 2-lags glass fra 2012 og 2015.
Takvinduer med 2-lags glass fra ca 2002/03. Takvinduene mot sørøst har råteskader i karmen og utskiftning av vinduene er nødvendig.
Flassende maling og svertesopp ble observert på karmene til alle takvinduene.
Overlyset i gangen har tegn til punktert glass i enkelte av rutene(grålig farge på innsiden av glasset).

Terrassedør med 1+1 uisolert glass, fra byggeåret. Terrassedøren subber mot karm og hard å lukke. Justering av karm og generell elde må forventes.
Terrassedør med 2-lags glass av nyere dato, men produksjonsåret er ikke synlig på spaceren mellom glasset.
Inngangsdør med Yale doorman kodelås og glassfelt fra 2020. Et mindre riss i en av de innvendige glassrutene ble observert.
Kjellerdør med glassfelt. Dørbladet slår skjevt mot dørkarmen og subber mot dørterskelen. Justering av karm anbefales.
Utvendig vannbrett består av flis og er tilnærmet flatt. Dette medfører at fuktighet kan trekke i retning av dørterskelen.

Vannbrett over og under vinduer/ytterdører består av treverk og er ikke kledd med et beslag. Dette medfører et behov for hyppigere vedlikehold for å unngå at vannbrettet råtner og for å forhindre at nedbør trekker inn i konstruksjonen.

Den nederste raden med takvinduer ligger tett mot gulvet og medfører en risiko for fallskader hvis disse står åpne, særlig for mindre barn, da det ikke er montert et rekkverk.

www.bmtf.no

Merknader: Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid på hhv 30 og 40 år.
Normalt vedlikehold er nødvendig for at forventet levetid skal oppnås.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
Det ser tett ut rundt gjennomføringer.
Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Taket er oppført som en trekonstruksjon og taksperrer etc er i stor grad skjult i konstruksjonen.
Det ble ikke påvist særlige deformasjoner på befaringsdatoen. Stedvis nedbøy må forventes da treverk vil naturlig sige med tiden.

Det ble ikke påvist skjolder rundt pipeløpene. Luftingen til avløpet er skjult i konstruksjonen og overgangen mot taket ble ikke besiktiget.

Kneloftene er ikke en del av luftingen til taket og det ble ikke observert luftespalter langs boligen i gesimskassen eller lignende. Dokumentasjon på hvordan luftingen av taket er utført må fremvises, da dette ikke fremkommer tydelig ved visuell observasjon.

Merknader:

TG 3 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med skiferstein. Underliggende taktekkingen antas å bestå av takpapp eller tilsvarende materiale.
Tidligere salgsoppgave opplyser at taket ble tekket om i 2002, men det foreligger ikke ytterligere dokumentasjon på dette.

Mosevekst forekommer på taket og det anbefales at dette fjernes.

Det er ikke montert en feiestige på taket, men det er etablert feieluker på loftet og disse kan fungere som en erstatning istedenfor feiing via skorsteinen.

Det er ikke montert snøfangere på taket, med unntak av under takvinduene. Hvis det legges til grunn at taktekkingen ble skiftet ut i 2002, så skal det som minimum ha blitt montert snøfangere over inngangspartiet og kjellertrappen, dvs hvor det er forventet å måtte ferdes under om vinteren.
Helningen til taket ble målt til ca 36 grader. Ved bruk av skiferstein og en helning på mer enn 27 grader så skal det monteres snøfangere da det er en risiko for nedfall av snø og is.
Dagens byggforskrift(TEK-17) krever at det er snøfangere montert langs hele takflaten.

Merknader: Takpapp har en forventet levetid på ca 30 år.

TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Taknedløp av alu.sink eller lignende.
Det ble ikke observert frostspreng eller unormale skader på befaringsdatoen.
Nedbør ledes i hovedsak ned i dreneringen.
Det anbefales at det monteres løvsamlere i nedløpene slik at dreneringen ikke tettes igjen av løv, mose etc.

Merknader:

5. Loft

Ingen 5.1 Innvendig Loft

©mstr.no

www.bmtf.no

Boligen har ikke et kaldtloft eller tilgjengelige kneloft.
Områdene bak hyllene/skapene på loftet er ikke en del av takkonstruksjonen mtp lufting.

Merknader:

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og rust på overflater.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Terrasse med adkomst fra stuen.
Terrassen ble utvidet i 2017 og består av skiferheller og en konstruksjon av betong. Enkelte sprekker i skiferhellene og i sementfugene ble observert. Fall vekk fra bygget ble påvist.
Rekkverket ble målt til 87 cm høyt og det forekommer åpninger som er større enn 10 cm, samt åpninger som tillater klatring.
Rekkverket ble oppgradert i 2017 og skal dermed følge TEK-17 som krever en høyde på 100cm.

Platting ved garasjen:
Plattingen ble oppført i 2019 og terrassebordene fremstår med normal slitasje på overflatene. En naturlig patina(gråfarge) vil forekomme hvis bordene ikke behandles.
Plattingen har ikke et behov for rekkverk da den er under 50 cm fra bakkenivå.

Rekkverket fra terrassedøren ved biblioteket ble målt til 88 cm høyt og er lavere enn kravet, samt at det har store åpninger i rekkverket som tillater klatring og nedfall, særlig for mindre barn.

Kjellertrappen mangler håndløpere.

Merknader: Dagens krav til rekkverk i TEK-17 er minimum 100 cm. Dette skal opplyses om når rekkverkene i boligen er lavere enn dagens krav slik at kjøper er informert om at rekkverket ikke møter dagens krav til sikring av terrasser, balkonger etc. Før TEK-10(2010) var det krav om en rekkverkshøyde på minimum 90 cm. Merk at dagens gjeldene TEK ikke har en tilbakevirkende effekt og det foreligger dermed ingen formelle krav om å heve rekkverket til dagens høyde.

7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Pipeløpene består av teglstein og er originale fra byggeåret.
Da pipeløpene er oppført av teglstein så skal alle sidene være tilgjengelige/synlig. På loftet er bare 2 av 4 sider synlige og øvrige flater er tildekket av panel.
Det er etablert feieluker på loftet, hvor av den ene er hard å åpne.
Sotlukene i kjelleren ble ikke observert og disse må være tilgjengelige slik at sotrester kan fjernes.

En vedovn er montert i 1.etasje og med tilstrekkelig avstand til brennbart.

Merknader: Innsiden av pipeløpene og funksjonen er ikke kontrollert.

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

©mstr.no

www.bmtf.no

Etasjeskillerene har følgende avvik i planheten:
Loft:
Soverom: 15 mm.
Soverom 15 mm.
Totalt avvik ble målt til ca 20 mm på langs av etasjen.

2.etasje:
- Gang: 15 mm.
- Stue: 16 mm.
- Soverom: 26 mm.
- Soverom: 24 mm.

Det trapper mellom rommene og alle rommene er ikke et plan.
Totalt avvik i etasjen ble ikke målt pga hindring(planløsning) og plasseringen av blant annet senger.

1. etasje:
- Spisestue: 10 mm.
- Stue: 11 mm.
- Kjøkken: 10 mm.

Det ble målt et totalt avvik på 15 mm på langs av boligen.

Kjeller:
- Stue/soverom: 5 mm.
- Trapperom: 5 mm.
- Stue(hybel): 10 mm.
- Soverom: 5 mm.

Det trapper mellom rommene. Totalt avvik i etasjen ble ikke målt da det ikke var gjennomgående tilgang i etasjen på befaringsdatoen.

Større avvik enn oppgitt ovenfor kan forekomme da målingene ble punktvis utført.

Innvendige trapper av varierende alder.
Kjellertrapp:
Rekkverket ble målt til å være mellom 91-93 cm og anses å ha en tilstrekkelig høyde iht krav. Det mangler en håndløper i trappeløpet. Åpningene i rekkverket ble målt til å være ca 11 cm og overstiger kravet på 10 cm. Risiko for at mindre barn kan få hodet i mellom åpningene.
Avstanden fra etasjeskilleren og underliggende trappetrinn ble målt til 183 cm og avviker fra kravet på 200cm i fri høyde.

Trapp mellom 1.etg og 2.etg:
Rekkverket i 2.etasje ble målt til 87cm høyt og er lavere enn kravet på 90 cm.
Rekkverket i trappen ble målt til å være 91 cm ved sporadisk sjekk.
Trappen mangler håndløper.

Trapp til loft:
Rekkverket ble målt til å være 90 cm ved sporadisk sjekk og har en tilstrekkelig høyde.
Det er ikke montert håndløpere i trappeløpet.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

www.bmtf.no

Kjelleren ble senket i 2012 for økt takhøyde og overflatene er i stor grad fra dette året.
Det ble ikke observert tegn til svertesopp eller fuktskjolder på befaringsdatoen.

Flertallet av veggene mot terreng i kjelleren er påforet og dette medfører at selve grunnmuren ikke er synlig.
En påforet kjellervegg er å anse som en risikokonstruksjon da fukt, muggsopp og tilhørende skader vil holdes skjult.

Merknader:

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulvet i kjelleren fremstår jevnt over med normal slitasje.
Det ble påvist bom i flis på soverommet(hybel) og i trapperommet.
Flisene foran kjellerdøren har høy grad av bom og må forventes å være tilnærmet løse, samt at sementfugene har løsnet.
Skader på parketten forekommer i forkant av kjellerdøren.
Sprekkdannelser i overgangen mellom gulv og vegg har oppstått i trapperommet.

For målinger av planheten til betongsålen(gulvet) så henvises det til punkt "8 - Etasjeskillere".

Merknader:

TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Hulltagning mot terreng ble utført i begge stuene i hybelen og hoveddel, samt overfladisk fuktsøk hvor grunnmuren var synlig og tilgjengelig(trapperom).

Hulltagning i hoveddelen påviste fuktverdier på 10,4%(vektprosent) i tilgjengelig treverk(bunnsvill).
Hulltagning i hybelen påviste fuktverdier på 19%(vektprosenet) i tilgjengelig treverk(bunnsvill).

Treverk skal ligge stabilt under 15% og hvis fuktinnholdet overstiger 17% så må det forventes at det dannes svertesopp og råte.

Overfladisk fuktsøk ble utført og det ble påvist forholdsvis normale fuktverdier på de fleste punktene, men enkelte punkter avga høyere verdier. Dette kan være utslag på f eks metall/armering.

Soverommet(godkjent som bod) i hybelen har ikke en ventil i vinduskarmen eller i grunnmuren.

Merknader:

10. Våtrom

10.1 Bad hybel

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

www.bmtf.no

Bad fra 2012 med flislagte vegger og slett himling.
Det ble påvist sprekker 3 flis i dusjen, langs nedre rekke.
Misfarging og svertesopp forekommer i fugene, da særlig i dusjen.
Sprekkdannelse i silikonfugen under servantskapet.
Sprekkdannelse i ytterhjørnet over servantskapet.

Naturlig avtrekk via en ventil i ytterveggen. Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er ikke tilstrekkelig og må økes til minimum 10 mm langs hele undersiden av dørbladet slik at tilluften er ivaretatt.

Merknader:

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler.
Det ble ikke påvist tegn til bom i flis eller unormale skader på befaringsdatoen.
Flere av flisene trapper tildels kraftig og dette tyder på ufagmessig utførelse.

Fallforholdet ble målt til 1:50 i dusjen + oppkant.
Øvrig gulv har et fallforhold på ca 1:200 og tilfredsstiller kravet i TEK-10, som var gjeldene når badet ble bygget.

Merknader:

TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2012
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk fra 2012 med tilhørende vannlås.
Synlig mansjett og klemring i sluket.
Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke.

Hulltagning ble utført i tilstøtende vegg i stuen, ved siden av dusjen.
Vektprosent på 9,7% ble målt i tilgjengelig treverk(bunnsvill) og dette er på et nivå som anses som tørt.
Treverk skal ligge stabilt under 15% for å unngå skade.

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

10.2 Bad kjeller

TG 2 10.2.1 Overflate vegger og himling

©mstr.no

www.bmtf.no

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 2012 med flislagt dusjsone og øvrige vegger er i stor grad slette.
Overflatene fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen.
Generell bruksslitasje må forventes da badet er brukt.

Naturlig avtrekk via en ventil i grunnmuren. Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er ikke tilstrekkelig og må økes til minimum 10 mm langs hele undersiden av dørbladet slik at tilluften er ivaretatt.
Dørbladet til baderomsdøren subber mot karmen og trenger en justering.

Vinduet er montert i våtsonen til dusjen og vannsøl mot karmen bør holdes til et minimum da overgangen mellom karm og membran ofte er et svakt punkt.

Merknader:

TG 1 10.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt baderomsgulv med vannbåren gulvvarme.
Det ble ikke påvist bom i flis eller andre unormale skader på befaringsdatoen.

Fallforholdet i dusjen ble målt til 1:50 + oppkant.
Øvrig baderomsgulv har et fallforhold på ca 1:200 i retning av dusjen og fallforholdet anses som tilstrekkelig iht TEK-10, som var gjeldene når badet ble oppført.

Merknader:

TG 2 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2012
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk fra 2012 og med tilhørende vannlås.
Det ble observert en membranmansjett og klemring i sluket.
Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke.

Hulltagning ble utført i tilstøtende vegg på soverommet, bak dusjen.
Vektprosent på 9,6% ble målt i tilgjengelig treverk(bunnsvill) og dette er på et nivå som anses som tørt.
Treverk skal ligge stabilt under 15% for å unngå skade.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

10.3 Stort bad 2.etg

TG 2 10.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.
Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 2012 med flislagte vegger og slett himling.
Det ble observert en sprekk i silikonfugen mellom vegg/gulv på flere punkter. Dette kan tyde på bevegelser i bakenforliggende konstruksjon.
Svertesopp og generell misfarging forekommer i dusjen.
Det har gått en avskalling av emaljen til servanten.

Mekanisk avtrekk via en ventil i ytterveggen. Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er ikke tilstrekkelig og må økes til minimum 10 mm langs hele undersiden av dørbladet slik at tilluften er ivaretatt.

Vinduet er montert i våtsonen til dusjen og vannsøl mot karmen bør holdes til et minimum da overgangen mellom karm og membran ofte er et svakt punkt.

Merknader:

TG 2 10.3.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt baderomsgulv med varmekabler.
Det ble observert en sprekk i en flis. Det ble ikke påvist bom i flis ved sporadisk sjekk.

Fallforholdet i dusjen ble målt til ca 1:50 + oppkant.
Øvrig baderomsgulv har et fall i retning av dusjen, men fallforholdet ble målt til å være slakere enn 1:200 og er dermed ikke iht krav.

Merknader:

TG 2 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2012
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

www.bmtf.no

Sluk fra 2012 med tilhørende vannlås.
Det ble observert en banemembran og klemring i sluket.
Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke.

Hulltagning ble ikke utført da relevante vegger vender mot friluft.
Det ble ikke målt unormale fuktverdier på relevante områder.

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

10.4 Lite bad 2.etg

TG 2 10.4.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.
Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 2012 med flislagte vegger og slett himling.
Svertesopp og generell misfarging forekommer i fugene.
Nederste flisrekke i dusjen trapper innover og kan være et tegn på bevegelser i bakenforliggende plateprodukt.

Mekanisk avtrekk. Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet til baderomsdøren anses som tilstrekkelig.

Baderomsdøren er montert i våtsonen til dusjen og vannsøl mot karmen bør holdes til et minimum da overgangen mellom karm og membran ofte er et svakt punkt. Døren er plassert svært tett mot dusjen og det er ingen fysisk avgrensning mellom døren og dusjen. Fuktskader forekommer på dørbladet og nedre del av belistningen.

Merknader:

TG 2 10.4.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt baderomsgulv med varmekabler. Varmekablene var avskrudd på befaringen og tilstanden er ukjent.
Det ble ikke påvist unormale skader på overflaten, foruten generell bruksslitasje.

Fallforholdet ble målt til å være i stor grad mellom 1:50 og 1:100 på hele gulvet. Fallforholdet på enkelte steder i dusjen ble målt til å være under 1:100 og fallet på baderomsgulvet er dermed ikke iht krav.

Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran/flis ved dørterskelen er lavere enn kravet på 25 mm.

Merknader:

TG 3 10.4.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

Membranen er fra ca. 2012

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk fra 2012 med tilhørende vannlås.
Det ble observert en banemembran og klemring i sluket.
Før befaringen ble foretatt så hadde det oppstått en lekkasje i overgangen mellom klemringen og sluket. M-tett AS hadde allerede besiktiget skaden og har laget en rapport på avviket. Hjemmelshaver opplyser at M-tett skal utbedret avviket lokalt slik at badet kan benyttes videre.
I forbindelse med at det oppsto en lekkasje fra sluket så har deler av himlingen i 1.etasje(bibliotek) blitt åpnet opp.

Dokumentasjon på utførelsen fra 2012 foreligger ikke.

Hulltagning ble utført i tilstøtende vegg på soverommet, bak dusjen.
Det ble ikke påvist unormale fuktverdier på dette punktet.

Merknader:

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 2 11.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning(KVIK) fra 2015 med benkeplater av heltre, slette skapfronter og malt backsplash.
Ventilator med utkast til friluft.
Underlimt kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via plastrør.
Integrerte hvitevarer, samt frittstående komfyr/platetopp.
Komfyrvakt er ikke montert og skal ha blitt montert da det elektriske anlegget i boligen ble oppgradert i 2012.
Komfyrvakt har vært et krav siden 2010 når det etableres en ny kurs eller at kursen til platetoppen flyttes på.
Waterguard-sensor er montert. Magnetventil er montert på teknisk rom.

Merknader: Stedvis bruksslitasje på håndtakene og mtp utformingen av disse håndtakene så anses denne slitasjen som normal.

11.2 Hybelkjøkken

TG 1 11.2 Hybelkjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning(KVIK) fra 2018 med laminerte benkeplater, plateslått backsplash og slette skapfronter.
Nedfelt kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via rør-i-rør.
Ventilator med utkast til friluft.
Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin, samt frittstående kjøleskap.
Komfyrvakt er montert. Det er etablert et sluk på kjøkkenet(uten membran) og det er dermed ikke behov for en waterguard.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Normal slitasje på overflatene med hensyn til alderen. Generell bruksslitasje må forventes.

12. Andre rom

TG 1 12.1 Andre rom

Andre rom i boligen fremstår jevnt over som velholdt og med normal slitasje.
Hjemmelshaver opplyser at overflatene har blitt malt opp i perioden mellom 2020 og 2025.
Overfladisk slitasje/bruksslitasje forekommer og må forventes da boligen er brukt.

Skjevheter i konstruksjonen forekommer og må forventes da bygget har høy alder. Flere av de originale innvendige dørene er benyttet videre. En soveromsdør i 2.etasje kan ikke lukkes og dørbladet må tilpasses da dørkarmen er skjev.

Det ble observert to flis med sprekker i gangen(1.etg). Bom i flis ble ikke påvist på de flislagte overflatene ved sporadisk sjekk(merk kommentar under punkt "9.1.2 - Kjellergulv).

Merknader:

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca.

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vanntilførselen i boligen baseres på rør-i-rør og det er fordelerskap i forbindelse med våtrommene i boligen, samt på teknisk rom.
Det er montert overløp i fordelerskapene og lekkasjevann ledes ut på nærmeste baderomsgulv. Fordelerstammene på teknisk rom er ikke montert i et fordelerskap, men er montert i et rom med sluk og lekkasjevann vil ledes til sluket.
Kursene i fordelerskapet på badet i kjelleren(hoveddel) og på teknisk rom er ikke merket.
Rustflekker forekommer på bunnen av fordelerskapet på badet i kjelleren(hoveddel). Det ble ikke observert tegn til dråper på fordelerstammene eller en lekkasje. Rustflekkene kan komme av kondensdannelse og ettersyn anbefales.
Hovedstoppekranen er montert på teknisk rom og denne hadde en tilstrekkelig funksjon. En magnetventil(waterguard) er montert bak hovedstoppekranen og dette medfører at alt vannet i boligen vil stenges av hvis waterguarden avdekker en lekkasje.

Avløpene er i stor grad skjult i rørgater og ble ikke besiktiget. Det foreligger ikke informasjon om at avløpene ble skiftet ut i 2012 eller at det ble utført arbeider på bunnledningene ut til kommunalt anlegg. Høy alder må dermed forventes.

Vegghengte toaletter med innebygde sisterner. Det er montert drensspalter i underkant av toalettskålene for synliggjøring av lekkasjevann.
Dokumentasjon på anlegget forøvrig ble ikke fremvist.

Merknader: Kobberrør har en forventet teknisk levetid på ca 30 år. Plastrør har en forventet teknisk levetid på ca 50 år.

TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2012

Det er påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Varmtvannsberederen er montert på teknisk rom og er koblet til varmepumpen(bergvarme), med en kapasitet på 75 og 280 liter i følge informasjonslappen på berederen.
Strømtilførsel via fast tilkobling iht krav.
Det er montert et sluk på teknisk rom og lekkasjevann fra anlegget skal ledes ditt.

Det ble observert rustflekker/skjolder på gulvet foran berederen og inne i skapet.
Teknisk rom er ikke ventilert og det kan være at disse flekkene kommer av kondens. Regelmessig ettersyn anbefales for å avdekke om det forekommer drypp rundt ventiler eller kondensdannelse på rørene.

Merknader: Varmtvannsberedere har en forventet teknisk levetid på ca 20 år.

TG 2 13.3 Vannbåren varme

Rørene er ikke synlige og tilgjengelige.

Det er ikke påvist avvik i forhold til materialet, sammenkoblingspunkter og reguleringsventiler.

Det er ikke påvist avvik i forhold gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv.

Det er påvist avvik i forhold til termisk isolasjon.

Det er ikke påvist sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.

Det er etablert vannbåren gulvvarme i flere av rommene i boligen og det er montert fordelerskap i hver etasje. Det ble ikke observert fuktskjolder eller lignende i fordelerskapene, med unntak av i fordelerskapet i kjelleren(hoveddel).

Hjemmelshavere opplyser ikke om at det forekommer problemer mtp effekten til anlegget.

Rørene fra bergvarmen kommer igjennom grunnmuren under trappen og på dette punktet ble det observert dryppmerker på gulvet og kondens på rørene. Rustdannelse har oppstått på stengeventilene.
Rørene inne på teknisk rom har også tegn til rustdannelse og kondens/dråper fra rørene.

Merknader:

TG 2 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca. 2012

Varmepumpe(bergvarme) er plassert på teknisk rom.
Det ble ikke opplyst at det har blitt foretatt en service på anlegget de siste to årene.
Rustmerker på oversiden av varmepumpen forekommer, antatt at dette kommer fra kondensdannelse på rørene ovenfor.

Merknader: Forventet levetid for varmepumper er ca 15 år. Service ca hvert 2.år anbefales for å sikre forventet levetid og effektivitet.

TG 2 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Ventilasjonen i boligen baseres i hovedsak på en naturlig oppdrift og det er montert avtrekksventiler på badene og på WC.
Friskluftsventiler er montert i enkelte ytterveggene, men flere av soverommene og oppholdsrommene har ikke en passiv luftemulighet(lufteventil).

Merknader: Naturlig ventilasjon har en redusert effekt sammenlignet med et mekanisk avtrekk eller et balansert ventilasjonsanlegg.

TG 2 13.6 Toalettrom

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

WC i 2.etasje med flislagt gulv og slette vegger. Liten fuktskade har oppstått på nedre del av dørbladet.
Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Drenssplte er etablert for synliggjøring av lekkasjevann.

Naturlig avtrekk. Luftespalten i underkant av dørbladet er tett og dette medfører at det ikke er tilstrekkelig med tilluft.
Luftespalte på minimum 10 mm må etableres.

Waterguard er ikke montert på WC. WC ble etablert/oppgradert i 2012 og medfører at TEK-10 skal følges. Dette stiller krav til at en waterguard skal benyttes på rom med skjulte vanninstallasjoner(innebygget sisterne).

Merknader:

14. Garasje – uthus

TG 2 14.1 Garasje – uthus

Garasjen ble oppført i 2015 og måler ca 5,6 x 5,6 m. Garasjen består av en betongsåle og vegger av lett bindingsverk. Innsiden av garasjen ble brukt til lagring og dette medfører at store deler av overflatene er skjult.

To enkle garasjeporter med elektriske portåpnere. Lader for el-bil er montert(32 amp kapasitet).

Utvendig kledning ligger stedvis veldig tett mot terrenget og dette medfører et økt behov for vedlikehold for å unngå fuktskader. Det ble ikke påvist sprekkdannelser i kledningen på befaringsdatoen.

Taket er, i likhet med hovedboligen, tekket med skifer. Det er ikke montert snøfangere på taket og dette medfører en risiko for at snø og is kan falle ned. Takets helning er ukjent og det kan ikke fastslås at det er krav til snøfangere. Hvis takets helning er over 27 grad så skal det ha blitt montert snøfangere på taket(TG3).

Merknader:

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca. 2018

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. 2012

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er ikke antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det opplyses at det elektriske anlegget ble vesentlig oppgradert i 2012, men det foreligger ikke en samsvarserklæring for disse arbeidene.
Det ble forøvrig ikke fremvist samsvarserklæringer for andre arbeider som har blitt utført på el-anlegget.

Det opplyses at det ble utført et el-tilsyn i 2018 og at tilsynet er avsluttet uten avvik.
Et el-tilsyn er å regne som en stikkprøve og gir ikke en garanti på at anlegget er feilfritt, ref Elvia.

Automatiske sikringer med jordfeilbryter og hovedbryter på 80 amp.
Kursbetegnelse foreligger, men dekker kun den ene siden av sikringsskapet. Flere av kursene er ikke oppført på kursbetegnelsen og denne må dermed oppdateres.

Løs stikkontakt ble observert på loftet. Koblingspunkter uten tilstrekkelig deksel ble observert.

Merknader: El-anlegget er udokumentert og det anbefales at det utføres en el-kontroll for å avdekke om det forekommer feil og mangler på anlegget.
En el-kontroll bør forøvrig utføres ca hvert 10. år eller i forbindelse med eierskifte.

En tilstandsgrad er ikke satt på det elektriske anlegget iht veiledningen fra direktoratet for byggkvalitet(dibk).

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

EIERSKIFTERAPPORT™

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

EIERSKIFTERAPPORT™

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

EIERSKIFTERAPPORT™

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det foreligger byggetegninger på www.oslo.kommune.no som samsvarer med omrisset av boligen.

Kjeller:
Bruksendring ble foretatt i 2012 og tilhørende byggetegninger foreligger. Planløsningen er lik, men bruken av rommene avviker fra hva som er godkjent.
Dagens soverom i hybelen er godkjent som trimrom/bod og vinduet i rommet er ikke tegnet inn.
Dagens kjøkken er originalt godkjent som trapperom/gang/vaskerom/teknisk rom. Dagens eiere har fjernet trappen som tidligere sto på dagens hybelkjøkken, samt at det ble etablert et kjøkken i 2020.
Utvendig kjellertrapp og tilhørende kjellerdør er ikke tegnet inn.
Dagens stue/entre i hybelen er originalt godkjent som et soverom.

1. etasje:
Kjøkkenet var tidligere plassert i rommet hvor dagens kjellertrapp er plassert (bibliotek). Dagens kjøkken var originalt godkjent som en stue.
Tidligere vegg i gangen er revet og det tidligere vindfanget er nå en del av gangen.
To av vinduene i stuen mot sørøst ble montert i 2015 og det var opprinnelig ikke vinduer på denne veggen. Dette medfører en fasadeendring og en endring i byggets bærende konstruksjon.

2.etasje:
Dagens hovedbad var originalt godkjent som et "pikeværelse".
Et tidligere soverom har blitt delt i to og benyttes idag som to soverom(nærmest det minste badet).
Flere vegger i stuen er revet slik at rommet er større. Det minste badet har blitt flyttet ut mot ytterveggen og inn i et rom som tidligere var et kott.

Loft:
Boden er ikke tegnet inn i byggetegningene.
Det er tegnet inn to takvinduer på langveggen ut mot hagen, men disse har ikke blitt montert.
Rommene på loftet er godkjent som soverom.

Det kan forekomme flere avvik som ikke er nevnt i overstående tekst. Ukjent om det har blitt utført endringer i byggets bærende konstruksjon.

Kjelleren ble senket i 2012 og det foreligger en tillatelse for tiltaket, men ikke en ferdigattest.
Loftet ble omgjort til hoveddel rundt 2002 og det foreligger en tillatelse for tiltaket, men ikke en ferdigattest.
Det opplyses at garasjen ble oppført ca i 2015. Det foreligger ikke en byggetillatelse eller en byggemelding for denne oppføringen.

Det foreligger ikke dokumentasjon fra tidligere eiere av boligen og dette inkluderer arbeider utført på våtrom, elektrisk anlegg, kjellerutgravning etc.
Dagens hjemmelshaver opplyser at de har dokumentasjon for egne arbeider i boligen og det henvises til denne dokumentasjon for utfyllende informasjon.

Det er montert en rømningsstige fra loftet på gavlveggen mot sørøst.
Flere av vinduene i kjelleren har en tilstrekkelig størrelse for å være rømningsveier, men det bemerkes at vinduene er topphengslet og dette medfører en ekstra vanskelighet ved rømning. Ideelt sett skal vinduene være sidehengslet og innadslående.
Avstanden mellom gulvet og vinduene ble målt til ca 1,77 m og overstiger kravet på 1 meter. Det må monteres et fastmontert trinn eller større møblement slik at avstanden reduseres til 1 meter.
Døren mellom hybelen og øvrig bolig kan ikke blokkeres da denne skal være mulig å benytte som rømningsvei. Døren er forøvrig EI30/35 brann-og lydklassifisert.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Det ble ikke fremvist en radonmåling av luften i boligen. Utførelsen av kjellergulvet er ikke dokumentert og det er ukjent om det ble montert en radonbrønn eller en radonduk i 2012. Utvendig grunnmur har mindre krakeleringer/sprekkdannelser i pussen. Det anbefales at disse utbedres for å hindre at det oppstår frostspreng og ytterligere skader.
1.3	Drenering
	Gårdsplassen heller i hovedsak ut i retning av bilveien, men stedvise svanker ble observert hvor nedbør kan samles. Ettersyn av utvendige forhold anbefales når det er kraftig nedbør. Hvis det avdekkes at nedbør blir liggende eller ledes i retning av bygningskroppen så må det utføres tiltak. Fallforholdet rundt boligen skal være 1:50 i en 3 meters avstand fra boligen. Det ble observert en knotteplast rundt boligen, men på flere områder så mangler det en topplist og dette kan føre til at nedbør lettere kan trekke ned mellom knotteplasten og grunnmuren. Knotteplast er ikke montert mellom kjellertrappen og grunnmuren. Dette kan medføre et høyt vanntrykk mot grunnmur ved nedbør. Det ble påvist forhøyede fuktverdier(vektprosent på 19%) ved kjellerdøren. Dette er et symptom på at det trekker inn fuktighet i konstruksjonen. Det anbefales at bygningsdelen holdes under oppsyn og at det utføres tiltak på bakkenivå for å lede nedbør vekk fra boligen. Dette inkluderer blant annet et bedre fallforhold på terrenget og ettersyn av nedløpet som går ned på hjørnet ved kjellertrappen/kjellerdøren. Dreneringen vurderes til TG 2 da det er symptom på manglende funksjon og det er grunn til å overvåke tilstanden. Tiltak må påregnes og dette kan innebære utbedring av dreneringen rundt grunnmuren.
1.4	Støttemurer
	Rekkverket på støttemuren ble målt til 87 cm høyt og har åpninger som er større enn 10 cm. Kjellertrappen ble oppført i 2018 og dette medfører at rekkverket skal være 100cm høyt og åpninger større enn 10 cm tillates ikke da det er en risiko for fallskader. Åpninger som tillater klatring skal ikke være større enn ca 2 cm. Det forekommer skjolder langs støttemuren og mye grønske på bedre del av støttemuren mot kjellerdøren.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Mindre sprekkdannelser forekommer i kledningen. Høy alder på kledningen og det må forventes at bakenforliggende konstruksjon avviker fra dagens krav til varmetap og tetthet(isolasjon/vindsperre). Kledningen er ikke luftet, men merk at dette var en vanlig praksis når boligen ble oppført.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Kneloftene er ikke en del av luftingen til taket og det ble ikke observert luftespalter langs boligen i gesimskassen eller lignende. Dokumentasjon på hvordan luftingen av taket er utført må fremvises, da dette ikke fremkommer tydelig ved visuell observasjon.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Rekkverket til terrassen ble målt til 87 cm høyt og det forekommer åpninger som er større enn 10 cm, samt åpninger som tillater klatring. Rekkverket ble oppgradert i 2017 og skal dermed følge TEK-17 som krever en høyde på 100cm. Enkelte skiferheller og sementfuger med sprekkdannelser. Rekkverket fra terrassedøren ved biblioteket ble målt til 88 cm høyt og er lavere enn kravet, samt at det har store åpninger i rekkverket som tillater klatring og nedfall, særlig for mindre barn. Kjellertrappen mangler håndløpere.
7.1	Piper og ildsteder
	-Sotlukene i kjelleren ble ikke observert og disse må være tilgjengelige slik at sotrester kan fjernes. -En feieluke på loftet er noe hard å åpne. -Da pipeløpene er oppført av teglstein så skal alle sidene være tilgjengelige/synlig. På loftet er bare 2 av 4 sider synlige og øvrige flater er tildekket av panel. Kledningen må fjernes slik at pipeløpene i boligen er synlig på alle 4 sidene.
8.1	Etasjeskillere

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT

	Etasjeskilleren har avvik som overstiger 15 mm i totale avvik og TG 2 settes iht toleransekravene som er satt i NS3600. For utbedring av avviket så kan gulvet avrettes med f eks avrettingsmasse. Skjevheter i konstruksjonen må forventes da bygget har en høy alder og treverk vil naturlig sige med årene. Kjellertrapp: Det mangler en håndløper i trappeløpet. Åpningene i rekkverket ble målt til å være ca 11 cm og overstiger kravet på 10 cm. Dette utgjør en risiko for at mindre barn kan få hodet i mellom åpningene og dermed falle ned. Avstanden fra etasjeskilleren og underliggende trappetrinn ble målt til 183 cm og avviker fra kravet på 200cm i fri høyde. Trapp mellom 1.etg og 2.etg: Trappen mangler håndløper. Rekkverket i 2.etasje ble målt til 87cm høyt og er lavere enn kravet på 90 cm. Trapp til loft: Det er ikke montert håndløpere i trappeløpet. Rekkverkene må heves til 90 cm og vertikale åpninger i rekkverket må ikke overstige 10 cm. Håndløpere skal være montert på begge sider i trappen.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	Det ble påvist bom i flis på soverommet(hybel) og i trapperommet. Flisene foran kjellerdøren har høy grad av bom og må forventes å være tilnærmet løse, samt at sementfugene har løsnet. Skader på parketten forekommer i forkant av kjellerdøren. Sprekkdannelser i overgangen mellom gulv og vegg har oppstått i trapperommet.
10.1.1	Bad hybel Overflate vegger og himling
	Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er ikke tilstrekkelig og må økes til minimum 10 mm langs hele undersiden av dørbladet slik at tilluften er ivaretatt. Det anbefales at det monteres en mekanisk vifte i lufteventilen slik at avtrekket forbedres, samt for å unngå at det kan oppstå kulderas. Det ble påvist sprekker 3 flis i dusjen, langs nedre rekke. Dette kan tyde på at det har oppstått en bevegelse i bakkant av flisene og dette kan f eks være at en gipsplate eller et annet plateprodukt har begynt å svelle. Misfarging og svertesopp forekommer i fugene, da særlig i dusjen. Sprekkdannelse i silikonfugen under servantskapet. Sprekkdannelse i ytterhjørnet over servantskapet. Sprekkdannelser kan tyde på at det forekommer bevegelse mellom overflatene. Det anbefales å legge en ny fugemasse hvor disse har sprukket opp. Hvis sprekken er gjentagende så kan det tyde på bevegelser i konstruksjonen som må utbedres.
10.1.2	Bad hybel Overflate gulv
	Flere av flisene trapper tildels kraftig og dette tyder på ufagmessig utførelse.
10.1.3	Bad hybel Membran, tettesjiktet og sluk
	Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke og må innhentes for å kunne lukke avviket. Membranen nærmer seg minimum forventet levetid og det anbefales at det bør vurderes tiltak for å begrense belastningen på membranen, som f eks å montere et dusjkabinett eller et dusjkar.
10.2.1	Bad kjeller Overflate vegger og himling
	Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er ikke tilstrekkelig og må økes til minimum 10 mm langs hele undersiden av dørbladet slik at tilluften er ivaretatt. Det anbefales at det monteres en mekanisk vifte i lufteventilen slik at avtrekket får en tilstrekkelig funksjon, samt for å unngå kulderas.
10.2.3	Bad kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke og dette må innhentes for å kunne lukke avviket. Membranen har passert minimum forventet levetid og det anbefales at det bør vurderes tiltak for å begrense belastningen på membranen, som f eks å montere et dusjkabinett eller et dusjkar.
10.3.1	Stort bad 2.etg Overflate vegger og himling

www.bmtf.no

	Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er ikke tilstrekkelig og må økes til minimum 10 mm langs hele undersiden av dørbladet slik at tilluften er ivaretatt. Det ble observert en sprekk i silikonfugen mellom vegg/gulv på flere punkter. Dette kan tyde på bevegelser i bakenforliggende konstruksjon. Svertesopp og generell misfarging forekommer i dusjen. Det har gått en avskalling av emaljen til servanten.
10.3.2	Stort bad 2.etg Overflate gulv
	Øvrig baderomsgulv har et fall i retning av dusjen, men fallforholdet ble målt til å være slakere enn 1:200 og er dermed ikke iht krav. Fallet må økes til minimum 1:200 for å være iht kravene i TEK-10. Det ble observert en sprekk i en flis.
10.3.3	Stort bad 2.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Membranen passerer snart forventet levetid og det anbefales at det bør vurderes tiltak for å begrense belastningen på membranen, som f eks å montere et dusjkabinett eller et dusjkar. Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke og må innhentes for å kunne lukke avviket.
10.4.1	Lite bad 2.etg Overflate vegger og himling
	Baderomsdøren er montert i våtsonen til dusjen og vannsøl mot karmen bør holdes til et minimum da overgangen mellom karm og membran ofte er et svakt punkt. Døren er plassert svært tett mot dusjen og det er ingen fysisk avgrensning mellom døren og dusjen. Fuktskader forekommer på dørbladet og nedre del av belistningen. Svertesopp og generell misfarging forekommer i fugene. Nederste flisrekke i dusjen trapper innover og kan være et tegn på bevegelser i bakenforliggende plateprodukt.
10.4.2	Lite bad 2.etg Overflate gulv
	Fallforholdet på enkelte steder i dusjen ble målt til å være under 1:100 og fallet på baderomsgulvet er dermed ikke iht krav. Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran/flis ved dørterskelen er lavere enn kravet på 25 mm.
11.1	Kjøkken Kjøkken
	Komfyrvakt er ikke montert og skal ha blitt montert da det elektriske anlegget i boligen ble oppgradert i 2012. Komfyrvakt har vært et krav siden 2010 og gjelder når det etableres en ny kurs eller at kursen til platetoppen flyttes på.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Kursene i fordelerskapet på badet i kjelleren(hoveddel) og på teknisk rom er ikke merket. Rustflekker forekommer på bunnen av fordelerskapet på badet i kjelleren(hoveddel). Det ble ikke observert tegn til dråper på fordelerstammene eller en lekkasje. Rustflekkene kan komme av kondensdannelse og ettersyn anbefales. Dokumentasjon på anlegget foreligger ikke. Det foreligger ikke informasjon om at avløpene ble skiftet ut i 2012 eller at det ble utført arbeider på bunnledningene ut til kommunalt anlegg. Høy alder må dermed forventes.
13.2	Varmtvannsbereder
	Det ble observert rustflekker/skjolder på gulvet foran berederen og inne i skapet. Teknisk rom er ikke ventilert og det kan være at disse flekkene kommer av kondens. Regelmessig ettersyn anbefales for å avdekke om det forekommer drypp rundt ventiler eller kondensdannelse på rørene.
13.3	Vannbåren varme
	Rørene fra bergvarmen kommer igjennom grunnmuren under trappen og på dette punktet ble det observert dryppmerker på gulvet og kondens på rørene. Rustdannelse har oppstått på stengeventilene. Rørene inne på teknisk rom har også tegn til rustdannelse og kondens/dråper fra rørene. Bedre isolering av rørene og ettersyn anbefales. Utskiftning av ventiler og tilhørende utstyr kan være nødvendig pga rust.
13.4	Varmesentraler

www.bmtf.no

	Det ble ikke opplyst at det har blitt foretatt en service på anlegget de siste to årene. Selve varmepumpen har en forventet levetid på ca 15 år og medfører at det må påregnes en utskiftning ila nærmeste fremtid.
13.5	Ventilasjon
	Friskluftsventiler er montert i enkelte ytterveggene, men flere av soverommene og oppholdsrommene har ikke en passiv luftemulighet(lufteventil). Lufteventiler må monteres i rommene som ikke har dette for å lukke avviket. Naturlig ventilasjon får automatisk TG 2 iht NS3600 da effekten er lavere og mer varierende enn med et mekanisk avtrekk. Det anbefales at det etableres et mekanisk avtrekk på alle badene og på WC. Ved anledning kan det fortrinnsvis etableres et balansert ventilasjonsanlegg.
13.6	Toalettrom
	Luftespalten i underkant av dørbladet er tett og dette medfører at det ikke er tilstrekkelig med tilluft og at avtrekket dermed blir redusert. Luftespalte på minimum 10 mm må etableres for å kunne lukke avviket. Waterguard er ikke montert på WC. WC ble etablert/oppgradert i 2012 og medfører at TEK-10 skal følges. Dette stiller krav til at en waterguard skal benyttes på rom med skjulte vanninstallasjoner(innebygget sisterne).
14.1	Garasje – uthus
	Taket er, i likhet med hovedboligen, tekket med skifer. Det er ikke montert snøfangere på taket og dette medfører en risiko for at snø og is kan falle ned. Takets helning er ukjent og det kan ikke fastslås at det er krav til snøfangere. TG 2 settes for å belyse risikoen for nedfall fra taket. Hvis takets helning er over 27 grad så skal det ha blitt montert snøfangere på taket iht krav i 2015 og punktet skal dermed vurderes til TG3.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG 3: - Råteskader i takvinduene på loftet. Utskiftning er nødvendig. Detaljene rundt takvinduene må kontrolleres for å etterse at det ikke trekker vann inn i konstruksjonen. Prisestimatet inkluderer kun utskiftning av takvinduene med råteskader. TG 2: -Terrassedøren i stuen har høy alder og subber mot karm, samt er hard å lukke. Justering av karm og generell elde må forventes. -Flere av vinduene subber mot karm og justeringer anbefales. -Terrassedøren ved biblioteket subber mot karm og trenger en justering. -Et mindre riss i en av de innvendige glassrutene til ytterdøren ble observert. -Dørbladet til kjellerdøren slår skjevt mot dørkarmen og subber mot dørterskelen. Justering av karm anbefales. -- Utvendig vannbrett består av flis og er tilnærmet flatt. Dette medfører at fuktighet kan trekke i retning av dørterskelen. -Vannbrett over og under vinduer/ytterdører består av treverk og er ikke kledd med et beslag. Dette medfører et behov for hyppigere vedlikehold for å unngå at vannbrettet råtner og for å forhindre at nedbør trekker inn i konstruksjonen. - Punktert glass på loftet ble observert. Utskiftning av glasset er nødvendig for å unngå et høyt varmetap. - Flassende maling og svertesopp ble observert på karmene til alle takvinduene. -Den nederste raden med takvinduer ligger tett mot gulvet og medfører en risiko for fallskader hvis disse står åpne, særlig for mindre barn, da det ikke er montert et rekkverk.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Det er ikke montert snøfangere på taket, med unntak av under takvinduene. Hvis det legges til grunn at taktekkingen ble skiftet ut i 2002, så skal det som minimum ha blitt montert snøfangere over inngangspartiet og kjellertrappen, dvs hvor det er forventet å måtte ferdes under om vinteren. Helningen til taket ble målt til ca 36 grader. Ved bruk av skiferstein og en helning på mer enn 27 grader så skal det monteres snøfangere da det er en risiko for nedfall av snø og is. Mosevekst forekommer på taket og det anbefales at dette fjernes. Underliggende takpapp har en forventet levetid på ca 30 og takets primære tettesjikt har passert mer enn 50% av forventet levetid. Utskiftning og reparasjoner må dermed forventes. Merk kommentar om at tekkingen rundt takvinduene må etterses. Skifersteinen har høy levetid med korrekt vedlikehold. Prisestimatet inkluderer kun snøfangere hvor det er krav iht TEK-97(datidens krav), dette medfører i hovedsak over inngangspartiet og kjellertrappen.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	TG 3 benyttes da det er påvist en lokal funksjonssvikt og en vektprosent på 19% som er over grenseverdien(17%) for hva som anses som skadelig fukt. Det vil være behov for umiddelbare tiltak for å unngå at det dannes svertesopp og fuktskader i konstruksjonen. Det anbefales å begynne med forebyggende tiltak over terreng, som f eks ettersyn av terrenget ved nedbør og å legge om taknedløpet på det aktuelle hjørnet slik at nedbør ledes vekk fra konstruksjonen og ikke ned i dreneringen. Å montere en topplist over knotteplasten anbefales også. Ventilasjonen i kjelleren er generelt mangelfull og det anbefales å etablere et tilstrekkelig mekanisk avtrekk slik at fuktig luft trekkes ut av boligen. Hvis fuktverdiene ikke reduseres etter disse tiltakene så kan det være nødvendig å grave opp lokalt for å utbedre dreneringen. Prisestimatet omfatter forebyggende tiltak over terreng og etablering av en bedre ventilasjon(mekanisk avtrekk) i kjelleren. Hvis fuktigheten ikke reduseres så må det påregnes at kostnaden øker da det må graves rundt grunnmuren.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.4.3	Lite bad 2.etg Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	Det har oppstått en lekkasje mellom klemringen og sluket. M-tett skal har utarbeidet en rapport og skal, i følge hjemmelshaver, utbedre avviket lokalt slik at badet kan benyttes videre. TG 3 settes da badet pr nå ikke har en tilstrekkelig tetthet mellom klemringen og sluket. Prisestimatet legger til grunn den kostnaden M-tett har beregnet for lokal utbedring. Hvis den lokale utbedringen ikke har ønsket effekt så må det forventes at kostnaden vil øke da større utbedringer må foretas. Dette kan innebære utskiftning av sluket og tettesjiktet, som i stor grad vil påvirke hele badet. Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke og må innhentes for å kunne lukke avviket.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Høst, Håkon Brinchmann	9578-5990-4-2320889	2025-09-11 08:36:29
Høst, Christine Lundberg	9578-5998-4-1305752	2025-09-11 08:34:20

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
11. sep. 2025

Oppdragsnummer
56-0326/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Adventveien 4A, 0281 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Christine Lundberg Høst, Håkon Brinchmann Høst

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2015

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: 92852219
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av HAX Eiendom før vi kjøpte, vi har ikke rørleggers navn.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Membran og sluk er fra 2014 på alle bad. Vi oppgraderer nå sluk på det ene lille badet. Arbeidet vil bli gjennomført av M-tett AS i perioden 15.-20. september 2025.

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

Eventuell kommentar: Jeg har ikke funnet dokumentasjon på dette fra tilbake i tid

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: Utbygging av Garasje i 2015 - HAX Eiendom AS Belegningssten på gårdsplass og utvidelse av terrasse i 2016/2017 - Bygg og anlegg AS Utbygging av markterrasse i 2018 - Element studio / Arnulf

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 ble drenert i forbindelse med utbygging av kjeller i 2012. Det er før vår tid og jeg har ikke navn på de som gjorde det men takstmann har gjennomført hullboring og arbeidet ser fint ut. Se rapport fra takstmann.

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det elektriske anlegget ble byttet ut før vi kjøpte huset.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Ja, det ble gjennomført el-tilsyn i 2018.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 27.10.2021 ble det installert elbillader i garasjen. Arbeidet ble utført av Fagerborg Installasjon AS.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vann og avløp er koblet på det kommunale nettet.Før vår tid.

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Loftet ble utbygget i 2011. Før vår tid. Kjeller ble utbygget i 2012. Før vår tid. Garasje ble bygget i 2015, før vår overtakelse. Hax Eiendom AS Ekstra vindu inn til kjeller (under terasse) og to vinduer mot øst i stuen ble satt inn før vår tid. Hax Eiendom AS. Sydvendt terasse ble utvidet med ca en meter i 2016/2017. Arbeidet utført av Bygg og Anlegg AS. Dette ble ikke søkt om. Utvendig inngang til kjeller ble bygget i 2018. Arbeidet utført av Bygg og Anlegg AS. Dette ble ikke søkt om.

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

Nei

Eventuell kommentar: Det har den ikke

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

Ja

Beskriv: Service på bergvarmeanlegg ble gjennomført i desember 2023, gjennomført av Aktiv Kjøling AS

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

Nei

Eventuell kommentar: Alt er nevnt i denne rapporten

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Vi har gjennomført langtidsmåling med hjemmeapparat (AirThings) - long term average er 34 becerel per kubikkmeter.

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Det har vært en mindre lekasje fra sluket i lite bad og ned i biblioteket. Dette repareres nå kommende uke av M-tett AS.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen problemer. Vi bruker peisen jevnlig.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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?

Nei

Eventuell kommentar: Vi har ikke søkt spesifikt om dette, men har gjort en egenvurdering basert på denne oppsummeringen: Lys og utsyn Stue, soverom og bad har vinduer med godt dagslys. God sikt ut av vinduer (ikke bare ha lysinnslipp). God tak- og romhøyde . 2,4 meter fri høyde i alle rom. God ventilasjon og inneklima (naturlig eller mekanisk). Tilfredsstillende luftskifte, fuktsikring og oppvarming. Det er separate rømningsveier (vindu fra soverom og egen utgangsdør fra stue). Røykvarsler og direkte kobling til vaktsentral (Verisure). Brannskiller. Tilfredsstillende varmeisolasjon (ikke trekk og fukt). God lydisolasjon. Eget kjøkken, bad og wc.

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra da vi kjøpte i 2015.

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Fornebubanen bygges i nærheten, det blir et pluss for hele området.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0326/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Høst, Christine Lundberg	2025-09-11	Høst, Håkon Brinchmann	2025-09-11
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Høst, Christine Lundberg		bankID Høst, Håkon Brinchmann	

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

Oslo

Utskriftsdato: 12.09.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

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: 12.09.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-30/346 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Adventveien 4A 0281 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 44 218,23
Fakturamottaker:	Høst Håkon Brinchmann Adventveien 4a 0281 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 14 069,00
Eiernavn:	Høst Håkon Brinchmann	Totalt	NOK 58 287,23

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	14 069,00
Renovasjonsgebyr	17 017,83
Vann- og avløpsgebyr	27 200,40
Totale avgifter	**58 287,23**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



AKER KOMMUNE

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående Garasje

Eier:

Anmelder:

Sted:

Tilbake

T-nd nr.

til

Sendt regnskap:

Rate:

Gebyr 6/10-49

Tillatt påvist:

Forlagsattest:

Foreligger ingen forlagsattest senere

Vigslet kan mgl

Sluttsigill:

Ekstrakt kommet:

Anmerkninger:

Bebygget areal:

1. etasje

2. etasje

Gamle nr.

Ufbm.

Fasadetid

Brannpol

Helsetid:

Byf. vann

Vigslet 14/2-49 kl 15

Dreng 4

Gebyr fastsatt

16/7-49 JM

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 01-09-2011**
Fra:
Saksbehandler: Rosita Einarsen **Saksnr: 200201811 - 9**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER – HENLEGGELSE

Adventveien 4

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
X	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

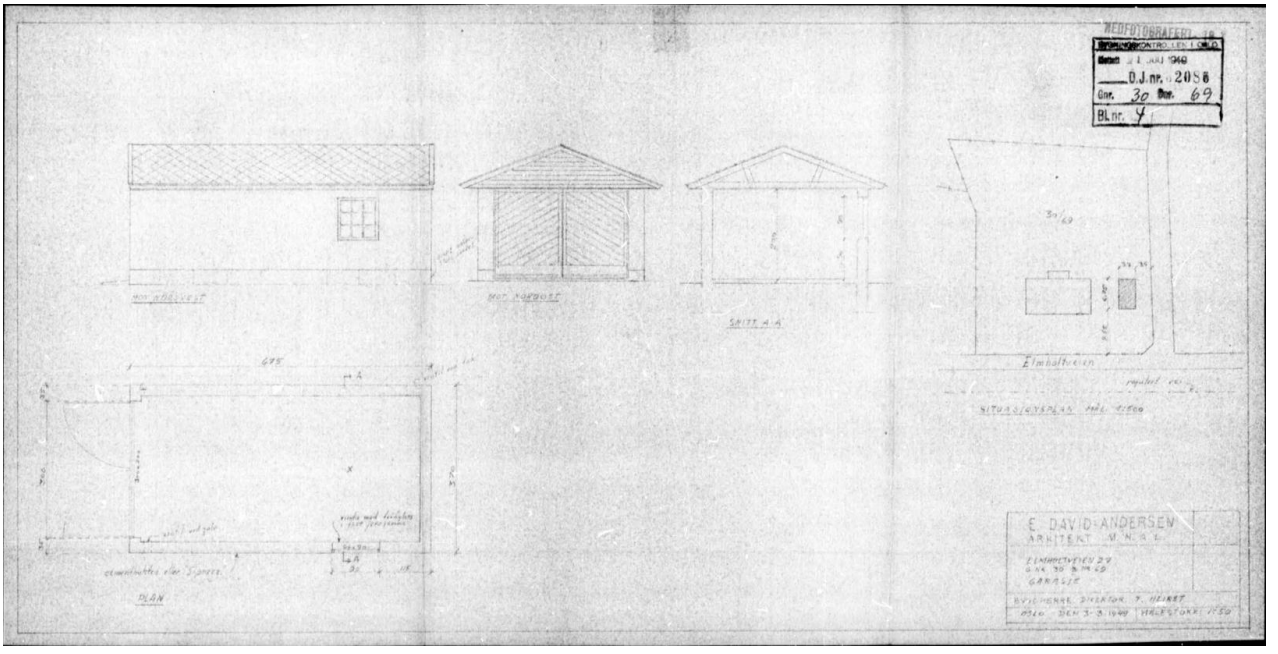
Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

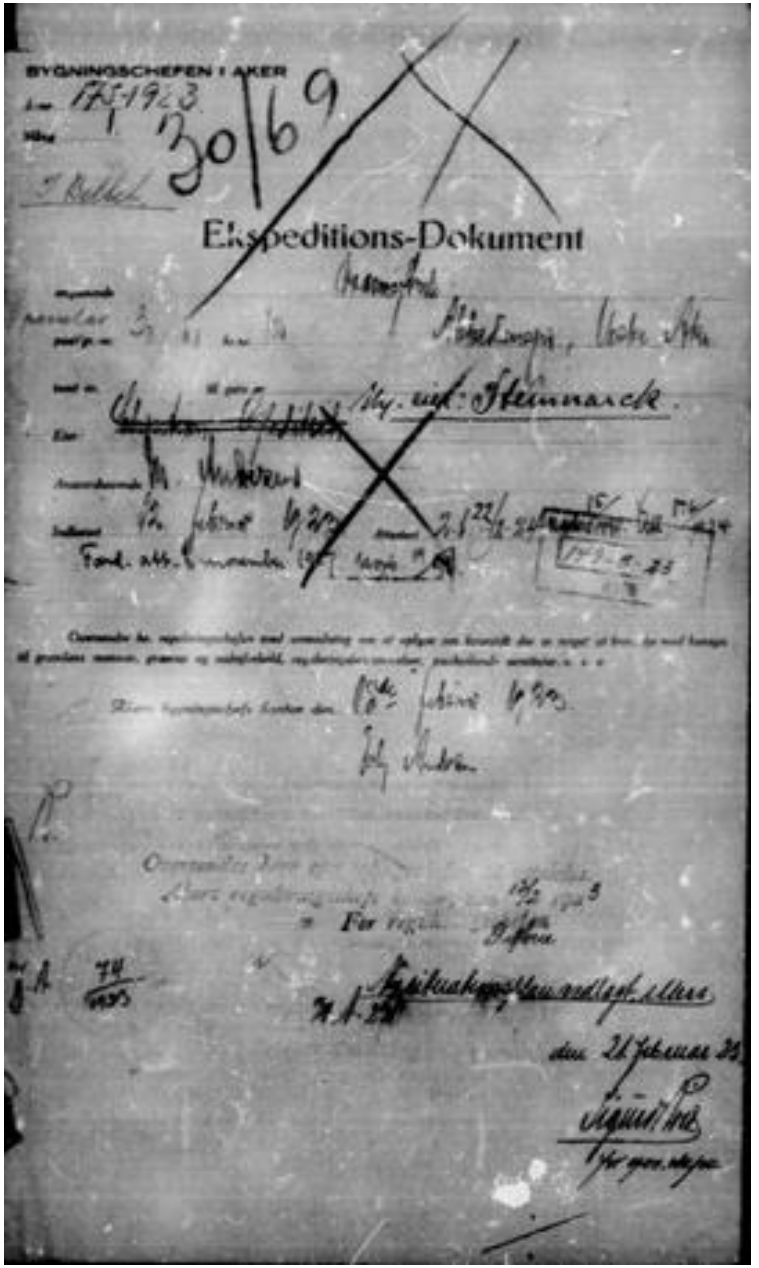
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


MOT NORDØST
SNITT A-A
Elmholtveien
SITUASJONSPLAN
PLAN
E. DAVID-ANDERSEN
ARKITEKT M.N.A.L.
GARASJE

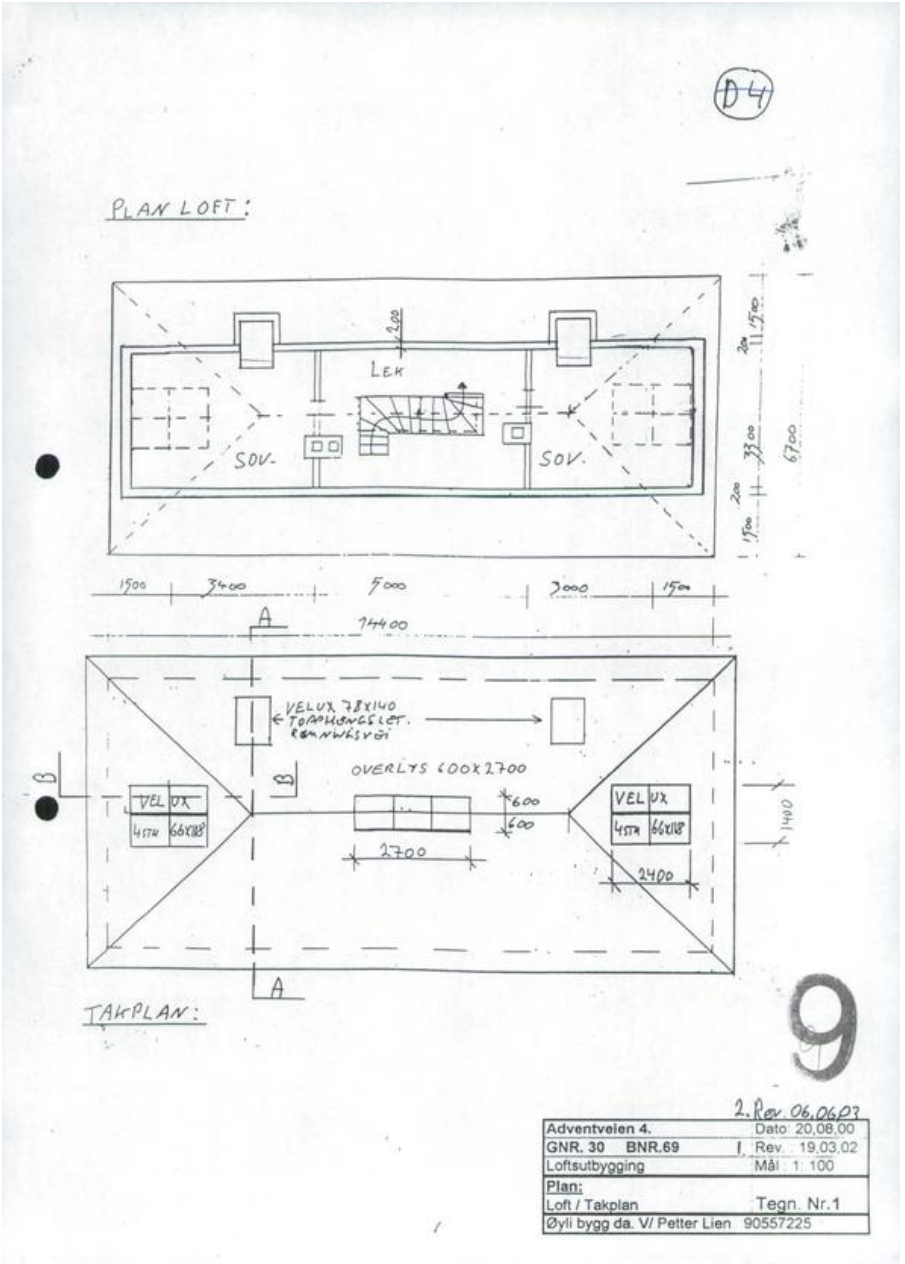

BYGNINGSCHEFEN I AKER

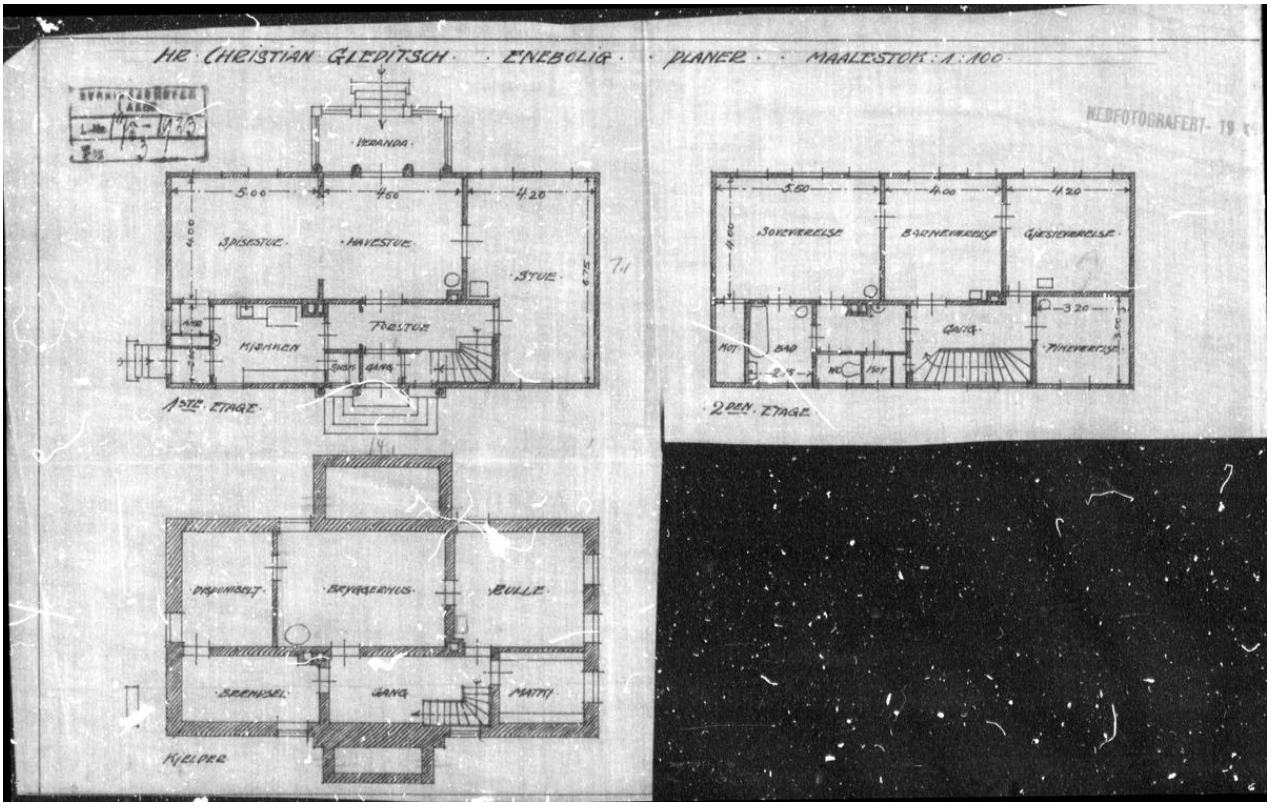
1875-1923

30/69

Ekspeditions-Dokument

Bygn. inst. Stenmarck.


D4
PLAN LOFT:
LEK
SOV.
SOV.
1500
3400
5000
3000
1500
14400
A
VELUX 78x140
TAKHELLINGSGLOT.
RØMMELSVØI
OVERLYS 600x2700
B
B
VELUX
4STK 66x118
600
600
2700
VELUX
4STK 66x118
2400
1400
A
TAKPLAN:
9
2. Rev. 06.06.03
Adventveien 4.
GNR. 30 BNR.69
Loftsutbygging
Plan:
Loft / Takplan
Øyli bygg da. V/ Petter Lien 90557225
Dato: 20.08.00
Rev.: 19.03.02
Mål: 1: 100
Tegn. Nr.1


HR. CHRISTIAN GLEDITSCH · EINEBOLIG · PLANER · MAALESTOK 1:100
VERANDA
5.00
4.66
4.20
4.00
SPISESTUE
HAVESTUE
STUE
7.35
HJØRNEN
TRAPPE
GANG
1STE ETAGE
5.60
4.00
4.20
4.60
SOVEVERELSE
BARNEVERELSE
GJESTEVERELSE
3.20
3.40
GANG
HOT
BAD
WC
PIKEVERELSE
2DEN ETAGE
DAGNDELT
BRYGGERHUS
BULLE
BRENNSEL
GANG
MATTI
KJELDER

Skatteetaten

Dato
08.09.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 30 Bnr 346 Fnr 0 Snr 0

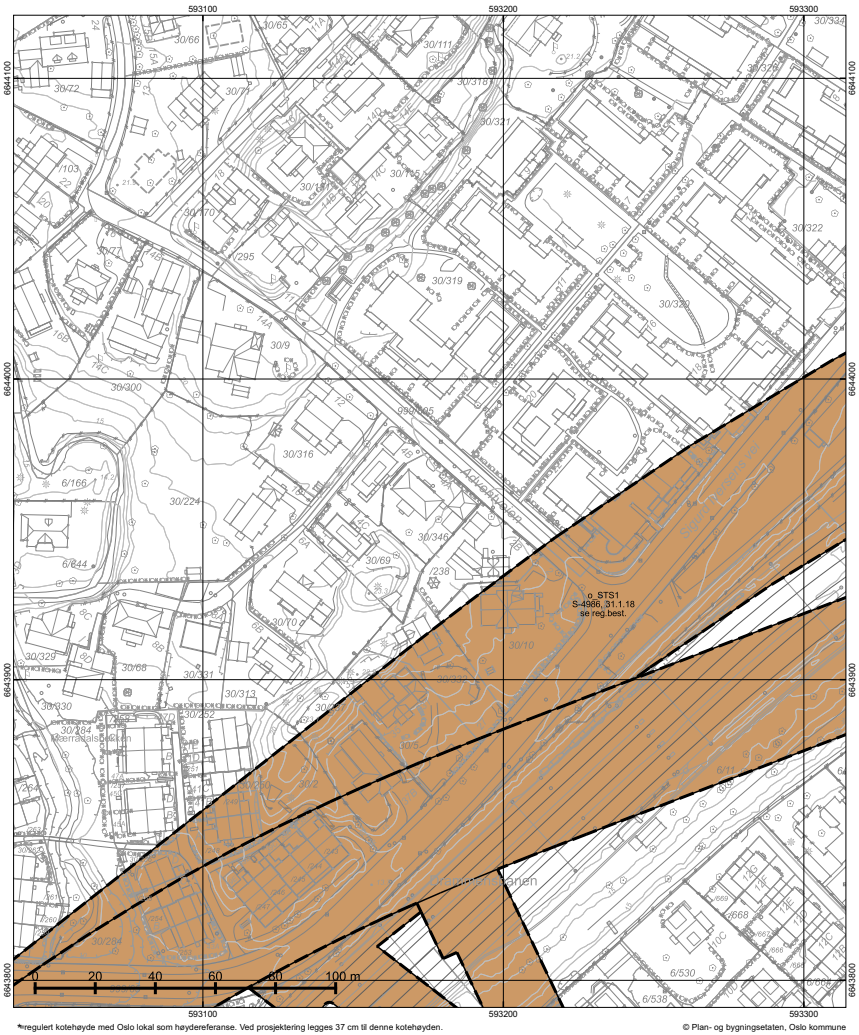
Eiendommens adresse:

Adventveien 4A, 0281 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 10 320 663
Som sekundærbolig:	kr 21 172 376

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.09.2025
Bruker: Iks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

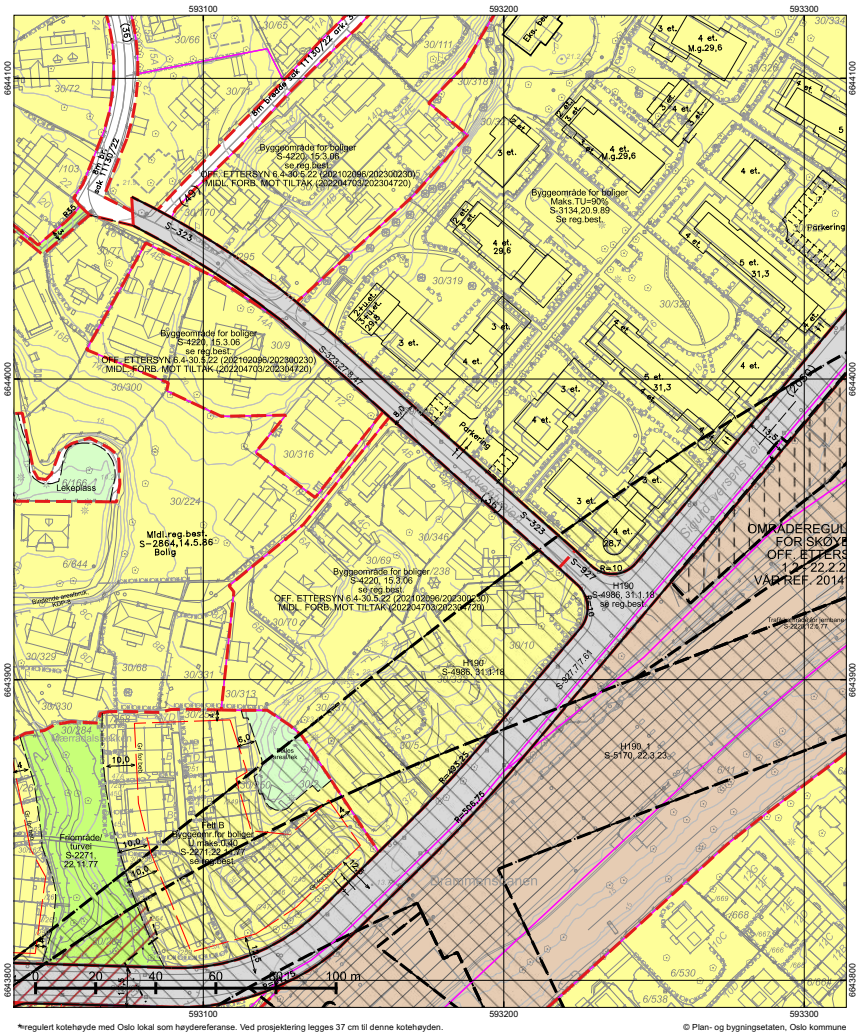
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 331334/ 86518673
Deres ref.: 42918/ VIKV@MSNOP
Adresse: ADVENTVEIEN 4A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 30/346

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.09.2025
Bruker: Iks
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). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 331334/ 86518673
Deres ref.: 42918/ VIKV@MSNOP
Adresse: ADVENTVEIEN 4A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 30/346

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 333 - Område avsatt til jernbaneformål

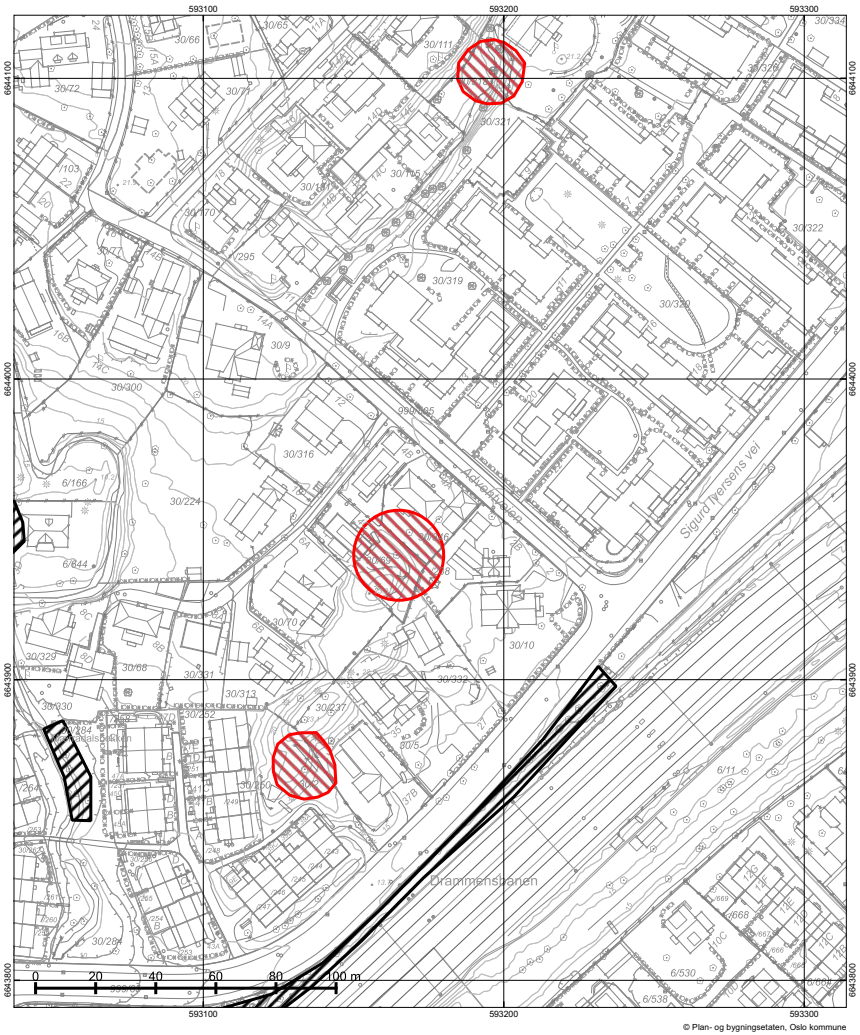
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 2028 - Annen banegrunn - tekniske anlegg

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

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

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Bebyggelse som inngår i planen



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

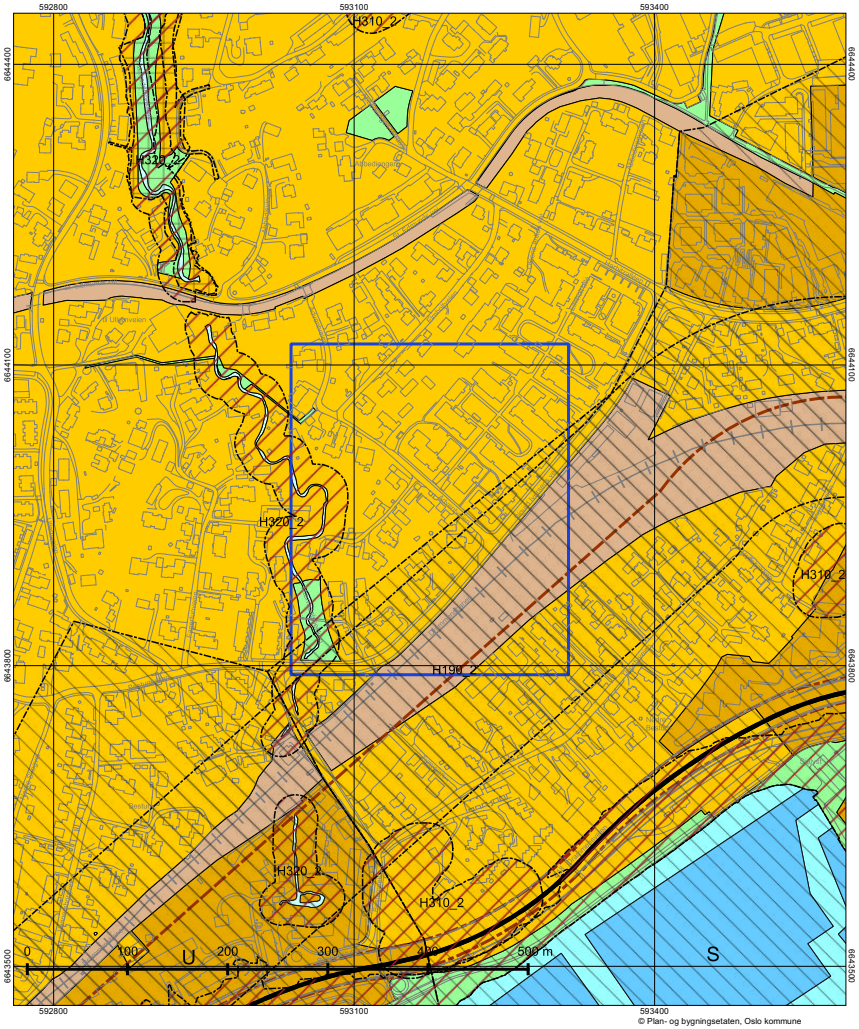
Dato: 08.09.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 331334/ 86518673
Deres ref.: 42918/ VIKV@MSNOP
Adresse: ADVENTVEIEN 4A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 30/346

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.



Oslo

Dato: 08.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 331334/86518673
Deres ref.: 42918/ VIKV@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Vilde Kvam
ADVENTVEIEN 4A

Dato: 08.09.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86518673
8737300

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.30 BNR. 346

Vi viser til bestilling av 20250907 for ADVENTVEIEN 4A.

GNR. 30 BNR. 346

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 15.03.2017.

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

726 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

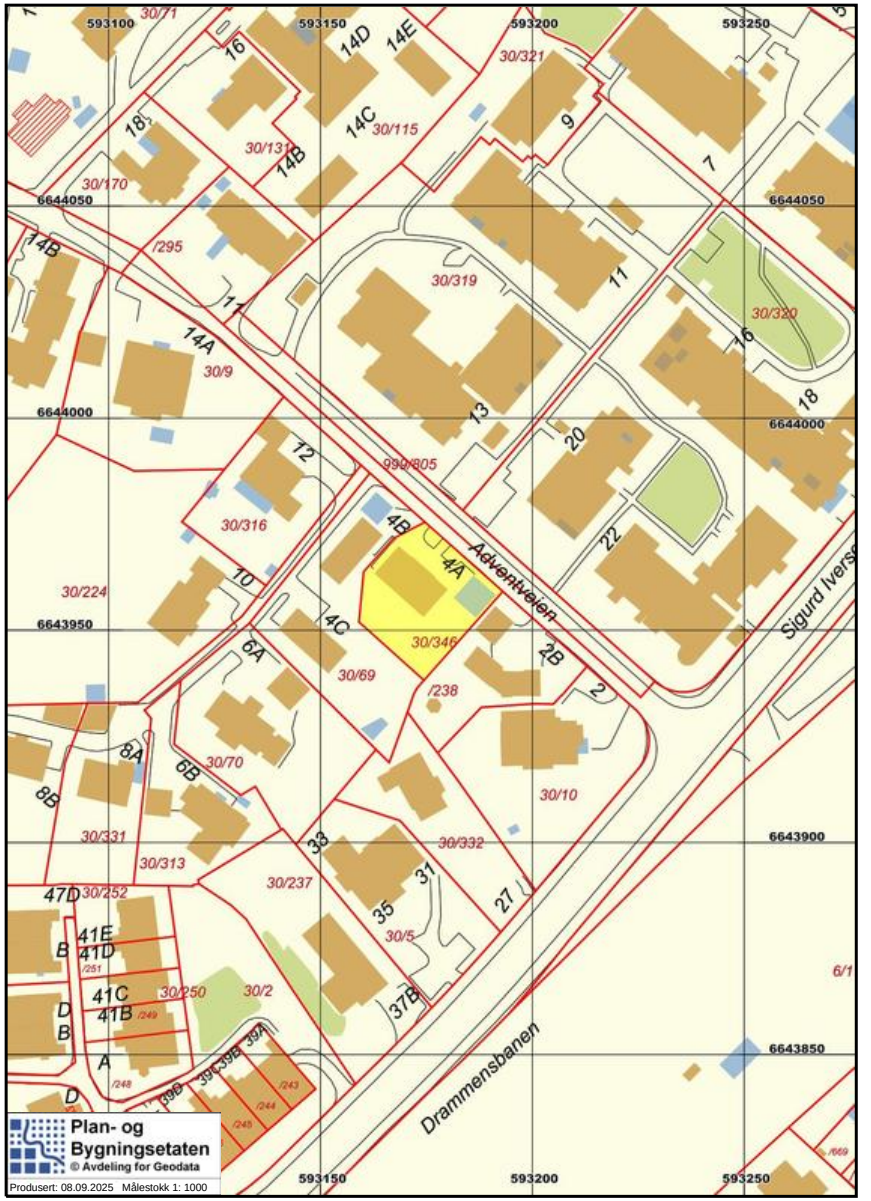
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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



Oslo

S-4220

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

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

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

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

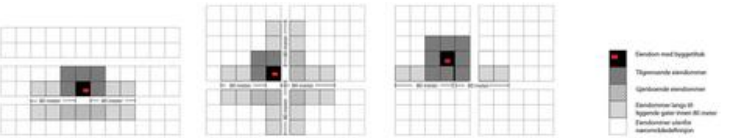
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

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

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

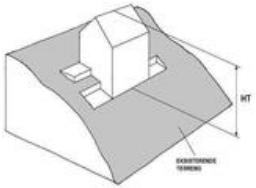
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

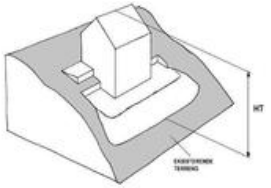
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

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

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/231100/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-08 12:22

Melding til tinglysing

Det er opprettet en ny: Grunneiendom
Det er ført med brukstilfelle: Opprett ny grunneiendom ved fradeling

Løpenummer for forretning: 602077113
Vedlegg: Ja
Opprettet etter ML § 9 b til h: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Ulik hjemmelshaver: JA
070484	VILLAND KJERSTI EKERN		ADVENTVEIEN 4 B, 0281 OSLO	
050280	VILLAND ANDREAS EKERN		ADVENTVEIEN 4 B, 0281 OSLO	
060269	HUSAAS HEIDI HOPE		ADVENTVEIEN 4 C, 0281 OSLO	
231264	LARSEN LASSE BING		ADVENTVEIEN 4 C, 0281 OSLO	

Avgivereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Fnr
0301	30	69	

Ny matrikkelenhet

Knr	Gnr	Bnr
0301	30	346

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Rett kopi bekreftes
Sign: Inger Dyås 11/11-2016

Plan- og bygningsetaten

Dokmr 231100 Tinglyst 15.03.2017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Side 1 av 1

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Org.nr.: 971 040 823

Rekvirent iht. følgebrev/-
~~ekvirent ikke oppgitt~~
885 719 392
org.nr./fødselsnr.

Saksnr.:201508975-21

Doknr 231197 Tinglyst 15.03.2017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

RETTIGHETSERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 30/69, 346

1. ATKOMSTVEI:
   Gnr. 30 bnr. 69 og gnr. 30 bnr. 346 skal ha gjensidig bruksrett til kjørbar atkomstvei fra Adventveien som vist med grønne linjer på kart.

2. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
   STIKKLEDNING GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN
   Gnr. 30 bnr. 69 (ledningseier) gis rett til å ha liggende stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 30 bnr. 346 (grunneier) frem til hovedledninger i Adventveien.

   Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

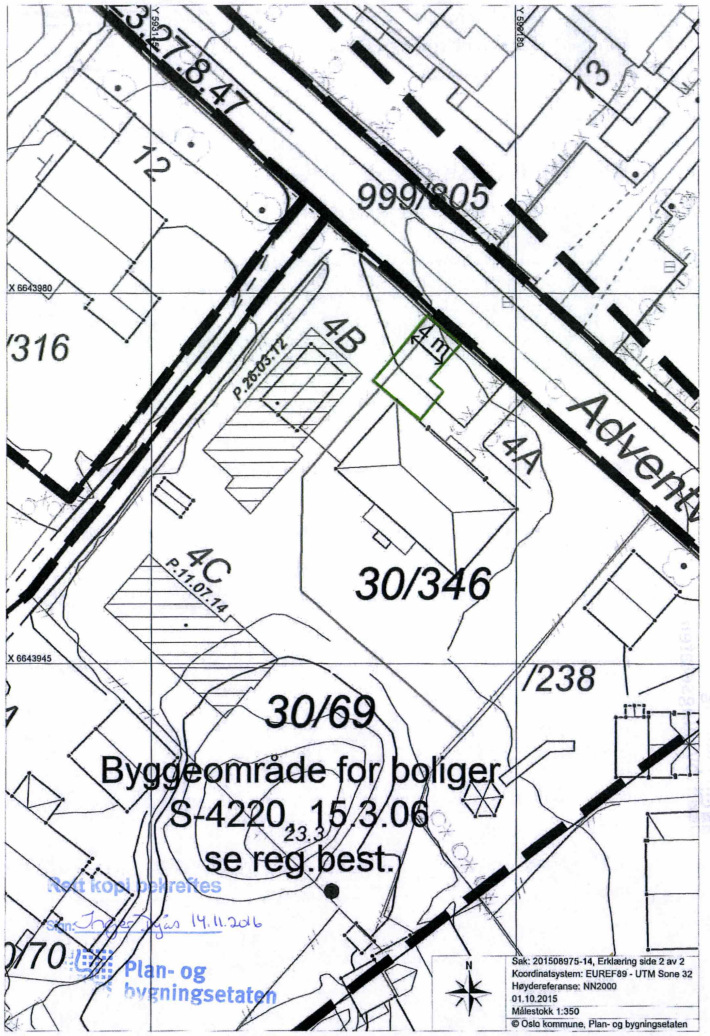
Gårdsnummer	Bruksnummer
30	**69, 346**

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

Underskrifter:

	Sted	Dato	Hjemmelshaver	Fødselsnr. 11 siffer
For eiend.30/69, 346:	Oslo	13.06.16	Christine Lundberg Høst	011173 [redacted]
For eiend. 30/69, 346:	Oslo	13.06.16	Håkon Brinchmann Høst	021068 [redacted]
For eiend. 30/69, 346:	Oslo	13.6.16	Andreas Ekern Villand	050280 [redacted]
For eiend. 30/69, 346:	Oslo	13.06.16	Kjersti Ekern Villand	070484 [redacted]
For eiend. 30/69, 346:	Oslo	13.06.16	Heidi Hope Husaas	060269 [redacted]
For eiend. 30/69, 346:	Oslo	13.6.16	Lasse Bing Larsen	231264 [redacted]

Rett kopi bekreftes
Sign.: Inge Dyrås 14.11.2016
Plan- og bygningsetaten



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bærum

Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA

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 hele Bærum godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/baerum

901 03 563

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

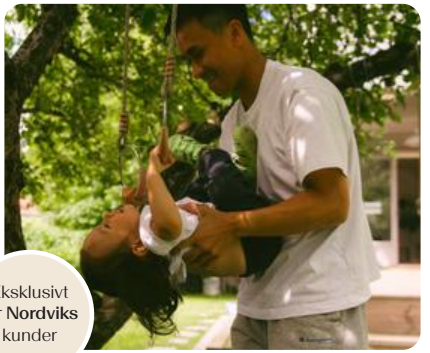
Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

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: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0326/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Adventveien 4A 0281 OSLO

Betegnelse: Gnr 30, bnr 346 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no