NORDVIK

Fyrstikkbakken 13D

3 soverom | 159 kvm | Enebolig



Velkommen til

Fyrstikkbakken 13D

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
41	Om boligen
58	Nabolagsprofil
59	Vedlegg
100	Andre vedlegg
171	Kontaktinfo
174	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
177	Forbrukerinformasjon om budgivning
178	Budskjema

Salgsoppgave produsert 24.03.2026

Nøkkelinformasjon



Enebolig med hage og parkering på egen tomt.
Renoveringsobjekt. Utebod på tot. 40 kvm. Sentral beliggenhet.

Prisantydning	**8 000 000,-**
Omkostninger	**201 380,-**
Totalpris	**8 201 380,-**
BRA-i	**159 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1900**
Eierform	**Eierseksjon**

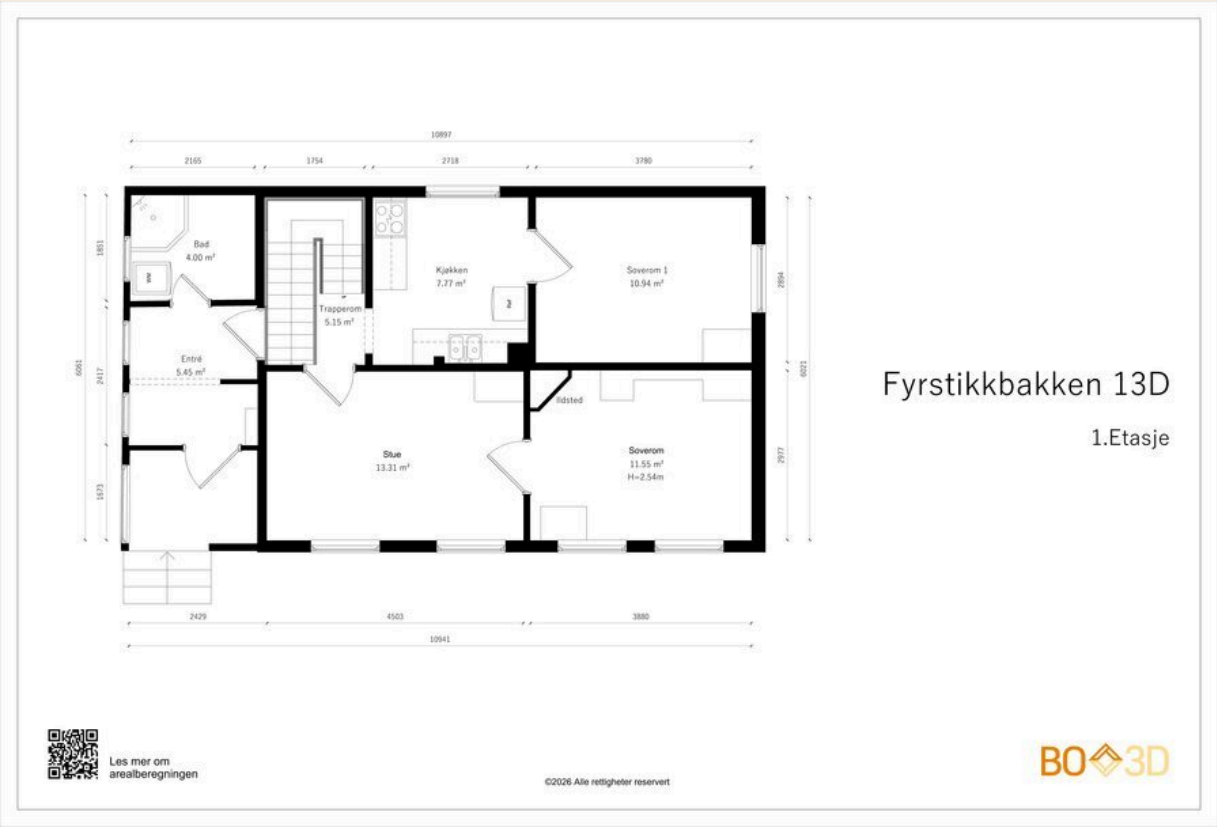
Kort fortalt

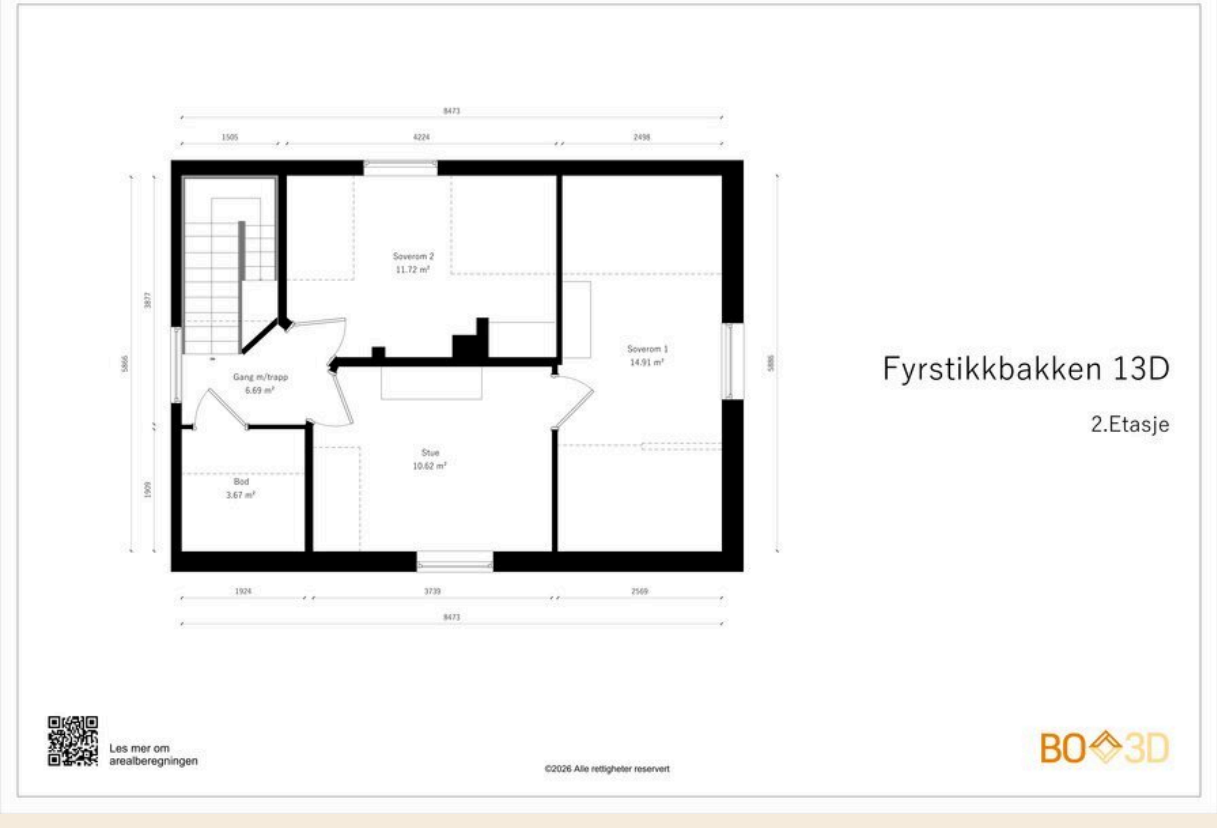
Velkommen til Fyrstikkbakken 13D - en enebolig over tre etasjer beliggende i hyggelige omgivelser på Bryn. Boligen har en innholdsrik planløsning og består av flere oppholdsrom fordelt over etasjene. Eiendommen har uteområder med gressplen og asfalt, med mulighet for parkering. Boligen fremstår som et fullt oppussingsobjekt med stort potensial og gir gode muligheter til å skape et personlig og moderne hjem.

Kort fortalt:
To utvendig boder på totalt ca. 40 kvm
Oppussing-/moderniseringsbehov med potensial
Barnevennlig og sentral beliggenhet med kort vei til t-bane

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 62 kvm
Total BRA: 62 kvm

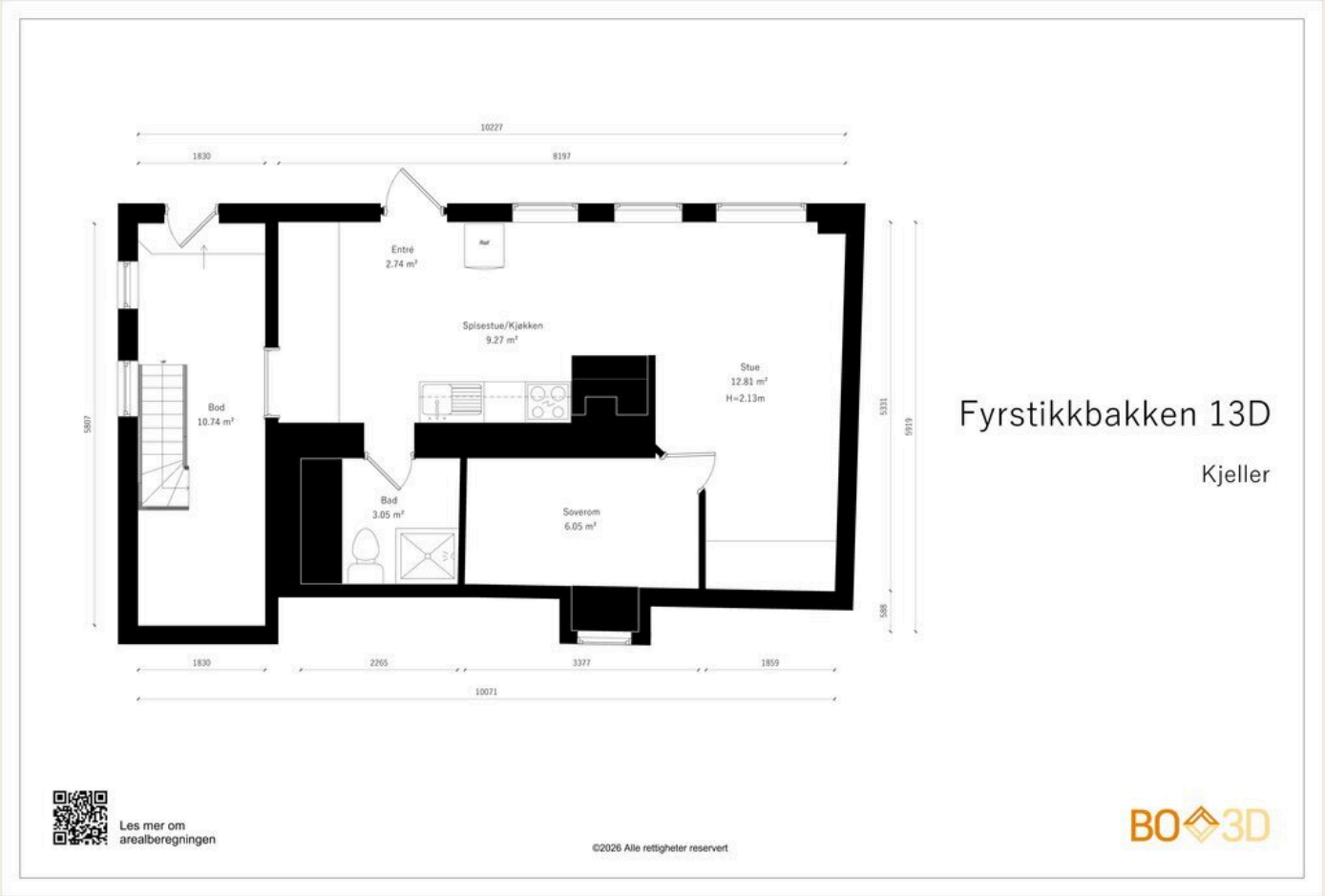




2. Etasje
BRA-i: 42 kvm
Total BRA: 42 kvm

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 55 kvm
Total BRA: 55 kvm




13
D


















































Malibu
Malibu





























Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0024/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Fyrstikkbakken 13D, 0667 OSLO
Gnr 144, bnr 46, snr 1 (ideell andel 1/1) / Gnr 144, bnr 46 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Kristin Goncalves De Jesus

Kjøpesum og omkostninger
8 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
200 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
201 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
221 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 201 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 221 080,- (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
1900

Antall soverom
3

Arealer

BRA-i: 159 kvm
BRA-e: 40 kvm
Totalt BRA: 199 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 55 kvm. Bad kjeller, bod, entré, kjøkken, soverom og stue
Total BRA: 55 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Bad, entré, kjøkken 1. etg., 1 soverom, 2 stuer og gang m/trapp
Total BRA: 62 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Bod, 2 soverom, stue, gang
Total BRA: 42 kvm.

Utebod
1. etasje:
BRA-e: 40 kvm. To boder
Total BRA: 40 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Høyde kjeller: Høyde er mellom ca. 210 og 211 cm. 1. etg.: Himlingshøyde varierer. Det er målt ca. 274 cm. på kjøkkenet, ca. 283 cm. i stuen og ca. 254 cm. i det innerste soverommet (m/ovn). I 2. etg. er det skråhimling. I følge gjeldende måleregler er maks. målbar høyde 190 cm. Gulvet er dermed større enn oppgitt areal. Gulvarealet er på ca. 50 m² samlet. 8 m² er medtatt som areal med lav høyde (ALH). Laveste målte høyde er ca. 92 cm. Høyeste målte høyde er ca. 223 cm.

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar2022. Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer til bruk i rapporten. Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen og gir dermed grunnlag for nøyaktig måling

Det er gjort et søk i kommunens elektroniske byggesaksarkiv. Det finnes ikke noen byggesak fra oppføring av bygget. Dette skaper stor usikkerhet rundt faktisk byggeår og det er ikke mulig å fastslå lovlighet

uten å kontakte kommunen for nærmere informasjon. Den første byggesaken som dukker opp hos kommunen er fra 1944 og gjelder en søknad om å få kjøpe sement i forbindelse med understøttelse av pilarer til uthuset. Etter det er det en byggesak fra 1966. Der ligger det tegninger av kjeller og 1. etg. Så er det er en ny byggesak i 2009. Den inneholder planløsninger av kjeller og 1. etg. den også. Der stemmer planløsningen med faktiske forhold med unntak av at det ikke er tegnet inn kjøkken. Det finnes ikke plantegninger på 2. etg.

Innhold
Boligen inneholder:
Kjeller: Stue / kjøkken, soverom, bad og bod.
1. etasje: Stue, kjøkken, to soverom, trapperom, bad og entré
2. etasje: Stue, bod og to soverom.

Boligen har også utebod på totalt ca. 40 kvm.

Det foreligger ikke godkjente tegninger for boligens 2. etasje, og det er derfor usikkerhet knyttet til hvilken bruk etasjen og de enkelte rommene er godkjent til.

Standard
1. etasje

Stue:
Romslig og innbydende stue med to store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og gir en hyggelig utsikt mot hagen. Rommet har gode møbleringsmuligheter, med god plass til en større sofaseksjon med tilhørende møblement, samt spisebord for sosiale sammenkomster med familie og venner. Stuen fremstår som lun og trivelig, og har flotte detaljer i himlingen som bidrar til boligens særpreg.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger separat fra stuen og har vindu vendt mot hagen, noe som gir et behagelig lysinnslipp og en hyggelig atmosfære. Innredningen er av eldre dato og må påregnes renovert i sin helhet. Benkeplaten er i laminat og er utstyrt med oppvaskkum og ettgreps svingbart blandebatteri. Det er avsatt plass til komfyr og oppvaskmaskin, samt frittstående kjøleskap og fryser.

Bad:
Eldre, flislagt bad utstyrt med dusjkabinett, servant med ettgreps blandebatteri og gulvstående toalett. Badet har også opplegg for vaskemaskin, noe som gir praktiske løsninger i hverdagen.

To soverom:
Begge soverommene har gode størrelser og fremstår som fleksible rom med plass til dobbeltseng, nattbord, garderobeskap og eventuelt skrivebord. Rommene egner seg godt både som hovedsoverom, gjesterom, barnerom eller hjemmekontor, avhengig av behov.

Entré:
Lys og funksjonell entré med god plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko. Fra entréen er det videre adkomst til trappeløp som leder både til boligens andre etasje. Trappeløp til underetasje er avblendet.

2. etasje

Stue:
Romslig stue med fleksible møbleringsmuligheter og god plass til sofaseksjon med tilhørende møblement. Rommet egner seg godt som oppholdsrom, TV-stue eller ekstra familierom.

To soverom:
Begge rommene i etasjen har gode størrelser og plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. Rommene er lyse og anvendelige, og kan tilpasses ulike behov.

Kjeller

Kjellerstue:
Romslig og hyggelig kjellerstue med god plass til sofaseksjon og tilhørende møblement, samt spisebord for sosiale sammenkomster. Flere vinduer sørger for godt med naturlig lys til å være i kjelleretasje. Stuen ligger i åpen løsning mot kjøkkenet, noe som skaper en sosial og funksjonell planløsning.

Kjøkken:
Enkelt kjøkken med innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ettgreps svingbart blandebatteri. Det er nisje for komfyr og plass til frittstående kjøleskap og fryser.

Bad:
Eldre, flislagt bad med dusjkabinett, servant med ettgreps blandebatteri og gulvstående toalett. Det er også opplegg for vaskemaskin, praktisk plassert på en opphøyet del av badet.

Soverom:
Romslig soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap.

Eiendommen fremstår som et oppussingsobjekt og med betydelig renoveringsbehov.

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

Parkering
Mulighet for parkering på tomt.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Bad første etg: lagt fliser og varme i gulv. Uført ca. 2005. Egeninnsats.

- 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: Nei
Eventuell kommentar: Boden/uthuset: Hoveddelen (den imot støyskjermen) ble isolert. Overbygget (den delen som er mothuset)der ble overbygget kasset inn. Det vil si satt opp vegger og dør. Forøvrig er det ikke gjort noe med taket eller pipen.

- Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med utbygging av sokkel ble det drenert. Den siden der lyskassen isoverommet kjelleren er. Utført av A_L Maskinservice. Erindrer ikke hva som ble drenert.

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ahlstrøm Elektro Elektriker Fransisco Vaz la inn alt det elektriske i sokkelen.

- Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Ja. Elkontroll 2018.

- Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Det ble lagt inn bad og kjøkken i sokkel. ca 2010 Se papirer fra gamledager om vann inn i huset.

- 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, både faglært og ufaglært.
- Var tiltaket søknadspliktig?
- Har arbeidet blitt godkjent?
Svar: Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble bygget 5 rekkehus/ enebolig i rekke på eiendommen. Deretter ble dette seksjonert. Så hver enkelt fikk eksklusive bruksretter på sin egen eiendom. Forrige eier har bygget på det overbygget (ved hovedinngangen til huset).

- Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Svar: Ja, faglært
Bak uthuset ble det lagt kabler i bakken av ett tv selskap. Jeg har ikke kjennskap til hvor eksakt de ligger.

- Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Svar: Ja. Det er generelt endel slitasje. Badet oppe mangler vifte/lufting. I kjelleren bør det vurderes bedre utlufting/luftavfukter.

- 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)
Svar: Ja. Det er tendens til fukt i kjeller, med uklar årsak. Der kanskje drenering og også mulig feil bruk i sokkelen eller for lite ventilasjon.

- Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Svar: Ja. Taket på huset bør byttes. Gammelt og skjevt. Bordplanker rundt boden/uthuset bør skiftes. De er nok råtne. 2etg. Veggen (skråveggen)der har en flekk der det kan være fukt.

- Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Svar: Ja. Sikringsskapet mangler dør og kursangivelse. Brukes mange varmeovner og mye apparater samtidig kan sikringen gå.Det er feil i varmekabler på gulvet i badet på 1 etg.

- 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: Nei. Det er gjort en grensemåling på 2 punkter mot hus E.

- Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Svar: Nei. Kjøkkenet i sokkel er ikke omsøkt.

- 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?
Svar: Ja. Det skal etableres en gangvei langs tbanen, som er rett i nærheten.

- Vet du om sameiet/ borettslaget/ selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Svar: Nei. Huset har egen innkjørsel, samt har egen søppelstand og er dermed ikke en naturlig del av sameiet.

- Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Svar: Ja. Under boden går en innkapslet bekk (i rør. Jeg tror det er halvrør dvs åpent oppover) man bør ha dette i mente vedbruk av bod. Under oppussing av huset ble det oppdaget råte i bjelkelaget.

Bygningssakkyndig

Erik Øyum

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

Utvendig:
Taktstein på tilbygg. Shingel på hovedtaket. Taktro i rupanel.
Takrenner og beslag i standard beslagsplate i stål. Det er montert stigetrinn til feier.
Yttervegger i trekonstruksjon med utvendig malt panel. Tykkelse og kvalitet på isolasjon er ikke sjekket.
Det kan ikke utelukkes at det mangler isolasjon i veggene.
Det kan ikke utelukkes at dette opprinnelig er en tømmerkasse som per nå er kledd med panel.
Skråtak i trekonstruksjoner. Adkomst gjennom luke.
Loftet ventileres gjennom ventiler i gavlvegger.

2- lags isolerglass i pvc- rammer. Vinduene er hengslede i 1. etg. og 2. etg. I kjelleren er det et pvc- vindu på soverommet, på forsiden er det 2- lags glass i trerammer. Vinduene er produsert i 2008 og 2009. I boden er det ett vindu med enkeltglass og ett vindu med to lags glass. (Ikke isolerglass).

1. etg.: Profilert ytterdør med glassfelt. Døren er produsert i 2008. Kjeller: Profilert ytterdør med glassfelt. Ukjent årstall på døren.
Noen bruksmerker må påregnes.

Overbygget repos foran inngangen i betong. Gulvet er stålglattet. Det er ikke kjent om det er lagt membran under støpen. Reposet er
på ca. 4 m². Utetrapp opp til inngangen. Det er håndløpere på begge sider. Trinn og vanger i betong. Rekkverk i stål.

Eier opplyser at det renner en bekk under uthuset. Den er ikke synlig på denne befaringen siden det er snø i terrenget. Det er merket av på flomkart over området at deler av eiendommen der hvor uthuset ligger er merket som såkalt aktsomhetsområde.

Innvendig:
- Kjeller, gulv:
Bambusparkett og eikeparkett. Fliser i et mindre område rett innenfor døren.
Veggflater: Malte flater.
Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet.
Himling: Malt glatt himling

- 1. og 2. etg, gulv:
Parkett, laminat og belegg. Teppe (løper) i entréen.
Veggflater: Malte flater og malt panel. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet.
Himling: Malt glatt himling i hovedsak. Malt panel i stuen.

Glatte innerdører med terskler.
Boligen har etasjeskille i trebjelkelag og støpt plate i betong i u.etg./kjeller. Betongelementer i tilbygget.
Kjeller: Fundament til pipe. Ingen vedovn. Det er ikke lokalisert sotluke.

Pipeløp i tegl fra byggeår. Eldre vedovn i stuen i 1. etg. Ovnen er ikke rentbrennende. Peisplate i flis. Pipeløpet (tegl) er tilgjengelig for inspeksjon på 3 sider. Siste siden er bygget inn i murvegg mot det ene soverommet
Eier opplyser at ovnen i 1. etg. fungerer som den skal. Det er utført tilsyn på anlegget i 2023 uten at det ble avdekket avvik. Det er
likevel avdekket feil på befaringen av takstmann.

Det er utført hulltaking i gipsplate i soverommet nede. Veggen har plast på varm side og isolasjon. Isolasjon begrenser innsyn i stor grad. Det er utført fuktmåling med pigger i biunnsvill/treverk med Protimeter Surveymaster og visuelt sett og luktet etter fukt/misfarging/mugglukt. Det måles noe forhøyede verdier i bunnsvill. I tillegg er det utført fuktsøk på overflater i boden. Også der er det noen forhøyede verdier ned mot gulvet og med avtagende utslag oppover veggen.

Innvendig trapp i tre med lukkede trinn mellom 1. og 2. etg.
Rekkverk/håndløper på en side av trappen. Det er en tretrapp mellom u. etg. og 1. etg. Trappen er ikke i bruk. Det er en lem i
gulvet i etasjeskillet med tilgang til trappen som eventuelt kan åpnes for intern gjennomgang. (Luken er ikke åpnet på befaringen av takstmann).

Tilstandsgrader:

Bygningsdeler som har fått TG3:
Utvendig:
- Taktekking
Avvik: Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Undertaket har stedvis misfarging som kan være fuktmerker. Det er også synlige skader på isbord. Det er ikke gangbart gulv på loftet og i tillegg er det lagret en del rett innenfor loftsluken. Dette begrenser besiktigelsen. Det er utført stikkprøve med fuktmåler rett over loftsluken på befaringen uten at dette ga utslag på fukt. Været på befaringen er kaldt vintervær. Andre målinger f.eks. under regnvær kan gi andre resultater. Eier opplyser at det er observert noe som kan være fukt i det innerste

soverommet i 2. etg.
Tiltak: Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg. Tiltak i nær fremtid anbefales.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

- Nedløp og beslag:
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det mangler snøfangere på taket. Generell bruksslitasje som misfarging på takrenner, falmede beslag etc.
Tiltak: Takrenner, beslag og nedløp nærmer seg bytte. Dette vil være naturlig å bytte ved eventuell takomlegging. Gamle takrenner og beslag løper en større risiko for lekkasjer i skjøter, fare for at beslag løsner lettere i sterk vind osv. Dårlige beslag kan også medføre lekkasjer inn i bygget.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

- Takkonstruksjon/Loft:
Avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Konstruksjonene har omfattende skjevheter. Eldre konstruksjon med en del misfarging. Synlige nedbøyninger kan bety konkrete skader og/eller aldersrelaterte forhold.
Tiltak: Påviste skader må utbedres. Utbedring av konstruksjonen bør ses i sammenheng med omlegging av taket. Det kan ikke utelukkes utskifting av større deler av konstruksjonen. Eksakt omfang er vanskelig å fastslå på en overflatevurderingen som er utført på den befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt omfang.
I ytterste konsekvens vil påviste avvik utvikle seg videre.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

- Utvendig trapper:
Avvik: Konstruksjonene har omfattende skjevheter. Skjeve trappetrinn som følge av setninger. Rekkverk er løse.
Tiltak: Trappen må demonteres og enten remonteres eller bygges ny. Det kan ikke utelukkes at trappen i ytterste konsekvens får ytterligere skjevheter.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig:
- Etasjeskille / Gulv mot grunn:
Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til
godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Årsak vurderes å være setninger i grunn over tid og/eller svekkelser i bygget. Dette er et gammelt bygg.
Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Eventuell utbedring kan bestå av å rette av gulvene med flytende avrettingsmasse og blir en kost/nytte vurdering. Det kan oppstå utilsiktede effekter med avretting som f. eks. trinn mellom rom. Avretting kan for eksempel medføre at det blir nødvendig å bytte eller justere høyde på dører. Kontakt entreprenør for en best mulig vurdering og pris. Et tilbud gitt av entreprenør sammenlignet med estimatet gitt i denne rapporten kan sprike mye siden det er mange variabler som det ikke er mulig å regne inn i et enkelt estimat. Det er skjevheter på gulv i alle etasjer og omfanget av eventuelle avrettinger vil også påvirke prissetting. I estimatet er det ikke medtatt nye gulv, fotlister etc. Dette kommer i tillegg. Skjevheter kan blant annet medføre problemer ved legging av nytt gulvbelegg. Skjevheter merkes også bare ved å gå rundt i bygget.
Kostnadsestimat: Over 500 000

- Pipe og ildsted:
Avvik: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Åpning i pipen der hvor feieluken i 2. etg. skal være består av brennbart materiale.
Tiltak: Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe. Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp. Godkjent feieluke må installeres. Det kan eventuelt utføres en kamerainspeksjon av pipen. Forøvrig så har kommunen tilsynsmyndighet og skal følge opp med feiing og tilsyn. Prisestimat er gitt på plate og feieluke. Eventuelle nødvendige utbedringer av pipen er ikke mulig å fastslå uten ytterligere undersøkelser.
Kostnadsestimat: Under 20 000

- Innvendig trapper:
Avvik: Trappetrinn er godt ute av vater. Rekkverk er skjevt. Se bilde. Bruksslitasje. Trinn har vinylbelegg, men noen trinn har også laminat.Skjevheter kan ha samme årsak som skjevhet i etasjeskiller. (Setninger og/eller svakheter i konstruksjonen).
Tiltak: Trappen bør rehabiliteres. Skjevheter er merkbare ved ferdsel i trappen. Kontakt tømrer for en konkret vurdering.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom:
- Bad kjeller / Sluk, membran og tettsjikt:
Avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Ukjent oppbygging av fuktsikring. Membran kan være synlig i sluk. Forøvrig ligger eventuelt membran bak fliser på både gulv- og veggflater. Det er derfor ikke mulig å fastslå hva slags fuktsikring som er på badet når det også mangler dokumentasjon og informasjon.

Tiltak: Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer. Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
Det bør etableres tilfredsstillende membranløsning for å sikre mot fuktskader. Manglende membran medfører økt risiko for vannlekkasjerog påfølgende skader. Det er installert kabinett. Kabinett sikrer kontroll med dusjvann. I praksis betyr dette rehabilitering av badet. Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig membran er økt risiko for lekkasjer og fuktskader og påfølgende behov for omfattende utbedringer og rehabilitering av badet.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

- Bad 1. etg / Sluk, membran og tettsjikt:
Avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
Tiltak: Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Det bør etableres tilfredsstillende membranløsning for å sikre mot fuktskader. Manglende membran medfører økt risiko for vannlekkasjer og påfølgende skader. Det er installert kabinett. Kabinett sikrer kontroll med dusjvann. I praksis betyr dette rehabilitering av badet.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

- Bad 1. etg / Ventilasjon:
Avvik: Rommet har ingen ventilasjon
Tiltak: Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima i rommet og grobunn for mugg og svertesopp i tillegg til dårlig luftkvalitet.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Kjøkken:
- Kjøkken 1. etg / Avtrekk:
Avvik: Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).
Tiltak: Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut. Montere ventilator.
Manglende mekanisk avtrekk fører til dårligere inneklima.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig:
- Veggkonstruksjon:
Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Det er en del svertesopp på panel.
Tiltak: Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Råteskadet trekledning må skiftes ut. Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
Kontakt tømrer for vurdering og utskifting av skadet panel. Det anbefales å vaske huset grundig og male huset. Ved eventuell etterisolering av huset må man passe på å sørge for god lufting av panel. Det kan ikke utelukkes at man finner flere feil i konstruksjonen når man tar av panel. Grunnet usikkerheten knyttet til type konstruksjon så anbefales en demontering av panel for å kunne undersøke
konstruksjonen grundigere

- Vinduer:
Avvik: Utvendig listing av vinduer er ikke fagmessig utført. Vannbrett i tre er montert inn til vinduskarm utvendig, men ikke ført under vinduskarmen. Dette skaper en sprekk mellom vindu og vannrett som kan lede vann inn i konstruksjonen. Vannbrett er generelt avflasset (maling), og lim som er lagt som tetting mellom vindu og vannrett har flere steder løsnet. Det er flere skader rundt håndtakene på noen vinduer med oppsprukket plast og løse deksler i tillegg til løse håndtak. Eldre vinduer i boden i kjelleren med kort gjenværende levetid.
Tiltak: Det anbefales å montere vannbrett under vinduskarmen, monter også vannbrettbeslag på vannrett. Plastdeksler og håndtak må anskaffes fra leverandør hvis mulig, samt justering. Konsekvens av påviste avvik kan være fukt inntrengning i konstruksjoner og redusert levetid på både vinduer og konstruksjoner. Eventuelle skader kan oppstå bak panel hvis vann har trengt ned bak panelen som følge av avviket.

- Dører:
Avvik: Døren har bruksslitasje. Døren lar seg åpne og lukke, men subber i karm.
Tiltak: Døren nærmer seg bytte. Eldre dører har dårligere vindtetting og isolasjonegenskaper. Subbing bør justeres hvis mulig.

- Balkong, terrasser og rom under balkonger:
Avvik: Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader hvis det ikke er montert fuktsikring.
Sprekkdannelse i front.
Tiltak: Membran bør etableres hvis dette ikke er etablert. For å finne ut om dette er tilfelle så må eventuelt konstruksjonen brytes opp. Konsekvens av manglende membran kan være lekkasje i underliggende bodrom.
Oppsprekking er vurdert foreløpig som estetisk, men kan utvide seg over tid. Kontakt murer for utbedring.

- Andre utvendige forhold:
Avvik: Det renner en bekk over eiendommen under bygningsmasse.
Tiltak: Under gitte forhold med mye nedbør kan vannføring ødelegge konstruksjonen grunnet utvasking av terreng. Fuktskader kan heller ikke utelukkes.

Innvendig:
- Overflater:
Avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er bruksslitasje på flater. Det er bruksslitasje på flater. Fuktmerke på gulv i kjeller.
Tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. Sparkle, male flater. Alternativt bytte overflater. Kjøpere må selv vurdere behov for oppgradering av flater. Slitte flater er i hovedsak estetisk.

- Rom under terreng:
Avvik: Dampsperre (plast) på varm side med isolasjon mot kjellermuren er ikke å anbefale.
Konstruksjonsoppbyggingen var vanlig før, men er ikke lenger anbefalt fordi fukt som eventuelt trenger inn gjennom kjellerveggen kan kapsles inne mellom plast og kjellervegg. Det er også merker etter fukt på gulvet i kjelleren. Svarte prikker langs veggen er indikator på fukt som kan skyldes dårlig ventilering, at møbler er satt helt inn til veggen. Det kan også være en kombinasjon av fuktgjennomtregning og bruken av kjelleren. Kjellerrom er generelt en risikokonstruksjon og man bør følge med på om det oppstår misfarging etc på vegger og gulv. Ved eventuelt å kle inn vegger med gipsplater etc. mister man muligheten til enkelt å inspisere. God ventilering i kombinasjon med oppvarming er med på å holde kjellere tørre. I tillegg må drenering og fuktsikring utvendig være i orden.
Tiltak: Fuktmåling og fuktsøk gir utslag, men i den nederste delen av skalaen på denne målingen. Ved eventuell rehabilitering av den delen av kjelleren som ligger under bakkenivå anbefales en grundigere undersøkelse. Forhøyede fuktverdier kan medføre økt fare for mugg, svertesopp etc

- Innvendig dører:
Avvik: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Dørene har bruksmerker og småskader. Alle dørene lar seg åpne og lukke. Én dør i 2. etg. er ute. av lodd og lukker seg selv.
Tiltak: 2. etg.: Justere dør. Dette betyr i praksis at døren må tas ut og remonteres. Utbedring av bruksslitasje kan til en viss grad utføres med sparkel og maling. Best resultat oppnås ved bytte av dører.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger:
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Ukjent alder. Røranlegget er i stor grad lagt skjult i vegger. Skjulte rør er ikke mulig å vurdere visuelt og vurderingen er i stor grad vurdert på alder. Det er ingen kjente lekkasjer eller andre problemer med anlegget.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. For en mer grundig sjekk av anlegget anbefales å kontakte rørlegger.

- Avløpsrør:
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Kjeller: Avløpsrør under oppvaskkummen på kjøkkenet har motfall. .
1. etg.: Avløpsrør under oppvaskkummen er limt. Dette er normalt ikke nødvendig ved fagmessig utførelse og kan tyde på at det er utette skjøter. Avløpsrør under servanten på badet har motfall. (Fall feil vei).
Generell bruksslitasje på synlige rør.
Tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Eldre avløpsrør har større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til vannskader. Kontakt rørlegger for utbedring av avløp med feil fall og vurdering av de andre påviste avvikene. Konsekvens ved feil fall kan være lekkasjer og tette rør.

- Ventilasjon:
Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Huset har få ventiler og bad og kjøkken mangler ventilatorer og vifter. Huset ventileres primært gjennom åpning av vinduer. Bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.
Tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon i de rommene som ikke er ventilert for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere risiko for fukt, mugg og dårlig inneklima. Mangelfull ventilasjon kan føre dårlig luftkvalitet.

- Varmtvannstank:
Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Berederen er koblet til stikkontakt. Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet. Gjeldende regler kom i 2008 og ble revidert i 2014
Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det bør etableres fast tilkobling av berederen i henhold til gjeldende forskrifter. Manglende fast tilkobling øker risikoen for varmegang og brannfare i tilkoblingen. Kontakt elektriker. Manglende fuktsikring fra berederen kan medføre vannskader ved eventuelle lekkasjer.

Tomteforhold:
- Fuktsikring og drenering:
Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur. Det er ikke montert klemlist på knotteplasten. Klemlist skal hindre snø og regn å trenge ned mellom plasten og grunnmuren.
Tiltak: Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Risikoen ved svikt i drenering og/eller fuktsikring på grunnmur er fuktinntrengning i konstruksjoner. Usikkerhet knyttet til alder, omfang av

utførte arbeider og ukjent entreprenør gir grunn til å anbefale grundigere undersøkelser. Tiltak i nær fremtid kan ikke utelukkes.

- Grunnmur og fundamenter:
Avvik: Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen. Noen områder har pusskader og synlige tegn på alder. Sokkel mot øst har en utkraging. Denne kan medføre at vann samler seg under gitte forhold.
Tiltak: Som et minimum bør synlige skader utbedres. Vann bør ledes bort fra sokkelen mot øst, f. eks. med et beslag. I tillegg anbefales ytterligere og grundigere undersøkelser av grunnmuren. Det er en ganske gammel mur og det er ikke utelukkes at muren har setninger og/eller skader som krever utbedring.

- Terrengforhold:
Avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Eier opplyser at det går en bekk under uthuset. Eier opplyser at bekken går i rør under uthuset, men har ikke hatt problemer knyttet til bekken.
Tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri. Ved eventuell redrenering bør terrenget utføres med fall bort fra bygningskroppen. Det er litt usikkert hva man kan gjøre med en bekk som renner over eiendommen. Denne kan man antagelig ikke gjøre noe med annet enn å lede den kontrollert over eiendommen

- Utvendig vann- og avløpsledninger:
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. En eventuell kamerainspeksjon kan avdekke status på rørene. Konsekvensen av alder er økt risiko for plutselige skader eller lekkasjer, som kan medføre reparasjoner og driftsavbrudd. Tiltak i nær fremtid kan ikke utelukkes

Våtrom:
- Bad i kjeller / Overflater gulv:
Avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Punktsjekk med digitalt vater viser motfall (fall feil vei) ved sluket i dusjsonen. Utenfor dusjsonen måles svakt fall mot sluk. Generell bruksslitasje på flater.
Tiltak: Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

- Bad i kjeller / Sanitærutstyr og innredning:
Avvik: Det er påvist skader på innredning. Svelleskader på servantskapet
Tiltak: Bytte skapet

- Bad i kjeller / Ventilasjon:
Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Manglende tilluft gir dårlig sirkulering av luft og ventilasjonen fungerer dermed ikke som tiltenkt. Resultatet er dårligere luftkvalitet på badet

- Bad 1. etasje / Overflater vegger og himling:
Avvik: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Flisfuger er stedvis dratt utover og fremstår ikke som fagmessig utført. Veggfliser står helt ned på gulvflis. (Det skal være litt avstand sånn at fliser kan bevege seg). Noen gamle borehull.
Tiltak: Isolert utbedring av riss i flisfuger kan utføres ved å skrape ren flisfugene og fuge på nytt. Vær oppmerksom på eventuell fargeforskjell. Utbedring bør utføres av flislegger. I dette tilfellet så anbefales å vurdere tiltak opp mot rehabilitering av badet. Veggfliser som står helt ned gulvfliser kan sprekke og/eller løsne.

- Bad 1. etasje / Overflater gulv:
Avvik: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik på varmekilde. Det er påvist sprekker i fliser. Løse fliser kan skyldes dårlig limdekning. Uansett er løse fliser i såpass stort omfang indikator på ufagmessig utførelse. Det er opplyst at varmekabler på badet ikke fungerer.
Tiltak: Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
Isolert utbedring anbefales ikke. Her anbefales rehabilitering av hele badet. Det er ikke satt kostnadsestimat på dette punktet isolert. Estimat er satt under pkt. om sluk, membran.

- Bad / 1. etasje / Sanitærutstyr og innredning:
Avvik: Generell bruksslitasje, krakillering i servant. Toalettet sildrer etter at det er trukket ned. Delaminering på innredning.
Tiltak: Servant og skap må eventuelt byttes. Servanten fungerer. Avviket er vurdert å være estetisk.
Kontakt rørlegger for sjekk av flottør på toalettet.

Kjøkken:
- Kjøkken kjeller / Overflater og innredning:
Avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved

oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Bruksslitasje, primært inne i skap.
Tiltak: Komfyrvakt må monteres. Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
Kjøkkenet fungerer som det står. Skader på flater er vurdert å være estetiske forhold. Kjøpere må selv vurdere behov for bytte av innredning.
Komfyrvakt er et brannsikkerhetstiltak som kutter strømmen ved eventuell overoppheting.
Uten lekkasjestopper/-varsler vil eventuelle lekkasjer fra oppvaskmaskinen forårsake skader på parkett og annen innredning

- Kjøkken kjeller / Avtrekk:
Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Kjøkken har omluftsløsning (kullfilter).
Gjeldende fagstandard (NS 3600), krever mekanisk avtrekk fra kokesonen for å kunne gi TG 1. Ventilatoren har bruksslitasje. Utblåsning inne i skapet er tettet igjen.
Tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårligere inneklima.
Ventilatoren nærmer seg bytte.

- Kjøkken 1. etasje / Overflater og innredning:
Avvik: Bruksslitasje på flater. Skade på fronten på benkeplaten ved oppvaskkummen. Enkelte steder med delaminering på benkeplate og skap. Det mangler sokkellist og smyglist (mellom benkeskap).
Tiltak: Kjøkkenet fungerer som det står. Skader på overflater og manglende sokkellister er vurdert å være estetiske forhold. Kjøpere må selv vurdere behov for bytte av innredning.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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

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

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Varme i baderomsgulvene og i gulvene i soverom, stue og kjøkken i kjelleren. Vedovn i stuen i 1. etg. Varmekabler på badet i 1. etg fungerer ikke.

Informasjon om strømforbruk
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 25 007,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
Renovasjonsgebyr kr. 7 670,10
Vann- og avløpsgebyr kr. 16 865,56
Feie- og tilsynsgebyr kr. 472

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

Andre utgifter
Det må påregnes kostnader for strøm, varmtvann, fyring, kommunale avgifter, eiendomsskatt, internett, kabel-tv, velforening, brøyting, vedlikehold av tomt, vedlikehold av bygg, vedlikehold av stikkledninger, hus- og innboforsikring m.m.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 528 171,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 112 684,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Sameiet

Om sameiet
Sameiet består av 6 seksjoner. Vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.
Styreleder informerer om at eieren av Fyrstikkbakken 13 Snr. 1 har kun vært tilstede i det konstituerende møte. Eier av snr. 1 har verken vært med noen form for beslutninger eller vært med å betale for oppgaver i sameiets regi. Styreleder opplyser også at snr. 1 ikke har betalt husleie til sameiet. Selv om dette har vært praksis til nå må kjøper påberegne at det kan skje endringer i fremtiden og at en eventuelt må ta del i sameiets felles anliggender.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 541 kvm (Eiertomt)
Tomteforhold- informasjon hentet fra tilstandsrapport fra takstmann datert 28.01.2026:
Det er opplyst at byggegrunn er leire. Synlig knotteplast (grunnmursplate) på deler av muren utvendig.
På deler av muren utvendig så er det synlig tegl. Det er ikke usannsynlig at det er en natursteinsmur også. Kjellerveggens tykkelse kan indikere dette. Innvendig er muren platekledd og dermed ikke mulig å inspisere. Utvendig er muren pusset. På tilbygget fra 1966 er det beskrevet betongmur. Opparbeidet skrånende eiendom. Fallforholdene på terrenget inntil huset er visuelt vurdert til være omtrent i vater på oversiden av huset. Terrenget er snødekket på befaringen. Under boden går en bekk. Denne er lagt i rør. Eier tror det er halvrør. Bekken er ikke synlig på befaringen. (Snø i terrenget). Det er merket av på flomkart over området at deler av eiendommen der hvor uthuset ligger er merket som såkalt aktsomhetsområde.

Arealbekreftelsen for tomten til sameiet (bestående av 7 teiger) er på 2440 m².
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Det vil bli skiltet på felles oppsatte visningstidspunkt.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Fyrstikkbakken 13 har en fin beliggenhet i et veletablert område på Bryn/Hellerud. Beliggende på nedsiden av Nordre Skøyen Hovedgård hvor marka møter byen. Det er ti minutters gange til Nordre Skøyen Hovedgård - en perle med utsikt, lekeplasser og akebakke på vinteren. Området er omkranset av grøntområder og kort vei til bl.a Østmarka, Lutvann og Østensjøvannet. Her finner du flotte tur- og rekreasjonsmuligheter med utallige turmuligheter og flere bade- og fiskevann. På vinteren er det også mange turmuligheter i lysløypa. Bråten på Nøklevann er en av Østmarkas fineste badeplasser. Her finner du gressletter, sandstrand, flytebrygge, stupebrygge og rampe for bevegelseshemmede.

Nærområdet byr på mange aktiviteter og fritidstilbud. Nærmeste treningssenter er Evo Teisen. Videre finner du Sats på Hellerud, Mudo Gym på Ulsrud og Skullerud Sportssenter på Skullerud. Nøklevann ro- og padleklubb (NRTK) samt Skullerud klatresenter som er Nord Europas største klatresenter ligger også kun en liten kjøretur fra boligen.

Dagligvarehandelen kan man gjøre på blant annet Rema 1000 Bryn kun ca. 10 minutters gange fra boligen. Bryn senter med alt av nødvendige servicetilbud. Ikke langt unna finner man også Tveita-, Oppsal- og Manglerud senter med blant annet vinmonopol, apotek, klesforretninger og dagligvare butikker.

Ca. 4 minutters gange til T-banestasjonen på Hellerud. Der har man svært godt kollektivtilbud med T-banens linjer 2 og 3. Disse tar deg til Oslo sentrum på ca. 12 min, og bare knappe 9 minutter ned til Bryn togstasjon. Med toget er du i sentrum på ca. 5 minutter.

Skoler og barnehager
Flere barnehager i området.
Dersom skole- og barnehagetilbud er betydning, ta kontakt med kommunen. Se kommunene nettsider: https://www.oslo.kommune.no/skole-og-

utdanning/skoleoversikt-og-skolekrets/skolekrets-barneskole/

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for oppføring av eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på at boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Følgende foreligger på byggesak hos kommunen:
1944: Søknad om å få kjøpe sement i forbindelse med understøttelse av pilarer til uthuset.
1966: Ferdigattest for tilbygg med innredning av bad, wc samt vindfang. Her foreligger det også tegninger av 1 etasje og kjeller.
2004: Ferdigattest på bruksendring - innredning av kjeller (kjellerstue, et soverom og bad)

Byggetegninger:
Megler har ikke klart å oppdrive opprinnelige, godkjente byggemeldte tegninger, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk. Det foreligger dog tegninger for kjeller og 1 etasje ved ferdigattest gitt i 1966 og videre i 2004, disse tegningene stemmer med dagens planløsning (med unntak av at kjøkken ikke er tegnet inn i kjeller).
Trapp mellom kjeller og 1. etasje er per i dag stengt av mellom etasjene. Dette er ikke en godkjent løsning i henhold til ferdigattest fra 1996 da det må åpnes opp mellom hoveddelen og kjelleren (intern tilgang).

På byggesak hos kommunen foreligger det ikke byggetegninger for boligens 2. etasje, og det er derfor ikke mulig å si hva etasjen og rommene er godkjent som. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommene og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp
Avløp og vannforsyning er koblet til kommunalt anlegg via privat stikkledning.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger etter bestemmelsene i S-4220. Felles avkjørsel etter bestemmelsene i S-1371 datert 18.11.1966. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside. Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

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

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (S-4220), også kalt «småhusplanen». Småhusplanen styrer hvordan det kan bygges og fortettes på eiendommer som er omfattet av planen. Den legger også begrensninger for hvor mye det er lov å bygge på eiendommene.

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

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

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

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

301/144/46/1:
19.12.1884 - Dokumentnr: 900114 - Erklæring/avtale
OM SPORFORBINDELSE MED JERNBANEN MOT ÅRLIG AVGIFT NOK 100,-
Overført fra: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:46
Gjelder denne registerenheten med flere

05.06.1947 - Dokumentnr: 6199 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:46
Gjelder denne registerenheten med flere

18.11.1954 - Dokumentnr: 15139 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:46
Gjelder denne registerenheten med flere
- Følgende står i tinglysningspapirene:
"Undertegnende som eier av matrl. nr. 72 b. gr. n. 144 og br. n. 1012 og matrikkelnr. 77 gnr. 144, bnr. 46 Tvetenveien

av gir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på hver enkelt eiendom og som ikke kan avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesenes samtykke.
Undertegnende som eier av matrikkelnr. 77 Tvetenveien gir eier av matrikkelnr. 72B Tvetenveien, rett til å føre kloakkledning fra og vannledning til sin eiendom over matrikkelnr. 77 Tvetenveien, samt adgang til nødvendig reparasjon og ettersynd av ledningene samme sted når dette er påkrevd. For forvoldt skade og ulempe i den anledning kan der kreves erstatning etter skjønn."

26.07.1957 - Dokumentnr: 8680 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Overført fra: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:46
Gjelder denne registerenheten med flere
- Følgende står i tinglysningspapirene:
"1) Melding skal sendes til vann- og klokkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakkanlegget i eiendommen.
2) Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3) Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakkavgiften.
4) Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på det hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5) Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som skal følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller andre stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f. eks bensin, olje, syrer, vann over 50% fett, sement, kalk e.l.
6) Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7) Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av eksrtaordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8) Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stening av sluk o.l. i kjeller.
9) Eieren er ansvarlig for skader som følge av vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10) Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11) Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og klokkvesenets samtykke."

15.01.2007 - Dokumentnr: 127432 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om kommunale installasjoner.
Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.
Overført fra: Knr: 0301 Gnr: 144 Bnr: 46
Gjelder denne registerenheten med flere
- Følgende står i tinglysningspapirene:
"Mot nåværende og fremtidige parker, friarealer, turareal og lignende ubebygd kommunal eiendom påhviler gjerdeholdet eieren alene. Dersom dette ikke blir overholdt av eieren, kan Oslo kommune sørge for arbeidet på kjøpers regning. Gjerdeplikten er evigvarende jf. § 2 i lov om grannegjerde.
Selger (Oslo kommune) har rett til å ha liggende ledninger, kummer og lignende i eller over den ubebygde delen av eiendommen. Slike anlegg skal legges slik at de er til minst mulig sjenanse for grunneier. Selger (Oslo kommune) har rett til atkomst til sine anlegg for vedlikehold av disse, herunder utskifting. Hvis slikt arbeid har skadet opparbeidet del av eiendommen, skal den bringest til opprinnelig stand for tiltakshavers regning. Dersom kjøpre/eier ønsker å gjennomføre større tiltak (bygninger og andre varige konstruksjoner) som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte ledninger, plikter kjøper/eier å finne en løsning hvor det fortsatt er mulig å opprettholde ledningene gjennom eiendommen. Løsningen for ledningen skal godkjennes av VAV, blant annet skal avstand fra ledning til tiltaket ikke være mindre enn 2 meter. Fordeling av utgiftene til eventuell flytting og/eller beskyttelse av ledningene (kanal, varerør) skjer i samsvar med de til enhver tid gjeldende regler i Oslo kommune. Selger betinger seg stedsvarig rett til å ha kommunale installasjoner fortsatt værende på eiendommen samt å drive, fornye og vedlikeholde disse. Retten til å ha anleggende liggende kan overføres til andre rettsubjekter som overtar kommunens rolle som tjenesteyter. Kjøper overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten til stikkledninger som betjener eiendommen."

30.01.2007 - Dokumentnr: 164123 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Oslo Kommune Plan- Og Bygningsetaten
Org.nr: 971 040 823
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Fyrstikkbakken godkjennes i sin nåværende bredde
Plikt til fremtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn til Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:46
Gjelder denne registerenheten med flere
- Følgende står i tinglysningspapirene:
"1) Jeg er kjent med at diriktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune i hht. plan- og bygningsloven § 7 i forbindelse med utskillelse/bebyggelse av ovennevnte eiendom, har gjort midlertidig unntak fra plan- og bygningsloven § 67 på

følgende vilkår:
Fyrstikkbakken godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.
Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan trekke denne dispensasjonen tilbake med den virkning at jeg da får plikt til å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter jeg meg til på egen bekostning å legge ut veien i en bredde av inntil 10 meter med nødvendig tillegg for fylling og skjæring. På tilsvarende måte forplikter jeg meg til å opparbeide veien til en effektiv veibredde av inntil 6 meter, og i den standard som gjelder for godkjenning av vei i Oslo kommune.
2) Hvis arbeidet ikke blir utført som pålagt, skal kommunen ha rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Er det stillet sikkerhet etter pkt. 1 ovenfor, skal kommunen kunne disponerer sikkerheten til dette formålet.
3) Jeg godtar de forpliktelser som er nevnt under pkt. 1 og 2 og disse påheftes eiendommen som grunnbyrde.
4) Jeg forplikter meg til å overdra vederlagsfritt til Oslo kommune den nødvendige veigrunn i en bredde av inntil 10 meter bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Den nærmere avgrensing fastsettes på bindende måte av Plan- og bygningsetaten. Kommunens eiendomsverv er betinget av at veien er opparbeidet og godkjent av kommunen.
Erklæring fra diriktør i Samferdselsetaten i Oslo om at opparbeidelsen har funnet sted skal godtas som tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomsvervet er oppfylt. Jfr. Tinglysningsloven § 14, annet ledd."

16.04.2008 - Dokumentnr: 305343 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedrørende utskillelse/bebyggelse av denne matrikkelenhet
Bestemmelse om støyskjerm
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune
Gjelder denne registerenheten med flere
- Følgende står i tinglysningspapirene:
"Den 27.02.2008 har diriktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo i henhold til Plan- og bygningsloven § 7 meddelt midlertidig unntak fra veglovens § 29 i anledning byggverkets avstand til vei slik at avstanden ikke er nærmere enn en byggeavstand på 13.5 meter fra midt regulert Tvetenveien og 8,5 meter fra regulert Fyrstikkbakken. Eiendommen er forpliktet til å fjerne eler forandre overnevnte byggverk uten erstatning når som helst diriktøren for Plan- og bygningsetaten måtte forlange det. Erklæringen kam ikke avlyses uten samtykke fra diriktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo."

18.10.2007 - Dokumentnr: 838385 - Seksjonering
Opprettet seksjoner: Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 156/951

12.08.2015 - Dokumentnr: 726872 - Resek/endring
formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon: Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 156/951

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen som den fremstår på visning uten ytterligere rydding og rengjøring.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder

salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til

enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 76 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. (Faktura direkte til selger) kr. 7 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. (Faktura direkte til selger) kr. 30 000,-

Samlet skal selger betale kr. 196 900,- 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 5. april 2026

Ansvarlig megler
Sylvia Post, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41478478

Megler
Dan Christian Jensen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97193210

Meglerforetaket
Nordvik Løren
Lørenveien 51A
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924831332

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper

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

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

Fyrstikkbakken 13D

Nabolaget Brynslia/Nordre Skøyen/Vestre Godlia - vurdert av 202 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Bryn skole (1-7 kl.) 363 elever, 17 klasser	**8 min** 0.7 km
Tveita skole (1-7 kl.) 194 elever, 10 klasser	**11 min** 0.9 km
Brynseng skole (1-7 kl.) 336 elever, 14 klasser	**15 min** 1.3 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 401 elever, 38 klasser	**5 min** 2.4 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 763 elever, 40 klasser	**5 min** 2.4 km
Hellerud videregående skole 600 elever	**12 min** 0.9 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	**8 min** 2.9 km

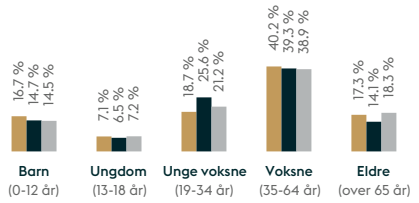
Offentlig transport

Hellerud Linje 2N, 76	**2 min** 0.1 km
Hellerud Linje 2, 3	**3 min** 0.2 km
Bryn stasjon Linje L1	**13 min** 1.1 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	**6 min** 4.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**12 min** 6.5 km

Barnehager

Sørhellinga barnehage (1-6 år) 98 barn	**5 min** 0.4 km
Nordre Skøyen barnehage (2-5 å... 16 barn	**8 min** 0.6 km
Godlia barnehage (1-5 år) 36 barn	**11 min** 0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Brynslia/Nordre Skøyen/Ve	3.653	1 644
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Tveita amfi balløkke	9 min
Tveita skole	9 min
EVO Teisen	8 min
Toppform Treningssenter	16 min

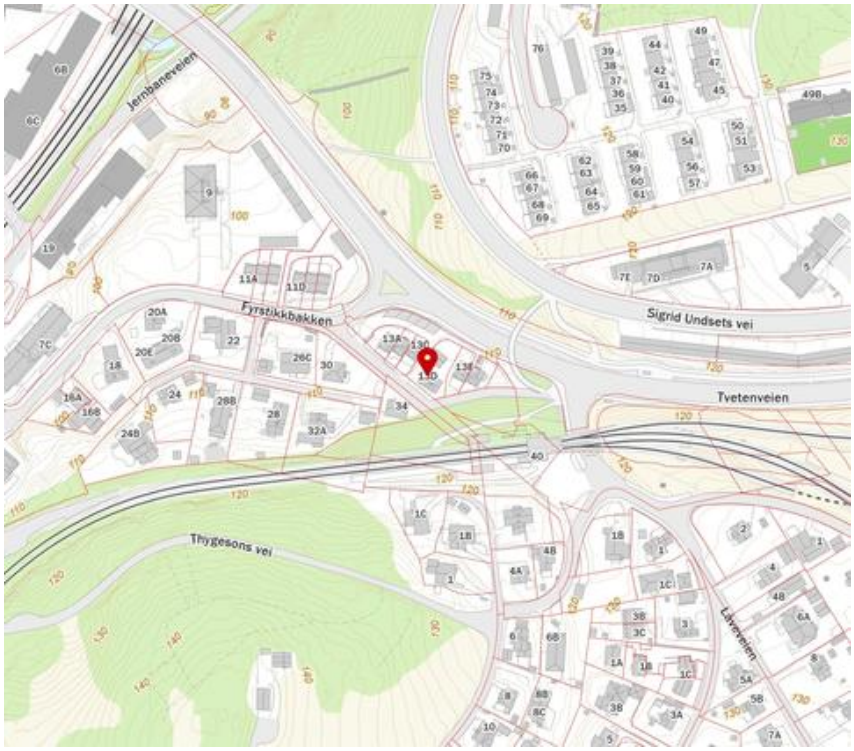
«Det er et godt nabolag hvor man kan føle seg sikker»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Gateparkering
Lett 89/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100



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

Tilstandsrapport

Enebolig

Fyrstikkbakken 13 D, 0667 OSLO

OSLO kommune

gnr. 144, bnr. 46, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 199 m² BRA-i: 159 m²



Befaringsdato: 28.01.2026 **Rapportdato:** 12.03.2026 **Oppdragsnr.:** 13722-3257 **Eiendomsverdi ref nr:** GL8465

Foretak: Øyum Takst og Eiendom AS **Takstingeniør:** Erik Øyum

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

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

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig

Erik Øyum

Uavhengig Takstingeniør

erik@taksthuset.no

900 88 685

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har etterslep på vedlikehold og oppgraderinger må påregnes. Se enkeltpunkter for nærmere spesifikasjon. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Enebolig - Byggeår: 1900

UTVENDIG Gå til side

Taktstein på tilbygg. Shingel på hovedtaket. Taktro i rupanel. Eier kjenner ikke til konkrete problemer eller lekkasjer.

Takrenner og beslag i standard beslagsplate i stål. Det er montert stigetrinn til feier.

Yttervegger i trekonstruksjon med utvendig malt panel. Tykkelse og kvalitet på isolasjon er ikke sjekket. Det kan ikke utelukkes at det mangler isolasjon i veggene. Eier opplyser at det er ukjent hva som befinner seg inne i veggene. Dette begrunnes med manglende sikkerhet rundt byggeår. Det kan ikke utelukkes at dette opprinnelig er en tømmerkasse som per nå er kledd med panel.

Skråtak i trekonstruksjoner. Adkomst gjennom luke. Loftet ventileres gjennom ventiler i gavlvegger.

2- lags isolerglass i pvc- rammer. Vinduene er hengslede i 1. etg. og 2. etg. I kjelleren er det et pvc- vindu på soverommet, på forsiden er det 2- lags glass i trerammer. Vinduene er produsert i 2008 og 2009. I boden er det ett vindu med enkeltglass og ett vindu med to lags glass. (Ikke isolerglass).

1. etg.: Profilert ytterdør med glassfelt. Døren er produsert i 2008. Kjeller: Profilert ytterdør med glassfelt. Ukjent årstall på døren. Noen bruksmerker må påregnes.

Overbygget repos foran inngangen i betong. Gulvet er stålglattet. Det er ikke kjent om det er lagt membran under støpen. Reposet er på ca. 4 m².

Utetrapp opp til inngangen. Det er håndløpere på begge sider. Trinn og vanger i betong. Rekkverk i stål.

Eier opplyser at det renner en bekk under uthuset. Den er ikke synlig på denne befaringen siden det er snø i terrenget. Det er merket av på flomkart over området at deler av eiendommen der hvor uthuset ligger er merket som såkalt aktsomhetsområde.

INNVENDIG Gå til side

Kjeller, gulv: Bambusparkett og eikeparkett. Fliser i et mindre område rett innenfor døren. Veggflater: Malte flater. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling.

1. og 2. etg., gulv: Parkett, laminat og belegg. Teppe (løper) i entréen. Veggflater: Malte flater og malt panel. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling i hovedsak. Malt panel i stuen.

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag og støpt plate i betong i u.etg./kjeller. Betongelementer i tilbygget. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfeldige steder/rom i hver etasje. Det er målt til dels store skjevheter utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Kjeller: Fundament til pipe. Ingen vedovn. Det er ikke lokalisert sotluke.

Pipeløp i tegl fra byggeår. Eldre vedovn i stuen i 1. etg. Ovnen er ikke rentbrennende. Peisplate i flis. Pipeløpet (tegl) er tilgjengelig for inspeksjon på 3 sider. Siste siden er bygget inn i murvegg mot det ene soverommet.

Eier opplyser at ovnen i 1. etg. fungerer som den skal. Det er utført tilsyn på anlegget i 2023 uten at det ble avdekket avvik. Det er likevel avdekket feil på denne befaringen.

Det er utført hulltaking i gipsplate i soverommet nede. Veggen har plast på varm side og isolasjon. Isolasjon begrenser innsyn i stor grad. Det er utført fuktmåling med pigger i biunnsvill/treverk med Protimeter Surveymaster og visuelt sett og luktet etter fukt/misfarging/mugglukt. Det måles noe forhøyede verdier i bunnsvill.

I tillegg er det utført fuktsøk på overflater i boden. Også der er det noen forhøyede verdier ned mot gulvet og med avtagende utslag oppover veggen.

Innvendig trapp i tre med lukkede trinn mellom 1. og 2. etg. Rekkverk/håndløper på en side av trappen. Det er en tretrapp mellom u. etg. og 1. etg. Trappen er ikke i bruk. Det er en lem i gulvet i etasjeskillet med tilgang til trappen som eventuelt kan åpnes for intern gjennomgang. (Luken er ikke åpnet på befaringen).

Glatte innerdører med terskler.

Oppvarming: Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Varme i baderomsgulvene og i gulvene i soverom, stue og kjøkken i kjelleren. Vedovn i stuen i 1. etg. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer bortsett fra varmekabler på badet i 1. etg.

VÅTROM Gå til side

Bad kjeller:

Flislagt bad med dusjkabinett, servant med ett greps blandebatteri og gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin på opphøyet del av badet. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra rundt 2010.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler. (Manglende dokumentasjon kan slå negativt ut).

Elektrisk styrt vifte.

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende rom. Det er

Beskrivelse av eiendommen

isolasjon i veggen. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i bunnsvill. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

Bad 1. etg.:

Flislagt bad med dusjkabinett, servant med ett greps blandebatteri og gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Ukjent alder på underliggende konstruksjoner (membran/sluk). Eier opplyser at det er lagt fliser og varme i gulv ca. 2005 som egeninnsats.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler. (Manglende dokumentasjon kan slå negativt ut).

Det er ingen ventilering på badet. Det er en boks i himlingen som kan være en vifte, men den er tapet igjen og er uansett ikke i bruk.

Våtsonen bak dusjen vender mot yttervegg. Det er vurdert at hulltaking andre steder er mulig, men uten særlig nytteverdi. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter Surveymaster på overflater inne på badet uten at det ble avdekket unormale verdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjeller: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Nisje til komfyr. Frittstående kjøleskap/fryser. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er ikke installert komfyrvakt. Komfyrvakt anbefales selv om det ikke var krav på byggetidspunkt. Krav kom i 2010. Ukjent alder på kjøkkenet.

Det er ingen ventilator eller annen type ventilering fra kjøkkenet.

1. etg.: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Nisje til komfyr og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap/fryser. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er ikke installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Dette anbefales selv om det ikke var krav på byggetidspunkt. Krav kom i 2010. Ukjent alder på kjøkkenet.

Ventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør, kjeller: Plastrør i benkeskapet. Bad: Malte kobberrør trukket langs veggen. Bod kjeller: Nyere kobberrør, plastrør. Inntaksrør med stoppekran. 1. etg., kjøkken: Kobberrør i benkeskapet med stoppekraner. Bad: Kobberrør lagt langs veggen til servant, dusj etc. Deler av av anlegget er skjult.

Synlige avløpsrør under servanter osv. er av plast. Soilrør i plast og i støpejern er delvis tilgjengelig i huset. Soilrørene i boden har stakeluker. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

Huset har naturlig ventilasjon. Kjeller: Elektrisk vifte på badet. Kullfiltervifte på kjøkkenet. Spalteventiler i vinduene i stuen og kjøkkenet. Soverommet er ikke ventilert utover åpning av vindu. 1. etg.: Klaffventil i pipestokken på kjøkkenet. Friskluftsventil i soverommet som ligger i forbindelse med kjøkkenet. Forøvrig ingen ventiler. 2. etg.: Etasjen har ingen ventiler utover åpning av vinduer.

Varmtvannsbereder på 200 liter plassert i boden. Det er ikke svimerker på tilkoblingspunktet for elektrisitet. Berederen er koblet til stikkontakt. Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet.

Kjeller.: Sikringsskap i boden med automatsikringer og jordfeilbrytere. 7 kurser. 1. etg.: Sikringsskap i gangen med automatsikringer og jordfeilbrytere på noen få kurser. 27 kurser. Hovedsikring på 63 A.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er opplyst at byggegrunn er leire.

Synlig knotteplast (grunnmursplate) på deler av muren utvendig. Det er ingen kjente problemer med dreneringen.

Eier opplyser at det ble drenert rundt huset og laget lyskasse da sokkelen ble gjort om. Eier husker ikke hvem som utførte arbeidet eller årstall.

Selve dreneringen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og vurderingen baseres på eventuelt synlig fuktsikring i form av eksempelvis knotteplast og alder hvis kjent.

På deler av muren utvendig så er det synlig tegl. Det er ikke usannsynlig at det er en natursteinsmur også. Kjellerveggens tykkelse kan indikere dette. Innvendig er muren platekledd og dermed ikke mulig å inspisere. Utvendig er muren pusset. På tilbygget fra 1966 er det beskrevet betongmur.

Opparbeidet skrånende eiendom. Fallforholdene på terrenget inntil huset er visuelt vurdert til være omtrent i vater på oversiden av huset. Terrenget er snødekket på befaringen. Under boden går en bekk. Denne er lagt i rør. Eier tror det er halvrør. Bekken er ikke synlig på befaringen. (Snø i terrenget).

Det er merket av på flomkart over området at deler av eiendommen der hvor uthuset ligger er merket som såkalt aktsomhetsområde.

Avløp og vannforsyning er koblet til kommunalt anlegg via privat stikkledning. Ingen kjente problemer med trykkfall, tette rør etc.

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

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i forhold i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde

Beskrivelse av eiendommen

på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting er det ikke avdekket avvik).

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er gjort et søk i kommunens elektroniske byggesaksarkiv. Det finnes ikke noen byggesak fra oppføring av bygget. Dette skaper stor usikkerhet rundt faktisk byggeår og det er ikke mulig å fastslå lovlighet uten å kontakte kommunen for nærmere informasjon. Den første byggesaken som dukker opp hos kommunen er fra 1944 og gjelder en søknad om å få kjøpe sement i forbindelse med understøttelse av pilarer til uthuset. Etter det er det en byggesak fra 1966. Der ligger det tegninger av kjeller og 1. etg. Så er det er en ny byggesak i 2009. Den inneholder planløsninger av kjeller og 1. etg. den også. Der stemmer planløsningen med faktiske forhold med unntak av at det ikke er tegnet inn kjøkken. Det finnes ikke plantegninger på 2. etg.

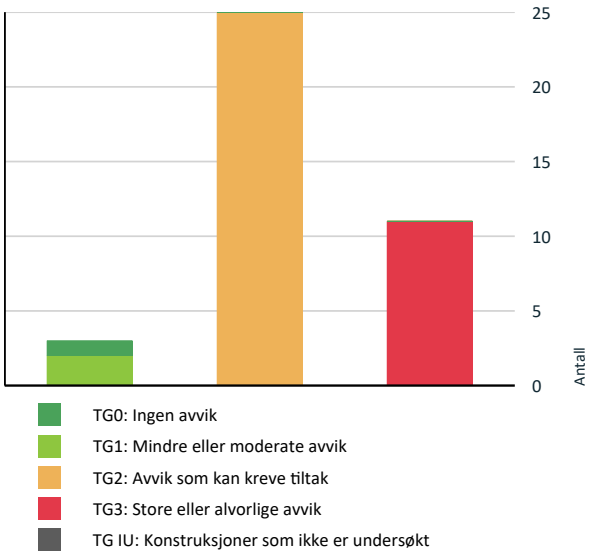
Utebod

• Det foreligger ikke tegninger

Det er derfor usikkert om bygget er godkjent. Kontakt kommunen for avklaring.

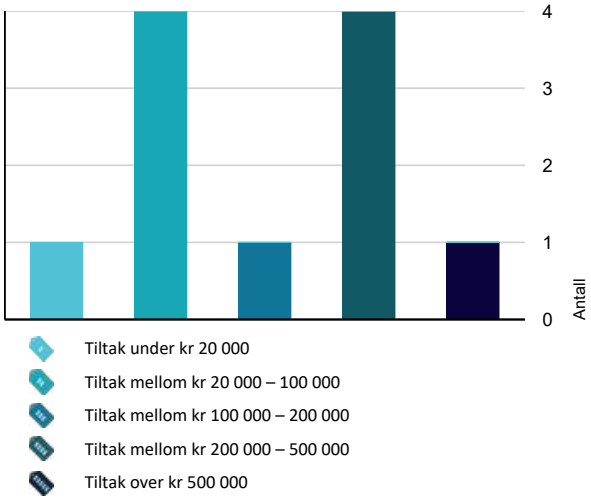
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad kjeller > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > kjøkken 1. etg. > Avtrekk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

●	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
●	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
●	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
●	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
●	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
●	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
●	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
●	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
●	**Våtrom > Kjeller > Bad kjeller > Overflater Gulv**	Gå til side
●	**Våtrom > Kjeller > Bad kjeller > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
●	**Våtrom > Kjeller > Bad kjeller > Ventilasjon**	Gå til side
●	**Kjøkken > Kjeller > kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
●	**Kjøkken > Kjeller > kjøkken > Avtrekk**	Gå til side
●	**Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
●	**Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
●	**Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
●	**Kjøkken > 1. etasje > kjøkken 1. etg. > Overflater og innredning**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side
⚠	Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.	
⚠	Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.	
⚠	Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
⚠	Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.	
⚠	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	
⚠	Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	
⚠	Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1900

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi. I kommunens arkiv finnes det ikke noen byggesak på eiendommen før 1944. Det er derfor svært usikkert om 1900 er korrekt. Egne undersøkelser anbefales.

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har en standard med parkett, tregulv, belegg, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen har etterslep på vedlikehold og oppgraderinger må påregnes. Se enkeltpunkter for nærmere spesifikasjon.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktstein på tilbygg. Shingel på hovedtaket. Taktro i rupanel.

Ukjent eksakt alder, men eldre tekking. Eier kjenner ikke til konkrete problemer eller lekkasjer. Taket er snødekket på befaringen og ikke mulig å vurdere utover aldersbetraktninger og noe synlighet. Eier opplyser at det ble vurdert en takomlegging, men at dette ikke kommer til å skje før salg.

Siden taket kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen også begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. En grundigere undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Været på befaringen er kaldt vintervær.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Undertaket har stedvis misfarging som kan være fuktmerker. Det er også synlige skader på isbord. Det er ikke gangbart gulv på loftet og i tillegg er det lagret en del rett innenfor loftsluken. Dette begrenser besiktigelsen. Det er utført stikkprøve med fuktmåler rett over loftsluken på befaringen uten at dette ga utslag på fukt. Været på befaringen er kaldt vintervær. Andre målinger f.eks. under regnvær kan gi andre resultater.

Eier opplyser at det er observert noe som kan være fukt i det innerste soverommet i 2. etg.

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

Tiltak i nær fremtid anbefales.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Taktekking

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner og beslag i standard beslagsplate i stål. Det er montert stigetrinn til feier.

Det er opphold på befaringen og det er dermed ikke mulig å se etter eventuelle lekkasjer i takrenner og nedløp.

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

Det mangler snøfangere på taket. Generell bruksslitasje som misfarging på takrenner, falmede beslag etc.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Takrenner, beslag og nedløp nærmer seg bytte. Dette vil være naturlig å bytte ved eventuell takomlegging. Gamle takrenner og beslag løper en større risiko for lekkasjer i skjøter, fare for at beslag løsner lettere i sterk vind osv. Dårlige beslag kan også medføre lekkasjer inn i bygget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger i trekonstruksjon med utvendig malt panel.

Tykkelse og kvalitet på isolasjon er ikke sjekket. Det kan ikke utelukkes at det mangler isolasjon i veggene. Eier opplyser at det er ukjent hva som befinner seg inne i veggene. Dette begrunnes med manglende sikkerhet rundt byggeår. I Eiendomsverdi (som er et digitalt verktøy) står byggeår oppgitt til 1900. Men, i kommunens digitale arkiver finnes ikke noe informasjon om bygget fra byggeår. Det kan ikke utelukkes at dette opprinnelig er en tømmerkasse som per nå er kledd med panel.

Det presiseres at det kun er utvendig panel som er inspisert. Eventuelle skjulte feil bak panelen er ikke mulig å avdekke uten at panelen fjernes.

Det er fremvist faktura fra Berg & Andresen fra 2004 på åpning av vegger grunnet råte, isolering av yttervegger og ny panel. Eksakt omfang er ikke kjent. Det er også beskrevet oppjekking av bærevegg, bytting av bunnsvill (råte) og stender av samme årsak.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Tilstandsrapport

Det er en del svertesopp på panel.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Kontakt tømrer for vurdering og utskifting av skadet panel. Det anbefales å vaske huset grundig og male huset. Ved eventuell etterisolering av huset må man passe på å sørge for god lufting av panel. Det kan ikke utelukkes at man finner flere feil i konstruksjonen når man tar av panel. Grunnet usikkerheten knyttet til type konstruksjon så anbefales en demontering av panel for å kunne undersøke konstruksjonen grundigere.



Panel

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Skråtak i trekonstruksjoner. Adkomst gjennom luke.

Loftet er å betrakte som et kryprom med noe lagringsmulighet rundt luken. Besiktiget fra lukeåpningen. Det er ikke gangbart gulv på loftet. Loftet ventileres gjennom ventiler i gavlvegger.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Eldre konstruksjon med en del misfarging. Synlige nedbøyninger kan bety konkrete skader og/eller aldersrelaterte forhold.

Konsekvens/tiltak

• Påviste skader må utbedres.

Utbedring av konstruksjonen bør ses i sammenheng med omlegging av taket. Det kan ikke utelukkes utskifting av større deler av konstruksjonen. Eksakt omfang er vanskelig å fastslå på en overflatevurderingen som er utført på den befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt omfang. I ytterste konsekvens vil påviste avvik utvikle seg videre.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Loft

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

2- lags isolerglass i pvc- rammer. Vinduene er hengslede i 1. etg. og 2. etg. I kjelleren er det et pvc- vindu på soverommet, på forsiden er det 2-lags glass i trerammer. Vinduene er produsert i 2008 og 2009. I boden er det ett vindu med enkeltglass og ett vindu med to lags glass. (Ikke isolerglass).

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

Vurdering av avvik:

• Utvendig listing av vinduer er ikke fagmessig utført.

Vannbrett i tre er montert inn til vinduskarm utvendig, men ikke ført under vinduskarmen. Dette skaper en sprekk mellom vindu og vannrett som kan lede vann inn i konstruksjonen. Vannbrett er generelt avflasset (maling), og lim som er lagt som tetting mellom vindu og vannrett har flere steder løsnet.

Det er flere skader rundt håndtakene på noen vinduer med oppsprukket plast, løse deksler, manglende håndtak i tillegg til løse håndtak.

Eldre vinduer i boden i kjelleren med kort gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å montere vannbrett under vinduskarmen, monter også vannbrettbeslag på vannrett. Plastdeksler og håndtak må anskaffes fra leverandør hvis mulig, samt justering.

Konsekvens av påviste avvik kan være fukt inntrengning i konstruksjoner og redusert levetid på både vinduer og konstruksjoner. Eventuelle skader kan oppstå bak panel hvis vann har trengt ned bak panelen som følge av avviket.

TG 1 Dører

Beskrivelse

1. etg.: Profilert ytterdør med glassfelt. Døren er produsert i 2008.

Kjeller: Profilert ytterdør med glassfelt. Ukjent årstall på døren. Noen bruksmerker må påregnes.

TG 2 Dører - 2

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Dobbeldør til boden i kjelleren. Døren er ca. 150 cm. høy.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døren har bruksslitasje. Døren lar seg åpne og lukke, men subber i karm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Døren nærmer seg bytte. Eldre dører har dårligere vindtetting og isolasjonegenskaper. Subbing bør justeres hvis mulig.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Overbygget repos foran inngangen i betong. Gulvet er stålglattet. Det er ikke kjent om det er lagt membran under støpen. Høyde på rekkverk er ca. 90 cm. Reposet er på ca. 4 m².

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader hvis det ikke er montert fuktsikring. Sprekkdannelse i front.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Membran bør etableres hvis dette ikke er etablert. For å finne ut om dette er tilfelle så må eventuelt konstruksjonen brytes opp. Konsekvens av manglende membran kan være lekkasje i underliggende bodrom.

Oppsprekking er vurdert foreløpig som estetisk, men kan utvide seg over tid. Kontakt murer for utbedring.

TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse
Utetrapp opp til inngangen. Det er håndløpere på begge sider. Trinn og vanger i betong. Rekkverk i stål.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Skjeve trappetrinn som følge av setninger. Rekkverk er løse.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Trappen må demonteres og enten remonteres eller bygges ny. Det kan ikke utelukkes at trappen i ytterste konsekvens får ytterligere skjevheter.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utetrapp. Skjeve trinn.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse
Eier opplyser at det renner en bekk under uthuset og videre under nabohusene. Den er ikke synlig på denne befaringen siden det er snø i terrenget og det er opplyst at bekken er lagt i rør. Det er merket av på flomkart over området at deler av eiendommen der hvor uthuset ligger er merket som såkalt aktsomhetsområde.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det renner en bekk over eiendommen under bygningsmasse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Under gitte forhold med mye nedbør kan vannføring ødelegge konstruksjonen grunnet utvasking av terreng. Fuktskader kan heller ikke utelukkes.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse
Kjeller, gulv: Bambusparkett og eikeparkett. Fliser i et mindre område rett innenfor døren. Veggflater: Malte flater. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling.

1. og 2. etg., gulv: Parkett, laminat og belegg. Teppe (løper) i entréen. Veggflater: Malte flater og malt panel. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling i hovedsak. Malt panel i stuen.

Teppet i entréen i 1. etg. er limt til underliggende gulv.

Det må påregnes at det forekommer bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Det er fremvist faktura fra Berg & Andresen fra 2004 på diverse arbeider utført med gipsing, lettvegger etc.

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

Det er bruksslitasje på flater. Fuktmerke på gulv i kjeller. Se bilde under pkt. om rom u/terreng.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Tilstandsrapport

Sparkle, male flater. Alternativt bytte overflater. Kjøpere må selv vurdere behov for oppgradering av flater. Slitte flater er i hovedsak estetisk.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag og støpt plate i betong i u.etg./kjeller. Betongelementer i tilbygget. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfeldige steder/rom i hver etasje. Det er målt til dels store skjevheter utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Det er ikke uvanlig i eldre bygg at det forekommer skjevheter.

Kjeller, målinger i stue/kjøkken: 12 mm. over 2 meter og ca. 17 mm. gjennom hele rommet. Soverom: 18 mm. over 2 meter og ca. 15 mm. gjennom hele rommet.

1. etg., målinger i stue: 25 mm. over 2 meter og ca. 28 mm. gjennom hele rommet. Soverom: 25 mm. over 2 meter og ca. 20 mm. gjennom hele rommet.

2. etg., målinger i gangen v/trappen: 56 mm. over 2 meter og ca. 56 mm. gjennom hele rommet. Stue: 30 mm. over 2 meter og ca. 20 mm. gjennom hele rommet.

Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

Det er fremvist faktura fra Berg & Andresen fra 2004 på diverse arbeider utført med soppsanering, utbedring av råte av bjelkelag og bytting av bjelkelag. I denne forbindelse er det også lagt nytt gulv. Eksakt omfang er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Årsak vurderes å være setninger i grunn over tid og/eller svekkelser i bygget. Dette er et gammelt bygg.

Konsekvens/tiltak

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

Eventuell utbedring kan bestå av å rette av gulvene med flytende avrettingsmasse og blir en kost/nytte vurdering. Det kan oppstå utilsiktede effekter med avretting som f. eks. trinn mellom rom. Avretting kan for eksempel medføre at det blir nødvendig å bytte eller justere høyde på dører. Kontakt entreprenør for en best mulig vurdering og pris.

Et tilbud gitt av entreprenør sammenlignet med estimatet gitt i denne rapporten kan sprike mye siden det er mange variabler som det ikke er mulig å regne inn i et enkelt estimat. Det er skjevheter på gulv i alle etasjer og omfanget av eventuelle avrettinger vil også påvirke prissetting. I estimatet er det ikke medtatt nye gulv, fotlister etc. Dette kommer i tillegg.

Skjevheter kan blant annet medføre problemer ved legging av nytt gulvbelegg. Skjevheter merkes også bare ved å gå rundt i bygget.

Kostnadsestimat: Over 500 000

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Kjeller: Fundament til pipe. Ingen vedovn. Det er ikke lokalisert sotluke.

1. etg.: Pipeløp i tegl fra byggeår. Eldre vedovn i stuen i 1. etg. Ovnen er ikke rentbrennende. Peisplate i flis. Pipeløpet (tegl) er tilgjengelig for inspeksjon på 3 sider. Siste siden er bygget inn i murvegg mot det ene soverommet.

2. etg.: Pipeløpet er tilgjengelig for inspeksjon på 4 sider. Feieluke er tapet igjen med en trefiberplate e.l. Dette kan være brannfarlig.

Loft: Pipe synlig fra loftsluke. (Det er ikke gulv på loftet og derfor bare inspisert fra luke).

Eier opplyser at ovnen i 1. etg. fungerer som den skal.

Det er utført tilsyn på anlegget i 2023 uten at det ble avdekket avvik. Det er likevel avdekket feil på denne befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Åpning i pipen der hvor feieluken i 2. etg. skal være består av brennbart materiale. Se bilde.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Godkjent feieluke må installeres.

Det kan eventuelt utføres en kamerainspeksjon av pipen. Forøvrig så har kommunen tilsynsmyndighet og skal følge opp med feiing og tilsyn.

Prisestimat er gitt på plate og feieluke. Eventuelle nødvendige utbedringer av pipen er ikke mulig å fastslå uten ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Feieluke i 2. etg. består av brennbart materiale.



Merke i gulv i kjeller.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er utført hulltaking i gipsplate i soverommet. Veggen har plast på varm side og isolasjon. Isolasjon begrenser innsyn i stor grad. Det er utført fuktmåling med pigger i biunnsvill/treverk med Protimeter Surveymaster og visuelt sett og luktet etter fukt/misfarging/mugglukt. Det måles noe forhøyede verdier i bunnsvill.

I tillegg er det utført fuktsøk på overflater i boden. Også der er det noen forhøyede verdier ned mot gulvet og med avtagende utslag oppover veggen. Eier opplyser at det er observert svarte prikker enkelte steder.

Det presiseres at hulltaking er utført på ett sted i kjelleren og at boring av hull andre steder og til andre årstider kan gi andre resultater. Været på befaringen er kaldt og tørt vintervær med snø i terrenget.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Dampsperre (plast) på varm side med isolasjon mot kjellermuren er ikke å anbefale. Konstruksjonsoppbyggingen var vanlig før, men er ikke lenger anbefalt fordi fukt som eventuelt trenger inn gjennom kjellerveggen kan kapsles inne mellom plast og kjellervegg. Det er også merker etter fukt på gulvet i kjelleren.

Svarte prikker langs veggen er indikator på fukt som kan skyldes dårlig ventilering, at møbler er satt helt inn til veggen. Det kan også være en kombinasjon av fuktgjennomtregning og bruken av kjelleren.

Kjellerrom er generelt en risikokonstruksjon og man bør følge med på om det oppstår misfarging etc på vegger og gulv. Ved eventuelt å kle inn vegger med gipsplater etc. mister man muligheten til enkelt å inspisere. God ventilering i kombinasjon med oppvarming er med på å holde kjellere tørre. I tillegg må drenering og fuktsikring utvendig være i orden.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fuktmåling og fuktsøk gir utslag, men i den nederste delen av skalaen på denne målingen. Ved eventuell rehabilitering av den delen av kjelleren som ligger under bakkenivå anbefales en grundigere undersøkelse. Forhøyede fuktverdier kan medføre økt fare for mugg, svertesopp etc.

TG 3 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i tre med lukkede trinn mellom 1. og 2. etg. Rekkverk/håndløper på en side av trappen.

Det er en tretrapp mellom u. etg. og 1. etg. Trappen er ikke i bruk. Det er en lem i gulvet i etasjeskillet med tilgang til trappen som eventuelt kan åpnes for intern gjennomgang. (Luken er ikke åpnet på befaringen).

Se også eget hms- punkt om høyder på rekkverk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Trappetrinn er godt ute av vater. Rekkverk er skjevt. Se bilde. Bruksslitasje. Trinn har vinylbelegg, men noen trinn har også laminat.

Skjevheter kan ha samme årsak som skjevhet i etasjeskiller. (Setninger og/eller svakheter i konstruksjonen).

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Trappen bør rehabiliteres. Skjevheter er merkbare ved ferdsel i trappen. Kontakt tømrer for en konkret vurdering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Rekkverk er ute av lodd.

Tilstandsrapport



Trappen er skjev.



Trapp i kjeller.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte innerdører med terskler.

Vurdering av avvik:

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Dørene har bruksmerker og småskader. Alle dørene lar seg åpne og lukke. Én dør i 2. etg. er ute. av lodd og lukker seg selv.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

2. etg.: Justere dør. Dette betyr i praksis at døren må tas ut og remonteres.

Utbedring av bruksslitasje kan til en viss grad utføres med sparkel og maling. Best resultat oppnås ved bytte av dører.

Oppvarming

Beskrivelse

Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Varme i baderomsgulvene og i gulvene i soverom, stue og kjøkken i kjelleren. Vedovn i stuen i 1. etg. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer bortsett fra varmekabler på badet i 1. etg.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

VÅTROM

KJELLER > BAD KJELLER

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med dusjkabinett, servant med ett greps blandebatteri og gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin på opphøyet del av badet. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra rundt 2010.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler. (Manglende dokumentasjon kan slå negativt ut).

KJELLER > BAD KJELLER

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veggene. Malt glatt himling.

KJELLER > BAD KJELLER

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 7-8 mm. Høyde på terskel er ca. 60 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Punktsjekk med digitalt vater viser motfall (fall feil vei) ved sluket i dusjsonen. Utenfor dusjsonen måles svakt fall mot sluk.

Generell bruksslitasje på flater.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav. Utbedring av påviste avvik bør vurderes opp mot rehabilitering av hele rommet.

Kabinettet bør beholdes for å lede dusjvann kontrollert ned i sluket.

Utbedring av påviste avvik bør ses opp mot rehabilitering av hele badet.

KJELLER > BAD KJELLER

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring. Ikke synlig membranløsning i sluket.

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Ukjent oppbygging av fuktsikring. Membran kan være synlig i sluk. Forøvrig ligger eventuelt membran bak fliser på både gulv- og veggflater. Det er derfor ikke mulig å fastslå hva slags fuktsikring som er på badet når det også mangler dokumentasjon og informasjon.

Konsekvens/tiltak

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det bør etableres tilfredsstillende membranløsning for å sikre mot fuktskader. Manglende membran medfører økt risiko for vannlekkasjer og påfølgende skader. Det er installert kabinett. Kabinett sikrer kontroll med dusjvann.

I praksis betyr dette rehabilitering av badet.

Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig membran er økt risiko for lekkasjer og fuktskader og påfølgende behov for omfattende utbedringer og rehabilitering av badet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Sluk.

KJELLER > BAD KJELLER

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med servant med ett greps blandebatteri. Dusjkabinett med hånddusj. Opplegg for vaskemaskin. Gulvstående toalett.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på innredning.

Svelleskader på servantskapet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Bytte skapet.



Skader på servantskapet.

KJELLER > BAD KJELLER

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte.

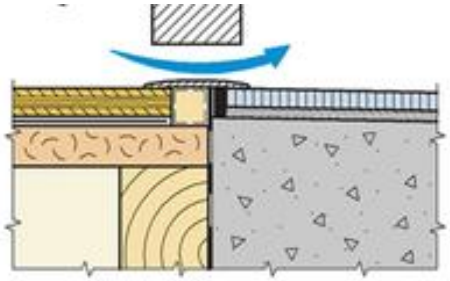
Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Manglende tilluft gir dårlig sirkulering av luft og ventilasjonen fungerer dermed ikke som tiltenkt. Resultatet er dårligere luftkvalitet på badet.



Prinsippskisse, overstrømming under døren. Kilde: Sintef.



Test av avtrekk. Papiret henger.

KJELLER > BAD KJELLER

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende rom. Det er isolasjon i veggen. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i bunnsvill. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

TG er kun satt på selve fuktmålingen. Punktet bør ses opp mot punktet om sluk, membran og tettesjikt. Alder på badet, manglende informasjon om utførelse etc. kan gi indikasjoner på at tiltak likevel anbefales.



Fuktmåling i hulrom i veggen bak dusjen.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med dusjkabinett, servant med ett greps blandebatteri og gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Ukjent alder på underliggende konstruksjoner (membran/sluk). Eier opplyser at det er lagt fliser og varme i gulv ca. 2005 som egeninnsats.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler. (Manglende dokumentasjon kan slå negativt ut).

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veggene. Malt glatt himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Flisfuger er stedvis dratt utover og fremstår ikke som fagmessig utført. Veggfliser står helt ned på gulvflis. (Det skal være litt avstand sånn at fliser kan bevege seg). Noen gamle borehull.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Isolert utbedring av riss i flisfuger kan utføres ved å skrape ren flisfugene og fuge på nytt. Vær oppmerksom på eventuell fargeforskjell. Utbedring bør utføres av flislegger. I dette tilfellet så anbefales å vurdere tiltak opp mot rehabilitering av badet. Veggfliser som står helt ned gulvfliser kan sprekke og/eller løsne.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med panelovn. Punktsjekk med digitalt vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 24 mm. Høyde på terskel er ca. 40 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik på varmekilde.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Løse fliser kan skyldes dårlig limdekning. Uansett er løse fliser i såpass stort omfang indikator på ufagmessig utførelse.

Det er opplyst at varmekabler på badet ikke fungerer.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Isolert utbedring anbefales ikke. Her anbefales rehabilitering av hele badet.

Det er ikke satt kostnadsestimat på dette punktet isolert. Estimat er satt under pkt. om sluk, membran.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk under kabinettet. Det er ikke synlig membran nede i sluket.

Det foreligger ikke sjekkliste, bilder eller annen dokumentasjon eller informasjon om alder.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilfredsstillende membranløsning for å sikre mot fuktskader. Manglende membran medfører økt risiko for vannlekkasjer og påfølgende skader. Det er installert kabinett. Kabinett sikrer kontroll med dusjvann.

I praksis betyr dette rehabilitering av badet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjkabinett med hånddusj. Opplegg for vaskemaskin. Gulvstående toalett.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Generell bruksslitasje, krakillering i servant. Toalettet sildrer etter at det er trukket ned. Delaminering på innredning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Servant og skap må eventuelt byttes. Servanten fungerer. Avviket er vurdert å være estetisk.

Kontakt rørlegger for sjekk av flottør på toalettet.



Krakellering i servant.



Skader på innredning.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ingen ventilering på badet.

Det er en boks i himlingen som kan være en vifte, men den er tapet igjen og er uansett ikke i bruk.

Vurdering av avvik:

• Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima i rommet og grobunn for mugg og svertesopp i tillegg til dårlig luftkvalitet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Det er usikkert om dette er en vifte. Uansett er den ikke i bruk.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Våtsonen bak dusjen vender mot yttervegg. Det er vurdert at hulltaking andre steder er mulig, men uten særlig nytteverdi. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter Surveymaster på overflater inne på badet uten at det ble avdekket unormale verdier.

KJØKKEN

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Nisje til komfyr og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap/fryser. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er ikke installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Dette anbefales selv om det ikke var krav på byggetidspunkt. Krav kom i 2010. Kjøkkenet er montert rundt 2010.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Bruksslitasje, primært inne i skap.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Komfyrvakt må monteres.
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Kjøkkenet fungerer som det står. Skader på flater er vurdert å være estetiske forhold. Kjøpere må selv vurdere behov for bytte av innredning.

Komfyrvakt er et brannsikkerhetstiltak som kutter strømmen ved eventuell overoppheting.

Uten lekkasjestopper/-varsler vil eventuelle lekkasjer fra oppvaskmaskinen forårsake skader på parkett og annen innredning.

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse
Ventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kjøkken har omluftsløsning (kullfilter). Gjeldende fagstandard (NS 3600), krever mekanisk avtrekk fra kokesonen for å kunne gi TG 1.

Ventilatoren har bruksslitasje. Utblåsning inne i skapet er tettet igjen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårligere inneklima.

Ventilatoren nærmer seg bytte.

1. ETASJE > KJØKKEN 1. ETG.

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Nisje til komfyr. Frittstående kjøleskap/fryser. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er ikke installert komfyrvakt. Komfyrvakt anbefales selv om det ikke var krav på byggetidspunkt. Krav kom i 2010. Ukjent alder på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bruksslitasje på flater. Skade på fronten på benkeplaten ved oppvaskkummen. Enkelte steder med delaminering på benkeplate og skap. Det mangler sokkellist og smyglist (mellom benkeskap).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøkkenet fungerer som det står. Skader på overflater og manglende sokkellister er vurdert å være estetiske forhold. Kjøpere må selv vurdere behov for bytte av innredning.

1. ETASJE > KJØKKEN 1. ETG.

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse
Det er ingen ventilator eller annen type ventilering fra kjøkkenet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Konsekvens/tiltak
• Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.

Montere ventilator.

Manglende mekanisk avtrekk fører til dårligere inneklima.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse
Vannrør, kjeller: Plastrør i benkeskapet. Bad: Malte kobberrør trukket langs veggen. Bod kjeller: Nyere kobberrør, plastrør. Inntaksrør med stoppekran.

1. etg., kjøkken: Kobberrør i benkeskapet med stoppekraner. Bad: Kobberrør lagt langs veggen til servant, dusj etc. Deler av av anlegget er skjult.

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

Ukjent alder. Røranlegget er i stor grad lagt skjult i vegger. Skjulte rør er ikke mulig å vurdere visuelt og vurderingen er i stor grad vurdert på alder.

Det er ingen kjente lekkasjer eller andre problemer med anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

For en mer grundig sjekk av anlegget anbefales å kontakte rørlegger.



Hovedstoppekran i bod.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør under servanter osv. er av plast. Soilrør i plast og i støpejern er delvis tilgjengelig i huset. Soilrørene i boden har stakeluker. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

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

Kjeller: Avløpsrør under oppvaskkummen på kjøkkenet har motfall. Se bilde.

1. etg.: Avløpsrør under oppvaskkummen er limt. Dette er normalt ikke nødvendig ved fagmessig utførelse og kan tyde på at det er utette skjøter. Avløpsrør under servanten på badet har motfall. (Fall feil vei).

Generell bruksslitasje på synlige rør.

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Eldre avløpsrør har større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til vannskader. Kontakt rørlegger for utbedring av avløp med feil fall og vurdering av de andre påviste avvikene. Konsekvens ved feil fall kan være lekkasjer og tette rør.



Utstrakt bruk av lim på avløpsrør på kjøkkenet i 1. etg.



Tape på vannlås på kjøkkenet nede.



Feil fall på avløpsrør. Sluk er til venstre.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Huset har naturlig ventilasjon.

Kjeller: Elektrisk vifte på badet. Kullfiltervifte på kjøkkenet. Spalteventiler i vinduene i stuen og kjøkkenet. Soverommet er ikke ventilert utover åpning av vindu.

1. etg.: Klaffventil i pipestokken på kjøkkenet. Friskluftsventil i soverommet som ligger i forbindelse med kjøkkenet. Forøvrig ingen ventiler.

2. etg.: Etasjen har ingen ventiler utover åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Huset har få ventiler og bad og kjøkken mangler ventilatorer og vifter. Huset ventileres primært gjennom åpning av vinduer.

Bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon i de rommene som ikke er ventilert for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere risiko for fukt, mugg og dårlig inneklima. Mangelfull ventilasjon kan føre dårlig luftkvalitet.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder på 200 liter plassert i boden. Det er ikke svimerker på tilkoblingspunktet for elektrisitet. Berederen er koblet til stikkontakt. Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet.

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Berederen er koblet til stikkontakt. Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet. Gjeldende regler kom i 2008 og ble revidert i 2014.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres fast tilkobling av berederen i henhold til gjeldende forskrifter. Manglende fast tilkobling øker risikoen for varmegang og brannfare i tilkoblingen. Kontakt elektriker.

Manglende fuktsikring fra berederen kan medføre vannskader ved eventuelle lekkasjer.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Kjeller.: Sikringsskap i boden med automatsikringer og jordfeilbrytere. 7 kurser.

1. etg.: Sikringsskap i gangen med automatsikringer og jordfeilbrytere på noen få kurser. 27 kurser. Hovedsikring på 63 A.

Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt mangler i skapene. Det er ikke skapdør på sikringsskapet. det er fremvist en kursoversikt etter befaringen, men denne stemmer ikke med innholdet i noen av skapene.

Arbeider utført i kjelleren er i følge eier sannsynligvis utført av Elektriker Fransisco Vaz (konkurs).

Det er utført eltilsyn i 2018. Det ble påvist 17 avvik, alle avvik er ikke rettet, blant annet manglende skapdør. Det er fremvist tilbakemelding fra Elvia som bekrefter at 15 av 17 avvik er utbedret.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2004 Ref. beskrivelse på samsvarserklæring fra 2004 fra Ahlstrøm Elektro.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Det finnes ikke noen fullgod oversikt over utførte arbeider.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Arbeider utført i kjelleren er i følge eier sannsynligvis utført av Elektriker Fransisco Vaz. Det er ikke fremvist samsvarserklæringer på disse arbeidene.

   Det er fremlagt faktura og tilbud fra 2004 fra Ahlstrøm Elektro som beskriver "Nytt EL- anlegg i hele huset, samt nytt inntak 3* 63A". Det er fremvist samsvarserklæring på disse arbeidene.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ja Brukes mange varmeovner og andre apparater samtidig kan sikringen gå.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Tilstandsrapport

Ja En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405). Kontakt registrert elektroinstallatør. Flere bryterpaneler og punkter mangler deksler. Det mangler kuppel på taklyset på badet i 1. etg. med mer.

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringsskap kjeller.



Sikringsskap 1. etg.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er opplyst at byggegrunn er leire.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Synlig knotteplast (grunnmursplate) på deler av muren utvendig. Det er ingen kjente problemer med dreneringen.

Eier opplyser at det ble drenert på deler av forsiden av huset og laget lyskasse da sokkelen ble gjort om. Eier husker ikke hvem som utførte arbeidet eller årstall.

Selve dreneringen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og vurderingen baseres på eventuelt synlig fuktsikring i form av eksempelvis knotteplast og alder hvis kjent.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Det er ikke montert klemlist på knotteplasten. Klemlist skal hindre snø og regn å trenge ned mellom plasten og grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Risikoen ved svikt i drenering og/eller fuktsikring på grunnmur er fuktinntrengning i konstruksjoner. Usikkerhet knyttet til alder, omfang av utførte arbeider og ukjent entreprenør gir grunn til å anbefale grundigere undersøkelser. Tiltak i nær fremtid kan ikke utelukkes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

På deler av muren utvendig så er det synlig tegl. Det er ikke usannsynlig at det er en natursteinsmur også. Kjellerveggens tykkelse kan indikere dette. Innvendig er muren platekledd og dermed ikke mulig å inspisere. Utvendig er muren pusset. På tilbygget fra 1966 er det beskrevet betongmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Noen områder har pusskader og synlige tegn på alder. Sokkel mot øst har en utkraging. Denne kan medføre at vann samler seg under gitte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Som et minimum bør synlige skader utbedres. Vann bør ledes bort fra sokkelen mot øst, f. eks. med et beslag.

I tillegg anbefales ytterligere og grundigere undersøkelser av grunnmuren. Det er en ganske gammel mur og det er ikke utelukkes at muren har setninger og/eller skader som krever utbedring.

Tilstandsrapport



Sprekkdannelse i kant på sokkel mot øst.



Skade på mur mot syd.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Opparbeidet skrånende eiendom. Fallforholdene på terrenget inntil huset er visuelt vurdert til være omtrent i vater på oversiden av huset. Terrenget er snødekket på befaringen. Under boden går en bekk. Denne er lagt i rør. Eier tror det er halvrør. Bekken er ikke synlig på befaringen. (Snø i terrenget).

Det er merket av på flomkart over området at deler av eiendommen der hvor uthuset ligger er merket som såkalt aktsomhetsområde.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

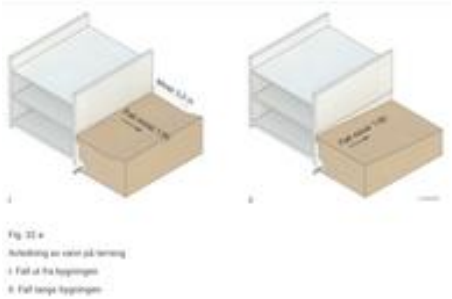
Eier opplyser at det går en bekk under uthuset. Eier opplyser at bekken går i rør under uthuset, men har ikke hatt problemer knyttet til bekken.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Ved eventuell redrenering bør terrenget utføres med fall bort fra bygningskroppen. Se skisse.

Det er litt usikkert hva man kan gjøre med en bekk som renner over eiendommen. Denne kan man antagelig ikke gjøre noe med annet enn å lede den kontrollert over eiendommen.



Anbefalte fallforhold inn mot bygning. Kilde: Sintef.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Avløp og vannforsyning er koblet til kommunalt anlegg via privat stikkledning. Ingen kjente problemer med trykkfall, tette rør etc.

TG er satt på alder. Rør ligger i grunn og er ikke mulig å vurdere utover alder og eventuelt kjente problemer.

Det er fremvist dokumenter på ny uttrekksledning fra 1957. (Melding til kommunen fra Rørleggermester). Det er også fremlagt tilsvarende melding som gjelder omlegging av vannledning fra 1947.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

En eventuell kamerainspeksjon kan avdekke status på rørene.

Konsekvensen av alder er økt risiko for plutselige skader eller lekkasjer, som kan medføre reparasjoner og driftsavbrudd. Tiltak i nær fremtid kan ikke utelukkes.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i forhold i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting er det ikke avdekket avvik).

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
• Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Rekkverk/håndløper på innvendig trapp er lavere enn 90 cm. (Ca. 71 cm.).

Det skal være brannvarslere i hver etasje. I tillegg skal det være slukkeutstyr for hver bolig. Det mangler brannvarslere i 1. og 2. etg. Det er et 6 kg. pulverapparat i 1. etg., men dette er over 20 år gammelt. (Fra 2004). Apparater eldre enn 21 år bør byttes eller sendes på service.

Konsekvens/tiltak
• Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
• Innhent nytt røykvarslerutstyr.
• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Elektrisk: En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405). Kontakt registrert elektroinstallatør. Flere bryterpaneler og punkter mangler deksler. Dette kan medføre berøringsfare.

Radon er en luktløs gass som i store konsentrasjoner kan ha negativ helsemessig påvirkning. Radonmåling vil avdekke om det er behov for tiltak. Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med moderat til lav aktsomhetsgrad. (http://geo.ngu.no/kart/radon/).



Skjermdump radonkart.

Bygninger på eiendommen

Utebod



Anvendelse
Lager

Byggeår

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

Standard
Uthus i trekonstruksjon med skråtak. To adskilte bodrom. Enkle konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget bærer preg av elde og manglende vedlikehold. Uthuset er ikke vurdert nærmere.
Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

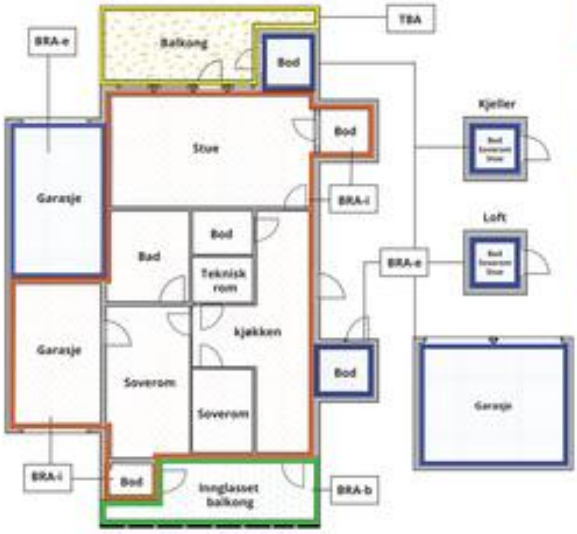
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	55			55			55
1. etasje	62			62			62
2. etasje	42			42		8	50
Loft, ikke gangbart eller målbart							
SUM	**159**					**8**	**167**
SUM BRA	**159**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bad kjeller, bod, entré, kjøkken, soverom, stue		
1. etasje	Bad, entré, kjøkken 1. etg., 1 soverom, 2 stuer, gang m/trapp		
2. etasje	Bod, 2 soverom, stue, gang		
Loft, ikke gangbart eller målbart			

Kommentar

Høyde kjeller: Høyde er mellom ca. 210 og 211 cm. 1. etg.: Himlingshøyde varierer. Det er målt ca. 274 cm. på kjøkkenet, ca. 283 cm. i stuen og ca. 254 cm. i det innerste soverommet (m/ovn). I 2. etg. er det skråhimling. I følge gjeldende måleregler er maks. målbar høyde 190 cm. Gulvet er dermed større enn oppgitt areal. Gulvarealet er på ca. 50 m² samlet. 8 m² er medtatt som areal med lav høyde (ALH). Laveste målte høyde er ca. 92 cm. Høyeste målte høyde er ca. 223 cm.

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar2022. Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer til bruk i rapporten. Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen og gir dermed grunnlag for nøyaktig måling.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er gjort et søk i kommunens elektroniske byggesaksarkiv. Det finnes ikke noen byggesak fra oppføring av bygget. Dette skaper stor usikkerhet rundt faktisk byggeår og det er ikke mulig å fastslå lovlighet uten å kontakte kommunen for nærmere informasjon. Den første byggesaken som dukker opp hos kommunen er fra 1944 og gjelder en søknad om å få kjøpe sement i forbindelse med understøttelse av pilarer til uthuset. Etter det er det en byggesak fra 1966. Der ligger det tegninger av kjeller og 1. etg. Så er det er en ny byggesak i 2009. Den inneholder planløsninger av kjeller og 1. etg. den også. Der stemmer planløsningen med faktiske forhold med unntak av at det ikke er tegnet inn kjøkken. Det finnes ikke plantegninger på 2. etg.

Nyere håndverkstjenester

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

Utebod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		40		40	
SUM		**40**			
SUM BRA	**40**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		2 boder	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er derfor usikkert om bygget er godkjent. Kontakt kommunen for avklaring.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.1.2026	Erik Øyum	Takstingeniør
	Kristin Goncalves De Jesus	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	144	46		1	541.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Fyrstikkbakken 13 D

Hjemmelshaver
De Jesus Kristin Goncalves

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Bryn i Oslo. Kort vei til forretninger, Østmarka, Nordre Skøyen hovedgård med tilhørende parkanlegg og Østensjøvannet. Nærmeste matforretning er Rema 1000 i Ole Deviks vei. Tveitasenteret ligger i kort avstand til boligen. (Ca. 15 minutters gange). Godt utbygget kollektivtilbud med T- bane og buss. Området har god dekning av skoler og barnehager.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boliger med tilhørende anlegg. Reguleringsplan .S-4220.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2025	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Eiere må selv tegne nødvendige forsikringer.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	28.01.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	28.01.2026	Tegningsgrunnlaget er mangelfullt	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.02.2026	
2	26.02.2026	Lagt inn supplerende opplysninger.
3	27.02.2026	Lagt inn supplerende opplysninger om eltilsyn.
4	12.03.2026	Lagt inn bilde.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinnkallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kristin G de Jesus	9578-5994-4-1364602	2026-03-17 10:17:28

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
17. mars 2026

Oppdragsnummer
21-0024/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fyrstikkbakken 13D, 0667 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Kristin Goncalves De Jesus

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
24. september 2004

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: 101392288
Forsikret i: Watercircles

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Bad første etg: lagt fliser og varme i gulv. Uført ca 2005. Egeninnsats.

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

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

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

Nei

Eventuell kommentar: Boden/uthuset ble etterisolert. Overbygget ble lukket og det ble satt inn metaller. Forøvrig er det ikke gjort noe med taket eller pipen.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med utbygging av sokkel ble det drenert. Den siden der lyskassen i soverommet kjelleren er. Utført av A_L Maskinservice. Erindrer ikke hva som ble drenert.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ahlstrøm Elektro Elektriker Fransisco Vaz la inn alt det elektriske i sokkelen.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Elkontroll 2018.

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

Nei

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Det ble lagt inn bad og kjøkken i sokkel. ca 2010 Se papirer fra gamledager om vann inn i huset

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble bygget 5 rekkehus/ enebolig i rekke på eiendommen. Deretter ble dette seksjonert. Så hver enkel fikk eksklusive bruksretter på sin egen eiendom. Forrige eier har bygget på det overbygget (ved hovedinngangen til huset)

---

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bak uthuset ble det lagt kabler i bakken av ett tv selskap. Jeg har ikke kjennskap til hvor eksakt de ligger.

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Det er generelt endel slitasje. Badet oppe mangler vifte/lufting. I kjelleren bør det vurderes bedre utlufting/luftavfukter

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det er tendens til fukt i kjeller, med uklar årsak. Der kanskje drenering og også mulig feil bruk i sokkelen eller for lite ventilasjon

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

Ja

Beskriv: Taket på huset bør byttes. Gammelt og skjevt. Bordplanker rundt boden/uthuset bør skiftes. De er nok råtne. 2etg. Veggen (skråveggen)der har en flekk der det kan være fukt.

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

Ja

Beskriv: Sikringsskapet mangler dør og kursangivelse. Brukes mange varmeovner og mye apparater samtidig kan sikringen gå. Det er feil i varmekabler på gulvet i badet på 1 etg.

---

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?

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?

Nei

Eventuell kommentar: Det er gjort en grensemåling på 2 punkter mot hus E

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjøkkenet i sokkel er ikke omsøkt

---

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

Ja

Beskriv: Det skal etableres en gangvei langs tbanen, som er rett i nærheten.

---

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

Eventuell kommentar: Huset har egen innkjørsel, samt har egen søppelstand og er dermed ikke en naturlig del av sameiet.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Under boden går en innkapslet bekk (i rør. Jeg tror det er halvrør dvs åpent oppover) man bør ha dette i mente ved bruk av bod. Under oppussing av huset ble det oppdaget råte i bjelkelaget.

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: 21-0024/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Kristin G de Jesus	**2026-03-17**

Identifikasjon

Kristin G de Jesus

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

3A

VEDTEKTER FOR SAMEIE FYRSTIKKBAKKEN 13 - OSLO

1. Eiendommen Fyrstikkbakken 13, 0667, OSLO, g.nr. 144, b.nr. 46 skal seksjoneres og for fremtiden være et sameie.

2. Sameiet er oppdelt i 6 seksjoner, i forbindelse med nyoppført rekkehus og tomannsbolig. Hver seksjon skal ha bruksrett til egen hage i henhold til intern deleplan for tomten datert 7. mars 2007. Deleplanen skal være en del av vedtektene. Videre skal alle seksjonene ha bruksrett til avsatt fellesareal.

3. Partene kan kun pantsette sin ideelle andel, og har ansvar for sin egen gjeld på eiendommen.

4. Offentlige avgifter på tomten fordeles mellom sameiere etter den andel de har i henhold til sameiebrøken.

5. Sameiets styre skal bestå av 3 medlemmer, med en varamann som velges på ordinært sameiermøte.

   Formann skal velges for 1 år av gangen. Styremedlemmer for 2 år av gangen.

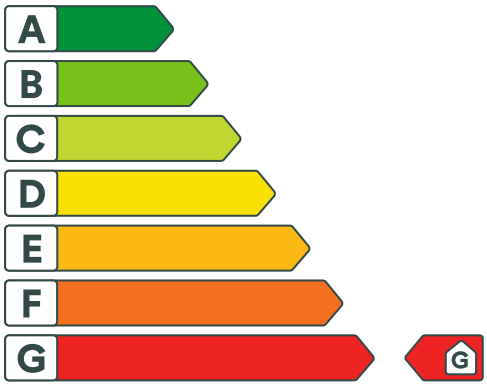
Oslo, den 6. mars 2007.

enova

Energiattest



Adresse **Fyrstikkbakken 13D, 0667 OSLO**	
Dato for energimerking **23.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-273815**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80306199**
Gårdsnummer **144**	Bruksnummer **46**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1900**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **199,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **159,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **455,30 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **455,30 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **72 393 kWh**



Fyrstikkbakken 13D, 0667 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Fyrstikkbakken 13D, 0667 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 8: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 9: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 16: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 17: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 18: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 19: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

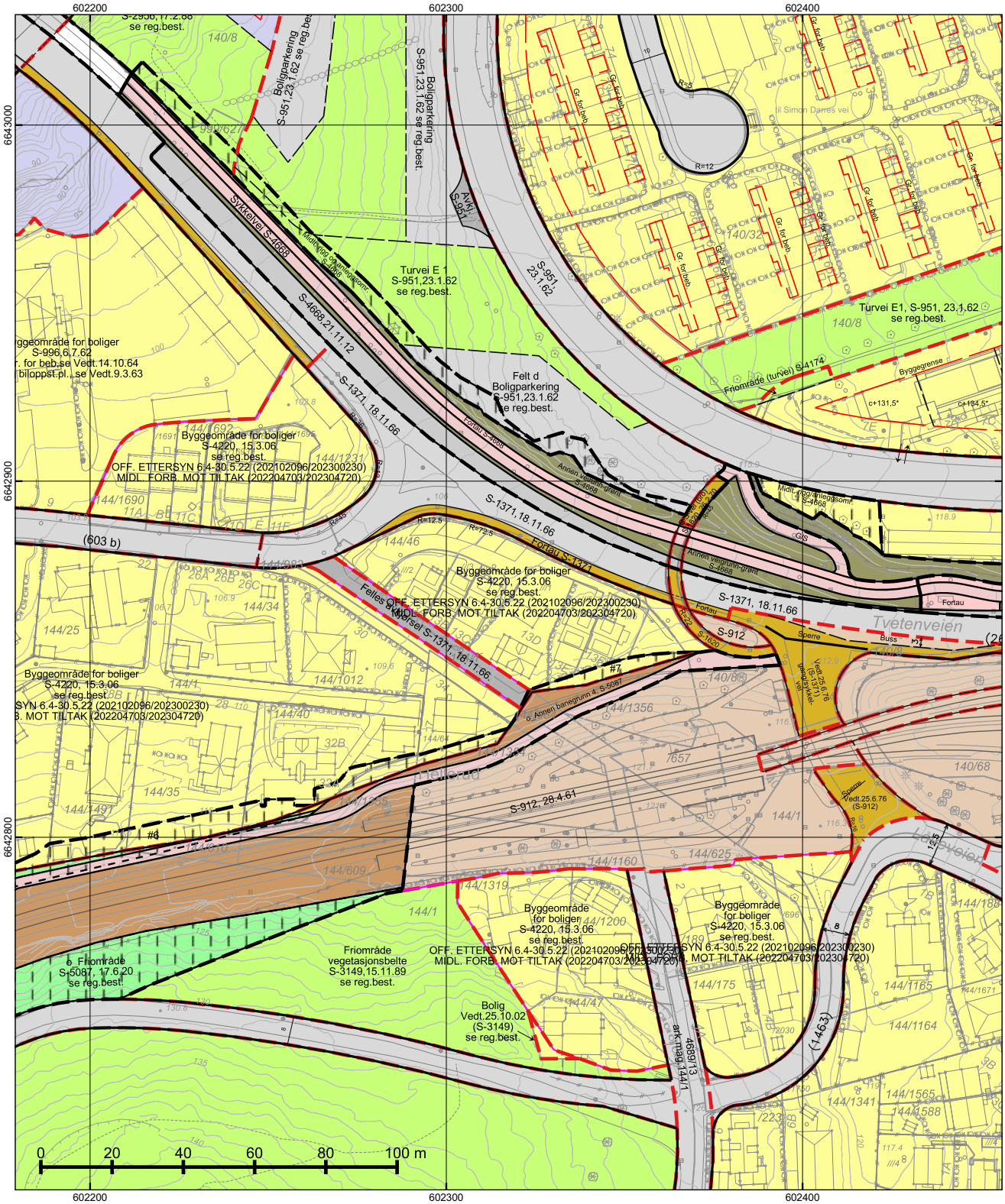
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 152390/ 86525894
Adresse: Fyrstikkbakken 13
Gnr/Bnr: 144/46
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

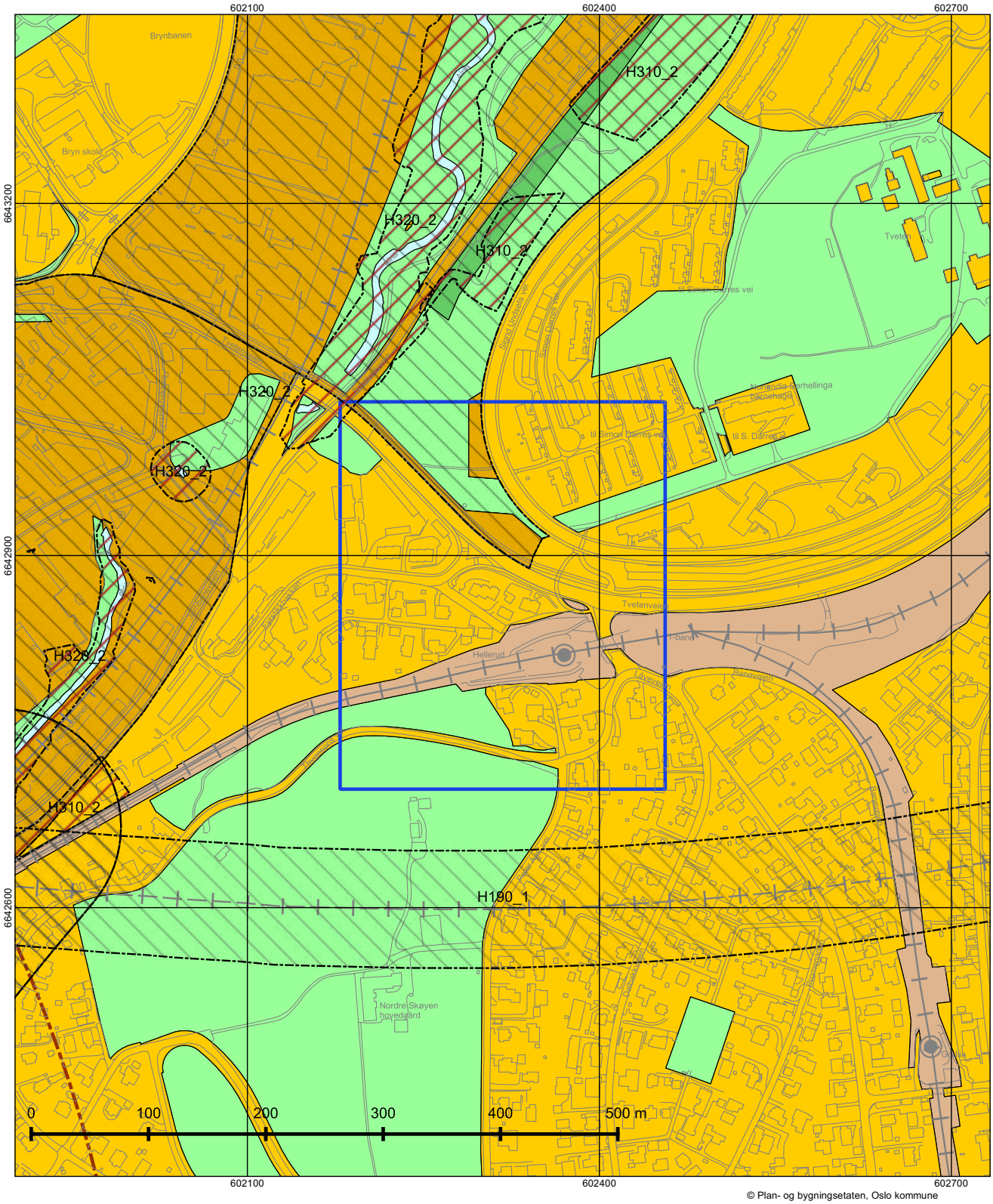
PlottID/Best.nr: 152390/ 86525894
Deres ref.:
Adresse: Fyrstikkbakken 13
Kommentar:
Gnr/Bnr: 144/46

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152390/86525894
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Mari Wang
FYRSTIKKBAKKEN 13D

Dato: 30.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86525894
8962325

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.144 BNR. 46

Vi viser til bestilling av 20260130 for FYRSTIKKBAKKEN 13D.

GNR. 144 BNR. 46

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.10.1901.

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

2440 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 7 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

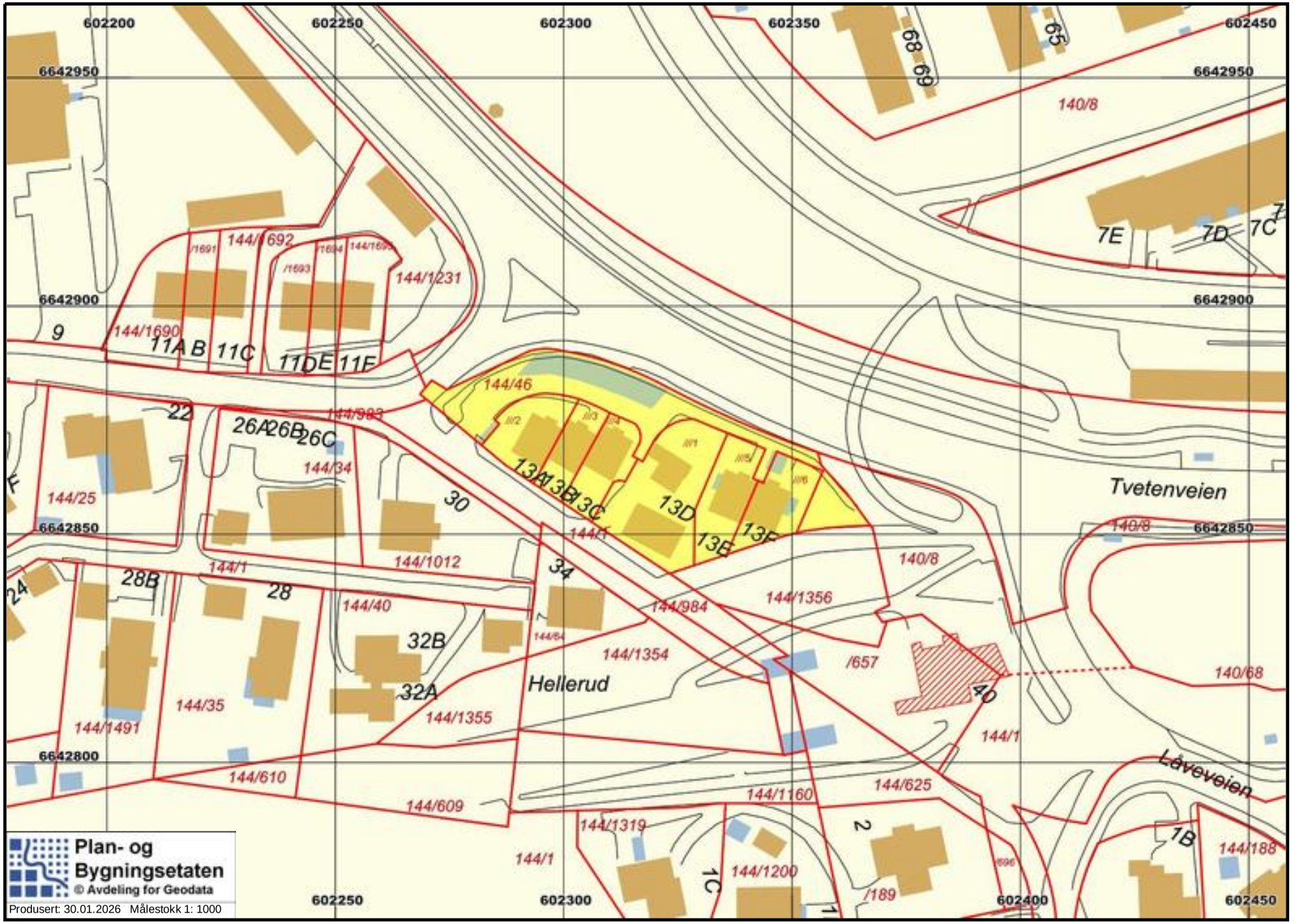
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

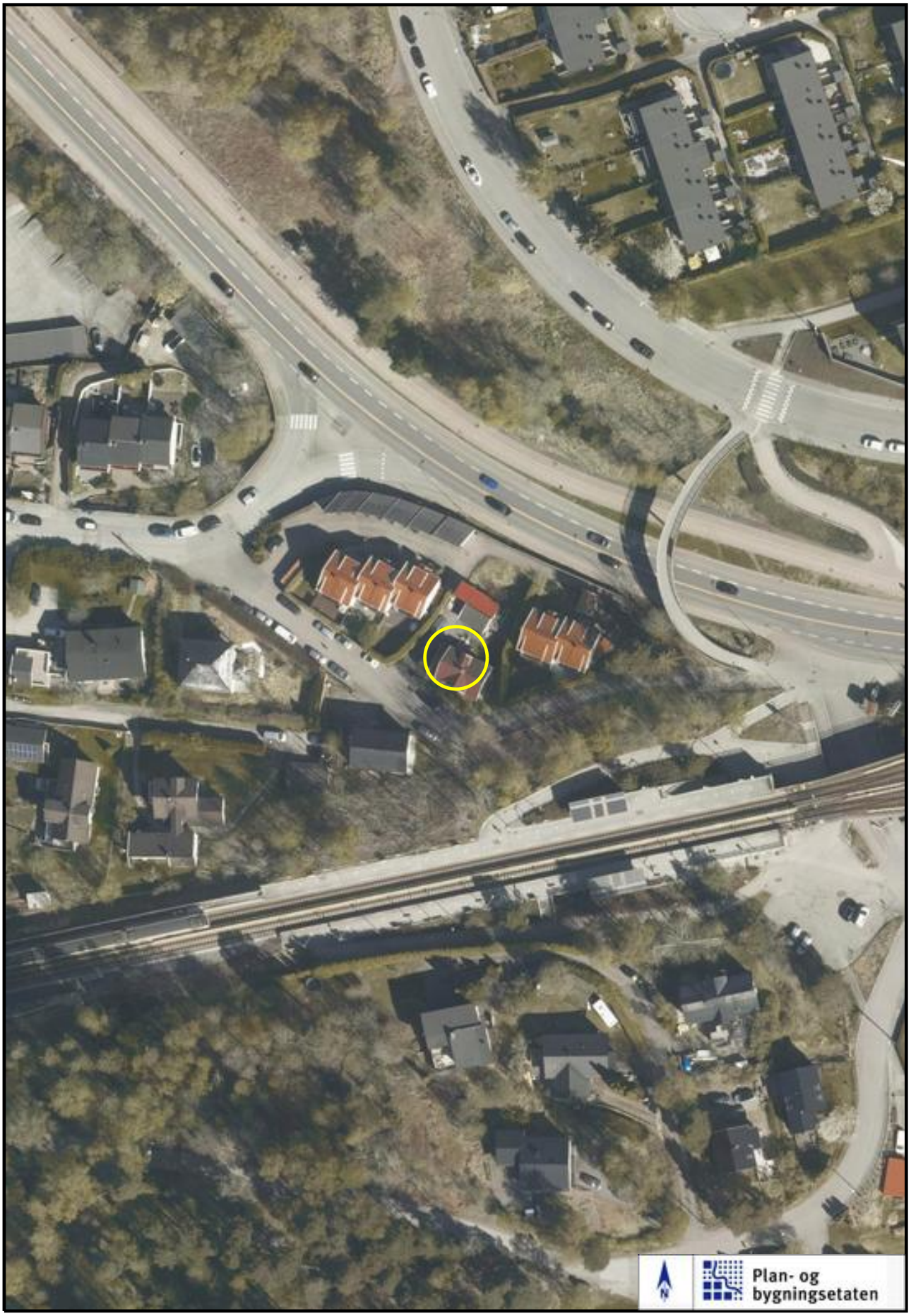
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


602200
602250
602300
602350
602450
6642950
6642900
6642850
6642800
144/1692
144/1231
144/1690
144/46
144/983
144/34
144/25
144/1012
144/40
144/1356
144/984
144/1354
144/35
144/1491
144/1355
144/610
144/609
144/1160
144/625
144/1319
144/1200
144/188
140/8
140/68
/657
/189
Hellerud
Tvetenveien
Låveveien
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 30.01.2026 Målestokk 1: 1000



Fyrstikkbakken 13 D Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 30.01.2026

Oslo

S-4220

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

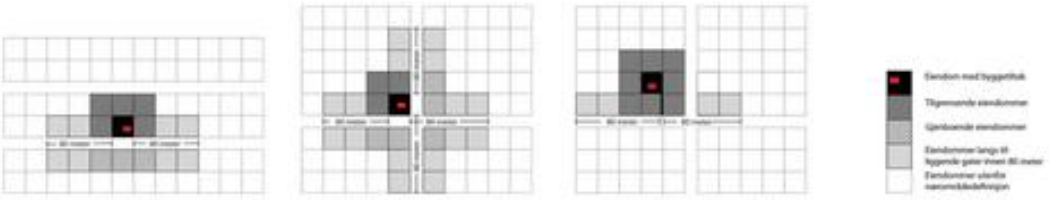
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

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

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

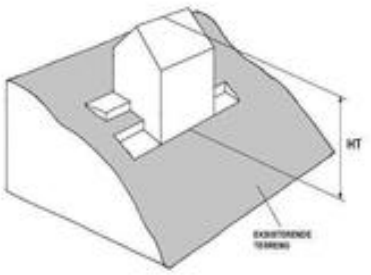
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

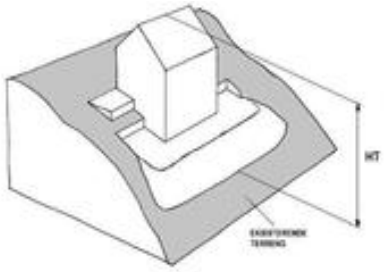
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

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

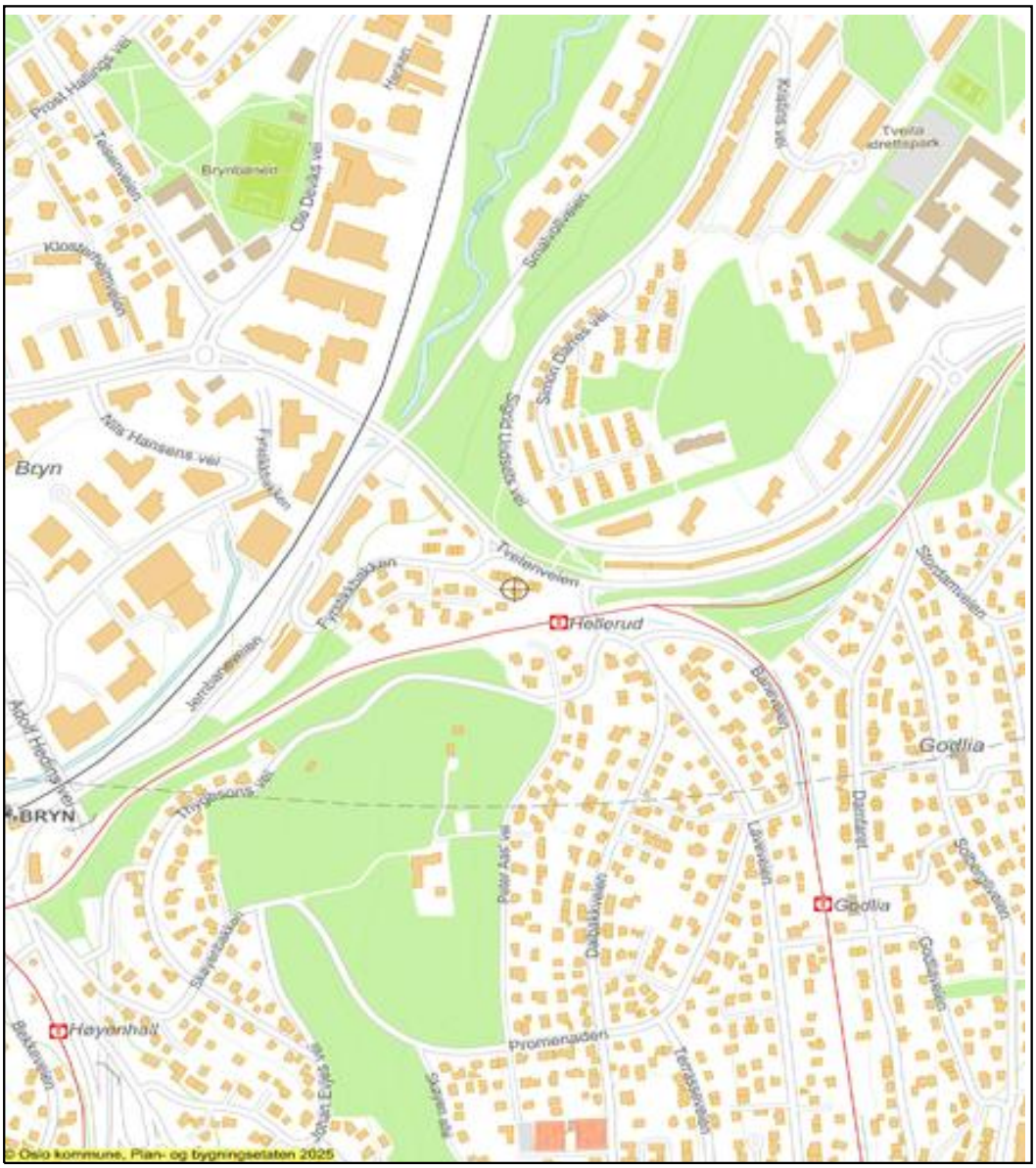
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Oversiktskart

Adr.:	Fyrstikkbakken 13 D	Bydel :	ØSTENSJØ
Gnr bnr :	144 / 46	Skolekrets (2020/2021):	Bryn



Dato: 30.01.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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

Oslo

S-1371

Endr.reg.plan:del av Tvetenvn. fra ca100m øst for hovedbanen tom toplanX m/del av Jernbanevn., Jernbanevn.,Smalvollvn.,Fyrstikkbk. Sigrid Undsets vei, del av Ytre Ringv,m/tist. veier v/Karstuen,+ Furusetb,fra Stordamvn. til ca150m syd for Haugerud st.

S-1371 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 18.11.1966
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196601331
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V250676, V181174

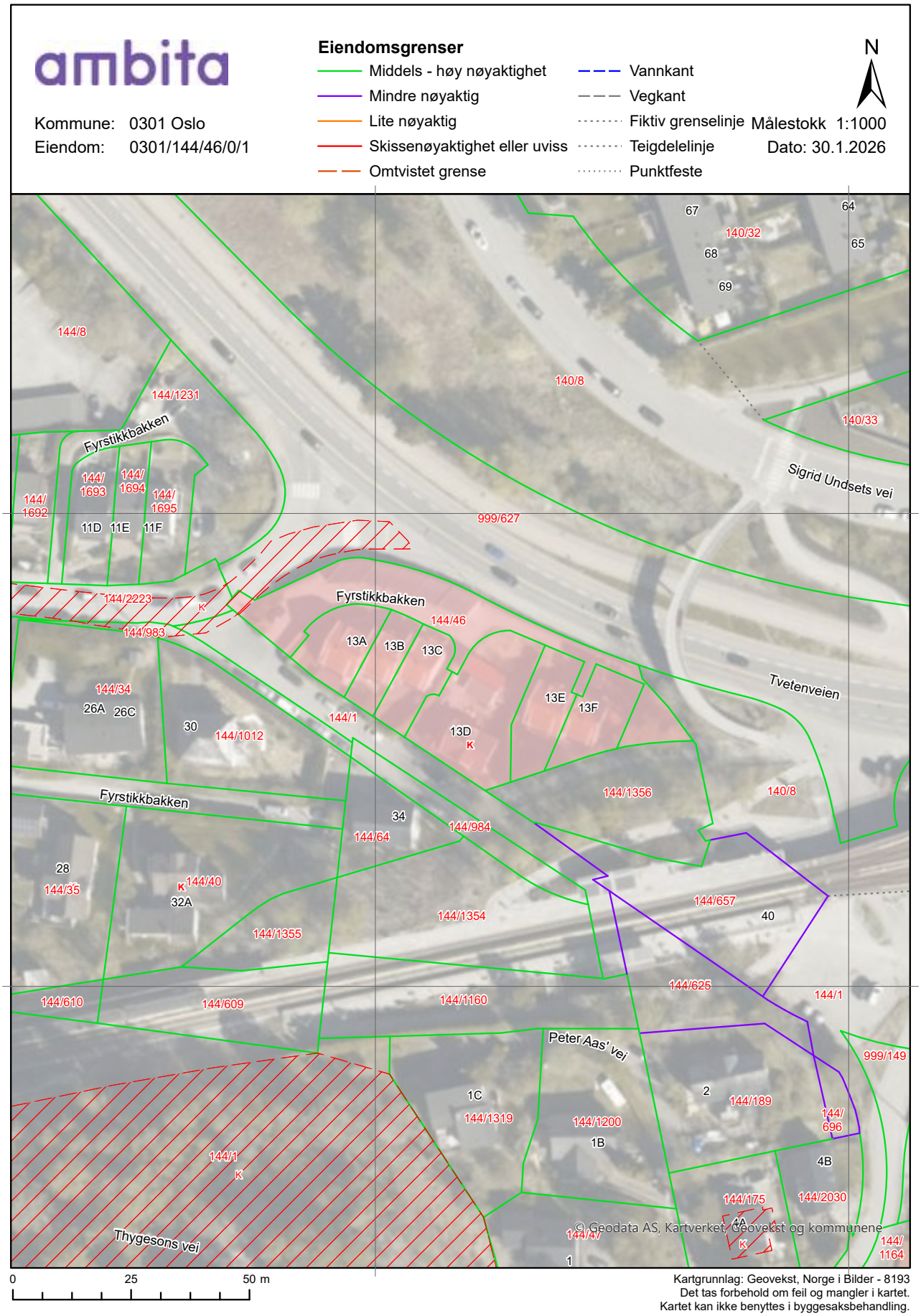
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

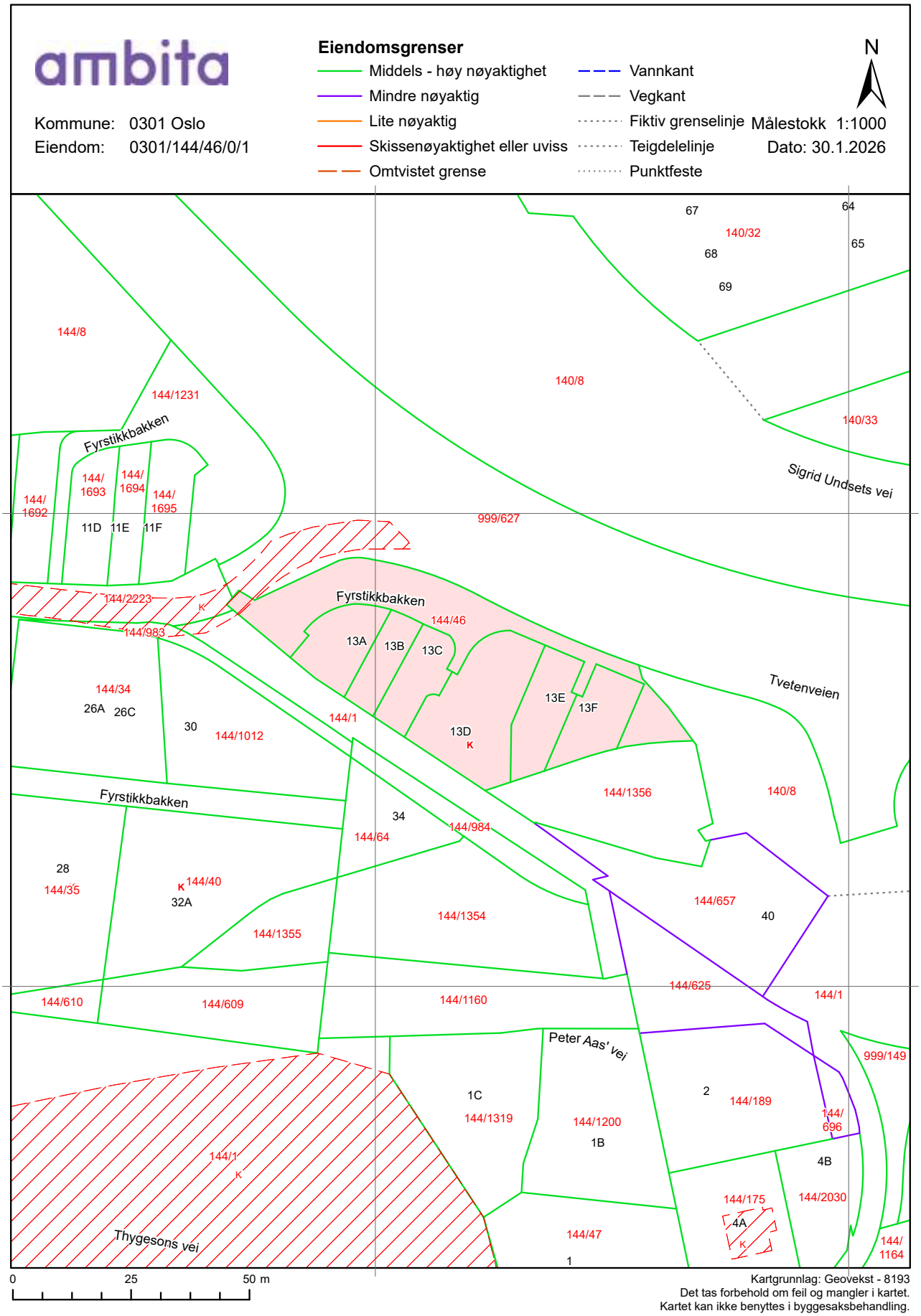
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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


ambita
Kommune: 0301 Oslo
Eiendom: 0301/144/46/0/1
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet
Mindre nøyaktig
Lite nøyaktig
Skissenøyaktighet eller uviss
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 30.1.2026
Fyrstikkbakken
Sigrid Undsets vei
Tvetenveien
Peter Aas' vei
Thygesons vei
144/8
144/1231
144/1693
144/1694
144/1695
144/1692
11D
11E
11F
999/627
144/2223
144/983
144/46
13A
13B
13C
13D
13E
13F
144/34
26A
26C
30
144/1012
144/1
144/1356
140/8
34
144/64
144/984
28
144/35
144/40
32A
144/1354
144/657
40
144/1355
144/610
144/609
144/1160
144/625
144/1
999/149
1C
144/1319
144/1200
1B
2
144/189
144/696
4B
144/175
144/2030
4A
144/1164
1
140/32
67
64
65
68
69
140/33
0
25
50 m
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


ambita
Kommune: 0301 Oslo
Eiendom: 0301/144/46/0/1
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet
Mindre nøyaktig
Lite nøyaktig
Skissenøyaktighet eller uviss
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 30.1.2026
Fyrstikkbakken
Sigrid Undsets vei
Tvetenveien
Peter Aas' vei
Thygesons vei
144/8
144/1231
144/1692
144/1693
144/1694
144/1695
11D
11E
11F
144/2223
144/983
144/46
13A
13B
13C
13D
13E
13F
144/34
26A
26C
30
144/1012
144/1
144/1356
140/8
34
144/64
144/984
28
144/35
144/40
32A
144/1355
144/1354
144/657
40
144/610
144/609
144/1160
144/625
144/1
1C
144/1319
144/1200
1B
2
144/189
144/696
4B
144/175
4A
144/2030
144/47
1
144/1164
999/149
999/627
140/32
140/33
67
68
69
64
65
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



Matrikkelkart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Oslo	301	-	144	/	46	/	0	/	1

Oversiktskart



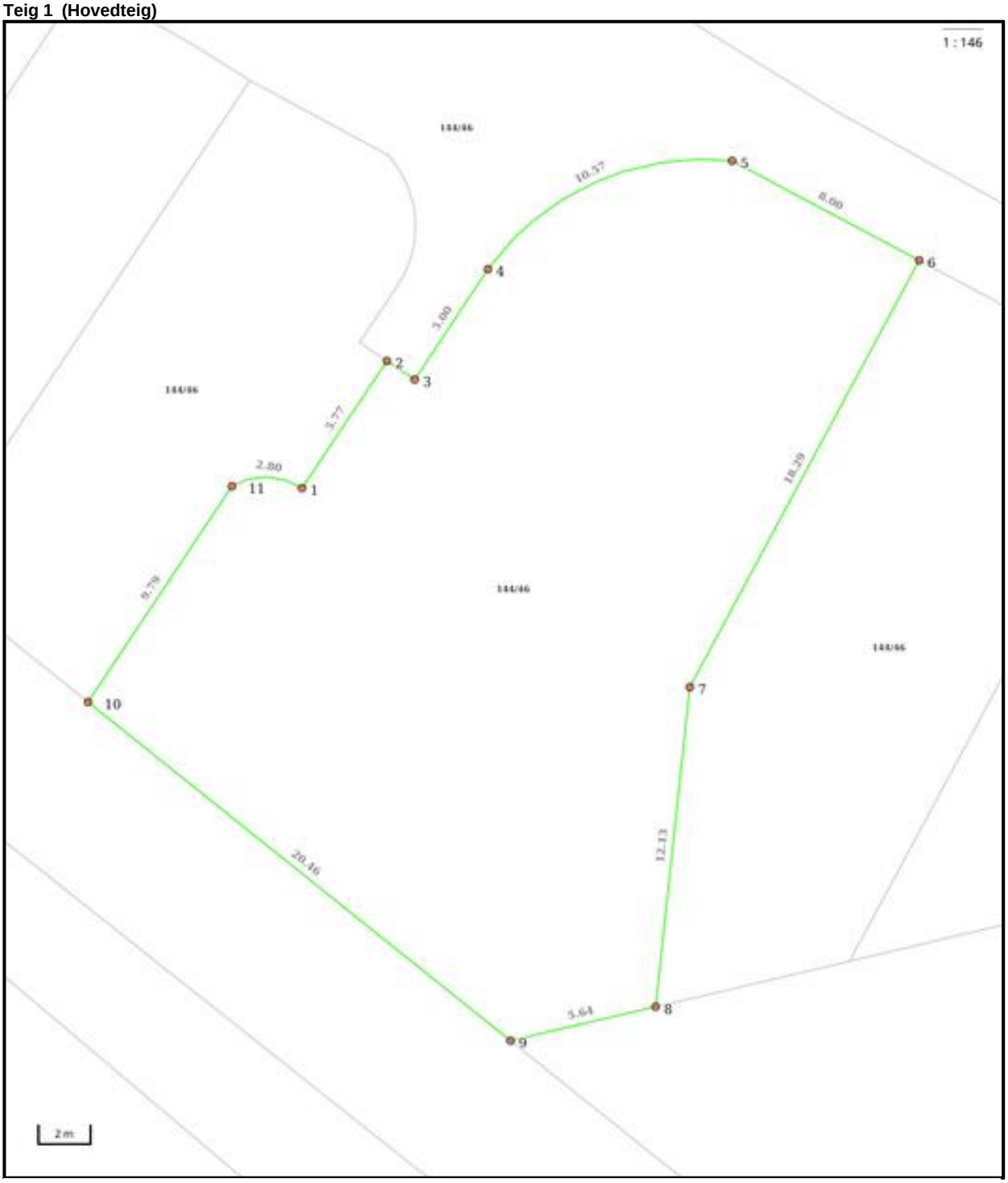
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

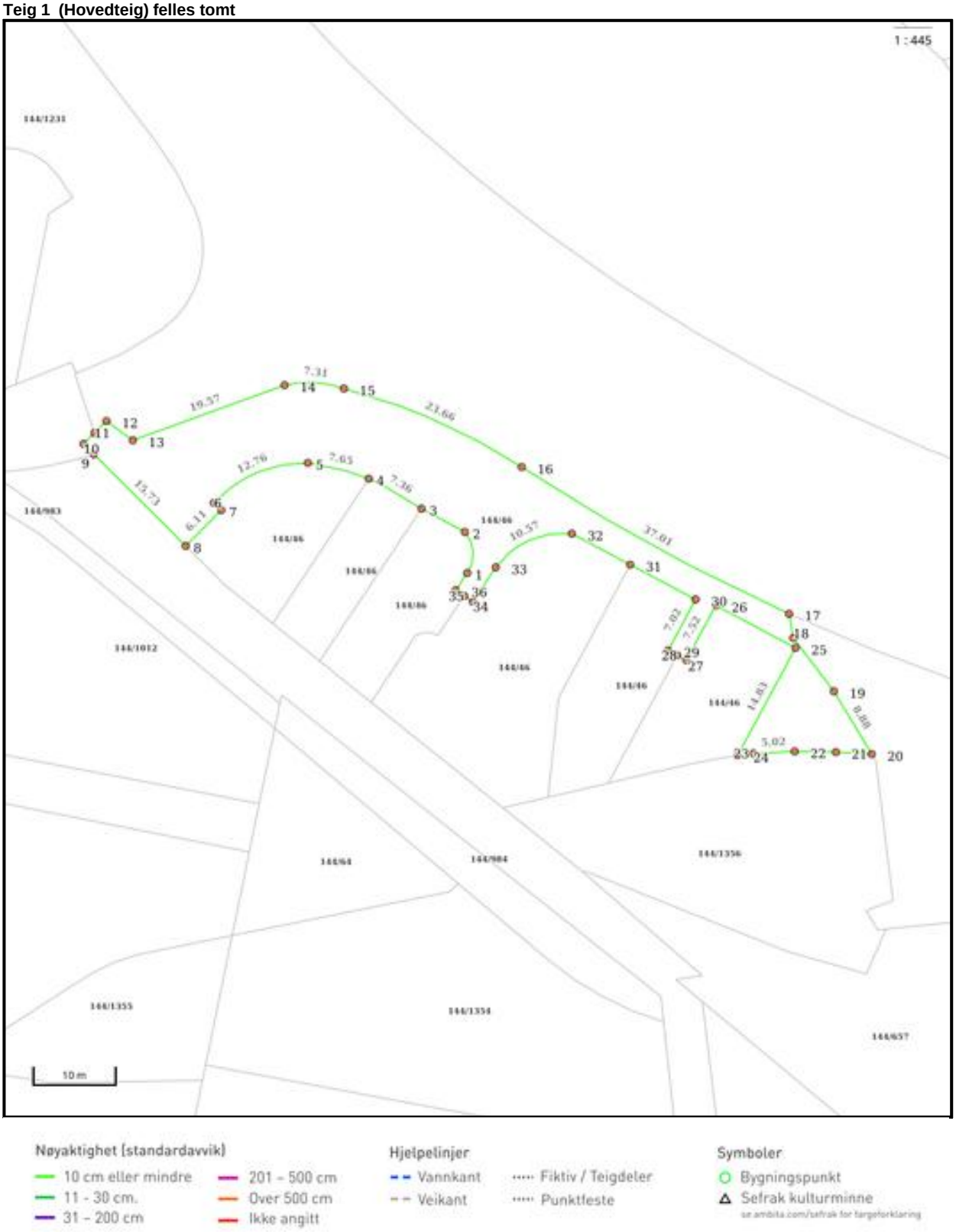
Areal: 541,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 642 861,46	602 313,46	5,77m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 642 866,53	602 316,22	1,25m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 642 865,93	602 317,32	5,00m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 642 870,33	602 319,70	10,57m	Terrengmålt	8	10,00	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 642 875,23	602 328,52	8,00m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 642 872,13	602 335,90	18,29m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 642 855,30	602 328,73	12,13m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 642 843,17	602 328,54	5,64m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 642 841,40	602 323,19	20,46m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
10	6 642 852,69	602 306,13	9,79m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
11	6 642 861,29	602 310,81	2,80m	Terrengmålt	8	2,50	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Areal og koordinater

Areal: 823,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

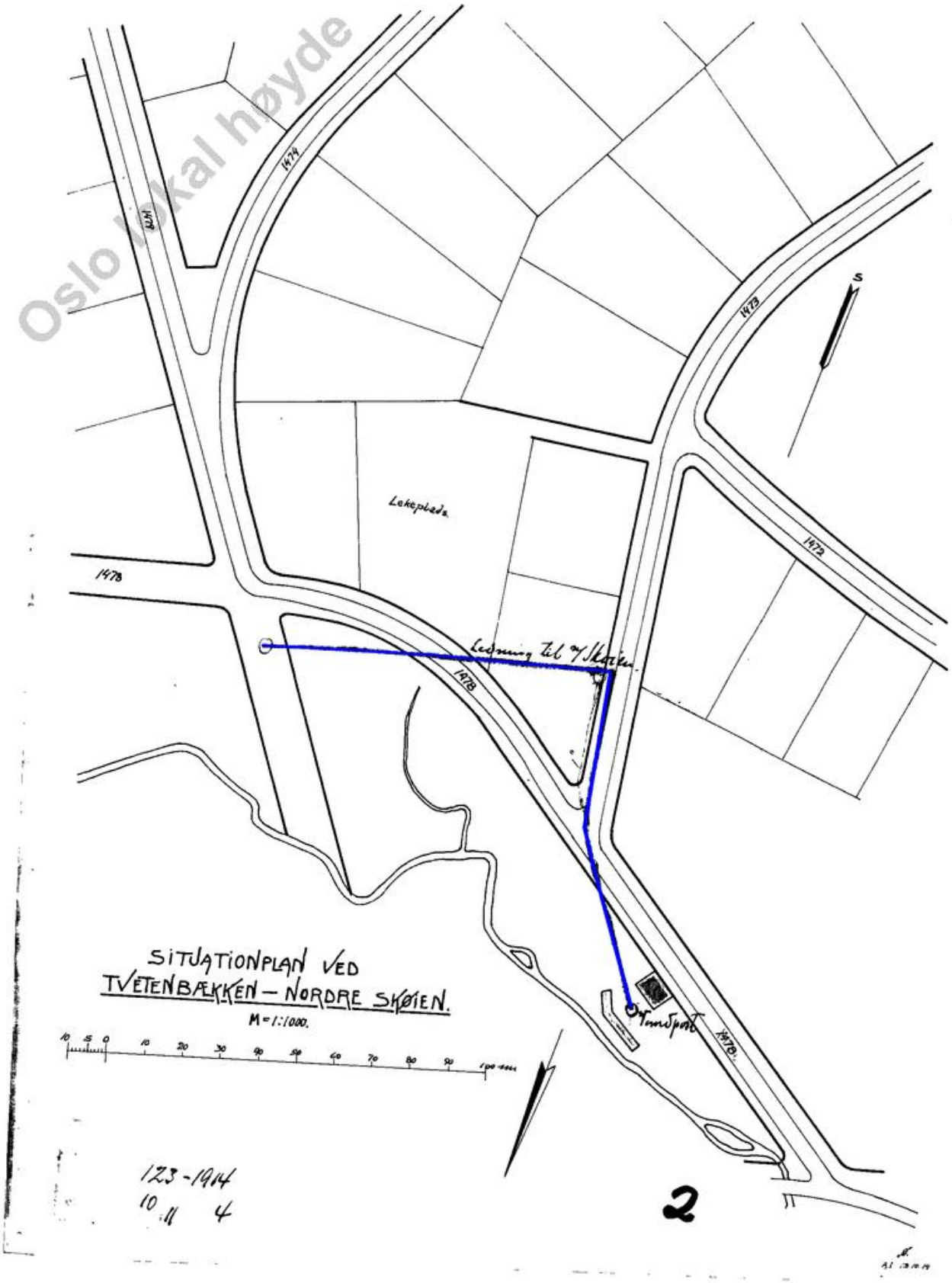
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 642 869,33	602 316,32	5,38m	Terrengmålt	8	-4,00	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 642 874,26	602 315,58	5,96m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 642 876,60	602 310,10	7,36m	Terrengmålt	8	-49,99	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 642 879,63	602 303,40	7,65m	Terrengmålt	8	-30,01	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 642 880,87	602 295,87	12,76m	Terrengmålt	8	-15,00	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 642 875,02	602 284,96	1,26m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 642 874,21	602 285,93	6,11m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 642 869,51	602 282,03	15,73m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 642 879,56	602 269,93	1,77m	Fastsatt punkt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 642 880,69	602 268,57	1,89m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
11	6 642 882,14	602 269,78	2,04m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
12	6 642 883,70	602 271,10	3,96m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
13	6 642 881,67	602 274,50	19,57m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
14	6 642 889,99	602 292,21	7,31m	Terrengmålt	8	12,50	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
15	6 642 890,23	602 299,41	23,66m	Terrengmålt	8	72,50	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
16	6 642 882,72	602 321,74	37,01m	Terrengmålt	8	-242,50	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
17	6 642 867,94	602 355,63	2,97m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
18	6 642 865,07	602 356,40	8,12m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
19	6 642 859,09	602 361,89	8,88m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
20	6 642 851,93	602 367,15	4,35m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
21	6 642 851,77	602 362,80	5,00m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
22	6 642 851,40	602 357,81	5,02m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
23	6 642 850,71	602 352,84	1,92m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
24	6 642 850,27	602 350,97	14,83m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
25	6 642 863,91	602 356,79	10,95m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
26	6 642 868,15	602 346,69	7,52m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
27	6 642 861,23	602 343,74	1,26m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
28	6 642 861,71	602 342,58	1,25m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
29	6 642 862,19	602 341,43	7,02m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
30	6 642 868,65	602 344,18	8,98m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
31	6 642 872,13	602 335,90	8,00m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
32	6 642 875,23	602 328,52	10,57m	Terrengmålt	8	-10,00	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
33	6 642 870,33	602 319,70	5,00m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
34	6 642 865,93	602 317,32	1,25m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
35	6 642 866,53	602 316,22	1,25m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
36	6 642 867,13	602 315,12	2,51m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

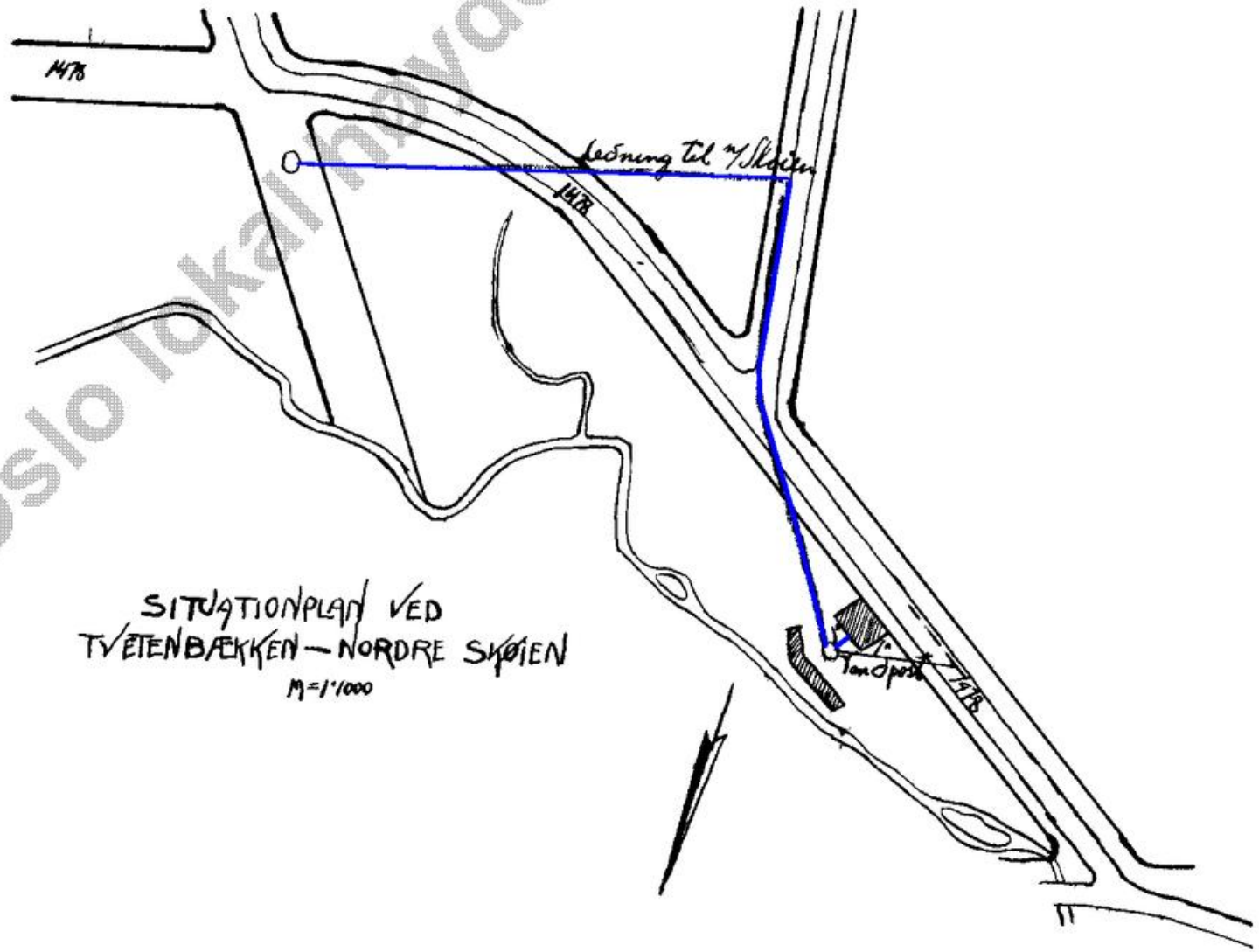
(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.


Oslo lokal høyde
1479
1473
1472
1478
Lekeplads
Ledning til m/Skøien
Transformator
SITUATIONPLAN VED
TVETENBÆKKEN – NORDRE SKØIEN.
M = 1:1000.
123-1914
10 11 4
2

Oslo lokalhistorie



144-46. K/RW.

Ansökning om materialer,gnr.144,bnr.46,Bryn,
tilhörende Hans Sundby, Tvetenveien 77,Bryn.

Oversendes Næringsdepartementet - avd. for bygningsmaterialer.

Der er ved inspeksjon på stedet avgitt sådan rapport :

"Der sökes om cement til reparasjon av pillarer under stall. Disse holder på å gli ut og forsterkning er påkrevet. Grunnmur under våningshus er utført av teglsten og særlig den ene vegg er meget dårlig og trenger påstöpning utvendig. Dessuten er bryggerhusgulv istykker og trenger reparasjon.

Cement til disse forskjellige arbeider,som ansees for nödvendig å få utført, anbefales innvilget.

8 sekker cement er meget rimelig forbruk."

Bygningssjefen i Aker,den 16. oktober 1944.

Sverre Hurum.

Axel Kollerud.

Aker Bygningskontroll

147	46	Byggherre: Knut Lindberg
		Arbeidssted: Jacobsen 77

Meldelandbr.

× Jvf ~~Tor~~ dirket om dennes bil reparasjon av pillare under skall. Disse holder på å gå ut, og forsterkning er nødvendig.

Grunnmur under nærings-lokal er påført av kaptein, og derfor den ene mur er meget dårlig og trenger på-støpning hvorfor. Dessuten er inngangsdør i skyttel og trenger reparasjon.

Lemont bil disse forskjellige arbeider som anses for nødvendig å få utført snarl. anmeldt.

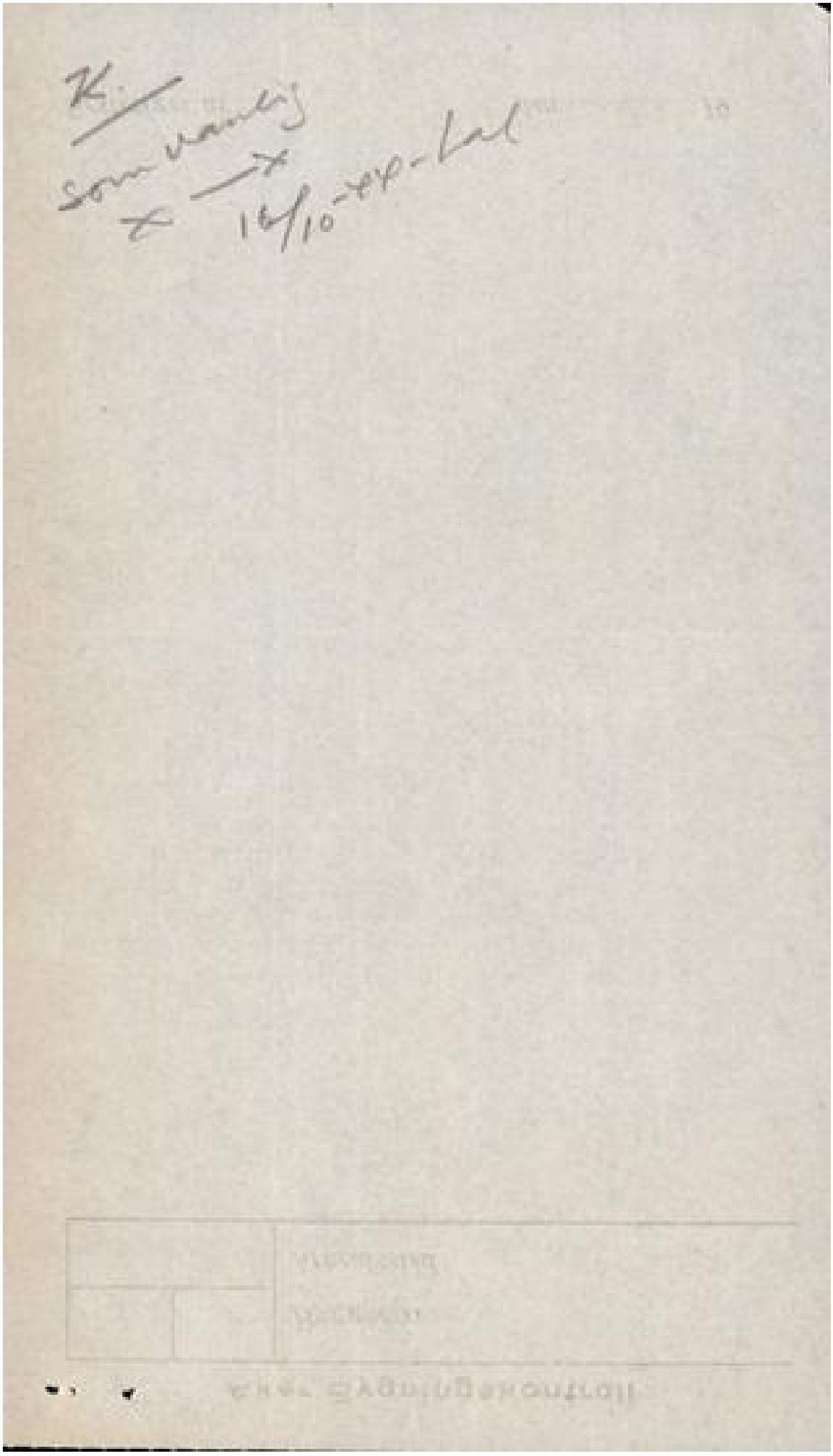
8 dekker er meget trenger fornyelse.

Vurd

Anbrg. henles ved 12 tidligere.

Besiktiget av: den ... / ... 19...

O. V. 14. 10. 44.



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III *417200

Approbasjon.

Arbeidssted: 144/46, Fyrstikkbakken 13.	Journalnr.: 66/786	Tegn. nr.: 1.
Arbeidets art: Tilbygg for innredning av bad og W.C. samt vindfang.	Innlevert: 30/3-66.	
Bygningens art:		
Byggherre: Hans og Jenny Sundby, Fyrstikkbakken 13, Oslo -		6.
Byggemelder: -"-	-"- -"-	

Dato 26. april 1966. FG/KM

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Rørleggerarbeidet må anmeldes Oslo vann- og kloakkvesen.
Dusjbad må utføres i overrensstemmelse med regler for innredning av bad, dusjrom og w.c.rpm.

Det vises til byplankontorets påtegning av 19/4-66 på kartet.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene .....

og til «Almminnelige bestemmelser» på --»-- .....

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- [x] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [x] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad
bem.

Finn Giertsen

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Spesielle krav.

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på omstående side.)

I. Det må innsendes plan i henhold til «Retningslinjer for grønnanlegg.» Planen må innsendes så tidlig at utgravede masser kan bli riktig plasert.

II. Områdene omkring industribygg o.l. må ikke benyttes til opplag.

III. Hvor vei eller gate (fortau) går umiddelbart inn til bygningen, skal det inn til grunnmuren bare fylles med rene fyllmasser som ikke forårsaker vesentlig synking. Alunholdig stein tillates ikke benyttet i noe tilfelle. Byggets ansvarshavende skal i slikt tilfelle varsle veivesenet for kontroll av fyllmassene før gjenfylling iverksettes.

IV. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 punkt 1.

V. Forslag til utvendige farger (også for tak) må innsendes.

VI. Andre oppbygg over tak enn de som er vist på de innsendte tegninger kan ikke påregnes godkjent.

Alminnelige bestemmelser.

1. Byggherre og ansvarshavende må vise aktsomhet overfor naboeiendommer slik at disse ikke utsettes for unødige skadevirkninger under gravnings- og byggearbeidet. Det henvises i denne forbindelse til nabolovens bestemmelser. Bygningskontrollen må varsles i god tid før gravning i nabogrense tar til. Redegjørelse for arbeidets fremdrift samt de nødvendige sikringstiltak kan kreves innsendt. Det gjøres oppmerksom på at bygningskontrollen er uten ansvar.
2. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og eventuelt forsynes med fast dekke.
3. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
4. I våningshus med mer enn en leilighet, må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje, ha en fri bredde av minst 1 m.
5. Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.
6. Trapperekkverks høyde skal være minst 0.9 m fra trinnforkant, og sprossene skal ikke ha større innbyrdes avstand enn 15 cm. Dette gjelder også balkongrekkverk m.m.
7. Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1.2 m.
8. Fyrrom skal ha vindu til det fri.
9. Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.
10. Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.
11. Avtrekk fra oljefyrt kjele skal i alminnelighet føres til egen røykpipe.
12. Røykpipe må ha minst 1 stens vange mot kott, skap, søppelrom og garasjer.
13. Feiedører må plaseres slik at de er lett tilgjengelige. De må ikke plaseres i beboelsesrom, kott, garasjer o.l.
14. I badstubad må dører slå ut.
15. Redningstau må anbringes etter fastsatte retningslinjer.
16. Skråtak i beboelsesrom må varmeisoleres. K.verdi maks. 0.8.
17. Gulv samt delevegger mellom leiligheter må isoleres mot lyd.
18. Loftbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.
19. På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere på en måte som bygningskontrollen kan godkjenne.
20. Hvor rørledninger gjennombryter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.
21. Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill.
22. Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsler til garasjer o.l. må gis avløp for overvann.
23. Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1:3.

For øvrig vises bl. a. til:

«Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»

«Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.-rom i Oslo.»

«Regler for anordning av ventilasjon i bygg i Oslo.»

«Regler for gassinstallasjoner i Oslo.»

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Tilbygg for innredning av bad og w.c. samt vindfang.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Fyrstikkbakken 13.	gnr. 144, bnr. 46.	66/786

Byggherre
Hans og Jenny Sundby
Fyrstikkbakken 13

OSLO 6

Ansvarshavende
Tømmerm. Paul Kristiansen
Solbergliveien 29

OSLO 6

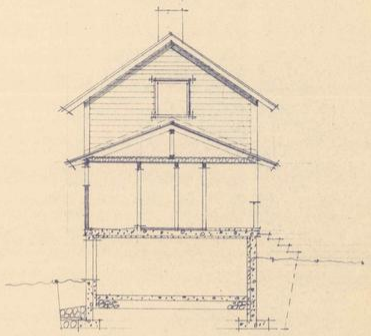
OV/KM

Dato
4 november 1966

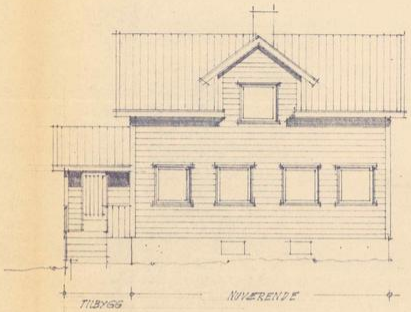
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold

O. Verndal
Bygningsinspektør
O. Verndal

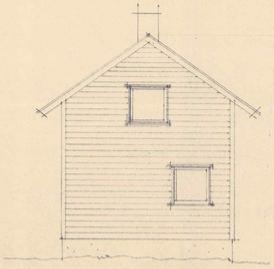
C. 13. ANDVORD. 6000. 673/66. 1



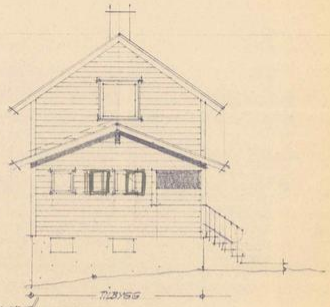
Snitt TILBYGG



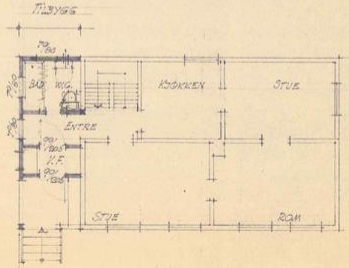
Sydt.



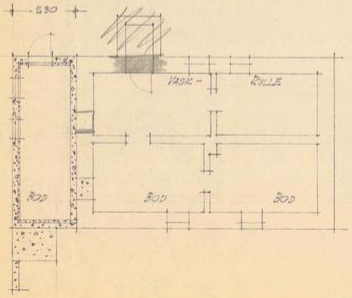
Østt



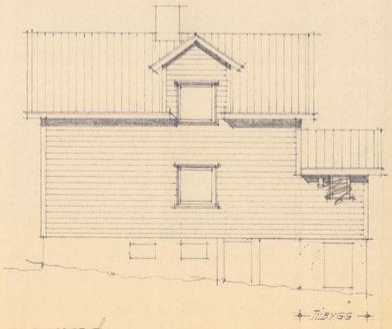
Nordt.



1. etasje.



Kjeller.



Nordt

VEDRANDRETT
NYTT TRE
" BETONG
" ISOLASJON

GNR. 144. BNR. 40.

VÅNINGSHUS - FYRSTIKKBAKKEN 13

TILBYGG BAD-W.C. M/L. 1:100

HANS OG JENNY SUNDBY.

OSLO MARS 1966.

1

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ES17 Arkitekter AS
Postboks 3179 Elisenberg
0208 OSLO
terje.homlong@es17.no

Dato: 09072010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200904428-24 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Tore Syvert Haga | Arkivkode: 531

Byggeplass:	FYRSTIKKBAKKEN 13D	Eiendom:	144/46/0/0
Tiltakshaver:	Kristin og Agostiono de Jesus	Adresse:	Fyrstikkbakken 28, 0667 OSLO
Søker:	ES17 Arkitekter AS	Adresse:	Postboks 3179 Elisenberg, 0208 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - FYRSTIKKBAKKEN 13 D

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

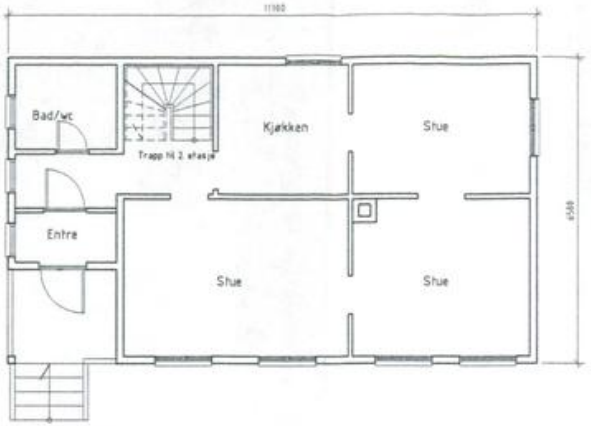
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enkle saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

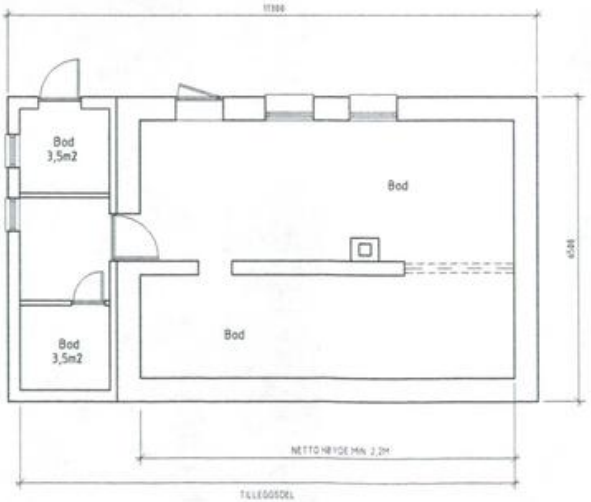
Tore Syvert Haga - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder

Kopi til:
Kristin og Agostiono de Jesus, Fyrstikkbakken 28, 0667 OSLO, de-jes@online.no

VEDLEGG E3



PLAN AV I. ETASJE
EKSISTERENDE FORHOLD



PLAN AV KJELLER
EKSISTERENDE FORHOLD
MÅL 1:100

Rev.		Dato	Sign.
Dato	28.01.09		

FYRSTIKKBAKKEN 13-OSLO
Eksisterende forhold

Innredning av kjeller
Tiltakshaver Kristin deJesus

Plan av kjeller og 1. etg.

Gnr/Bnr

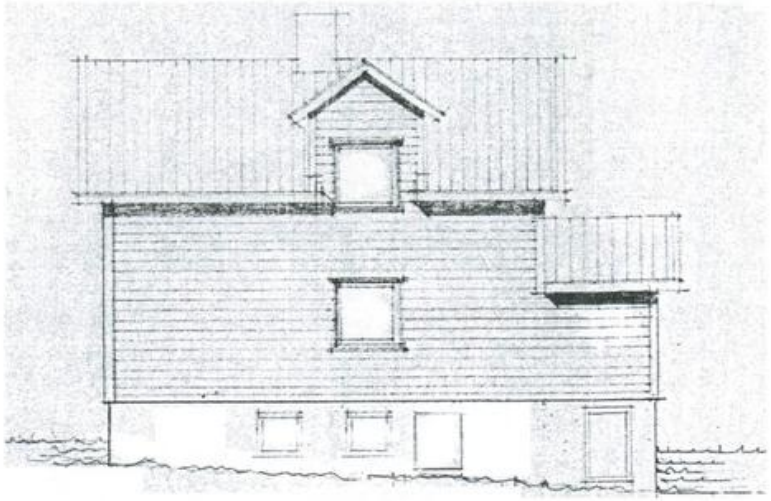
Målestokk 1:100

Tegn. nr. 2009-005-001

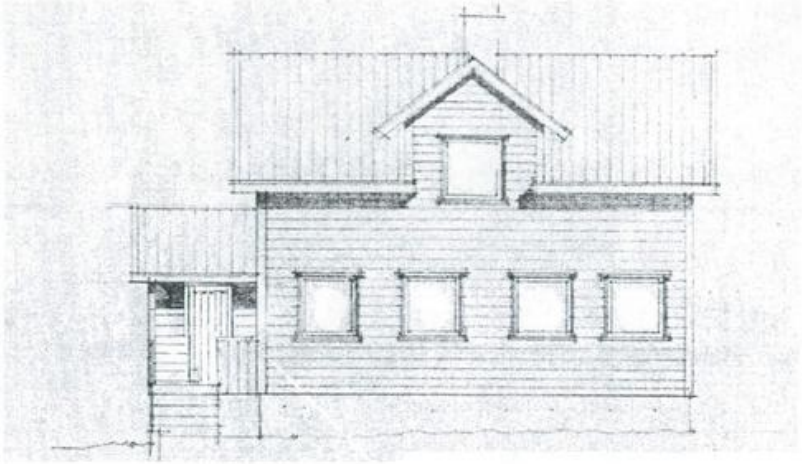
Sign. khs

ESI7 ARKITEKTER AS
EILERT SUNDTSGATE 17
0259 OSLO
Tlf: 22431887
Epost: terje@esi7.no

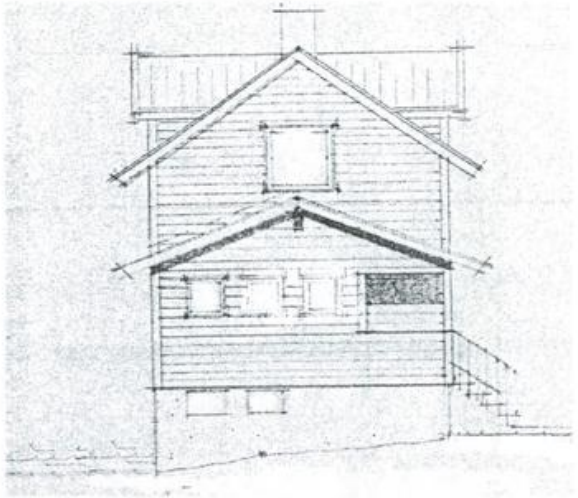
VEDLEGG E4



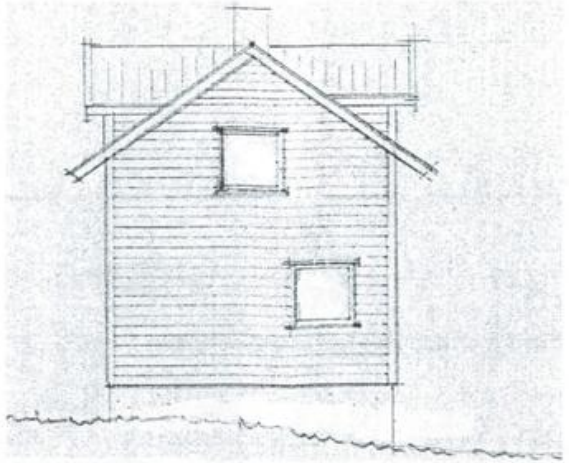
Fasade mot nord



Fasade mot syd



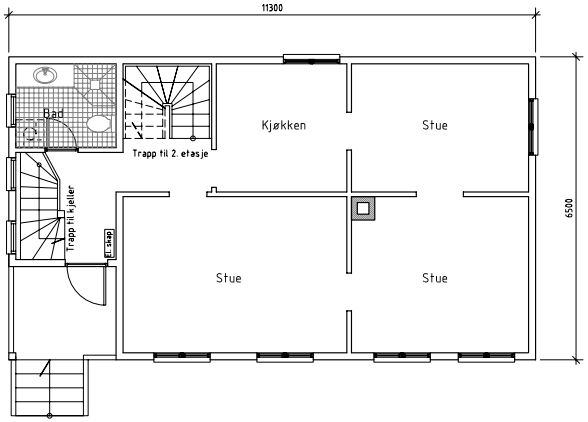
Fasade mot vest



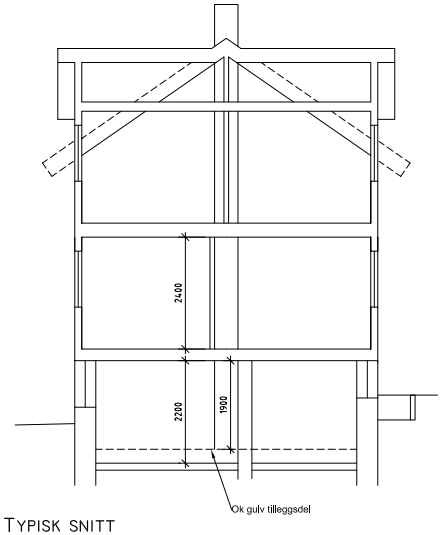
Fasade mot øst

Fyrstikkbakken 13 Hus D
Eksisterende forhold
FASADER

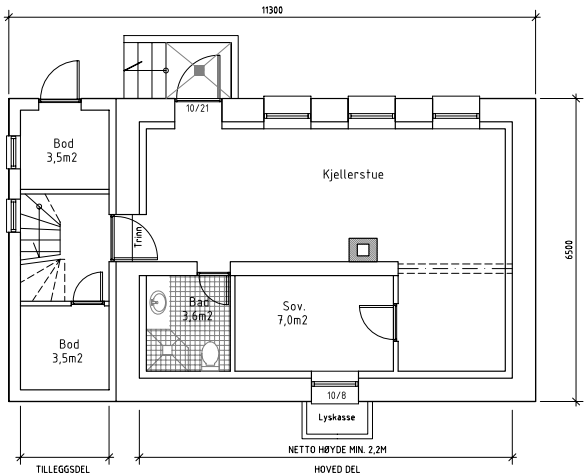
Oslo den 28. januar 2009- Mål 1:100
ES17 Arkitekter as



PLAN AV I. ETASJE



TYPISK SNITT



PLAN AV KJELLER
MÅL 1:100

Rev.		Dato.	Sign.
B	korr.plan	24.11.09	khs
A	korr.plan	16.10.09	khs

Dato. 28.01.09

FYRSTIKKBAKKEN 13-OSLO
Anmeldelsestegning

Innredning av kjeller
Tiltakshaver Kristin deJesus

Endret planer/
Typisk snitt

Gnr/Bnr

Målestokk 1:100

Tegn. nr:2009-005-002-B

Sign. khs

ES17 ARKITEKTER AS
EILERT SUNDTSGATE 17
0259 OSLO
Tlf: 22431887
Epost: terje@es17.no

Oslo

Utskriftsdato: 30.01.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 30.01.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-144/46 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Fyrstikkbakken 13D 0667 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Fyrstikkbakken 13 A-F Sameiet v/ Amador Joao Manuel Cravo, Fyrstikkbakken 13 B 0667 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Eiernavn:	Fyrstikkbakken 13 A-F Sameiet	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

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

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 30.01.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-144/46/0/1	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 25 007,66
Eiendomsadresse:	Fyrstikkbakken 13D 0667 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	De Jesus Kristin G Skullerudstubben 4 1188 OSLO		
Eiernavn:	De Jesus Kristin G	Totalt	NOK 25 007,66

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Renovasjonsgebyr	7 670,10
Vann- og avløpsgebyr	16 865,56
Feie- og tilsynsgebyr	472,00
Totale avgifter	**25 007,66**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Returneres etter tinglysing til

Kristin De Jesus
Fyrstikkbakken 28
0667 OSLO

MOTTATT
OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
29 MARS 2007
SAKSNR: 200703657-1

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0301	OSLO	144	46		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
2,8,0,1,6,5 [redacted]	Kristin De Jesus	1/2
2,8,0,5,5,6 [redacted]	Agostino De Jesus	1/2

Doknr: 838385 Tinglyst: 18.10.2007
STATENS KARTVERK

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]
1	B	156	B	13				25				37				49			
2	B	159		14				26				38				50			
3	B	159		15				27				39				51			
4	B	159		16				28				40				52			
5	B	159		17				29				41				53			
6	B	159		18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 951 = nevner: 951

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Nr 3034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
~~eller~~ og
[X] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

Rettet opp etter avtale med Terje Homlong 1/10-07
Kjell Eng

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
OSLO DEN 27/3-2007	Kristin de Jesus KRISTIN DE JESUS Agostinho de Jesus AGOSTINHO DE JESUS	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
144	46		1-6	Oslo kommune

Dato	Stempel og underskrift
15/10-2007	Beit Daniels Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Noter:

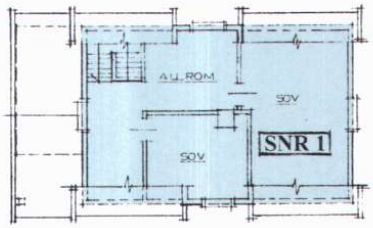
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelings-begjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.



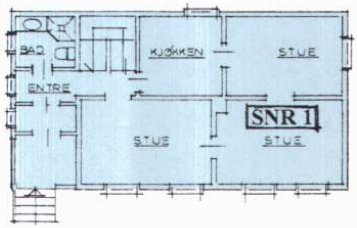
Felles grunnareal
B seksjon 1

SITUASJONSKART
Fyrstikkbakken 13, gnr.144,bnr.46
Målestokk 1:500 – Oslo den 3.mars 2007

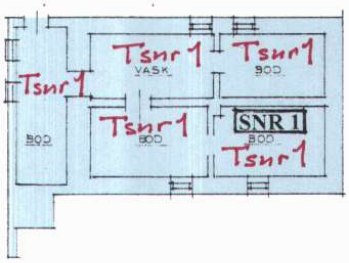
VEDLEGG 1 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



Plan av 2. etasje



Plan av 1. etasje



Plan av kjeller

Fyrstikkbakken 13, gnr.144,bnr.46
Plantegninger
Målestokk 1:200
Oslo den 3.mars 2007

VEDLEGG 2 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Fødselsnr./Org.nr.

Doknr: 305343 Tinglyst: 16.04.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

STATENS KARTVERK Rett kopi bekreftes

ERKLÆRING

vedrørende

Eiendom	:	**Gnr 144 Bnr 46** **Fyrstikkbakken 13 i Oslo**
Saksnummer	:	**200710422**
Type byggverk	:	**Støyskjerm**
Tiltakshaver	:	**Kristin de Jesus**

Den 27.02.2008 har direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo i henhold til Plan- og bygningsloven § 7 meddelt midlertidig unntak fra veglovens § 29 i anledning byggverkets avstand til vei slik at avstanden ikke er nærmere enn en byggeavstand på 13,5 meter fra midt regulert Tvetenveien og 8.5 meter fra midt regulert Fyrstikkbakken.

Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggverk uten erstatning når som helst direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo måtte forlange det.

Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo.

Oslo, den 31 Mars 2008

Kristin de Jesus 280165 [redacted]
Agostinho de Jesus 280556 [redacted]

..... Eiers underskrift

Fødselsnr.

Hassan Bonyad 26.12.59 [redacted]
Sedigheh S. Danabakhsh 08.04.63 [redacted]
Carlos Dias 03.05.73 [redacted]
Trine Gausdal 140572 [redacted]

19. Jan. 2007 14:00 Plan- og bygn. etat 23491301 Nr. 2604 S. 1

TINGLYST
DAGBOKNR: 164123
30 JAN. 2007
STATENS KARTVERK

Saksnr: 200603557-5

Fødselsnr./Orgnr. ☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐

ERKLÆRING

Vedrørende gnr 144 bnr 46, Fyrstikkbakken 13 i Oslo, Saksnr.: 200603557

1. Jeg er kjent med at direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune i hht. plan- og bygningslovens § 7 i forbindelse med utskillelse/bebyggelse av ovennevnte eiendom, har gjort midlertidig unntak fra plan- og bygningslovens § 67 på følgende vilkår:

   Fyrstikkbakken godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

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

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

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

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

_____, den _____ 20....

_____ Fødselsnr. ☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐

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

Sarpsborg, den 23 20.07

1) Kristin de Jesus Fødselsnr. 280165 [redacted]

2) Agostinho de Jesus 280556 [redacted]

BLOKKBOKSTAVER:
1) KRISTIN de JESUS
2) AGOSTINHO de JESUS

Doknr: 164123 Tinglyst: 30.01.2007
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

RELEASED - Printed documents may be obsolete; validate prior to use.

Skjøte 1)

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
Eiendoms- og byfornyelsesetaten	TINGLYST DAGBOKNR: 127432 15 JAN. 2007 STATENS KARTVERK
Adresse: Postboks 4753 - Sofienberg	
Postnr. 506 / Poststed OSLO	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. 874,780,782 / Ref. nr.	

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) 2)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
301	OSLO	140	159			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☒ Nei ☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☐ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale	☐ Nei ☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐ Nei ☐ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis — Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	☐ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet: ☐ 1 Bebygd ☒ 2 Ubebygd

Bruk av grunn: ☒ B Boligeiendom ☐ F Fritidseiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off.vei ☐ A Annet

Type bolig: ☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomannsbolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokkleilighet ☐ AN Annet

RETT TINGLYSINGSGJENPART BEKREFTES
Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo den 11-2007

2. Kjøpesum

kr 982.800,00 — Utlyst til salg på det frie marked ☐ Ja ☒ Nei

Omsetningstype: ☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

kr 982.800,00

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
958 935 420	OSLO KOMMUNE	1/1

Doknr: 127432 Tinglyst: 15.01.2007
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
28016[redacted]	Kristin Goncalves De Jesus	☒ Ja ☐ Nei	1/2
28053[redacted]	Agosttinho Nascimento Do Carmo De Jesus	☒ Ja ☐ Nei	1/2
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

Dato	Utsteders underskrift
03.01.2007	Hait Hårberg

Nr. 700047 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-2001/9-2005 PDF — Side 1 av 3

*Tgl. på fnr. 280556[redacted]

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted	Dato

Kjøpers/erververs underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

RETT TINGLYSNINGSGJENPART BEKREFTES
Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo den 3-1-2007
Sylvi Oslo

8. Erklæring om sivilstand mv. 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) parner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted	Dato
OSLO	03.01.2007

Utsteders underskrift 7)	Gjentas med blokkbokstaver
Marit Heiberg	MARIT HEIBERG Oslo kommune Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Som ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen	Org.nr.: 958 935 420

Dato	**Ektefelles/reg. partners underskrift**	Gjentas med blokkbokstaver

8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

Dato	Utsteders underskrift
03.01.2007	Marit Heiberg

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Mot nåværende og fremtidige parker, friareal, turareal og lignende ubebygd kommunal eiendom påhviler gjerdeholdet eieren alene. Dersom dette ikke blir overholdt av eieren, kan Oslo kommune sørge for arbeidet på kjøpers regning. Gjerdeplikten er evigvarende, jfr § 2 i lov om grannegjerde.

Selger har rett til å ha liggende ledninger, kummer og lignende i eller over den ubebygde delen av eiendommen. Slike anlegg skal legges slik at de er til minst mulig sjenanse for grunneier. Selger har rett til atkomst til sine anlegg for vedlikehold av disse, herunder også utskiftning. Hvis slikt arbeid har skadet opparbeidet del av eiendommen, skal den bringes til opprinnelig stand for tiltakshavers regning.

Dersom kjøper/eier ønsker å gjennomføre større tiltak (bygninger og andre varige konstruksjoner) som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte ledninger, plikter kjøper/eier å finne en løsning hvor det fortsatt er mulig å opprettholde ledningene gjennom eiendommen. Løsningen for ledningen skal godkjennes av VAV, blant annet skal avstanden fra ledning til tiltaket ikke være mindre enn 2 meter. Fordeling av utgiftene til eventuell flytting og/eller beskyttelse av ledningene(kanal, varerør) skjer i samsvar med de til enhver tid gjeldende regler i Oslo kommune.

Selger betinger seg stedsvarig rett til å ha kommunale installasjoner fortsatt værende på eiendommen samt å drive, fornye og vedlikeholde disse. Retten til å ha Anleggene liggende kan overføres til andre rettssubjekter som overtar kommunens rolle som tjenesteyter.

Kjøper overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten til stikkledninger som betjener eiendommen.

RETT TINGLYSINGSGEBYR BETALT
Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo den 4/1-2007

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses ved tingretten. For tinglysing ved Statens kartverk, betales avgiftene etter at tinglysingen er foretatt.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr.) kan felt for seksjonsnummer (seksjonsnr.) nyttes.
3) Dokumettavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelhaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato	Utsteders underskrift
03.01.2007	Marit Hübert

Nr. 700047 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-2001/8-2005 PDF

26 JUL 1957 8680

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 77 Tveteveien gnr. 144 bnr. 46 gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakk-avgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f. eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e. l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o. l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den 24.7.57

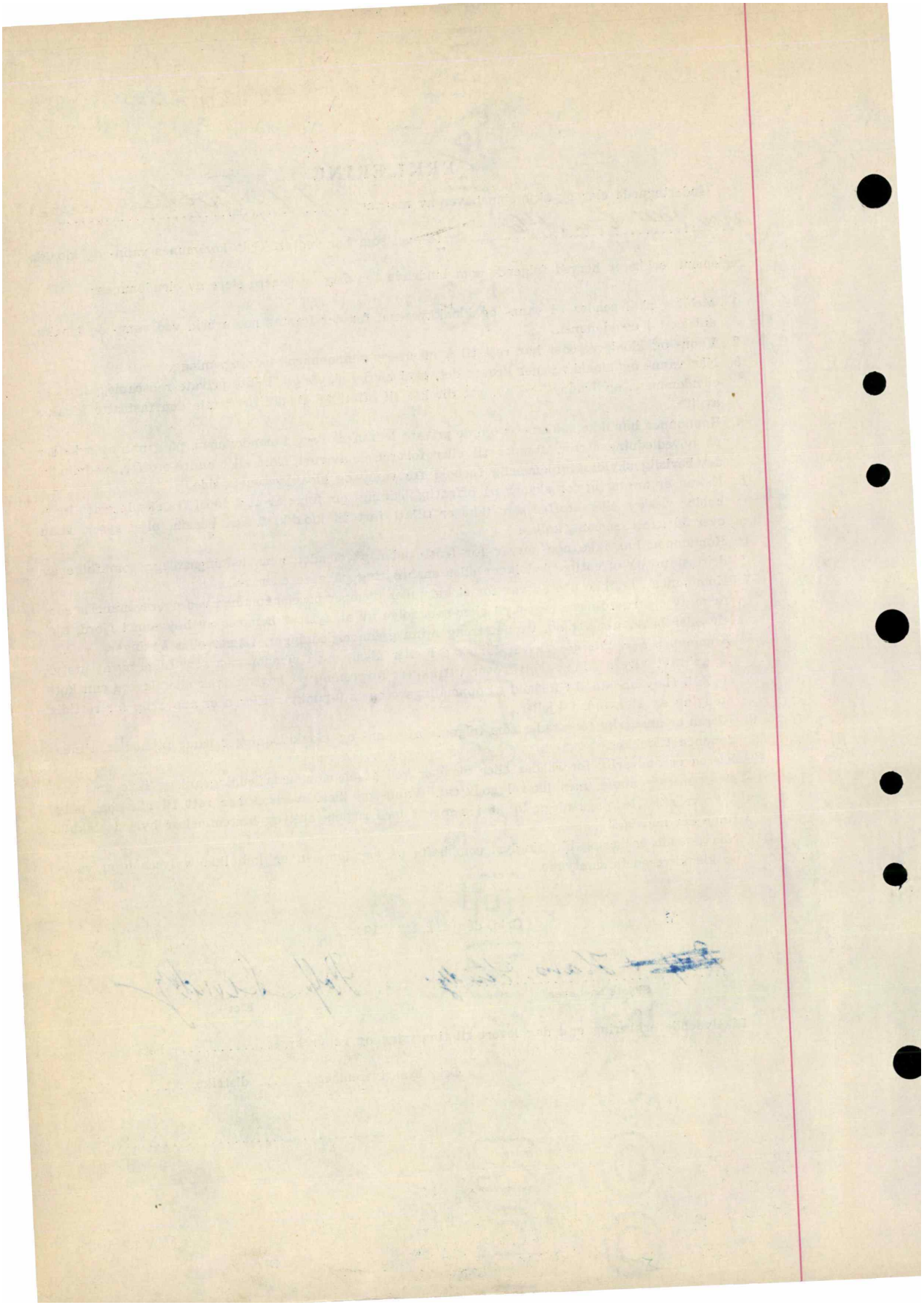
Hans Lindy
Skjøteinnehaver.

Rolf Lundby
Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt, .../.... 19....

.....



Kvitt. 100.- 18 NOV 1954 15139 40

Stempelmrk. Kr. 5,- av byskr.
Kassert den 15/11.54

E R K L Æ R I N G.

Undertegnede som eiere av matr. nr.72 B.Gr.n.144 og Br.n. 1012 og matr. nr. 77.Gr.nr.144.Br.nr.46 Tvetenveien av gir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på hver enkelt eiendom og som ikke kan avlyses uten Oslo vann -og kloakkvesens samtykke.

Undertegnede som eier av matr. nr. 77. Tvetenveien gir eier av matr. nr. 72 B. Tvetenveien, rett til å føre kloakkledning fra og vannledning til sin eiendom over matr. nr. 77 Tvetenveien, samt adgang til nødvendig reparasjon og etterpyn av ledningene samme sted når dette er påkrevd. For forvoldt skade og ulempe i den anledning kan der kreves erstatning etter skjønn.

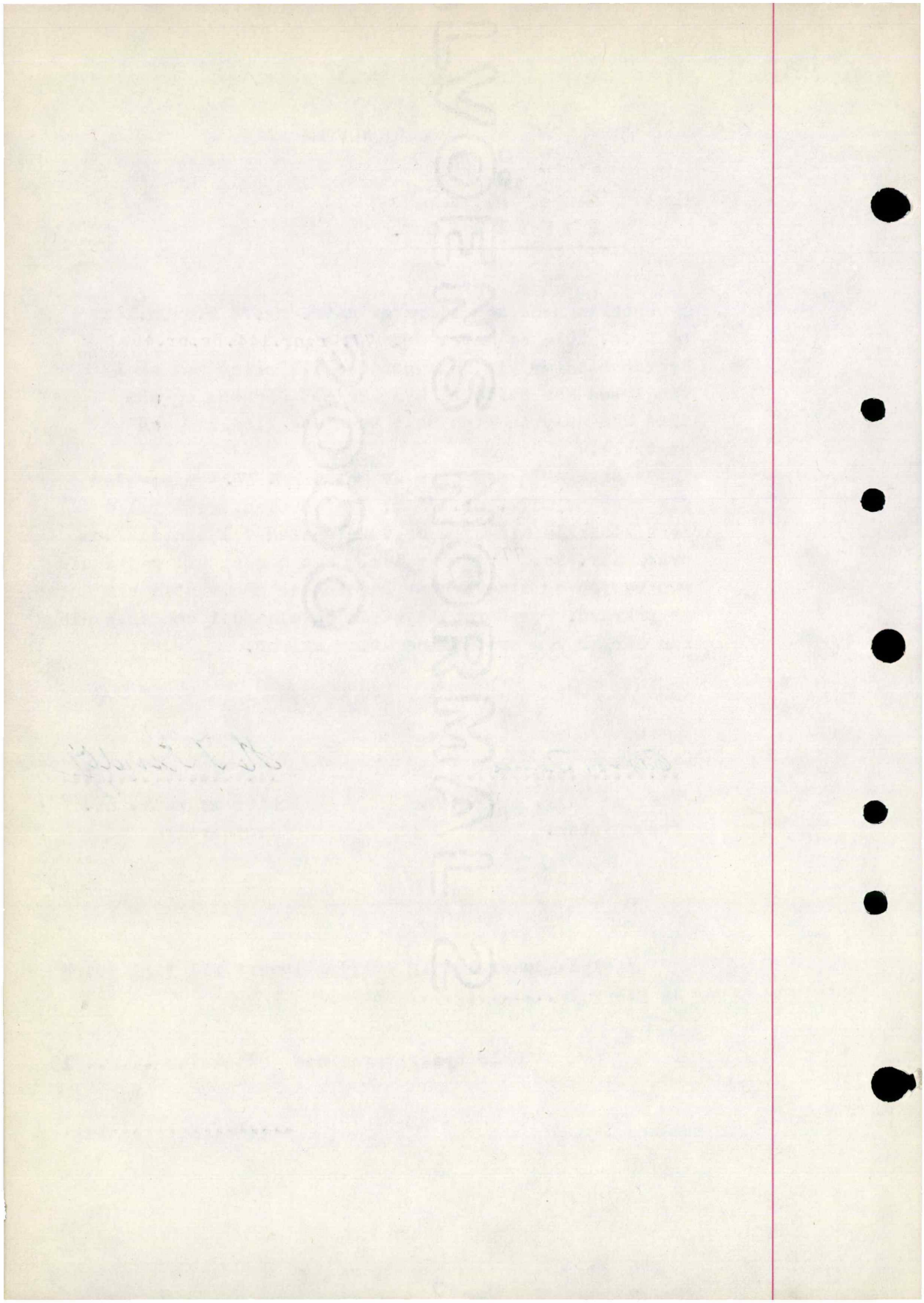
Odd Iver Hansen
Eier av matr. nr. 72 B.
Tvetenveien.

H. J. Lindtj
Eier av matr. nr. 77.
Tvetenveien

Likelydende erklæring er idag levert til tinglysing og gebyr kr..... betalt

Oslo byskriverembede distrikt .../.. 19

.....



Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 601880745
Vedlegg: Ja

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
120860	REINEN INGEBJØRG		FYRSTIKKBAKKEN 13 B, 0667 OSLO
221071	TANGEN SIW		FYRSTIKKBAKKEN 13 F, 0667 OSLO
031074	SHAMIM FAISAL		FYRSTIKKBAKKEN 13 C, 0667 OSLO
080463	DANABAKHSH SEDDIGHEH		FYRSTIKKBAKKEN 13 E, 0667 OSLO
280556	DE JESUS AGOSTINHO N D C	H0101	FYRSTIKKBAKKEN 28, 0667 OSLO
051267	ASHRAF FARZANA		FYRSTIKKBAKKEN 13 A, 0667 OSLO
241163	AMADOR JOAO MANUEL CRAVO		FYRSTIKKBAKKEN 13 B, 0667 OSLO
261259	BONYAD HASSAN		FYRSTIKKBAKKEN 13 E, 0667 OSLO
021266	ASLAM SAJJAD		FYRSTIKKBAKKEN 13 A, 0667 OSLO
280165	DE JESUS KRISTIN G	H0101	FYRSTIKKBAKKEN 28, 0667 OSLO
130766	TANGEN TOR		FYRSTIKKBAKKEN 13 F, 0667 OSLO
914625084	SAMEIET FYRSTIKKBAKKEN 13		c/o Tor Tangen, Fyrstikkbakken 13F, 0667 OSLO

Doknr: 726872 Tinglyst: 12.08.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	144	46

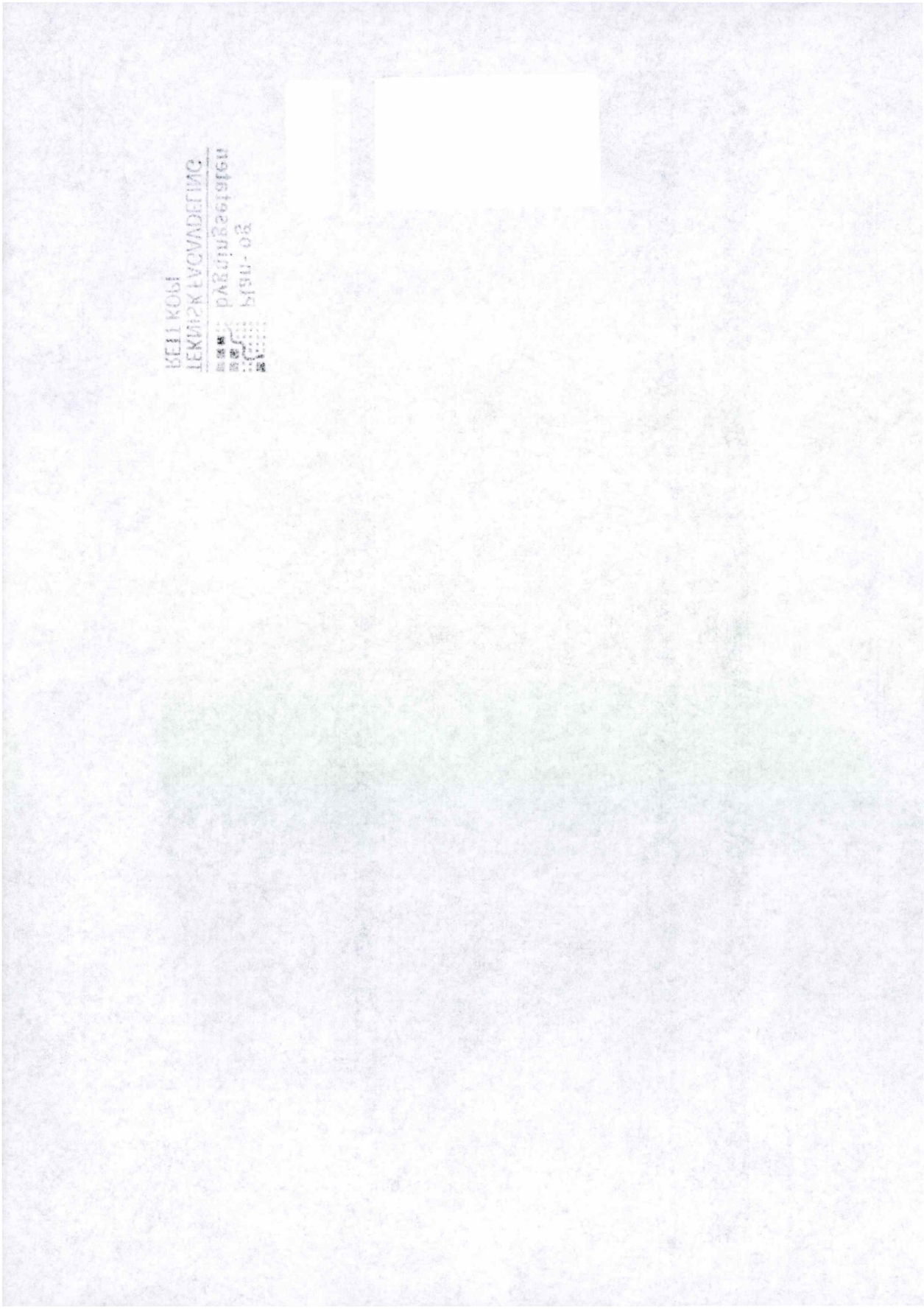
Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 07.08.2015
Kjetil Engen

07.08.2015 13.57

Side 1 av 1

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/726872/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-29 15:27



Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☐ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☒ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	**OSLO**	144	46		1-6

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
914625084	Sameiet Fyrstikkbakken 13		

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	156	BG	11				21				31			
2	B	159	G	12				22				32			
3	B	159	G	13				23				33			
4	B	159	G	14				24				34			
5	B	159	G	15				25				35			
6	B	159	G	16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK		951		SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 951 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN** 951

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene bergres

Del av fellesareal tilleggres som tilleggsareal grunn til seksjonene 1-6.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
12/5-15

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a)	☐	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
		eller
	☒	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
		eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
		eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig,
		eller
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 20/3-25	[illegible] i hht fullmakt	TOR TALGEIV	
	se vedlegg		

Fødselsnr	navn	andel	Seksjon	Siganatur
[redacted]	DE JESUS AGOSTINHO N D C	1/2	1	
	DE JESUS KRISTIN G	1/2	1	
	ASHRAF FARZANA	1/2	2	
	ASLAM SAJJAD	1/2	2	
	[redacted]EINEN INGEBJØRG	1/2	3	
	[redacted]AMADOR JOAO MANUEL CRAVO	1/2	3	
	SHAMIM FAISAL	1	4	
	080463 [redacted] DANABAKHSH SEDDIGHEH	1/2	5	Seddigheh Danabakhsh
	261259 [redacted] BONYAD HASSAN	1/2	5	
	TANGEN SIW	1/2	6	
	[redacted]TANGEN TOR	1/2	6	

Samtykker til reseksjoneringen av Gnr. 144/ Bnr. 46

Saksnr : 2015041183

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.
Oslo 20/3-15	[signature] ihht tilfremlagt	TOR TANGEN

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☒ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

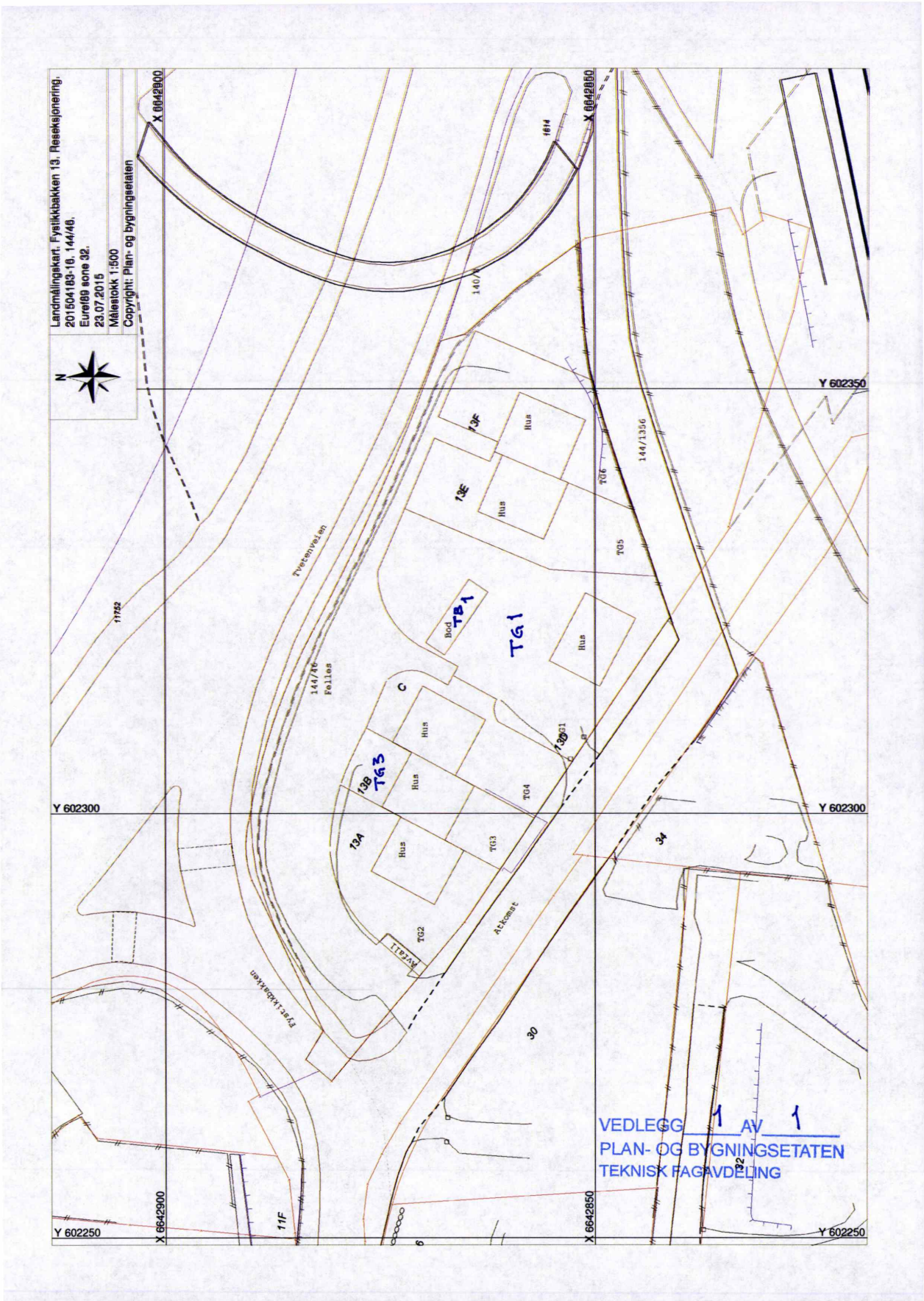
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
1414	46		176	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
21.5.15	[signature]	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3

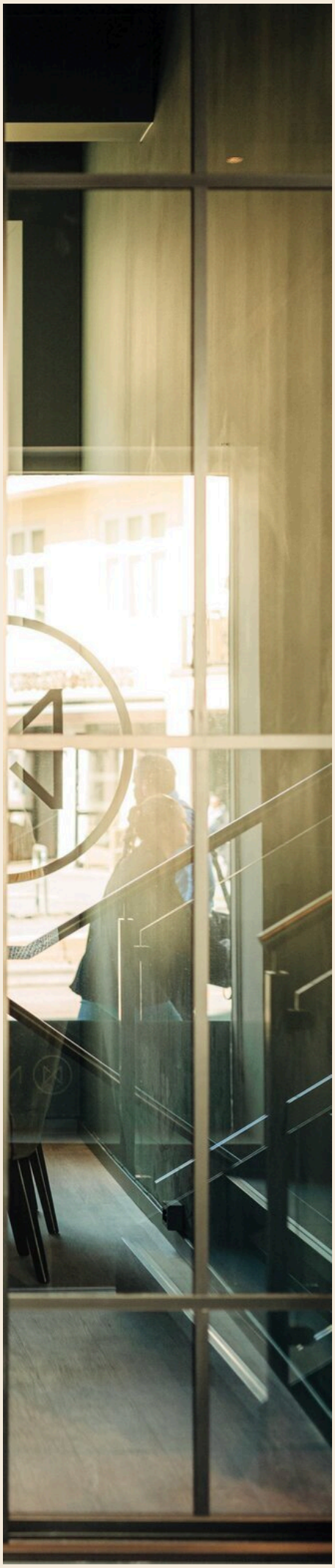

Landmålingskart. Fystikkbakken 19. Reseksjonering.
201504193-19. 144/46.
Euref89 sone 32.
23.07.2015
Målestokk 1:500
Copyright: Plan- og bygningsetaten
N
X 6642900
X 6642850
Y 602350
Y 602300
Y 602250
Tverrgata
Fystikkbakken
Atkomst
144/46
Felles
144/1396
11732
1614
140
13F
13E
13B
13A
13C
13D
30
34
32
11F
6
Hus
Bod
TG1
TG2
TG3
TG4
TG5
TG6
TB1
VEDLEGG 1 AV 1
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Velkommen til

Nordvik Løren

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 Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. 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.

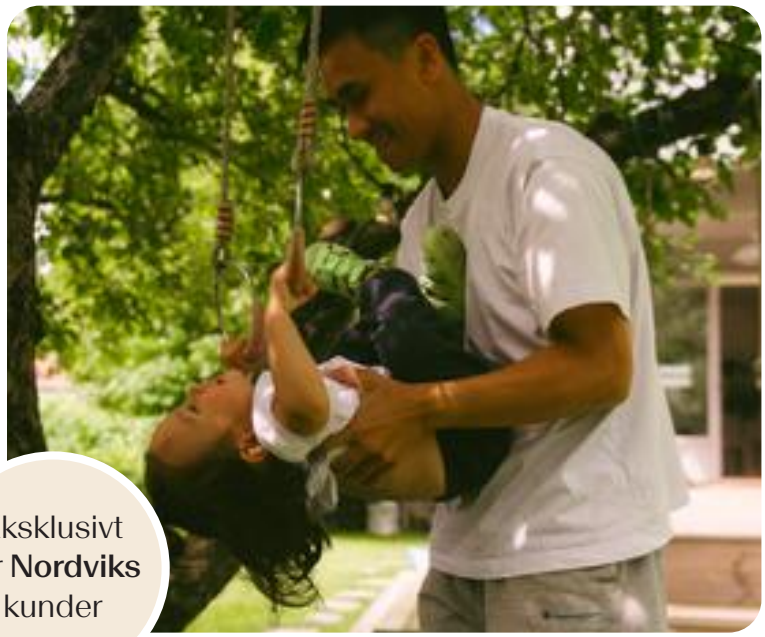


Lørenveien 51A, 0585 OSLO
loren@nordvikbolig.no
948 75 301

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 21-0024/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Fyrstikkbakken 13D 0667 OSLO
Matrikkel: Gnr 144, bnr 46, snr 1 (ideell andel 1/1) / Gnr 144, bnr 46 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Sylvia Post
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Løren
s.post@nordvikbolig.no
414 78 478



Dan Christian Jensen
Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Løren
d.jensen@nordvikbolig.no
971 93 210

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