

Hjørungveien 1B



Velkommen til

Hjørungveien 1B



Salgsoppgaven produsert 6. juni 2025

Idylliske Vinderen/Heggeli

Romslig og pen enebolig på over 2 plan med idyllisk og stor tomt (962 kvm). 3 bad. Dobbelgarasje. Egen inngang kjeller

Prisantydning	19 600 000,-
Omkostninger	491 350,-
Totalpris	20 091 350,-
BRA-i	254 kvm
Totalt BRA	287 kvm
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1966

Megler	Kjetil Nilssen
Telefon	990 07 770
E-post	k.nilssen@nordvikbolig.no
Megler 2	Martin Ruud
Telefon	414 08 858
E-post	m.ruud@nordvikbolig.no




Ursula



Kort fortalt

- Romslig enebolig fordelt over 2 etasjer
- Boligen ble gjennomgående pusset opp i 2012 og holder en god standard
- Rehabilitert i 2012 med bl.a rør, elektrisk anlegg og vinduer
- Arealeffektiv og fleksibel planløsning med gode romstørrelser
- Stor tomt på 962 kvm med solrik hage og flere idylliske terrasser og uteområder
- Barnevennlig tomt; grønn, inngjerdet og flat som innbyr til lek og moro
- Egen inngang til kjelleren
- Deler av kjeller er pt. leid ut, men det er ikke bruksendret til varig opphold
- Lys og luftig stue med store vindusflater og direkte utgang til terrasse
- 3 soverom, 3 bad , 3 innredede rom – perfekt for familien
- Gode lagringsmuligheter i kjeller, loft og garasje
- Peis i stue og kjeller
- Praktisk garasje på 33 kvm med god lagringsplass

Arealer og innhold

BRA-i:	254 kvm
BRA-e:	33 kvm
Totalt BRA:	287 kvm
TBA:	71 kvm

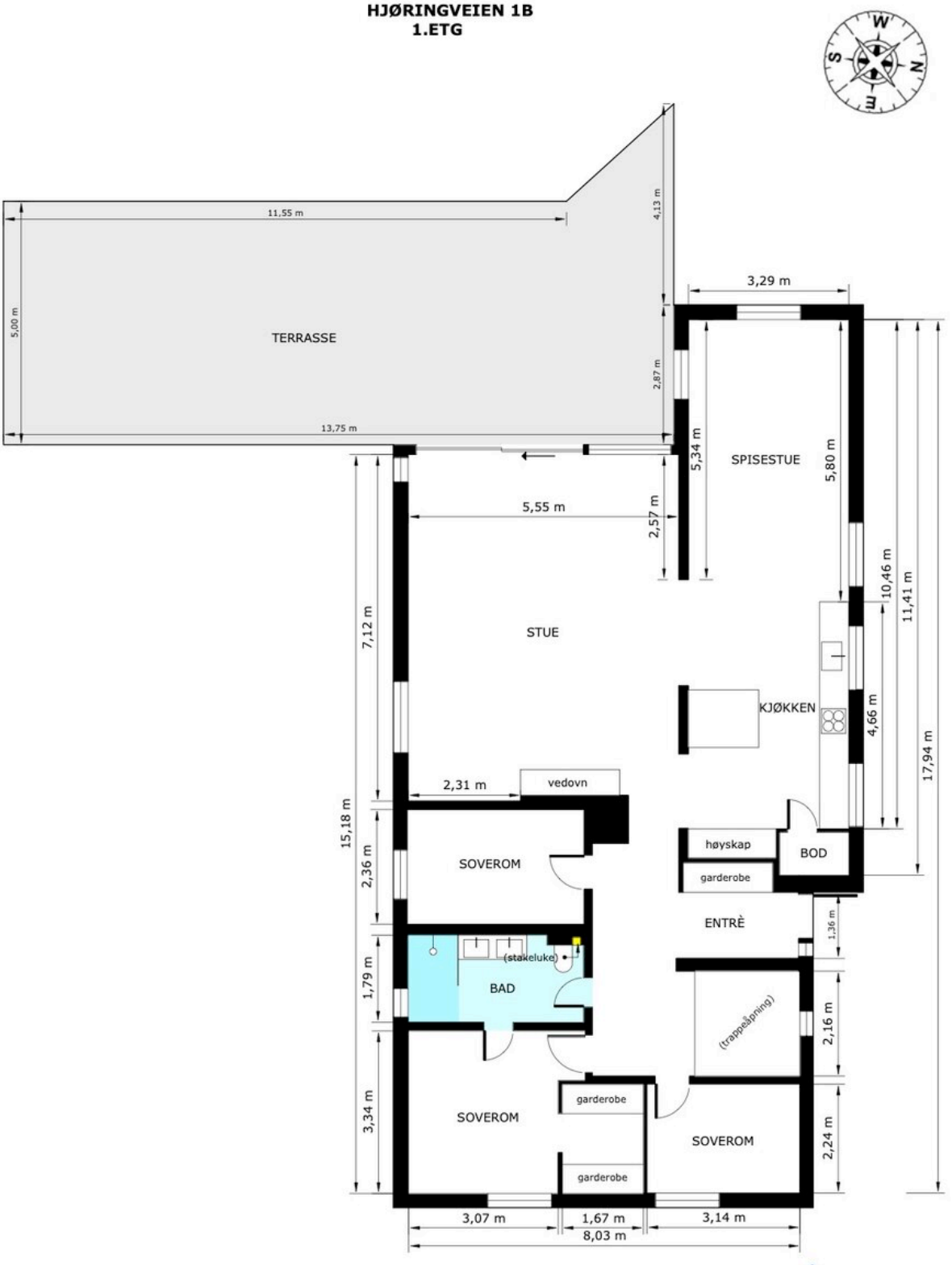
Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 68 kvm. Hoveddel: Trapperom, kjellerstue, bad og bod
BRA-i: 46 kvm. Hybel: Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 114 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 140 kvm. Entré, stue, spisestue, kjøkken, 3 soverom og bad.
Total BRA: 140 kvm.
TBA: 71 kvm. Adgang til terrasse fra stuen

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 33 kvm. Biloppstillingsplasser
Total BRA: 33 kvm.

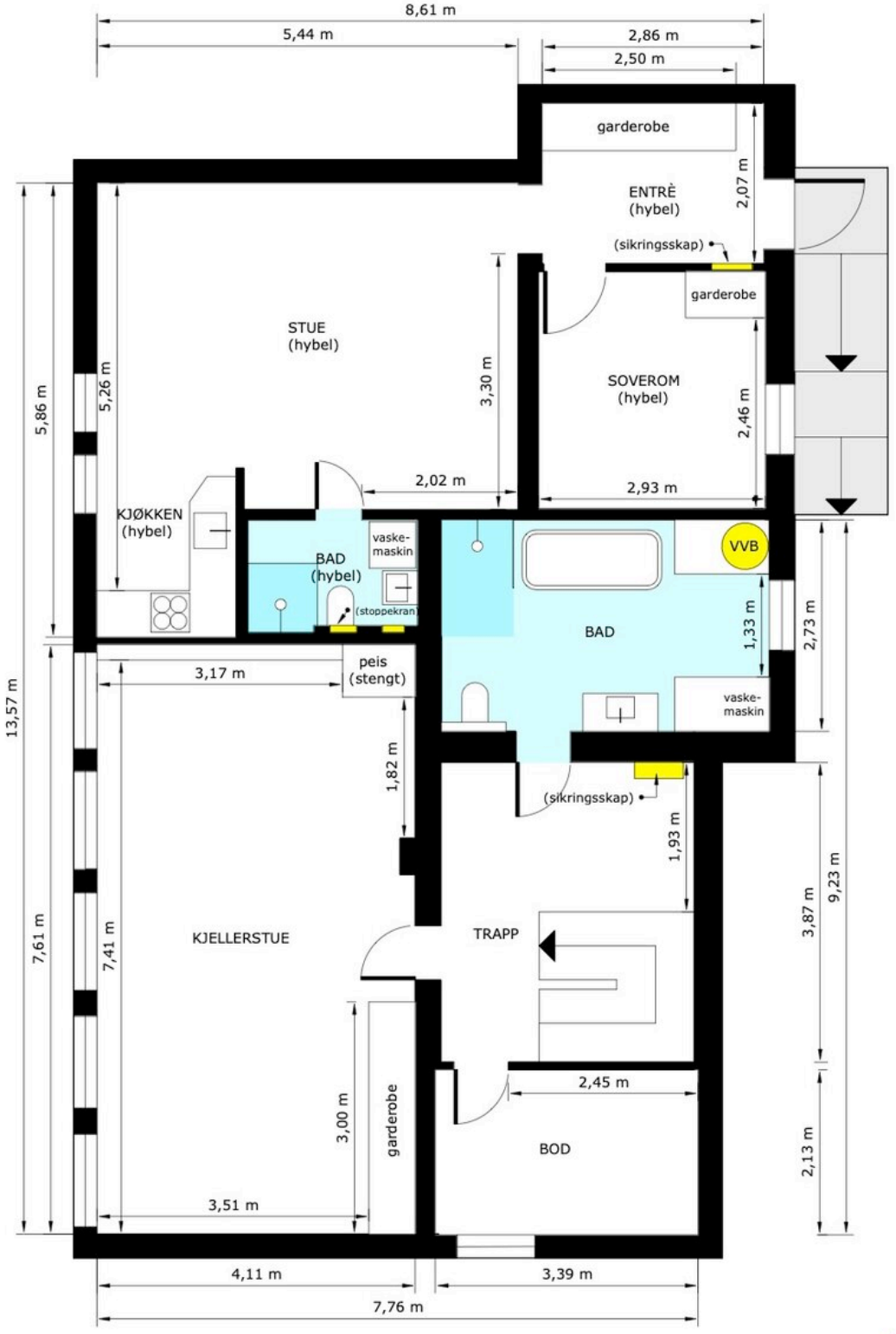
HJØRINGVEIEN 1B
1.ETG



GARP EIENDOM

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

HJØRUNGVEIEN 1B
KJELLER

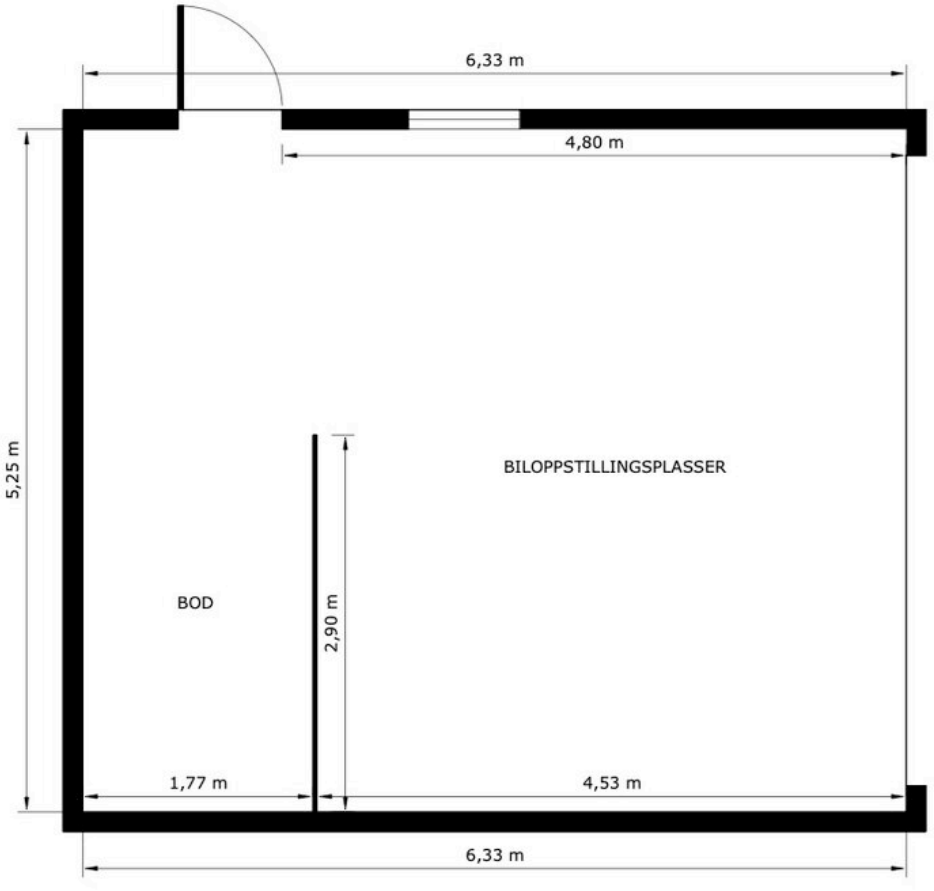


GARP EIENDOM

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

Plantegning 011

HJØRINGVEIEN 1B
GARASJE



GARP EIENDOM

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






























ALT
LYSET
VI IKKE



































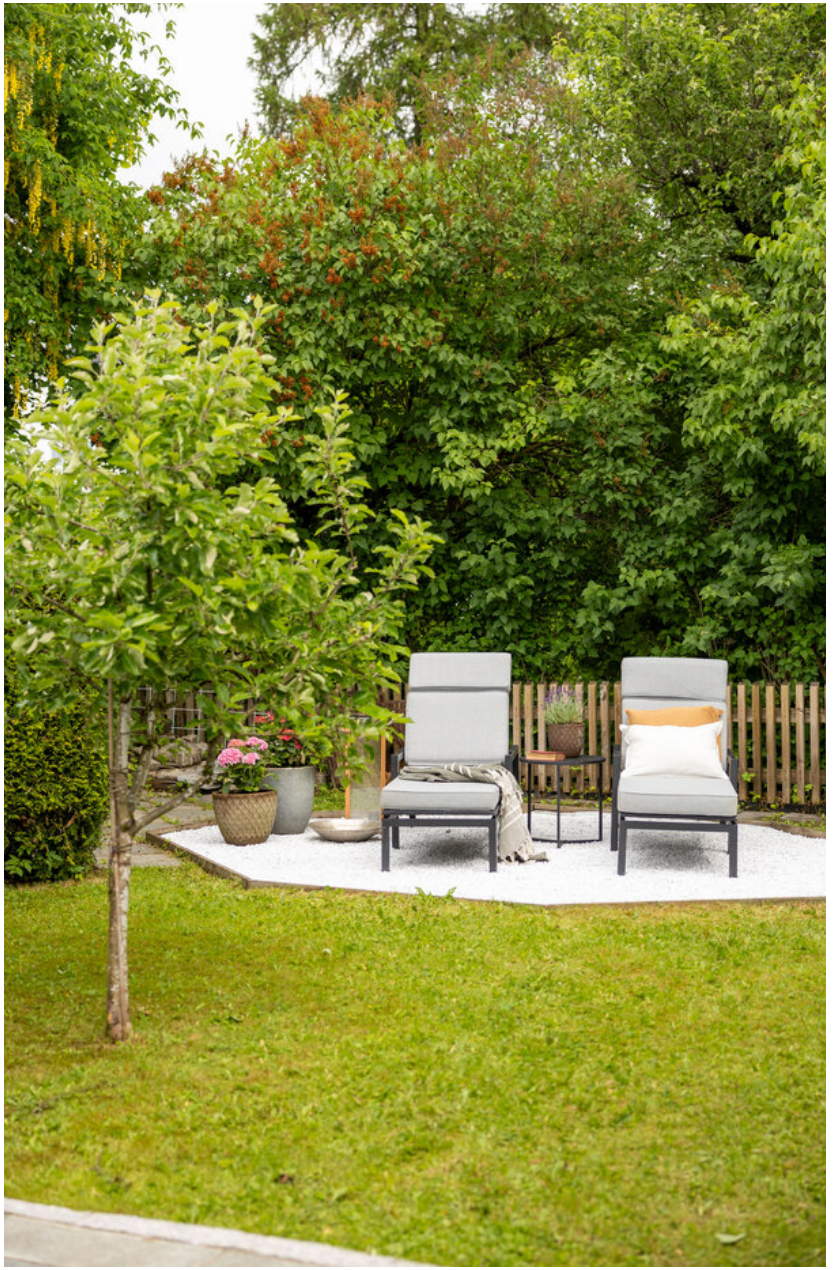
























Informasjon

Hjørungveien 1B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0291/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Hjørungveien 1B, 0375 OSLO
Gnr 4, bnr 152 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Helen Selberg Johansen
Espen Petrus Gulbrandsen

Kjøpesum og omkostninger
19 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
490 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
491 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
510 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
20 091 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
20 110 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1966

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 254 kvm
BRA-e: 33 kvm
Totalt BRA: 287 kvm
TBA: 71 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 68 kvm. Hoveddel: Trapperom, kjellerstue, bad og bod
BRA-i: 46 kvm. Hybel: Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 114 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 140 kvm. Entré, stue, spisestue, kjøkken, 3 soverom og bad.
Total BRA: 140 kvm.

TBA: 71 kvm. Adgang til terrasse fra stuen

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 33 kvm. Biloppstillingsplasser
Total BRA: 33 kvm.

Innhold

Flott enebolig over to etasjer som inneholder
1. etasje: Entre, stue, spisestue, kjøkken, 3 soverom, bad, trapperom. Det er utgang til en 71 kvm stor terrasse fra stuen, og deretter adkomst til flott opparbeidet og flat hage med gode solforhold
Kjeller: Entre, stue, kjøkken, soverom, bad, kjellerstue, trapperom, bad og bod.

På eiendommen står oppført en dobbelgarasje på 33 kvm. Lagringsplass i bakkant av garasjen.

Takhøyden er målt til 233 cm i stuen.
Takhøyden er målt til 228 cm i trapperom.

Standard

1. etasje
Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Skyvedørsgarderobe.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Vedovn. Utgang til terrasse.

Spisestue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Panelovn.

Kjøkken: Parkett på gulv, og flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert platetopp, stekovn, mikroovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Soverom 3: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, mekanisk avtrekk, servant, servantskap og veggmontert wc uten lekkasjesikring.

Trapperom: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Trapp.

Kjeller
Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Sikringsskap og garderobeskap.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.

Kjøkken: Parkett på gulv, og malt overflate og flis på vegg over benkeplate på

vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert oppvaskmaskin, stekovn, kjøleskap og platetopp.

Soverom: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servant, servantskap, rørfordelingsskap, stoppekran og veggmontert wc uten lekkasjesikring.

Trapperom: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Trapp og sikringsskap.

Kjellerstue: Tregulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, bereder, badekar, dusjhjørne, servant, servantskap og veggmontert wc uten lekkasjesikring.

Bod: Støpt gulv, og malt overflate og panel på vegger. Malt betong i himling.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
Drenering
Deler av sørveggen og deler av nordveggen har drensplast og markisolasjon, men dette gjelder kun et begrenset strekke langs veggene og det er behov for videreføring av denne for at dreneringen skal bli komplett.
Dreneringen fremstår som fungerende, men pga alderen vil det være behov for oppgradering på sikt.
Konsekvens over tid kan være fuktgjennomtrenging i kjelleren ved f.eks store nedbørsmengder eller snøsmelting.
Anbefalte tiltak
Anbefaler utskifting av dreneringen. Dette gjøres ved å grave opp massene som ligger inntil ytterveggene, og det legges dreneringsplast (knotteplast) inntil veggen. Det bør samtidig legges minst 10 cm markisolasjon (blå plater) utenpå veggene, noe som vil isolere underetasjen og forhindre kondensering inne i veggkonstruksjonen. Før tilbakefylling legges det fiberduk og drensrør som vil lede vannet til egnet sted. F.eks en drenskum.
Alle nedløpsrørene bør samtidig føres til drensrør i bakken slik at takvann kan ledes bort fra bygget.
Pris for drenering er vanskelig å fastslå og vil ofte variere utifra hva man møter på i forbindelse med graving. Påregn ca 5000,- til 10000 kroner pr løpemeter.

Rom under terreng
Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg under kjellertrappen. Fuktmåling er utført inne i veggen og det er ikke registrert forhøyede fuktverdier.

Deler av kjelleren er innredet i regi av tidligere eier, eller ved byggeår (kjellerstuen) og disse veggene har innvendig påforing med isolasjon. Dette var normal byggeskikk frem til ca 1990-tallet og i dag er dette kjent som en risikokonstruksjon pga tilfeller der det har oppstått kondens og fuktskader i denne type vegger.
TG2 pga innvendig påforing i kjellerstuen som anses som en risikokonstruksjon.
Det er ikke registrert forhøyede fuktverdier.
Anbefalte tiltak
Les: "drenering"
Rom under terreng bør generelt ha isolasjonen på kald side. Dette gjøres ved å legge isolasjonsplater utenpå muren i forbindelse med dreneringsarbeidene. Man bør tilstrebe overflater som tåler fuktighet godt, som f.eks fliser eller murpussede overflater.

Balkong, terrasse, platting
Terrasse bygget med trebjelkelag og trykkimpregnerte terrassebord.
REKKVERKSHØYDE:
Avstand til bakken er mer enn 0,5 m på sørsiden og det er krav om minst 100 cm rekkverkshøyde. Målt avstand er 55 cm. Det er ikke montert rekkverk.
Anbefalte tiltak
Anbefaler å montere rekkverk som et forebyggende tiltak mot fall fra terrassens sørside.

Vinduer og dører
Ingen merknader.
De eldste vinduene i kjelleren må skiftes, men det er ikke behov for strakstiltak.
Anbefalte tiltak
Anbefaler justering av ytterdører til hoveddel og til hybelen.

Yttervegger
(tg2) Slitt overflate: Overflatene har en del slitasje, men det er ikke behov for strakstiltak.
(tg2) Liten lufting av kledningen: Luftespalten bak panel er mindre enn det som er normalt sammenliknetmed dagens krav.
(tg2) manglende musetetting: Enkelte steder er det større åpninger enn 8 mm i bakkant av kledning. Detteer forholdsvis normalt, og vil kunne løses med musebørster eller med musebånd. Dersom kledningen byttes vil det være naturlig med ny vindtetting.
Anbefalte tiltak
Anbefaler rehabilitering av vegger på sikt. Innsiden av vegger er etterisolert i regi av eier i 2012, så det vil kun være nødvendig med ny vindtettingsduk i forbindelse med rehabilitering av yttervegger (kledning).

Renner og nedløp
Renner og nedløp fungerer på befaringsdagen men vurderes til tg2 pga alderen.
Anbefalte tiltak
Utskifting av takrenner og nedløp må påregnes.

Taktekking
(TG2) TAKTEKKING:
Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.
Taket er tekket med glassert teglstein med underliggende takpapp. Den underliggende takpappen har utløpt forventet levetid men fremstår som intakt og uten lekkasjer på befaringsdagen. Vær oppmerksom på at enkelte takstein kan skli ut eller brekke over tid og at det i noen tilfeller kan oppstå vannlekkasjer da den underliggende takpappen kan ha svakheter. Dette vil normalt oppstå rundt gjennomføringer, som piper/luftehetter osv.
Eier opplyser at det har vært en lekkasje rett over loftsluke, men at denne ble raskt

utbedret. Området er undersøkt for fukt og funnet tilstrekkelig utbedret og uten avvik.
Anbefalte tiltak
Det er ikke behov for strakstiltak.
Eier må være oppmerksom på at taktekkingen har nådd en alder som tilsier behov for rehabilitering på sikt.
For å forebygge skader/vannlekkasje anbefales det å inspisere loftet jevnlig og se over taket minst 4 ganger pr år for å skifte ut evt skadde takstein ved behov. På loftet ligger det flere takstein som kan brukes til utskifting ved behov.

Utstyr på tak
(TG2) SNØFANGERE: Det er kun montert snøfangere på vestsiden av taket. Østsiden mmangler snøfangere.
(TG2) FEIERSTIGE: Feierstigen er provisorisk montert, med en fastskrudd stige på taket. I henhold til dagen krav skal denne være anlagt med fastmonterte trinn egnet for tak, og det skal være plattform rundt pipe slik at feier kan arbeide trygt på taket.
Anbefalte tiltak
Anbefaler å montere snøfanger rundt alle sider av taket. Feierstige med plattform anbefales montert.

Våtrom: Bad hybel
Oppsummering av overflater
(TG2) BOM I FLIS:
Det er registrert bomlyd i enkelte flis. Ingen løse fliser registrert. Ingen vesentlig konsekvens.

(TG2) FALL MOT SLUK:
Målt fall utenfor dusjsonen: Flatt gulv. stedvis 1:200 fall mot sluk.
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 12 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm
Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom gulvet har tilstrekkelig fall i dusjsonen, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.
KRAV TIL FALL MOT SLUK:
Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:
Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.
Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).
Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).
For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

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

Oppsummering av sanitærutstyr
Vegghengt toalett har skjulte koplinger i veggen. Det er krav om at eventuelt lekkasjevann fra innsiden av toalettsisterne skal ledes til sluk via f.eks drensåpning (hull) i veggen ned mot gulvet. Alternativt finnes det innebygde lekkasjeløsninger som leder lekkasjevann ut i toalettskåla via en innvendig membran/plastpose. Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Det er mulig å bore hull i vegg under toalettskål for å etablere drensåpning fra innbyggingssisterne, men hulltaking bør utføres av fagfolk med kompetanse innen våtrom siden det er risiko for å ta hull på membransjiktet.

Våtrom: Bad 1.etg
Oppsummering av sanitærutstyr
Vegghengt toalett har skjulte koplinger i veggen. Det er krav om at eventuelt lekkasjevann fra innsiden av toalettsisterne skal ledes til sluk via f.eks drensåpning (hull) i veggen ned mot gulvet. Alternativt finnes det innebygde lekkasjeløsninger som leder lekkasjevann ut i toalettskåla via en innvendig membran/plastpose.
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Det er mulig å bore hull i vegg under toalettskål for å etablere drensåpning fra innbyggingssisterne, men hulltaking bør utføres av fagfolk med kompetanse innen våtrom siden det er risiko for å ta hull på membransjiktet.

Våtrom: Bad kjeller (hoveddel)
Oppsummering av sanitærutstyr
Vegghengt toalett har skjulte koplinger i veggen. Det er krav om at eventuelt lekkasjevann fra innsiden av toalettsisterne skal ledes til sluk via f.eks drensåpning (hull) i veggen ned mot gulvet. Alternativt finnes det innebygde lekkasjeløsninger som leder lekkasjevann ut i toalettskåla via en innvendig membran/plastpose.
Det er ikke etablert drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen til toalettet, og det er ikke forevist dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Det er mulig å bore hull i vegg under toalettskål for å etablere drensåpning fra innbyggingssisterne, menhulltaking bør utføres av fagfolk med kompetanse innen våtrom siden det er risiko for å ta hull på membransjiktet.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Våtrom: Bad 1.etg
Oppsummering av overflater
(TG3) LØSE FLISER OG BOM I FLIS:
Det registreres enkelte løse fliser, riss i fuger og bomlyd bak fliser i dusjsonen og ved toalett. Årsaken er ukjent.
(TG2) FALL MOT SLUK:
Målt fall utenfor dusjsonen: stedvis flatt gulv
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 26 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 7 mm

Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm
Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom gulvet har tilstrekkelig fall i dusjsonen, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.
KRAV TIL FALL MOT SLUK:
Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:
Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.
Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).
Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).
For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Anbefalte tiltak overflater
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.
Dersom løse fliser skal skiftes må det samtidig undersøkes om membranen bakenfor er intakt og det må tas høyde for at membranen kan være brutt bak disse flisene ettersom de er løse fra underlaget.
Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000
Våtrom: Bad kjeller (hoveddel) Oppsummering av overflater
(TG3) LØSE FLISER:
Enkelte mosaikkfliser er løse på gulv i dusjsonen.
(TG1) FALL MOT SLUK:
Målt fall utenfor dusjsonen: 1:100
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 30 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 5 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm
Gulvet tilfredsstiller dagens krav om fall mot sluk (alternativ 1, og 2 under).
KRAV TIL FALL MOT SLUK:
Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:
Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.
Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).
Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).
For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15
Anbefalte tiltak overflater
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering. Dersom løse fliser skal skiftes må det samtidig undersøkes om den underliggende membranen er intakt og det må tas høyde for at membranen kan være brutt bak disse flisene ettersom de er løse fra underlaget. Merk at badet ligger mot byggegrunn og at lekkasje mot gulv vil ha begrenset innvirkning på konstruksjonen på kort sikt.
Dusjkabinett anbefales montert for å redusere fuktbelastning på gulvet.
Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000

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

Parkering

Dobbeltgarasje på eiendommen på 33kvm. Det er lagrinsplass i bakkant av garasjen.
Godt med biloppstillingsplasser i innkjørsel.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arild Andersen AS, Autorisert rørlegger bedrift utførte rørleggerarbeid på badene i huset Q2-Q3 2012. Alt av rør i huset ble skiftet ut fra kum i hagen inn til bad/kjøkken/hybel. Resterende våtromsarbeid ble utført av selgers far, Arne Johansen, som var tømmermester (avdød i 2019)

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet ble utført av rørlegger Arild Andersen AS og selgers far, Arne Johansen som var tømmermester

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Vi finner dessverre ikke dokumentasjon ut over en del kvitteringer på arbeidet utført av Rørlegger Arild Andersen AS

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Demontering av gamemel takhette, montering av soilgjennomføring og ny takhette for avlufting fra bad. Utført av blikkenslagerselskapet Tøffe Tak AS, ved Mads Alme Norum i desember 2024.

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 utskfitning av soilrør og lysgrav til kjeller ble det lagt ny drenering på et stykke av av husets sydvegg. I forbindelse med etablering av ny utvendig trapp til kjeller og lysgrav ble det lagt ny drenering på et stykke avhusets nordvegg. Gravearbeidet ble utført av underleverandør av rørlegger Arild Andersen AS og egeninnsats ved Arne Johansen

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: Alt av el i hele huset er skiftet ut. Arbeidet ble utført i Q2-Q3 2012. Arbeidet ble utført av Rakkestad Energi Installasjon AS. Samsvarserklæring foreligger

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rakkestad Energi Installasjon AS i 2018. Pr idag er elbil lader defekt. Strømtilførsel på egen kurs er ok. Lader må repareres evt byttes ut med ny av kjøper .

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alt av vann og avløp i huset ble lagt nytt. Arbeider utført av Arild Andersen AS i Q2- Q3 2012

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: Tidligere eier har bygget på ca 10m2 i spisestue da han eide huset, trolig en gang på 70-tallet Vi har satt inn utvendig trapp til kjeller og nye vinduer med lysgrav i kjeller. I kjeller er det etablert nye rom som ikke avskilt fra huset som i dag benyttes til varig opphold. Det er ikke søkt om bruksendring for disse rommene

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Avsug i boligen er montert og måling gjennomført i mai 2025, etter avsug er montert. Målingene viser resultater som ligger under anbefalt grense.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: Ved tilsyn av feier i 2012 ble det registrert avvik på murt peis i kjeller: "Ildsted skal stå på ubrennbart materiale og ha plate på gulv minimum 30 cm foran ildstedet". Feier registrerte i tillegg at spjeld i peisen i kjelleren er utett. Peis i kjelleren skal derfor ikke benyttes før mangler er utbedret. Dersom kjøkkenvifte i 1

etg benyttes på full styrke samtidig som man fyrer i vedovn i stuen, kan det i av og til oppstå tilbakeslag av røyk gjennom peisen i kjelleren .

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Det er en sprekk i et av kjellervinduene, innerglasset. Vinduene har doble glass

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: stekeovn fungerer kun på varmluft.

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

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Ja, tilstandsrapport fra takstmann foretatt i mai 2025

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstmann har gjort oppmålinger i mai 2025.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Ja
Beskriv: Kjelleren er ikke bruksenderet til varig oppholdsrom

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Ja
Beskriv: se pkt. 12

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

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

Bygningssakkyndig

Erik Bjerved Iversen

Byggemåte

Enebolig med utleie er oppført i én etasje over kjeller med utleiedel/hybel.
Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk

og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med teglstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass og 3-lags isolerglass.

Innbo og løsøre

Hvitevarer som følger med:
Hoveddel: kjøleskap, fryser, koketopp, mikrobølgeovn og stekeovn
Hybel: kjøleskap, koketopp, stekeovn
Følgende løsøre følger ikke med huset:
Lyskilder over spisebord
Lyskuppel i trapperom ned til kjeller

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

Utleiedelen er etablert som en selvstendig boenhet. Med selvstendig boenhet menes en enhet som har alle hovedfunksjoner for en bolig, har egen inngang og er fysisk adskilt fra øvrige enheter. Etablering av en selvstendig boenhet er søknadspliktig. Det er ikke søkt om etablering av en selvstendig boenhet, dette betyr at utleiedelen er ulovlig etablert. Det er ukjent om utleiedelen tilfredsstiller de plankrav og tekniske krav som stilles til en boenhet i lovgivningen. Selger påtar seg ikke ansvar for at godkjenning gis.

Rom kan bare leies ut til den bruk de er godkjent for. Rom som ikke er godkjent for varig opphold, men leies ut som rom til varig opphold, kan ikke lovlig leies ut uten godkjent bruksendring fra kommunen.
Selger har ikke søkt om bruksendring og bærer ingen risiko/ansvar for at slik godkjennelse gis.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming
- Peis i stue
- Peis i kjellerstue. Det er fyringsforbud på peis i kjellerstue.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 33 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 32 223,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
Feie-og tilsynsgebyr kr. 243,00
Renovasjonsgebyr kr. 11 953,18
Vann-og avløpsgebyr kr. 20 026,84

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

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

Årlig bygningsforsikring kr 9,6 mnok i forsikringssum, forsikringspolise kr 13200 ,- pr år.
Alarm fra Sector kr ca 400,- pr mnd.
Kabel-tv/internett fra Telia kr ca 900,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt

Kr 15 713,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 6 886 743,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 16 266 775,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Watercircles forsikring
Polisenr: 100597410

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 962 kvm (Eiertomt)
Meget skjermet, flat og frodig hage.

Radonmåling

Selger har selv utført radonmåling i boligen Mai 2025. Målingen viser at det er registrert 50-63 becquerel per kubikkmeter. Verdien er lavere enn tiltaksgrensen på 100 becquerel per kubikkmeter.
Det er montert avsug i boligen. Avsuget ble montert før målingene ble gjennomført i Mai 2025.
For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Hjørungveien 1 b – En stille og familievennlig beliggenhet på Heggeli/Vinderen, med kort vei til både natur og byens fasiliteter.

Boligen ligger i et rolig og ettertraktet villastrøk på Heggeli, en del av Vinderen, kjent for sin harmoniske blanding av nærhet til både urbane bekvemmeligheter og vakre grøntområder. Dette er et ideelt sted for familier som setter pris på et rolig og trygt nabolag.

Skoler og barnehager:
Hjørungveien 1 b er perfekt plassert for familier med barn. Vinderen barneskole, som ligger bare noen minutters gangavstand unna, tilbyr et bredt undervisningstilbud for barn i grunnskolealder. Skolen er kjent for et inkluderende og utviklende læringsmiljø. I tillegg ligger Ris ungdomsskole i nærheten, og den tilbyr et solid undervisningstilbud for ungdomsskoleelever. Dette gir en trygg og enkel skolevei for barna. Det er også flere barnehager i området, både private og kommunale, som gjør at småbarnsfamilier har et godt utvalg av omsorgstilbud. For videregående skoler, finnes det flere alternativer i nærheten, som for eksempel · Ullern og Blindern vgs.

Kollektivtransport:
En stor fordel med denne beliggenheten er den enkle tilgangen til kollektivtransport. Boligen ligger kun noen minutters gange fra Borgen T-banestasjon, hvor T-banen på linje 2 og 3 tar deg til Majorstuen på cirka 3 minutter og til Oslo S/Jernbanetorget på omtrent 8 minutter. Fra Majorstuen har du tilgang til et bredt kollektivt nettverk, med både T-bane, buss og trikk som gir deg enkel forbindelse til hele byen. I tillegg er det flere bussholdeplasser i området, og flybussen går fra Vinderen til Oslo Lufthavn Gardermoen.

Lokale fasiliteter:
Området rundt Hjørungveien 1 b byr på et variert og spennende utvalg av lokale fasiliteter. Vinderen sentrum ligger bare en kort spasertur unna, og her finner du alt du trenger i hverdagen. For dagligvarehandel har du både Coop Mega Vinderen og Rema 1000, samt flere helsekostbutikker og nisjebutikkene i området. I tillegg finnes det et rikt utvalg av kafeer, restauranter og bakerier, der du kan nyte en koselig ettermiddag med venner og familie. Vinderen er kjent for sitt rolige, men livlige miljø, og området tilbyr alt fra håndverksbutikker og vinmonopol til bokhandlere og sportsbutikker.

Om du ønsker et bredere utvalg, er Majorstuen og Bogstadveien kun en kort kjøretur unna. Majorstuen er et av Oslos mest populære områder for shopping og underholdning, med et stort utvalg av butikker, trendy kafeer, konditorier, og restauranter. Dette gir deg tilgang til både den urbane energien og den hyggelige atmosfæren som Majorstuen er kjent for.

Natur og rekreasjon:
En av de største fordelene med denne beliggenheten er nærheten til naturen. På sommeren kan du nyte solfylte dager i Frognerparken og Vigelandsanleggene, som ligger bare en kort spasertur unna. Dette er et fantastisk sted for rekreasjon, enten du ønsker å ta en løpetur, nyte en piknik eller gå på tur med hunden. For de som setter pris på friluftsliv, er Sognsvann, Holmenkollen og marka lett tilgjengelig, og tilbyr utallige muligheter for turgåing, sykling og vinteraktiviteter som langrenn.

En perfekt balanse mellom byliv og natur:
Denne boligen gir en enestående balanse mellom urban komfort og naturskjønnhet. Her kan du nyte roen i et naturskjønt område samtidig som du har rask tilgang til Oslos kulturliv, shoppingmuligheter og restauranter. Det er kort vei til flere populære områder som Majorstuen, Aker Brygge, og Tjuvholmen, hvor du

kan utforske spennende butikker, kunstgallerier og kafeer. Samtidig er området ideelt for familier, med trygge og rolige gater, samt nærhet til parker og lekeplasser.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg enebolig datert 28.11.1966, for oppføring av garasje datert 20.10.1971, for tilbygg til våningshus datert 31.01.1979 og for oppføring av ny trapp til kjeller samt endring og innsetting av vindu i kjeller datert 15.07.2015.

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

Det er avvik mellom de byggemeldte og godkjente tegningene mot dagens situasjon i boligen.
Det som idag er en kjellerstue er i henhold til de byggemeldte og godkjente tegningene opprinnelig et hobbyrom. Det medfører søknadsplikt å omgjøre rommet fra tilleggsdel til hoveddel. Det er også tinglyst en servitutt på eiendommen vedrørende hobbyrommet hvor eiere forplikter seg til å ikke bruke rommet til varig arbeidsrom eller til nattopphold.
Dører fra opprinnelig vaskerom (nå bad) til to boder er sperret av slik at deler av underetasjen er adskilt fra resten av boligen.
Det som opprinnelig var godkjent som to boder er idag innredet som stue, kjøkken og bad samt entre og soverom. For at samtlige rom lovlig skal kunne benyttes til dagens bruk må det søkes om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for disse arealene.
Arealet som er adskilt fra resten av boligen fremstår som en selvstendig boenhet. Med selvstendig boenhet menes en enhet som har alle hovedfunksjoner for en bolig, har egen inngang og er fysisk adskilt fra øvrige enheter. Etablering av en selvstendig boenhet er søknadspliktig. Det er ikke søkt om etablering av en selvstendig boenhet, dette betyr at boenheten er ulovlig etablert. Det er ukjent om boenheten tilfredsstiller de plankrav og tekniske krav som stilles til en boenhet i lovgivningen. Selger påtar seg ikke ansvar for at godkjenning gis.
Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommene og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger.
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.

Arealplaner
Smestad - Områderegulering
Saksnummer 201808705 - Reguleringssak
Mottatt sak 19.06.2018
Status Planforslag
30. april 2025 ble kommuneplanens samfunnsdel med byutviklingsstrategi behandlet i Bystyret. Det ble besluttet at Smestad ikke lengre skal være et utviklingsområde i byutviklingsstrategien.
Dette endrer premissene for planarbeidet på Smestad, og kommunen vil oppdatere nettsidene med mer informasjon når det er avklart hvilke justeringer dette medfører.
Tidligere har Smestad vært utpekt som utviklingsområde og prioritert stasjonsnært område, der det skal legges til rette for bymessig utvikling med høyere utnyttelse. Kommuneplanen legger føringer for utviklingen av disse områdene, som skal sikres gjennom felles planlegging før detaljregulering og utbygging kan settes i gang.

Hjørungkroken 52 og 54 - Bruksendring til småhus med 10 boenheter
Saksnummer 202457365 - Byggesak
Mottatt sak 13.06.2024
Status Venter på tilleggsdokumentasjon
I 1912 ble det oppført en enebolig på tomten. I 1993 ble det søkt om, godkjent og oppført tilbygg på boligen. Tilbygget inneholder 8 leiligheter. I samme omgang ble den opprinnelige eneboligen bygget om til tomannsbolig og godkjent seksjonert med to boenheter. Etter henvendelse til PBE i 2023 i anledning salg av en av boenhetene ble det klart at det aldri ble sendt inn søknad om bruksendring fra enebolig til tomannsbolig. PBE endret dermed status på boligen tilbake til enebolig, og krever nå at det søkes om bruksendring til tomannsbolig før boligen kan reseksjoneres til to boenheter.

Heggelibakken 7 - Oppføring av garasje
Saksnummer 202305552 - Byggesak
Mottatt sak 09.04.2023
Status Tillatelse gitt
Søknaden omfatter oppføring av ny garasje. Garasjen har et bebygd areal på 24 m2 og bygges over eksisterende parkeringsplass.

Hjørungkroken 1 - Oppføring av enebolig med garasjer
Saksnummer 202304065 - Byggesak
Mottatt sak 15.03.2023
Status Søknad om igangsettingstillatelse under behandling
Søknaden omhandler oppføring av ny enebolig på vestre del av tomten. Boligen inneholder garasjeheis med 4 plasser. Eksisterende avkjørsel mot øst stenges og det opprettes ny felles avkjørsel mot syd. Omsøkt endring omfatter endring fra flatt tak på del av bebyggelsen til pulttak samt fasadeendringer og justering av planløsning.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/4/152:
11.02.1963 - Dokumentnr: 1655 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vannledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra eier av bnr. 6
Bestemmelse om gjerdeplikt
Bestemmelse om bebyggelse m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

06.08.1963 - Dokumentnr: 9552 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerdeplikt
BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING

17.09.1963 - Dokumentnr: 11632 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bebyggelse
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA KOMMUNEN

18.08.1964 - Dokumentnr: 10397 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA KOMMUNEN

13.06.1967 - Dokumentnr: 79431 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerdeplikt

17.09.1970 - Dokumentnr: 15574 - Erklæring/avtale
MIDLERTIDIG DISPENSASJON FRA BYGNINGSLOVEN VEDR. ...
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA KOMMUNEN

10.12.1962 - Dokumentnr: 15990 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:4 Bnr:16

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Forkjøpsrett

Begge hjemmelshavere har forkjøpsrett i forbindelse med avhending av eiendommen. Begge hjemmelshaverne har en frist på 2 timer fra aksept av bud på å gjøre forkjøpsretten gjeldende.

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 160 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Innhenting av tinglyste dokumenter utover Grunnpakke kr. 260,-
Innhenting av tinglyste dokumenter utover Grunnpakke kr. 260,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Markedspakke Basis tillegg, prisantydning >10 mill. kr. 1 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 24 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 35 000,-

Samlet skal selger betale kr. 272 610,- 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 8. juni 2025

Megler

Kjetil Nilssen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99007770

Megler 2

Martin Ruud, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 41408858

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Hjørungveien 1B

Hjørungveien 1B

Nabolaget Vinderen vestre/Borgen - vurdert av 82 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Skøyen skole (1-7 kl.) 673 elever, 40 klasser	15 min 1.1 km
Smestad skole (1-7 kl.) 604 elever, 33 klasser	15 min 1.2 km
Vinderen skole (1-7 kl.) 440 elever, 22 klasser	17 min 1.3 km
Ris skole (8-10 kl.) 730 elever, 52 klasser	20 min 1.6 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 703 elever, 46 klasser	7 min 2.9 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	5 min 2.5 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	6 min 2.5 km

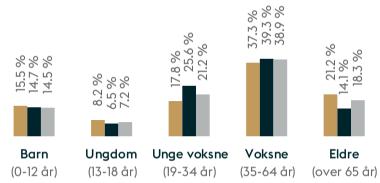
Offentlig transport

Heggeli Linje 2N, 28, 40X, 45	3 min 0.2 km
Borgen Linje 1, 2, 3	6 min 0.5 km
Majorstuen i Majorstukrysset Linje 11, 19	24 min 1.8 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	8 min 2.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 8.7 km

Barnehager

Villa Borgen barnehage (0-5 år... 58 barn	10 min 0.7 km
Dalskroken barnehage (1-5 år) 81 barn	10 min 0.8 km
Diakonhjemmet barnehage Borgen... 53 barn	11 min 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vinderen vestre/Borgen	1 727	729
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Smestad park	10 min
Skøyenhallen	13 min
SATS Vinderen	14 min
Mudo Vinderen	15 min

«Godt og trygt miljø.»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 89/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Majorstuen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Hjørungveien 1B
0375 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Bolig
Byggeår: 1966
BRA: 254 m^2
BRA-i: 254 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
3	20	12	2	0

Supertakst
GNR: 4 BNR: 152
Erik Bjerved Iversen
Garp Eiendom
garpeiendom@gmail.com
91301273
Hjørungveien 1B
0375 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/31502

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Våtrom: Bad 1.etg

Oppsummering av overflater

(TG3) LØSE FLISER OG BOM I FLIS:
Det registreres enkelte løse fliser, riss i fuger og bomlyd bak fliser i dusjsonen og ved toalett. Årsaken er ukjent.

(TG2) FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: stedvis flatt gulv
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 26 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 7 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

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

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.
Dersom løse fliser skal skiftes må det samtidig undersøkes om membranen bakenfor er intakt og det må tas høyde for at membranen kan være brutt bak disse flisene ettersom de er løse fra underlaget.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Våtrom: Bad kjeller (hoveddel)

Oppsummering av overflater

(TG3) LØSE FLISER:
Enkelte mosaikkfliser er løse på gulv i dusjsonen.

(TG1) FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:100
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 30 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 5 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller dagens krav om fall mot sluk (alternativ 1, og 2 under).

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.
Dersom løse fliser skal skiftes må det samtidig undersøkes om den underliggende membranen er intakt og det må tas høyde for at membranen kan være brutt bak disse flisene ettersom de er løse fra underlaget.
Merk at badet ligger mot byggegrunn og at lekkasje mot gulv vil ha begrenset innvirkning på konstruksjonen på kort sikt.

Dusjkabinett anbefales montert for å redusere fuktbelastning på gulvet.

Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Deler av sørveggen og deler av nordveggen har drensplast og markisolasjon, men dette gjelder kun et begrenset strekke langs veggene og det er behov for videreføring av denne for at dreneringen skal bli komplett.

Dreneringen fremstår som fungerende, men pga alderen vil det være behov for oppgradering på sikt. Konsekvens over tid kan være fuktgjennomtrenging i kjelleren ved f.eks store nedbørsmengder eller snøsmelting.

Anbefalte tiltak

Anbefaler utskifting av dreneringen. Dette gjøres ved å grave opp massene som ligger inntil ytterveggene, og det legges dreneringsplast (knotteplast) inntil veggen. Det bør samtidig legges minst 10 cm markisolasjon (blå plater) utenpå veggene, noe som vil isolere underetasjen og forhindre kondensering inne i veggkonstruksjonen. Før tilbakefylling legges det fiberduk og drensrør som vil lede vannet til egnet sted. F.eks en drenskum.

Alle nedløpsrørene bør samtidig føres til drensrør i bakken slik at takvann kan ledes bort fra bygget.

Pris for drenering er vanskelig å fastslå og vil ofte variere utifra hva man møter på i forbindelse med graving. Påregn ca 5000,- til 10000 kroner pr løpemeter.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg under kjellertrappen. Fuktmåling er utført inne i veggen og det er ikke registrert forhøyede fuktverdier.
Deler av kjelleren er innredet i regi av tidligere eier, eller ved byggeår (kjellerstuen) og disse veggene har innvendig påforing med isolasjon. Dette var normal byggeskikk frem til ca 1990-tallet og i dag er dette kjent som en risikokonstruksjon pga tilfeller der det har oppstått kondens og fuktskader i denne type vegger.

TG2 pga innvendig påforing i kjellerstuen som anses som en risikokonstruksjon. Det er ikke registrert forhøyede fuktverdier.

Anbefalte tiltak

Les: "drenering"

Rom under terreng bør generelt ha isolasjonen på kald side. Dette gjøres ved å legge isolasjonsplater utenpå muren i forbindelse med dreneringsarbeidene. Man bør tilstrebe overflater som tåler fuktighet godt, som f.eks fliser eller murpussede overflater.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Terrasse bygget med trebjelkelag og trykkimpregnerte terrassebord.

REKKVERKSHØYDE:
Avstand til bakken er mer enn 0,5 m på sørsiden og det er krav om minst 100 cm rekkverkshøyde.
Målt avstand er 55 cm.

Det er ikke montert rekkverk.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å montere rekkverk som et forebyggende tiltak mot fall fra terrassens sørside.

Vinduer og dører

Oppsummering

Ingen merknader.
De eldste vinduene i kjelleren må skiftes, men det er ikke behov for strakstiltak.

Anbefalte tiltak

Anbefaler justering av ytterdører til hoveddel og til hybelen.

Yttervegger

Oppsummering

(tg2) Slitt overflate: Overflatene har en del slitasje, men det er ikke behov for strakstiltak.

(tg2) Liten lufting av kledningen: Luftespalten bak panel er mindre enn det som er normalt sammenliknet med dagens krav.

(tg2) manglende musetetting: Enkelte steder er det større åpninger enn 8 mm i bakkant av kledning. Dette er forholdsvis normalt, og vil kunne løses med musebørster eller med musebånd. Dersom kledningen byttes vil det være naturlig med ny vindtetting.

Anbefalte tiltak

Anbefaler rehabilitering av vegger på sikt. Innsiden av vegger er etterisolert i regi av eier i 2012, så det vil kun være nødvendig med ny vindtettingsduk i forbindelse med rehabilitering av yttervegger (kledning).

Renner og nedløp

Oppsummering

Renner og nedløp fungerer på befaringsdagen men vurderes til tg2 pga alderen.

Anbefalte tiltak

Utskifting av takrenner og nedløp må påregnes.

Taktekking

Oppsummering

(TG2) TAKTEKKING:
Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.

Taket er tekket med glassert teglstein med underliggende takpapp. Den underliggende takpappen har utløpt forventet levetid men fremstår som intakt og uten lekkasjer på befaringsdagen. Vær oppmerksom på at enkelte takstein kan skli ut eller brekke over tid og at det i noen tilfeller kan oppstå vannlekkasjer da den underliggende takpappen kan ha svakheter. Dette vil normalt oppstå rundt gjennomføringer, som piper/luftehetter osv.

Eier opplyser at det har vært en lekkasje rett over loftsluke, men at denne ble raskt utbedret. Området er undersøkt for fukt og funnet tilstrekkelig utbedret og uten avvik.

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for strakstiltak.
Eier må være oppmerksom på at taktekkingen har nådd en alder som tilsier behov for rehabilitering på sikt. For å forebygge skader/vannlekkasje anbefales det å inspisere loftet jevnlig og se over taket minst 4 ganger pr år for å skifte ut evt skadde takstein ved behov.

På loftet ligger det flere takstein som kan brukes til utskifting ved behov.

Utstyr på tak

Oppsummering

(TG2) SNØFANGERE:
Det er kun montert snøfangere på vestsiden av taket. Østsiden mangler snøfangere.

(TG2) FEIERSTIGE:
Feierstigen er provisorisk montert, med en fastskrudd stige på taket. I henhold til dagen krav skal denne være anlagt med fastmonterte trinn egnet for tak, og det skal være plattform rundt pipe slik at feier kan arbeide trygt på taket.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å montere snøfanger rundt alle sider av taket.
Feierstige med plattform anbefales montert.

Våtrom: Bad hybel

Oppsummering av overflater

(TG2) BOM I FLIS:
Det er registrert bomlyd i enkelte flis. Ingen løse fliser registrert. Ingen vesentlig konsekvens.

(TG2) FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: Flatt gulv. stedvis 1:200 fall mot sluk.
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 12 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

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

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Anbefalte tiltak overflater

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

Oppsummering av sanitærutstyr

Vegghengt toalett har skjulte koplinger i veggen. Det er krav om at eventuelt lekkasjevann fra innsiden av toalettsisterne skal ledes til sluk via f.eks drensåpning (hull) i veggen ned mot gulvet. Alternativt finnes det innebygde lekkasjeløsninger som leder lekkasjevann ut i toalettskåla via en innvendig membran/plastpose.

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

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

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

Våtrom: Bad 1.etg

Oppsummering av sanitærutstyr

Vegghengt toalett har skjulte koplinger i veggen. Det er krav om at eventuelt lekkasjevann fra innsiden av toalettsisterne skal ledes til sluk via f.eks drensåpning (hull) i veggen ned mot gulvet. Alternativt finnes det innebygde lekkasjeløsninger som leder lekkasjevann ut i toalettskåla via en innvendig membran/plastpose.

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

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

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

Våtrom: Bad kjeller (hoveddel)

Oppsummering av sanitærutstyr

Vegghengt toalett har skjulte koplinger i veggen. Det er krav om at eventuelt lekkasjevann fra innsiden av toalettsisterne skal ledes til sluk via f.eks drensåpning (hull) i veggen ned mot gulvet. Alternativt finnes det innebygde lekkasjeløsninger som leder lekkasjevann ut i toalettskåla via en innvendig membran/plastpose.

Det er ikke etablert drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen til toalettet, og det er ikke forevist dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
20.5.2025	**3.6.2025**

Hjemmelshavere

Navn:	**Helen Selberg Johansen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Espen Petrus Gulbrandsen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Erik Bjerved Iversen**	Telefon:	**91301273**
Firma:	**Garp Eiendom**	Epost:	**garpeiendom@gmail.com**
Adresse:	**Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**		

Om bygningssakkyndig:

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

Informasjon om boligen

Adresse:	**Hjørungveien 1B, 0375 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**4**	Bruksnr:	**152**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1966**						
Boligtype:	**Bolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte
Enebolig med utleie er oppført i én etasje over kjeller med utleiedel/hybel. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med teglstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass og 3-lags isolerglass.

Innhold
Primærrom:
1. etasje: Stue, kjøkken, 3 soverom, bad, trapperom, entre, spisestue.
Kjeller (hybel): Entre, stue, kjøkken, soverom, bad.
Kjeller (hoved): Kjellerstue, trapperom, bad.
Sekundærrom:
Kjeller (hoved): Bod.

Standard
1. etasje
Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Vedovn. Utgang til terrasse.
Kjøkken: Parkett på gulv, og flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert platetopp, stekovn, mikroovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap.
Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.
Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Panelovn. Garderobeskap.
Soverom 3: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.
Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, mekanisk avtrekk, servant, servantskap og veggmontert wc uten lekkasjesikring.

Trapperom: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Trapp.
Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Skyvedørsgarderobe.
Spisestue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Panelovn.

Kjeller (hybel)
Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Sikringsskap og garderobeskap.
Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.
Kjøkken: Parkett på gulv, og malt overflate og flis på vegg over benkeplate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert oppvaskmaskin, stekovn, kjøleskap og platetopp.
Soverom: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.
Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servant, servantskap, rørfordelingsskap, stoppekran og veggmontert wc uten lekkasjesikring.

Kjeller (hoved)
Kjellerstue: Tregulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Panelovn. Garderobeskap.
Trapperom: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Trapp og sikringsskap.
Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, bereder, badekar, dusjhjørne, servant, servantskap og veggmontert wc uten lekkasjesikring.
Bod: Støpt gulv, og malt overflate og panel på vegger. Malt betong i himling.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2012	Boligen ble rehabilitert i regi av eier: -2 bad i hoveddel pusset opp. -Nytt kjøkken hoveddel. -Vinduer skiftet. -Yttervegger etterisolert innvendig. -Nye gulv i 1 etg. -Ny gips på vegger og i himlinger. -Nytt el anlegg. -Nytt vann og avløp i hele huset inkl nye rør ut til kum i hagen. Dokumentasjon: Eier har fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon for deler av arbeidet. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse (FDV) på badene.	Ja
2013	Hybel etablert i regi av eier: -Arbeidene inkluderte innsetting av vinduer/lysgroper, bad, kjøkken og overflater. Elektrisk anlegg er etablert med egen underfordeling (sikringsskap)	Nei
2012	Ny vannledning lagt ut til kum i hagen. I forbindelse med arbeidene ble deler av sørveggen drenert med drensplast og nytt drensrør som leder vann bort fra boligen.	Ja
2024	Takbeslag i forbindelse med gjennomføring på loft ble skiftet i forbindelse med en vannlekkasje. Ingen tegn til fukt eller pågående lekkasje på befaringsdagen.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	254	254	0	0	71
Garasje	33	0	33	0	0
Totalt m²	**287**	**254**	**33**	**0**	**71**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	140	140	0	0	71
Kjeller (hoveddel)	68	68	0	0	0
Kjeller (hybel)	46	46	0	0	0
Totalt m²	**254**	**254**	**0**	**0**	**71**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	140	140	0	Entré, stue, spisestue, kjøkken, 3 soverom og bad.	Ingen sekundærrom.
Kjeller (hoveddel)	68	61	7	Trapperom, kjellerstue og bad.	Bod ved trapperom.
Kjeller (hybel)	46	46	0	Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.	Ingen sekundærrom.
Totalt m²	**254**	**247**	**7**		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	33	0	33	0	0
Totalt m²	**33**	**0**	**33**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	33	0	33	Ingen primærrom.	Biloppstillingsplasser.
Totalt m²	**33**	**0**	**33**		

Kommentar til arealberegning

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

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

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 71 kvm terrasse fra stuen.
Parkering: Biloppstillingsplasser garasje.
Interne boder: Innvendig sportsbod kjellertrapp i hoveddel på ca 7 kvm.
Eksternt areal: 33 kvm BRA-e i garasjen. Lagringsplass i bakkant av garasjen.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 233 cm i stuen.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 228 cm i trapperom.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

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

Oppsummering av drenering **TG-2**

Deler av sørveggen og deler av nordveggen har drensplast og markisolasjon, men dette gjelder kun et begrenset strekke langs veggene og det er behov for videreføring av denne for at dreneringen skal bli komplett.

Dreneringen fremstår som fungerende, men pga alderen vil det være behov for oppgradering på sikt.
Konsekvens over tid kan være fuktgjennomtrenging i kjelleren ved f.eks store nedbørsmengder eller snøsmelting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler utskifting av dreneringen. Dette gjøres ved å grave opp massene som ligger inntil ytterveggene, og det legges dreneringsplast (knotteplast) inntil veggen. Det bør samtidig legges minst 10 cm markisolasjon (blå plater) utenpå veggene, noe som vil isolere underetasjen og forhindre kondensering inne i veggkonstruksjonen. Før tilbakefylling legges det fiberduk og drensrør som vil lede vannet til egnet sted. F.eks en drenskum.

Alle nedløpsrørene bør samtidig føres til drensrør i bakken slik at takvann kan ledes bort fra bygget.

Pris for drenering er vanskelig å fastslå og vil ofte variere utifra hva man møter på i forbindelse med graving. Påregn ca 5000,- til 10000 kroner pr løpemeter.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller

Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament — **TG-1**

Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja

Deler av kjelleren er rehabilitert i regi av eier.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet treguly?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng — **TG-2**

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg under kjellertrappen. Fuktmåling er utført inne i veggen og det er ikke registrert forhøyede fuktverdier.
Deler av kjelleren er innredet i regi av tidligere eier, eller ved byggeår (kjellerstuen) og disse veggene har innvendig påforing med isolasjon. Dette var normal byggeskikk frem til ca 1990-tallet og i dag er dette kjent som en risikokonstruksjon pga tilfeller der det har oppstått kondens og fuktskader i denne type vegger.

TG2 pga innvendig påforing i kjellerstuen som anses som en risikokonstruksjon. Det er ikke registrert forhøyede fuktverdier.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Les: "drenering"

Rom under terreng bør generelt ha isolasjonen på kald side. Dette gjøres ved å legge isolasjonsplater utenpå muren i forbindelse med dreneringsarbeidene. Man bør tilstrebe overflater som tåler fuktighet godt, som f.eks fliser eller murpussede overflater.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse

Markterrasse.

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

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

Terrasse bygget med trebjelkelag og trykkimpregnerte terrassebord.

REKKVERKSHØYDE:
Avstand til bakken er mer enn 0,5 m på sørsiden og det er krav om minst 100 cm rekkverkshøyde. Målt avstand er 55 cm.

Det er ikke montert rekkverk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å montere rekkverk som et forebyggende tiltak mot fall fra terrassens sørside.

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer: 3-lags og 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 2012. Enkelte kjellervinduer er ikke skiftet de siste 30-40 årene.
Innerdører: Hvitmalte innerdører.
Ytterdør 1.etg: Isolert ytterdør fra byggeår.
Ytterdør kjeller: Isolert ytterdør fra 2012.

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

Oppsummering av vinduer og dører — **TG-2**

Ingen merknader.
De eldste vinduene i kjelleren må skiftes, men det er ikke behov for strakstiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler justering av ytterdører til hoveddel og til hybelen.

6.6 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

(tg2) Slitt overflate: Overflatene har en del slitasje, men det er ikke behov for strakstiltak.

(tg2) Liten lufting av kledningen: Luftespalten bak panel er mindre enn det som er normalt sammenliknet med dagens krav.

(tg2) manglende musetetting: Enkelte steder er det større åpninger enn 8 mm i bakkant av kledning. Dette er forholdsvis normalt, og vil kunne løses med musebørster eller med musebånd. Dersom kledningen byttes vil det være naturlig med ny vindtetting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler rehabilitering av vegger på sikt. Innsiden av vegger er etterisolert i regi av eier i 2012, så det vil kun være nødvendig med ny vindtettingsduk i forbindelse med rehabilitering av yttervegger (kledning).

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-1**

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp **TG-2**

Renner og nedløp fungerer på befaringsdagen men vurderes til tg2 pga alderen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av takrenner og nedløp må påregnes.

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	På tak, Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon **TG-1**

Ingen merknader.
Takkonstruksjonen fremstår uten skader/svanker, og det er ikke behov for tiltak.

6.10 Taktekking

Type tekking	Tegltakstein
Inspisert fra	Via stige, Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekking	TG-2

(TG2) TAKTEKKING:
Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.

Taket er tekket med glassert teglstein med underliggende takpapp. Den underliggende takpappen har utløpt forventet levetid men fremstår som intakt og uten lekkasjer på befaringsdagen. Vær oppmerksom på at enkelte takstein kan skli ut eller brekke over tid og at det i noen tilfeller kan oppstå vannlekkasjer da den underliggende takpappen kan ha svakheter. Dette vil normalt oppstå rundt gjennomføringer, som piper/luftehetter osv.

Eier opplyser at det har vært en lekkasje rett over loftsluke, men at denne ble raskt utbedret. Området er undersøkt for fukt og funnet tilstrekkelig utbedret og uten avvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for strakstiltak.
Eier må være oppmerksom på at taktekkingen har nådd en alder som tilsier behov for rehabilitering på sikt. For å forebygge skader/vannlekkasje anbefales det å inspisere loftet jevnlig og se over taket minst 4 ganger pr år for å skifte ut evt skadde takstein ved behov.

På loftet ligger det flere takstein som kan brukes til utskifting ved behov.

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak	TG-2

(TG2) SNØFANGERE:
Det er kun montert snøfangere på vestsiden av taket. Østsiden mangler snøfangere.

(TG2) FEIERSTIGE:
Feierstigen er provisorisk montert, med en fastskrudd stige på taket. I henhold til dagen krav skal denne være anlagt med fastmonterte trinn egnet for tak, og det skal være plattform rundt pipe slik at feier kan arbeide trygt på taket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å montere snøfanger rundt alle sider av taket.
Feierstige med plattform anbefales montert.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

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

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

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

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 5 mm (venstre), 0 mm (rett frem), 12 mm (høyre), 5 mm (midt på gulvet).
Avvik: 12 mm.

KJELLER
Trapperom:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 1 mm, 2 mm, 3 mm.
Lokalt avvik: 3 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 2 mm (venstre), 3 mm (rett frem), 1 mm (høyre), 1 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 3 mm.

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

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

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

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

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein — TG-1

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

6.14 Kjøkken: Hovedkjøkken (1.etg)

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning — TG-1

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Benkeplate av heltre (kjøkkenøy) og stein (øvrig) med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål.
Under kjøkkenbenken er det installert magnetventil/lekkasjesikring. Denne vil fungere forebyggende og kutte vanntilførselen om det skulle oppstå en lekkasje fra kjøkkenet.
Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert platetopp, stekovn, mikroovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk — TG-1

Ingen merknader.

6.15 Kjøkken: Hybelkjøkken (kjeller)

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning — TG-1

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål.
Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert oppvaskmaskin, stekovn, kjøleskap og platetopp.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk — TG-1

Ingen merknader.

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Oppgradert i forbindelse med rehabilitering av badene.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt
Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.
Stakeluke påvist bak inspeksjonsluke på bad i 1.etg. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.

Ingen merknader.

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system

Vannledninger er koplet i to fordelerskap: Ett i hybelen, og ett på soverom i 1.etg (mot bad). Begge fordelerskap har lekkasjesikring og er vurdert uten avvik.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Oppgradert i forbindelse med rehabilitering i 2012 og 2013.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**

Ingen merknader.

6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Elanlegget er oppgradert i sin helhet i 2012/2013, med siste arbeider utført i 2025.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	**TG-1**

Hoveddel: Sikringsskapet er plassert i trapperom i kjelleren.
Hybel: Sikringsskapet er plassert i entré (hybel).

Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet til hoveddelen.

6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2012	
Størrelse	
300 liter.	

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-1**

Ingen merknader.

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Boligen har naturlig ventilasjon via pipe og ventilasjonskanaler. Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk.

6.22 Våtrom: Bad hybel

Overflate

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

Oppsummering av overflater **TG-2**

(TG2) BOM I FLIS:
Det er registrert bomlyd i enkelte flis. Ingen løse fliser registrert. Ingen vesentlig konsekvens.

(TG2) FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: Flatt gulv. stedvis 1:200 fall mot sluk.
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 12 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

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

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Anbefalte tiltak overflater

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

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-1

Ingen merknader.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servant, servantskap, rørfordelingsskap, stoppekran og veggmontert wc uten lekkasjesikring.

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

Oppsummering av sanitærutstyr TG-2

Vegghengt toalett har skjulte koplinger i veggen. Det er krav om at eventuelt lekkasjevann fra innsiden av toalettsisterne skal ledes til sluk via f.eks drensåpning (hull) i veggen ned mot gulvet. Alternativt finnes det innebygde lekkasjeløsninger som leder lekkasjevann ut i toalettskåla via en innvendig membran/plastpose.

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

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

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

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Avtrekket er funksjonstestet med papir, og det er registrert sug i kanalen.

Ingen merknader.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt TG-0

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig (murvegg). Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.23 Våtrom: Bad 1.etg

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

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

Oppsummering av overflater	TG-3

(TG3) LØSE FLISER OG BOM I FLIS:
Det registreres enkelte løse fliser, riss i fuger og bomlyd bak fliser i dusjsonen og ved toalett.
Årsaken er ukjent.

(TG2) FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: stedvis flatt gulv
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 26 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 7 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

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

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Anbefalte tiltak overflater
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering. Dersom løse fliser skal skiftes må det samtidig undersøkes om membranen bakenfor er intakt og det må tas høyde for at membranen kan være brutt bak disse flisene ettersom de er løse fra underlaget.

Utbedringskostnader overflater	50 000 - 150 000

Membran, tettesjikt og sluk

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

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Ingen merknader.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Utstyrt med dusjhjørne, mekanisk avtrekk, servant, servantskap og veggmontert wc uten lekkasjesikring.

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

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2

Vegghengt toalett har skjulte koplinger i veggen. Det er krav om at eventuelt lekkasjevann fra innsiden av toalettsisterne skal ledes til sluk via f.eks drensåpning (hull) i veggen ned mot gulvet. Alternativt finnes det innebygde lekkasjeløsninger som leder lekkasjevann ut i toalettskåla via en innvendig membran/plastpose.

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

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

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Ingen merknader.

Avtrekket er funksjonstestet med papir, og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**

Veggkonstruksjoen er tilgjengelig via åpning i vegg. Hulltaking er fra tilstøtende rom er derfor ikke utført.
Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.24 Våtrom: Bad kjeller (hoveddel)

Overflate

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

Oppsummering av overflater	**TG-3**

(TG3) LØSE FLISER:
Enkelte mosaikkfliser er løse på gulv i dusjsonen.

(TG1) FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:100
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 30 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 5 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller dagens krav om fall mot sluk (alternativ 1, og 2 under).

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.
Dersom løse fliser skal skiftes må det samtidig undersøkes om den underliggende membranen er intakt og det må tas høyde for at membranen kan være brutt bak disse flisene ettersom de er løse fra underlaget.
Merk at badet ligger mot byggegrunn og at lekkasje mot gulv vil ha begrenset innvirkning på konstruksjonen på kort sikt.

Dusjkabinett anbefales montert for å redusere fuktbelastning på gulvet.

Utbedringskostnader overflater	**10 000 - 50 000**

Membran, tettesjikt og sluk

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

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-1

Ingen merknader.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Utstyrt med mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, bereder, badekar, dusjhjørne, servant, servantskap og veggmontert wc uten lekkasjesikring.

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

Oppsummering av sanitærutstyr TG-2

Vegghengt toalett har skjulte koplinger i veggen. Det er krav om at eventuelt lekkasjevann fra innsiden av toalettsisterne skal ledes til sluk via f.eks drensåpning (hull) i veggen ned mot gulvet. Alternativt finnes det innebygde lekkasjeløsninger som leder lekkasjevann ut i toalettskåla via en innvendig membran/plastpose.

Det er ikke etablert drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen til toalettet, og det er ikke forevist dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

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

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Ingen merknader.
Avtrekket er funksjonstestet med papir, og det er registrert tilstrekkelig trekk i kanalen.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt TG-0

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.25 Øvrig: GARASJE

Beskrivelse
Garasje oppført med støpt gulv og vegger oppført i bindingsverk med utvendig stående panel. Taket har saltaksform tekket med glassert takstein. Det er montert en leddport i tre.

6.26 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.27 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.28 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.29 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.31 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Gulbrandsen, Espen Petrus	9578-5994-4-510213	2025-06-06 10:45:08
Johansen, Helen Selberg	9578-5994-4-510230	2025-06-06 10:34:06

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
6. jun. 2025

Oppdragsnummer
8-0291/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hjørungveien 1B, 0375 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Espen Petrus Gulbrandsen, Helen Selberg Johansen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2012

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: 100597410
Forsikret i: Watercircles forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arild Andersen AS, Autorisert rørlegger bedrift utførte rørleggerarbeid på badene i huset Q2-Q3 2012. Alt av rør i huset ble skiftet ut fra kum i hagen inn til bad/kjøkken/hybel. Resterende våtromsarbeid ble utført av selgers far, Arne Johansen, som var tømmermester (avdød i 2019)

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet ble utført av rørlegger Arild Andersen AS og selgers far, Arne Johansen som var tømmermester

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

Nei

Eventuell kommentar: Vi finner dessverre ikke dokumentasjon ut over en del kvitteringer på arbeidet utført av Rørlegger Arild Andersen AS

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Demontering av gamemel takhette, montering av soilgjennomføring og ny takhette for avlufting fra bad. Utført av blikkenslagerselskapet Tøffe Tak AS, ved Mads Alme Norum i desember 2024.

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 utskfitning av soilrør og lysgrav til kjeller ble det lagt ny drenering på et stykke av av husets sydvegg. I forbindelse med etablering av ny utvendig trapp til kjeller og lysgrav ble det lagt ny drenering på et stykke avhusets nordvegg. Gravearbeidet ble utført av underleverandør av rørlegger Arild Andersen AS og egeninnsats ved Arne Johansen

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: Alt av el i hele huset er skiftet ut. Arbeidet ble utført i Q2-Q3 2012. Arbeidet ble utført av Rakkestad Energi Installasjon AS. Samsvarserklæring foreligger

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rakkestad Energi Installasjon AS i 2018. Pr idag er elbil lader defekt. Strømtilførsel på egen kurs er ok. Lader må repareres evt byttes ut med ny av kjøper .

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alt av vann og avløp i huset ble lagt nytt. Arbeider utført av Arild Andersen AS i Q2-Q3 2012

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: Tidligere eier har bygget på ca 10m2 i spisestue da han eide huset, trolig en gang på 70-tallet Vi har satt inn utvendig trapp til kjeller og nye vinduer med lysgrav i kjeller. I kjeller er det etablert nye rom som ikke avskilt fra huset som i dag benyttes til varig opphold. Det er ikke søkt om bruksendring for disse rommene

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?

Nei

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Avsug i boligen er montert og måling gjennomført i mai 2025, etter avsug er montert. Målingene viser resultater som ligger under anbefalt grense.

Feil og mangler

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Ved tilsyn av feier i 2012 ble det registrert avvik på murt peis i kjeller: "Ildsted skal stå på ubrennbart materiale og ha plate på gulv minimum 30 cm foran ildstedet". Feier registrerte i tillegg at spjeld i peisen i kjelleren er utett. Peis i kjelleren skal derfor ikke benyttes før mangler er utbedret. Dersom kjøkkenvifte i 1 etg benyttes på full styrke samtidig som man fyrer i vedovn i stuen, kan det i av og til oppstå tilbakeslag av røyk gjennom peisen i kjelleren .

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

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

Beskriv: Det er en sprekk i et av kjellervinduene, innerglasset. Vinduene har doble glass

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

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

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

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

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

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

Beskriv: stekeovn fungerer kun på varmluft.

Offentlige og private forhold

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

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

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Nei

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

Oppgi type rapport og årstall: Ja, tilstandsrapport fra takstmann foretatt i mai 2025

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstmann har gjort oppmålinger i mai 2025.

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

Beskriv: Kjelleren er ikke bruksenderet til varig oppholdsrom

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

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

Beskriv: se pkt 12

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0291/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Johansen, Helen Selberg	2025-06-06	Gulbrandsen, Espen Petrus	2025-06-06

Identifikasjon: bankID Johansen, Helen Selberg

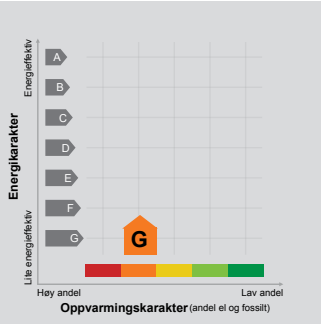
Identifikasjon: bankID Gulbrandsen, Espen Petrus

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Hjørungveien 1B
Postnummer	0375
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	4
Bruksnummer	152
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80616287
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-125082
Dato	23.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 34 325 kWh pr. år

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

33 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 000 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termografering og tetthetsprøving
- Spar strøm på kjøkkenet
- Slå el.apparater helt av
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1966
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	240
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 4: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 5: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

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: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 utendørs

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: 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 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 24: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 25: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 26: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 27: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

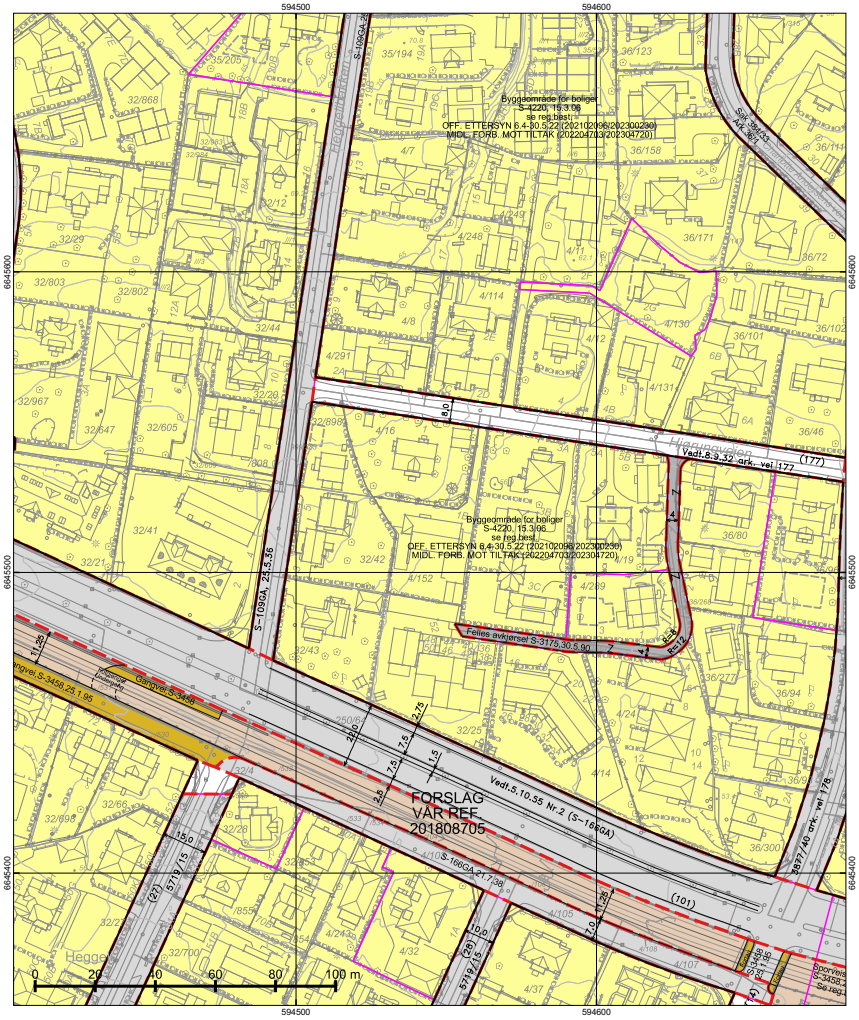
Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

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

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 143100/ 86512279
Deres ref.: 200106
Adresse: HJØRUNGVEIEN 1B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 4/152

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)

- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

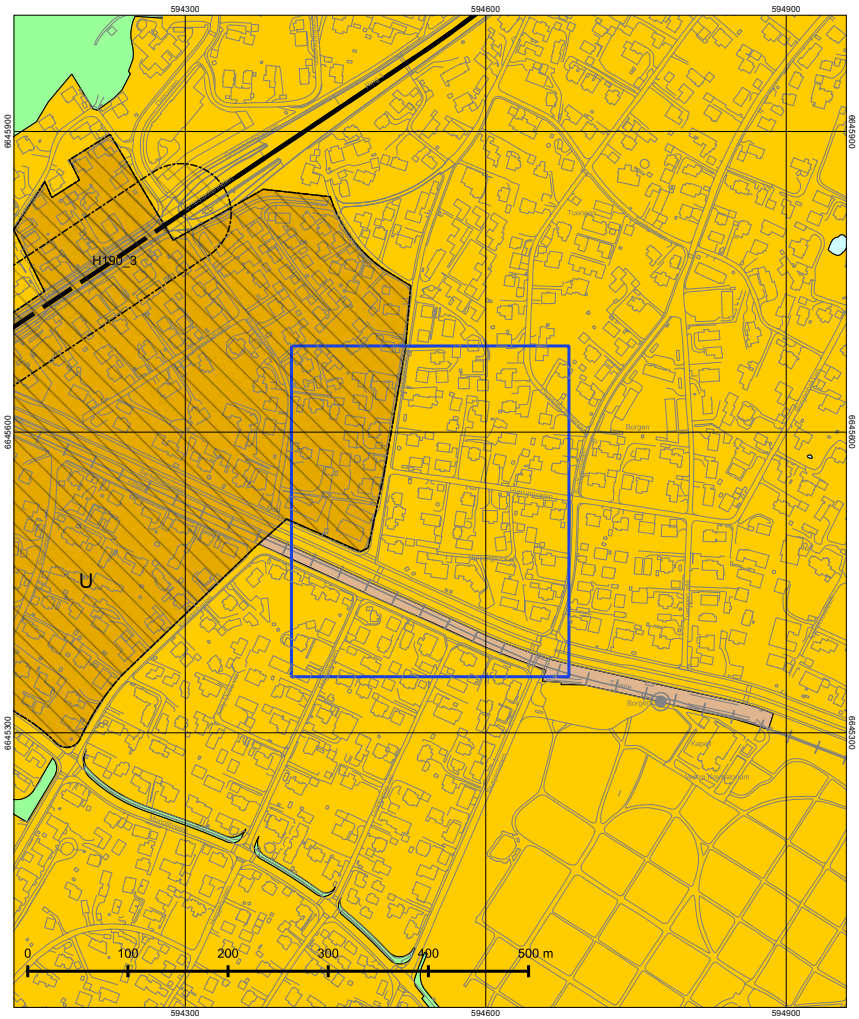
Dato: 16.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 143100/ 86512279
Deres ref.: 200106
Adresse: HJØRUNGVEIEN 1B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 4/152

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 143100/86512279
Deres ref.: 200106

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

S-4220

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

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

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

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

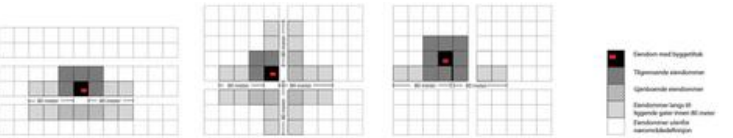
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

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

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

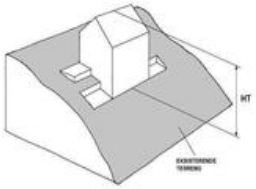
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

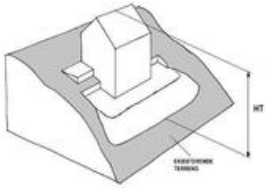
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vannggjennomtrengelige 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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
HJØRUNGVEIEN 1B

Dato: 16.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86512279
1433

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.4 BNR. 152

Vi viser til bestilling av 20250516 for HJØRUNGVEIEN 1B.

GNR. 4 BNR. 152

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 10.12.1962.

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

963 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

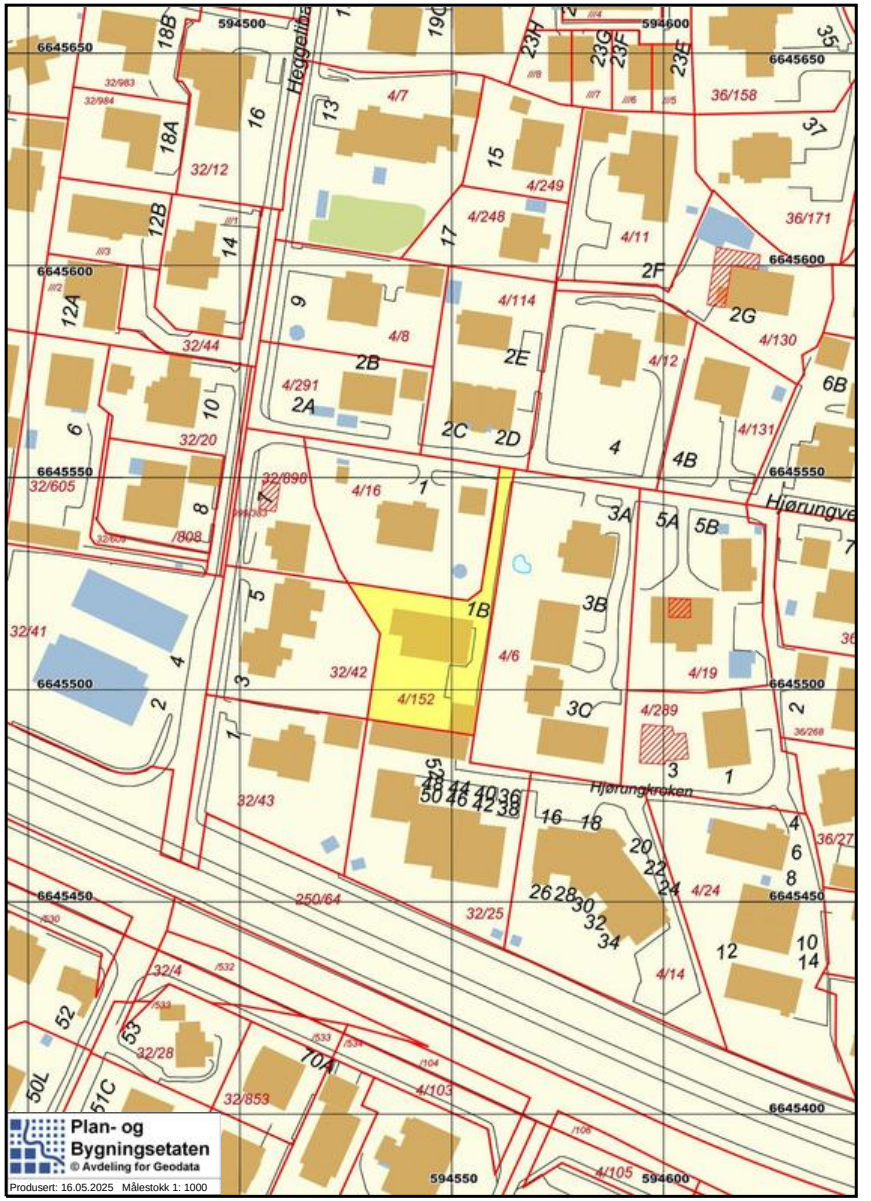
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1963/9552/105
Uthentet 2025-05-16 07:58

Herr Olaf Hauge, Landerudsvingen 8e, Abildsø.

ERKLÆRING 9552

8 AUG. 1963

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen

Hjørungveien 1B gnr. 4 bnr. 152 i Oslo.

gis herved i medhold av §§ 48 og 58 kfr. bygn.vedtektene §§ 48, 1 og 58, 1 tillatelse til å bebygge og utskille denne eiendom på følgende vilkår.

Hjørungveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde 4,0 m kjørebane.

Stikkveien opparbeides etter reguleringen.

Eieren plikter når Oslo kommune forlanger det straks å opparbeide veiene med kloakk til og langs tomta i inntil 8 m bredde. Heri innbefattet fortau og kloakk av inntil 305 mm diameter. Inntil veier med kloakk er således opparbeidet og godkjent og veigrunnen vederlagsfritt tilskjøtet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.

2. For det tilfelle at ovennevnte veier med eller uten kloakk opparbeides av andre enn eieren av ovennevnte eiendom, blir grunn som tilhører ovennevnte eiendom og som går med til anlegg av regulerte veier med eller uten kloakk, umiddelbart kommunens eiendom, uten dom eller ekspropriasjon fra det tidspunkt veiopparbeidelsen tar til. Nærværende erklæring sammen med bekreftelse fra kommunen om at veiopparbeidelse er påbegynt, gir grunnlag for overføring av hjemmel til kommunen, jfr. tinglysingsloven § 14, annet avsnitt.

Denne veigrunn som tilhjemles kommunen, omfatter nødvendig grunn til vei i 8 meter bredde med rett til veigrøft, skråninger og gjerdeavstand med arealer som oppgis av Oslo oppmålingsvesen.

3. Eieren plikter å sette opp gjerde etter bestemmelsene i bygningslovens og vedtektenes § 148.

4. For eierens plikter er stilt sikkerhet. Hvis arbeidet ikke utføres som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la opparbeidelsen utføre av andre for eierens regning, samt disponere sikkerheten til dette formål, jfr. Oslo bygningsvedtekter § 48, 1 c.

....., den..... 19.....

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

Oslo, den 6/8 1963.

Olaf Hauge

O. V. V. bl. 5 b. 1000. 3-61. R. A.

Avskriftens riktighet bekreftes

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1963/1655/105
Uthentet 2025-05-16 09:05

ERLAND MORUD
Stats aut.
eiendomsmegler
OSLO

Stempelmrk. Kr. 360.-
Tinglyst den 11/2-63 Bøyter

11 FEB. 1963

16 57

KJØPEKONTRAKT OG SKJØTE.

Undertegnede fru Gudrun Johannesen og herr Arne Johannesen, selger, skjøter og overdrar herved til OLAF HAUGE sin eiendom

gnr. 4, bnr. 152 - en ubebygget parsell på 989.4 m2, Heggeli i Oslo,

for kjøpesum kr. 35.000.- kronertrettifemtusen oo/loo. Kjøpesummen er oppgjort kontant. Omkostningene med handelen betales i sin helhet av kjøper.

Forøvrig bestemmes:

1. Parsellen kan kun bebygges med en bungalow - en en-etasjes villa.

2. Parsellen (dens eier) må skaffe seg ny vanntilførsel idet det vannledningsnett som i dag gir tilførsel til gnr. 4, bnr. 6 og bnr. 16, allerede er overbelastet og gir meget dårlig vanntrykk.

   Det er avtalt mellom partene at eieren av gnr. 4, bnr. 16, skal ha rett til uten vederlag å foreta tilkobling til den nye vannledning som kjøper anlegger, dog således at han selv bestrider alle utgifter til stikkledning fram til sitt hus.

3. Ifall eieren av gnr. 4, bnr. 6 - nåværende eller senere eiere- skulle foreta deling av sin eiendom med påfølgende bygging, forutsettes dette ikke å bli møtt med protest fra hverken eieren av gnr. 4, bnr. 16 eller bnr. 152. Endelig skal eieren av gnr. 4/6 eventuelt hans etterkommere, ha rett til å legge vei til sin parsell langs gjerde mellom bnr. 6 og bnr. 16.

4. Eieren av gnr. 4, bnr. 16, er forpliktet til å la felle 4-5 høye trær som står på denne eiendom - mot naboeiendommen Heggeliveien 57.

5. Oppsetting av gjerde mellom gnr. 4, bnr. 16 og nærværende eiendom bnr. 152, skal i tilfelle besørges og bekostes av eieren av sistnevnte eiendom. Likeledes har han alene gjerdeplikt der parsellen støter til naboeiendommer med mindre annen avtale ikke er truffet.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1963/1655/105
Uthentet 2025-05-16 09:05

Dette dokument blir å tinglyse også på gnr. 4, bnr. 16, og kan ikke avlyses uten samtykke av eieren av gnr. 4, bnr. 6.

Oslo, den 17. januar 1963.

Som skjøteutsteder og eier av gnr. 4, bnr. 16.

Som skjøtemottaker - ny eier av gnr. 4, bnr. 152.

Arne Johannesen
Gudrun Johannesen

Olaf Hauge

Jeg bekrefter at fru Gudrun Johannesen og herr Arne Johannesen samt herr Olaf Hauge har underskrevet dette dokument i mitt nærvær og at alle 3 er over 21 år.

Statsaut.eiendomsmegler.

Avskriftens riktighet bekreftes:

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1963/11632/105
Uthentet 2025-05-16 09:02

Erklæring

vedrørende

11632
1963

Gnr. 4 bnr. 152, Hjörungveien 1 b.
Eiendom

Enebolig. — 63/1489
Arbeidets art — Bygn.kontr. j.nr.

Den 19/7-63 *har Oslo bygningsråd bygningssjef i henhold til § 104, 9 h i bygningsvedtekt for Oslo godkjent* ~~selskapsrom~~ *hobbyrom i kjeller for midlertidig opphold.*

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til ikke å bruke rommet til varig arbeidsrom eller til nattopphold.

Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 16/9-1963

Olaf Hauge
Byggherrens underskrift.

Olaf Hauge
Skjøtetinnehavers underskrift.

Avskriftens riktighet bekreftes:
W.Q.

1000 - R. A. - 9-60.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1964/10397/105
Uthentet 2025-05-16 07:58

18 AUG. 1964
10397

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 1 B, Hjørungveien gnr 4 bm. 152 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 kloakkavgift.
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, med-mindre 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 inne-holder 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 snøbrøytiug 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 6/8 19 64

Skjøteinnehaver

Olaf Hauge
Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt,..../.... 19....

Avskrift

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1967/7943/105
Uthentet 2025-05-16 08:01

13 JUNI 1967
7943/55.

VERDI KR. 100,-

FELLESERKLÆRING

Undertegnede eiere og hjemmelsinnehavere av etternevnte eiendommer i Oslo vedtar herved som bindende for nåværende og senere eiere av nevnte eiendommer Oslo veiutvalgs betingelser i henhold til beslutning i møte 2-6-67 for overtagelse av

Hjørungveien mellom Heggeliveien og Svalbardveien.

Betingelsene er:

1. Gjerder som ikke står i riktig avstand fra veikant flyttes av grunneieren.
2. Veigrunn med nødvendige grøfter og gjerdeavstand overdras til kommunen uten utgift for denne.
3. De private avkjørsler som ikke er i orden må settes i stand av grunneierne og hvor det er nødvendig forsynes med stikkrenner. Arbeidet må utføres på en av veivesenet godkjent måte.
4. Overvann fra veibane og stikkrenner må til enhver tid gis fritt avløp fra veiens område.

Veien overtas i sin nåværende stand med 5,0m kjørebane og 8,0 m mellom gjerdene. I det veien istandsettes av Oslo byverker i samråd med veivesenet etter foretatt anlegg av høyspent kabelanlegg.

Disse betingelser tinglyses for kommunens regning som varig heftelse på nevnte eiendommer.

Oslo, den 29 mai 1967.

Avskriftens riktighet bekreftes!

O.V.V. Bl. 51. - R. A.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1967/7943/105
Uthentet 2025-05-16 08:01

Gr. nr.:	Br. nr.:	Eier:	Hjemmelsinnehaver:
32	42	Arnt Wiberg	
4	6	Erik Ustvedt	
4	8	Mildred Gjelsvik	
4	11	Guðrún Hermansen	
4	12	Albert Falch	
4	16	Guðrún Johannesen Arne Johannesen	
4	19	Marie Bay	
4	131	Aase Hummerfelt	
4	152	Olaf Hauge.	(Sign.)
36	46	Karl Müller Ellefsen	
36	80	Georg Haug	
36	96	Dagmar Evjen	
36	101	Roar Bjørnstad	

Avskriftens riktighet bekreftes!

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1970/15574/105
Uthentet 2025-05-16 09:02

15574
17 SEP. 1970

Erklæring

vedrørende

Gnr. 4 Bnr. 152 Hjörungveien 1 b
Eiendom

Garasje
Arbeidets art

70/1718
Bygn.kontr. j.nr.

Den 3/7-70 *har Oslo ~~bygningsråd~~ bygningssjef i henhold til § 8 i bygnings-* loven *~~vedtekt~~ for Oslo meddelt midlertidig unntak fra bestemmelsene i*

samme vedtekts § 79

byggeforskriftenes kap. *§*

byplanvedtekt av

i anledning: manglende frostfri fundamentering.

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning, når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten bygningsrådets samtykke.

Oslo, den 17. sept. 1970

Byggherrens underskrift.

Skjøteinnehavers underskrift.

Avskriftens riktighet bekreftes;
43738

Skj. B 20 A.
2000. R. A. 7227/66.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[illegible] * 417290

IS/NU.

KOPI

Oslo, den 28-11-1966.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 4, bnr. 152, Hjörungveien 1 B.

Journalnr.
63/1489.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
11-11-1965.

Bygningens art
Enebolig.

Byggherre
Herr Olaf Hauge.

Byggemelder
Arkitekt Birger Granly, Dronningens gate 1, Moss.

Ansvarshavende
Sivilingeniör Harald Hauge, c/o Brödrene Hauge, Ensjöveien 6,Oslo-5.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Distriktsingeniør

Ivar Stensrud

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Garasje.

Arbeidssted	Matr.nr.	Lnr.
Hjörungveien 1 B.	gnr. 4, bnr. 152.	70/1718

Byggherre

Herr Arne Fystro
Hjörungveien 1 B

OSLO-3.

Ansvarshavende

Driftsing. A. Oskarsen
Boks 85, Økern

OSLO-5.

HB/NU.

Dato
20. oktober 1971.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

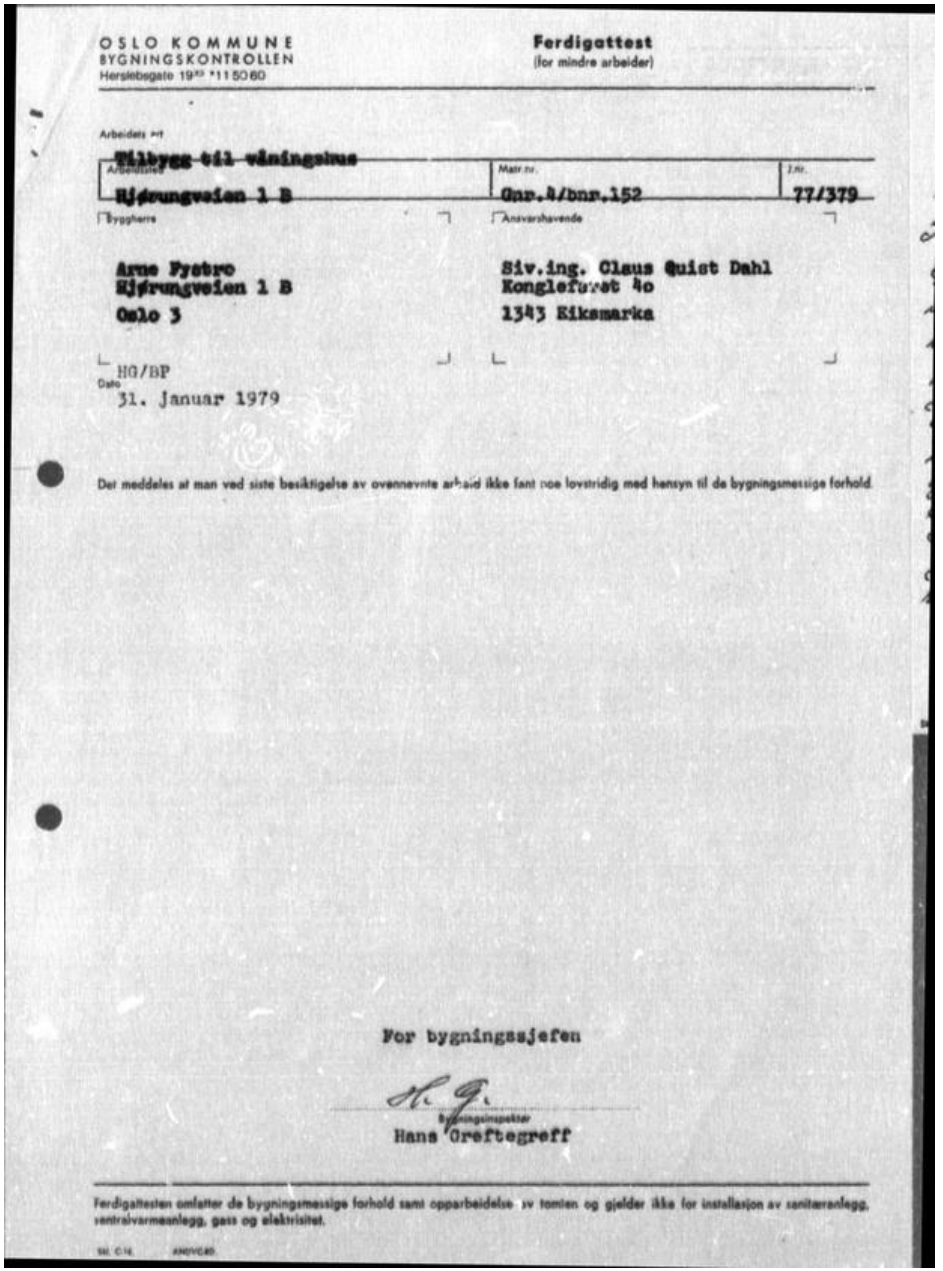
Forbehold:

I henhold til avgitt tinglyst erklæring.

Bygningsinspektør
H. Braathen

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sentralanlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

BL C 66. 6000. ANDVORD 02654/70.



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[3] *115060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art

Tilbygg til våningshus

Arbeidsstedet	Matr.nr.	J.nr.
Hjørungveien 1 B	**Gnr.4/bnr.152**	**77/379**

Byggherre	Ansvarshavende
Arne Fystro **Hjørungveien 1 B** **Oslo 3**	**Siv.ing. Claus Quist Dahl** **Kongleveien 4o** **1343 Eiksmarka**

HG/BP

Dato
31. Januar 1979

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Hans Greftegreff

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

NR. C 14. ANDVORD

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Espen Gulbrandsen, Hjørungveien 1 B, 0375 OSLO, espen.gulbrandsen@stabburet.no

Øystein Eriksen siv. ark. MNAL
Schweigaards gate 16
0191 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201203594-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ole Knagenhjelm Lysne	Dato: 15.07.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	HJØRUNGVEIEN 1B	Eiendom:	4/152/0/0
Tiltakshaver:	Espen Gulbrandsen	Adresse:	Hjørungveien 1 B, 0375 OSLO
Søker:	Øystein Eriksen siv. ark. MNAL	Adresse:	Schweigaards gate 16, 0191 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - HJØRUNGVEIEN 1 B

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 17.06.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for ferdigattesten, sak 201203594			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Fasade nord og vest	E4	24.02.2012	1/10
Fasade syd og øst	E3	24.02.2012	1/11
Situasjonsplan			4/3
Plan kjeller	01.2	10.04.2012	4/4

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 15.07.2015 av:

Ole Knagenhjelm Lysne - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0291/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hjørungveien 1B 0375 OSLO

Betegnelse: Gnr 4, bnr 152 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no