



Olaves Hvervens vei 5

— Velkommen til

Olaves Hvervens vei 5



— Prinsdal

Frittliggende enebolig med en godkjent utleiedel – stor tomt – hage –
uteplasser – oppgraderingsbehov – stort potensial

Prisantydning	12 500 000,-
Omkostninger	313 880,-
Totalpris	12 813 880,-
BRA-i	320 kvm
Totalt BRA	322 kvm
Soverom	5
Etasje	2
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1976
Ansvarlig megler	Haleem Wahid
Telefon	951 15 235
E-post	h.wahid@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik eiendomsmegling har igjen gleden av en stor og unik eneboligen over to plan med bl.a. godkjent utleiedel.

Boligen inneholder følgende:

1.etg.: To ganger, bad/WC, to soverom, omklingsrom, kjøkken, tv-stue, stue, badstue, spisestue, terrasse med overbygg, størrelse ca. 30 kvm., utvendig bod på ca. 2 kvm.,tilgang til kaldtloft

U.etg.: To entréer, seks soverom, tre bad/WC, spisestue, tre kjøkken, to stuer og bod

Høydepunkter med boligen og området:

- tre separate innganger
- fire kjøkken
- stor tomt
- hage
- p-plasser på egen tomt
- oppussingsobjekt
- populær beliggenhet
- kort vei til bl.a.: Barnehager, skoler, butikker, idrettsanlegg, grøntområder, bussholdeplass, togstasjon (Hauketo), Nye Holmlia Bydelscenter m.m.

Velkommen til Olaves Hvervens vei 5

Arealer og innhold

BRA-i: 320 kvm

BRA-e: 2 kvm

Totalt BRA: 322 kvm

Beskrivelse

1. etasje:

BRA-i: 163 kvm. To entréer, seks soverom, tre bad, spisestue, tre kjøkken og to stuer og innebod

BRA-e: 2 kvm. Utvendig bod

Total BRA: 165 kvm.

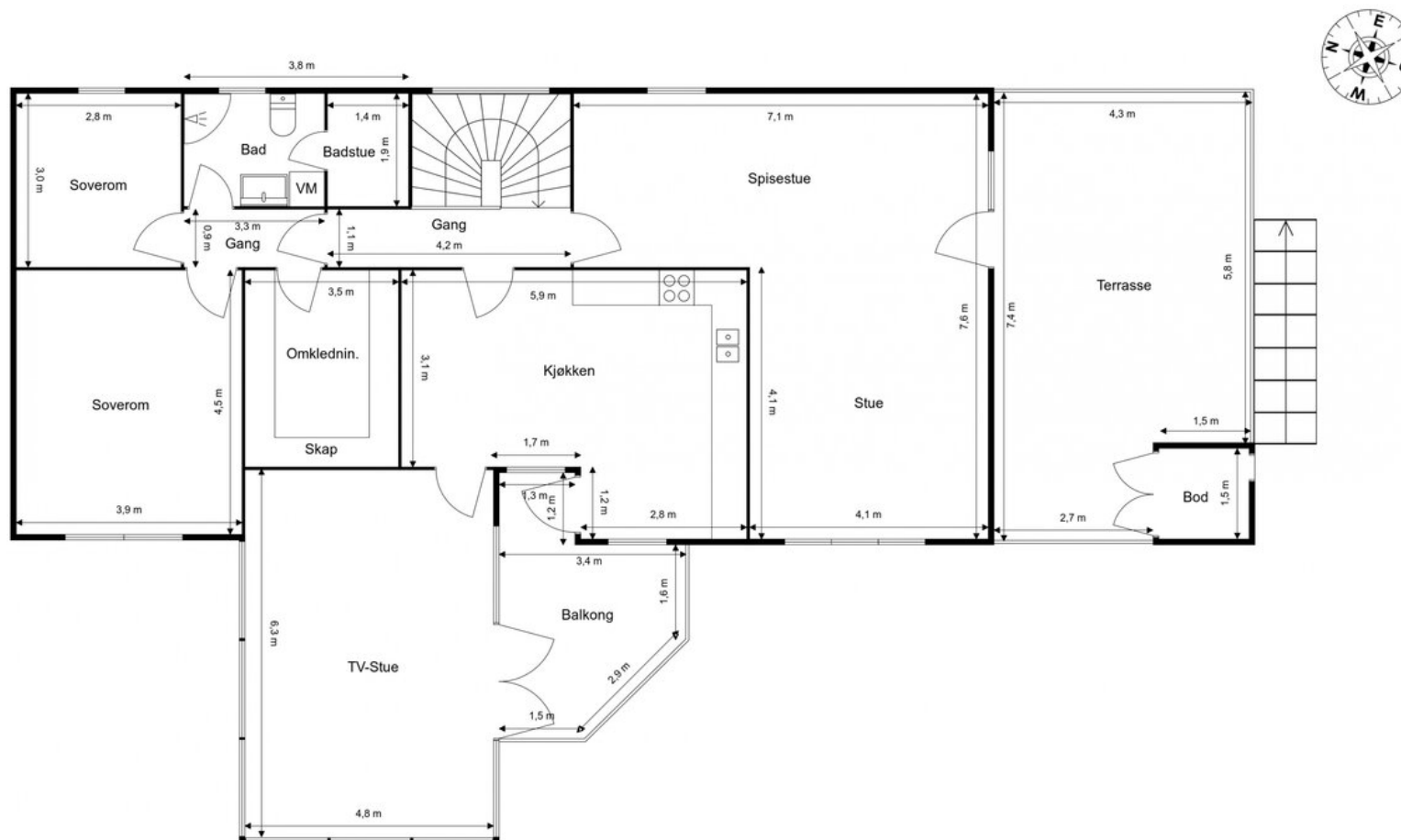
2. etasje:

BRA-i: 157 kvm. To ganger, bad, to soverom, omkleddningsrom, kjøkken, tv-stue, stue, badstue og spisestue

Total BRA: 157 kvm.

OLAVES HVERVENS VEI 5, 1266 OSLO

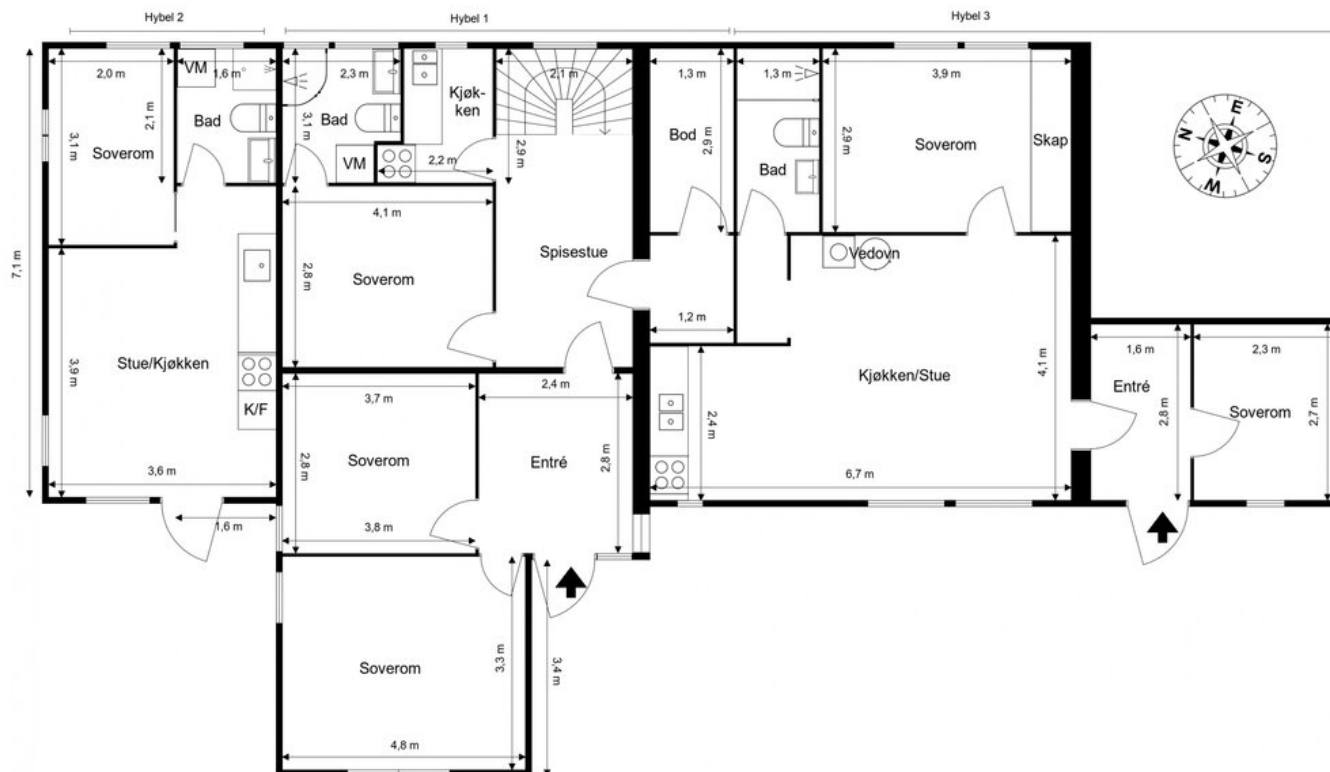
1. Etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Forklaring av bilde/rommet

OLAVES HVERVENS VEI 5, 1266 OSLO
U. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Forklaring av bilde/rommet





































Informasjon

Olaves Hvervens vei 5

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

5-0580/25

Boligtype og eierform

Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse

Olaves Hvervens vei 5, 1266 OSLO
Gnr 189, bnr 245 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger

Shaheen Fatima Mohammad

Kjøpesum og omkostninger

12 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

- 312 500,- (Dokumentavgift)
- 290,- (Pantattest kjøper)
- 545,- (Tinglyst pantedokument)
- 545,- (Tinglyst skjøte)
- 19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

313 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
333 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

12 813 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 833 080,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår

1976

Etasje

U.etg. og 1.etg.

Antall soverom

5

Viktig info.:

Bildene er ai-redigert ifbm fjerning av løsøre og innbo, avvik kan forekomme mtp standard i boligen. Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i tilstandsrapporten. Et eks. Bilder av terrassen viser ikke ødelagte fliser

Arealer

BRA-i: 320 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 322 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 163 kvm. To entréer, seks soverom, tre bad, spisestue, tre kjøkken og to stuer og innebod

BRA-e: 2 kvm. Utvendig bod

Total BRA: 165 kvm.

2. etasje:

BRA-i: 157 kvm. To ganger, bad, to soverom, omkleddningsrom, kjøkken, tv-stue, stue, badstue og spisestue

Total BRA: 157 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:

Utvendig bod på terrasse i 1. etasje ca. 2m² (medtatt som BRA-e).

Garasje er medtatt som BRA-i grunnet garasje har blitt omgjort til en boenhet på befaringsstidspunktet.

Areal for kaldtloft er ikke medtatt i arealoppsettet grunnet ikke gangbart gulv.

Arealer etter ny arealstandard 2023 er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes noe større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført 3D-scan.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

Takhøyder måles til ca:

1. etasje:

Stue: 2,38m

Kjøkken: 2,36m

Tv-stue: 3,41-2,44m

Bad: 2,30m

Underetasje:

Hybel 1:

Entre: 2,34m

Soverom: 2,33m

Bad: 2,10m

Hybel 2:

Bad: 2,05m

Stue: 2,34m

Hybel 3:

Entre: 2,23m

Stue/kjøkken: 2,36-2,33m

Bad: 2,27m

For ytterligere informasjon, se tilstandsrapport utført av Joakim Langbråten

Innhold

Boligen inneholder følgende:

1.etg.:

- to ganger
- bad/WC
- to soverom
- omkleddningsrom
- kjøkken
- tv-stue
- stue
- badstue
- spisestue

- terrasse med overbygg, størrelse ca.
- utvendig bod på ca. 2 kvm.

U.etg.:

- to entréer
- seks soverom
- tre bad/WC
- spisestue
- tre kjøkken
- to stuer
- bod

Standard

Kjøkken 1.etg.: Flis på gulv. Malt overflate, flis på vegg over benkeplate samt tapet på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med glatte fronter. Deler av overskapfronter har glass fronter. Laminat benkeplate med en tykkelse på 38mm. Nedfelt oppvaskkum i stål med 1 1/2 kum og ettgreps armatur som er svingbart og uttrekkbart munnstykke. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Frittstående oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap. TG2.

Kjøkken hybel 1, u.etg.: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Hybelkjøkken med glatte fronter og støpt oppvaskkum i stål. Ettgreps armatur. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Opplegg for oppvaskmaskin og komfyr. Innebygd bereder. TG3.

Kjøkken hybel 2, u.etg.: Laminat på gulv. Malt overflate og flis på vegg over benkeplate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate. Nedfelt oppvaskkum i stål med ettgreps armatur. Innredning med benkebereder og mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Frittstående

komfyr/fryseskap. TG3.

Kjøkken hybel 3, u.etg.: Laminat på gulv. Malt overflate og flis på vegg over benkeplate. Malt overflate i himling. Innredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate. Oppvaskkum i stål med ettgreps armatur. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Frittstående komfyr og kjøøl/fryseskap. TG3.

Bad/WC 1.etg.: Flis på gulv og flis på vegger. Malte plater og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med profilerte fronter. Helstøpt servant med ettgreps armatur. Utstyrt med dusjhjørne, åpen dusj, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin og gulvstående WC. TG3.

Bad/WC hybel 1, u.etg.: Flis på gulv, og flis og panelplater på vegger. Malte plater og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med glatte fronter. Helstøpt servant med ettgreps armatur. Utstyrt med dusjhjørne, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, gulvstående WC og stoppekran. TG3.

Bad/WC hybel 2, u.etg.: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med glatte fronter. Overlimt servant med ettgreps armatur. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare glassdører, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin og gulvstående WC. TG3.

Bad/WC hybel 3, u.etg.: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med profilerte fronter. Helstøpt servant med ettgreps armatur. Utstyrt med dusjnise, dusjdører på skinne, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin og gulvstående WC. TG3.

Boligen er å anse som et oppussingsobjekt.

For ytterligere informasjon, se tilstandsrapport utført av Joakim Langbråten.

Parkering

P-plasser på egen tomt.

Sammendrag selgers egenerklæring

Se dette punktet i egenerklæringsskjema:

2.0

Bygningssakkyndig

Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte

Enebolig er oppført i én etasje over underetasje. Grunnmur er oppført i leca og med støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i leca og bindingsverk av tre. Fasade er utvendig pusset, er kledd med liggende/stående panel. Taket er et valmtak, og er tekket med glassert teglstein og betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag.

For mer info se tilstandsrapport

Innbo og løsøre

Alt som er fastmontert og integrert følger boligen

Adgang til utleie

En godkjent utleiedel.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Ligger vedlagt i prospektet

Oppvarming

Elektrisk

Informasjon om strømforbruk

Forventet strømforbruk ligger på 46351 kwh for 2025, dette er for hoveddelen.

Strømforbruket vil variere fra husstand til husstand

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 40 216,-pr. 2025

Ligger vedlagt i salgsoppgaven

Andre utgifter

I tillegg til de kommunale avgiftene på løper også kostnader for bl.a.: Strøm, innbo, byggforsikring m.m. pr mnd.

Vannavgift

Inngår i de kommunale avgiftene

Formuesverdi

Ingen likningsverdi funnet på altinn.no

Forsikring

If skadeforsikring

Polisenr: 1944583

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 228 kvm (Eiertomt)

Stor tomt med plen, busker m.m.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsbukker ved fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Populær beliggenhet. Kort vei til bl.a.: Barnehager, skoler, butikker, idrettsanlegg, grøntområder, bussholdeplass, togstasjon (Hauketo), Hauketo senter, Nye Holmlia Bydelssenter m.m.

Områdeanalyse:

Boligen ligger i et område som defineres som:

- et aktsomhetsområde for snøskred. Rød farge.
- flomfare, kvikkleire og radonutsatt. Gul farge. Se vedlegg i salgsoppgaven for ytterligere informasjon.

Bebyggelse

Området består vesentligst av småhus- og blokkbebyggelse.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Eneboligen er godkjent med en utleiedel.

Endring av romfordeling i underetasje:

I hybel 3 er bod (tilleggsdel) tatt bort og blitt en del av kjøkken (hoveddel)

Garasje (tilleggsdel) er blitt omgjort til en boenhet (hoveddel). Garasjer som blir omgjort til

boenheter skal det alltid søkes om til kommunen. Det kan i ytterste konsekvens medføre at

garasje må tilbakestilles til opprinnelig stand.

Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel i bolig/leilighet er søknadspliktig i plan- og

bygningsetaten. Merk følgende vedrørende omkleddingsrom: da rommet i dag benyttes som garderobe og det er

plass til å skifte i rommet, blir rommet definert som et p-rom.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Underetasje:

Vindu er for lite i forhold til krav til dagslys.

Det er ikke tilfredsstillende takhøyde etter dagens krav på 2,40m. Takhøyder måles til følgende:

1. etasje:

Kjøkken: 2,36m

Underetasje:

Hybel 1:

Entre: 2,34m

Soverom: 2,33m

Hybel 2:

Stue: 2,34m

Hybel 3:

Entre: 2,23m

Stue/kjøkken: 2,36-2,33m

Det er ikke etablert brannslukningsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

1 etasje/underetasje:

Røykvarsel er plassert i gang/stue og soverom.

Det mangler brannslukningsapparat.

Hybel 2:

Det mangler brannslukningsapparat.

Hybel 3:

Det er ikke etablert røykvarsler eller brannslukningsapparat

Vei, vann og avløp

Offentlig

Regulerings- og arealplaner

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/189/245:

01.08.1975 - Dokumentnr: 14240 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:189 Bnr:14

Med flere bestemmelser

17.01.1995 - Dokumentnr: 2721 - Bestemmelse om gjerde

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

04.12.2025 - Dokumentnr: 1487424 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS

Org.nr: 814 449 912

Elektronisk innsendt

22.01.1974 - Dokumentnr: 1579 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:189 Bnr:114

03.02.1995 - Dokumentnr: 5961 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

29.05.1975 - Dokumentnr: 9722 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:189 Bnr:6

07.08.1975 - Dokumentnr: 14555 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:189 Bnr:114

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

16.06.1980 - Dokumentnr: 13265 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:189 Bnr:114

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Info. om bilder: Løsøre og tilbehør er redigert vekk, avvik kan forekomme

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon:

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

Forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet

til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Provisjon: 0,40% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 50 000,-
Grunnpakke Hus (minus for dokumenter innhentet tidligere) kr. 11 482,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Visningshonorar - ubegrenset med visninger kr. 9 900,-

Utlegg:

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 3 300,-

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 9. desember 2025

Ansvarlig megler

Haleem Wahid, Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 95115235

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6

0171 Oslo

Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 913250575

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til

kjøper

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring

- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy,

bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av

Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud

kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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



Vedlegg

Olaves Hvervens vei 5

Olaves Hvervens vei 5

Nabolaget Hauketo - vurdert av 130 lokalbjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Hallagerbakken skole (1-7 kl.)	16 min ⚡ 1,3 km
Prinsdal skole (1-7 kl.)	17 min ⚡ 1,3 km
Toppsåsen skole (1-7 kl.)	17 min ⚡ 1,3 km
Hauketo skole (8-10 kl.)	19 min ⚡ 1,5 km
Holmila skole (8-10 kl.)	20 min ⚡ 1,7 km
Bjørnhoit videregående skole	6 min 🚶 3,4 km
Lambertseter videregående skol...	12 min 🚶 5,8 km

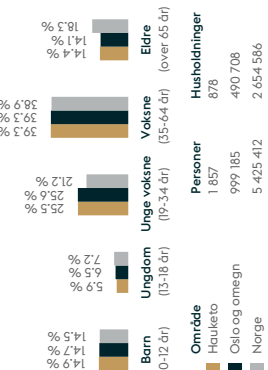
Offentlig transport

🚶 Sveavegen Linje 81, 81N, 87	3 min ⚡ 0,3 km
🚶 Hauketo stasjon Linje L2, L2x	8 min ⚡ 0,6 km
🚶 Ljabru Linje 13, 19	21 min ⚡ 1,7 km
🚶 Mortensrud Linje 2, 3	8 min 🚶 3,6 km
🚶 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 🚶 9,8 km

Barnehager

Lerdal barnehage (1-5 år)	8 min ⚡ 0,7 km
Asperud Fus barnehage (0-5 år)	11 min ⚡ 0,8 km
Elverhøy barnehage (0-5 år)	12 min ⚡ 0,9 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

Sport

⚽ Asperud Borettslag, ballbane	11 min ⚡
⚽ Asperudåsen 57 balløkke	11 min ⚡
🏊 Fresh Fitness Hauketo	9 min ⚡
🏊 Lia Trening	16 min ⚡

«Nær naturområder. Hyggelige naboer. Svært god kollektiv kommunikasjon. Stille og trygt.»

— Sitat fra en lokalbjent

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100

Kollektivtilbud

Veldig bra 88/100

Gateparkering

Lett 76/100



Innholdet i nablagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Olaves Hvervens vei 5 1266 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1976
BRA: 322 m²
BRA-i: 320 m²



Samlet vurdering



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, tilleggsgbygninger (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.

Takstrappen

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/36299>

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 håndverkene 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

Drenering

Oppsummering

TG3:
Det er fall på terrenget inn mot grunnmur ved hybel 3. Resterende terrengfall er tilnærmet flatt. Eier opplyser ved store nedbørsmengder kommer det vann i entregulv i hybel 3.

TG2:
Deler av utvendig fuksikring av grunnmuren er avsluttet under terreng.
På vegger i underetasjen hvor det ikke er plater ble det stedvis registrert synlige tegn på fukt i form av saltutslag.
Grunnmursplaten mangler topplist.

Beskrivelse:
Bygningsdelen må sees i sammenheng med "Rom under terreng".
Deler av synlig utvendig fuksikring.

Anbefalte tiltak

Pga. opplyste avvik må drenering/utvendig fuksikring oppgraderes.
Prisestimatet kan avvike, så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for eksakt pris.
Ved arondering av terreng eller oppgradering av drenering anbefales det etablert fall i terrenget på min. 150 i en bredde på 3 meter. Manglende fall i terrenget kan gi økt fuktbelastning mot bygningen.
Toppelist bør monteres. Manglende toppelist gjør det mulig for organiske materialer ol. å komme inn mellom kjellervegg og grunnmursplast noe som vil redusere effekten av fuksikringen
Grunnmursplast bør avsluttes over terreng med topplist. Det bør foretas ytterligere undersøkelser for å se på gjennomførbarheten av dette. Grunnmursplast under terreng gir økt fuktbelastning og det er fare for tilfetting av organiske materialer mellom grunnmur og plast som vil redusere effekten. Grunnmursplast må avsluttes over terreng for å få TGI.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Balkong, terrasse, platting:
Terrasse stue 1 etasje

Oppsummering

TG3:
Det registreres skader i betong pga rust i armeringsjern og og større sprekker i betongen som tilsier umiddelbare tiltak.
Sprekte løse, fliser.

TG2:
Avtlassing av maling på overflate.
Det er ikke framlagt dokumentasjon på utførelse av membran.

Til informasjon: Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav, men oppfyller kravet ved byggeår. I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet.

Beskrivelse:
Sør-vendt terrasse på ca. 30 m² med adkomst fra stue.
Ikke kontrollert pga. beslag.
Terrasse/ balkong er etablert over oppholdsrom. Dette er en konstruksjonsmetode med økt fare for skader, som blant annet forutsetter bruk av dampsperre mot oppvarmet rom for å unngå kondensskader. Det finnes ingen dokumentasjon på hvordan balkongen/ terrassen er bygget opp.

Balkong, terrasse, platting:
Balkong 1 etasje tv-
stue/kjøkken

Anbefalte tiltak

Det må gjennomføres lokal reparasjon/utskifting for fremtidig bruk.
Prisestimatet kan avvike, så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for eksakt pris.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Oppsummering

TG3:
Konstruksjonen har råteskader og behov for umiddelbare tiltak.
Lese, sprekte fliser.

TG2:
Det er ikke framlagt dokumentasjon på utførelse av membran.

Til informasjon: Åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm. I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet.

Beskrivelse:
Vest-vendt balkong på ca. 12 m² med adkomst fra tv-stue/kjøkken.
Ikke kontrollert pga. beslag.
Terrasse/ balkong er etablert over oppholdsrom. Dette er en konstruksjonsmetode med økt fare for skader, som blant annet forutsetter bruk av dampspørre mot oppvarmet rom for å unngå kondensskader. Det finnes ingen dokumentasjon på hvordan balkongen/ terrassen er bygget opp

Anbefalte tiltak

Det må gjennomføres lokal reparasjon/utskifting for fremtidig bruk.
Prisestimatet kan avvike, så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for eksakt pris.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Kjøkken: Kjøkken
underetasje/hybel 1

Oppsummering av overflater og innredning

TG3:
Skader/slitasje i innredningen som tilsier utskifting i nær fremtid.

Beskrivelse:
Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Hybelkjøkken med glatte fronter og støpt oppvaskkum i stål. Ettgreps armatur. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Opplegg for oppvaskmaskin og komfyr. Innebygd bereder.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning og kjøkkenet bør oppgraderes.
Prisestimatet kan avvike, så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for eksakt pris.
Alt av arbeider som utføres må dokumenteres.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Oppsummering av overflater og innredning

TG3:
Skader/slitasje i innredningen som tilsier utskifting i nær fremtid.

Beskrivelse:
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Laminat på gulv. Malt overflate og flis på vegg over benkeplate. Malt overflate i himling. Innredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate. Oppvaskkum i stål med ettgreps armatur. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Frittstående komfyr og kjølfryseskap.

Kjøkken: Hybel 3

Våtrom: Bad 1 etasje

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning og kjøkkenet bør oppgraderes.
Prisestimatet kan avvike, så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for eksakt pris.
Alt av arbeider som utføres må dokumenteres.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Oppsummering

TG3:
Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på veggoverflater. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.
Det ble registrert plast på innervegg mot bad ved inspeksjon.

Hulltaking:
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved soverom mot våtsone. Fuktmåling med piggb ble utført uten at det ble registrert skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 24,2%. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med piggb.
Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Beskrivelse:
Flis på gulv og flis på vegger. Malte plater og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med profilerte fronter. Helstøpt servant med ettgreps armatur. Utstyrt med dusjhjørne, åpen dusj, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin og gulvstående wc.

Anbefalte tiltak

Badet er over forventet levetid og renovering må påregnes.
Det må benyttes dusjkabinett frem til våtrommet blir oppgradert for å begrense belastning med fritt vann.
Prisestimatet gjelder nøktern standard ved følgende: nytt sluk, membran, overflater, saniterutstyr og tekniske installasjoner. Alt av utførelse må dokumenteres. Prisestimatet kan avvike så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for å få eksakt pris.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Våtrom: Bad underetasje/hybel
1

Oppsummering

TG3:
Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på veggoverflater. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Hulltaking:
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved soverom mot våtsone. Fuktmåling med piggb ble utført og det ble registrert førhøyde fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var fuktig på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 75%. Det ble registrert 21,9% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med piggb.
Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Beskrivelse:
Flis på gulv, og flis og panelplater på vegger. Malte plater og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med glatte fronter. Helstøpt servant med ettgreps armatur. Utstyrt med dusjhjørne, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, gulvstående wc og stoppekran.

Våtrom: Bad, hybel 2

Anbefalte tiltak

Badet er over forventet levetid og renovering må påregnes. Det må benyttes dusjkabinett frem til våtrommet blir oppgradert for å begrense belastning med fritt vann. Prisestimatet gjelder nøktern standard ved følgende: nytt sluk, membran, overflater, sanitærutstyr og tekniske installasjoner. Alt av utførelse må dokumenteres. Prisestimatet kan avvike så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for å få eksakt pris.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Oppsummering av overflater

TG3:
Vindu er plassert i våtsone for dusj. Svertesopp/råteskader på vinduskarm.

TG2:
Fuktsvelling på listverk/dørblad.
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv/vegger.
Det registreres misfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuge overgang vegg og gulv.

Beskrivelse:
Nyere bad med ukjent alder.

Anbefalte tiltak overflater

Utskiftning av råteskadet vindu anbefales.
Prisestimatet kan avvike, så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for eksakt pris.
Dør og karmister bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastningen i rommet.
Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.
Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000

Oppsummering av sanitærutstyr

TG3:
Det registreres store fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.
Lese fronter til servantskap.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Utskiftning av servantskap må påregnes.

Utbedringskostnader sanitærutstyr: Under 10 000

Våtrom: Bad hybel 3

Oppsummering

TG3:
Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på veggoverflater. Byggeforskrift fra før 1997 stiller ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved soverom mot våtsone. Fuktmåling med piggble utført og det ble registrert skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 95%. Det ble registrert 100% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med piggble. Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.
Full fibermetning i treverk (fibermetningspunktet) er den fuktighetsgraden hvor treet ikke kan ta opp mer bundet vann i fiberveggene. Når treverket når dette punktet, typisk rundt 28 % fuktvote for gran og furu ved 20 °C, vil overskytende vann bli lagret som fritt vann i cellehulrommene, og treet begynner å "dryppe".

Beskrivelse:
Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med profilerte fronter. Helstøpt servant med ettgrep armatur. Utstyrt med dusjhjula, dusjdører på skinn, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin og gulvstående wc.

Anbefalte tiltak

Badet er over forventet levetid og renovering må påregnes. Det må benyttes dusjkabinett frem til våtrommet blir oppgradert for å begrense belastning med fritt vann. Prisestimatet gjelder nøktern standard ved følgende: nytt sluk, membran, overflater, sanitærutstyr og tekniske installasjoner. Alt av utførelse må dokumenteres. Prisestimatet kan avvike så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for å få eksakt pris.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

TG2:
Det er avflassing av utvendig maling/puss.
Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Anbefalte tiltak

Det anbefales vedlikehold med utvendig overflatebehandling/puss.

Rom under terreng

Oppsummering

TG2:

Det er foretatt fuktsek med fuktindikator på kjellervegger. Undersøkelsen viser forhøyde verdier på nedre del av kjellervegger. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt (kapillært sug). Fuktsek på kjellervegger gir kun en indikasjon. For nøyaktige målinger må det utføres fuktmåling med probe over tid.

Påførede vegger mot terreng har plastfolie/dampspærre. Dette var vanlig byggemåte tidligere, men er ikke lenger en anbefalt løsning der hvor kjellervegger ikke er utvendig isolert. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for utvikling av skader.

Det er synlig saltutslag/avflassing av maling på innvendig kjellervegg som tegn på fuktgjennomtrenging i kjellermur.

Underetasje har redusert ventilasjon/luftsirkulasjon.

Ved inspeksjon av bod ble det registrert "typisk kjellerlukt" i rommet.

Fuktskade på overflaten. Svertesopp registrert i hybel 2.

Hulltaking:

Hulltaking er utført i utført vegg mot terreng. Ved fuktmåling med pigge i bunnsvill og/eller andre organiske materialer ble det ikke registrert skadelig fuktverdier (det ble registrert 8% vektprosent). Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på vurderingene er begrenset til området der hulltakingen er foretatt og det kan ikke utelukkes skade andre steder.

Beskrivelse:

Tilbygg og deler av underetasje ble utført i 1992.

Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Drenering'

Utføre kjellervegger under terreng er en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens.

Anbefalte tiltak

Påviste plast/fukt-/dampspærre/fuktnivået gir grunn til å overvåke konstruksjonen i underetasje/kjeller for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Alternativt fjerne materialer mot yttervegger og gulv i kjeller, slik at overskuddsfukt kan fordampe til romluften.

Ventilering/luftgjennomstrømning bør utbedres om mulig.

Jevnlig tilsyn anbefales. Ved endringer i fuktnivå må det påregnes utført utbedringer.

Vinduer og dører

Oppsummering

TG2:

1. etasje:

Det registreres kondenssering av enkelte vinduer

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.

Karmer er værslitte.

Høy slittegrad både inne/utvendig på vinduer/dører.

Fuktskader på balkongder.

Enkelte vindu/innerdører/ terrassedør tar i karm og har behov for justering.

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år).

Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Underetasje:

Det blir påvist sprekke i vindusglass i entre til hybel 1.

Kondensering av vinduer.

Karmer er værslitte.

Høy slittegrad både inne/utvendig på vinduer/dører.

Enkelte innerdører er ikke festet til karm.

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.

Enkelte vindu/innerdører/ terrassedør tar i karm og har behov for justering.

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år).

Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Beskrivelse:

1 etasje:

Tv-stue: 1992

Innerdører er ca 2-3 år gamle (eier opplyser).

Resterende vinduer er fra 1983.

Underetasje:

Vinduer fra 1983/92.

Vindu trapperom er av nyere alder, eksakt alder er ukjent da stempel ikke var synlig i karm.

Innerdører med ukjent alder.

Vinduer/innerdører i hybel 2 er fra 2016.

Anbefalte tiltak

Utskifting av vinduer/dører må påregnes i tiden som kommer.

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Vinduer med punkterte eller sprukne glass må forventes å bli byttet, enten hele vinduet eller bare glassene.

Tettningslister bør byttes ut for å forhindre for stort varmetap.

Yttervegger

Oppsummering

TG2:

Som følge av beskaftenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte panelbord må påregnes skiftet. Omfanget er ikke vurdert, men er relativt godt synlig.

TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis fuktskader med behov for ekstra vedlikehold/ utskiftinger.

Trevirket/panelene er oppsprukket og værslitt.

Luftingen i nedre kant av kledningen mot grunnmuren er liten eller fraværende.

Det mangler lusing/musebånd i konstruksjonens nedre kant.

Beskrivelse:

Deler av kledning er fra 1992.

Yttervegger av bindingsverk i trekonstruksjon fra byggeår/1992. Utvendige fasader av panel.

	Anbefalte tiltak Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved feks. tilleggsisolering ol Rengjøring og overflatebehandling anbefales. Musetettingen bør utbedres. Kledningsbord med punktråte bør utbedres.
--	---

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering TG2: Det registreres fuktmerker rundt takgjennomføring til pipe. Undertaket har misfarging av svertesopp/muggsopp. Det er begrenset/mangelfull ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Uisolert rør på kaldt loft.	
Beskrivelse: Kaldtloft med adkomst fra kjøkken. Undertak av takbord.	
Anbefalte tiltak Lufting/ventilering bør forbedres. Fukt/fuktskjolder gir indikasjon på utettheter ved beslag. Beslag på tak bør kontrolleres og det må påregnes utbedring. Jevnlig tilsyn anbefales. Misfarging i form av svertesopp/muggsopp kan komme som følge av luftlekkasjer til kaldt loft hvor varmt, fuktig luft kondenserer på undertaket. Ved negativ utvikling anbefales det ytterligere undersøkelser og nødvendige tiltak må iverksettes som utbedring av dampsperre og/e ler økt lufting. Ale uisolerte rør på kaldtloft bør isoleres. Manglende isolering kan føre til kondensproblematikk. Kondensvann som renner tilbake i røret kan lekke ut i konstruksjonen.	

Renner og nedløp

Oppsummering TG2: Det registreres løse/nedbøy/skjevheter/ rust i takrenner/nedløp. Over halvparten av forventet levetid for renner/nedløp/beslag.	
Anbefalte tiltak En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.	

Taktekking

Oppsummering TG2: Tekkingen har slitasje og mose på grunn av elde/alder på takoverbygg til terrasse i 1. etasje. Det er påvist avvik ved beslagsløsninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen/undertaket.	
Beskrivelse: Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Takkonstruksjon/Loft' Yttertaket er kun besiktiget fra takfot stående i fra bakkenivå/balkong. lht. interne HMS-regler utføres det ikke besiktigelse fra tak. Besiktigelse fra tak anbefales når forholdene ligger til rette for det.	
Anbefalte tiltak Utbedring/utskifting av beslagsløsninger anbefales for å unngå lekkasjer og skader. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen/undertaket skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Mose bør fjernes. Mose kan tære på tekkingen og demme opp for vann som kan føre til at vann føres inn på undertaket	

Utstyr på tak

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering TG2: Snefangere mangler på hele eller deler av taket, men det var ikke påkrevd ved byggemeldingstidspunktet. Det er ikke tilstrekkelig adkomst til pipa for feieren.	
Anbefalte tiltak Det anbefales montert snefangere på hele eller deler av taket. Stigetrinn og/eller plattform for feier må monteres.	

Oppsummering TG2: 1. etasje: Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 25mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter. Underetasje/hybel 1: Ved enkel nivellering av soverom ved spisestue registreres det et høydeavvik på ca. 20mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.	
Hybel 2: Ved enkel nivellering av stue/kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 20mm over hele rommet og ca. 10mm over 2 meter.	
TG1: 1 etasje: Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 2mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter. Det registreres stedvis knirk.	
Underetasje/hybel 1: Ved enkel nivellering av spisestue registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.	
Hybel 2: Nedbygninger i lamiantgulv. Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.	
Hybel 3: Ved enkel nivellering av entre registreres det et høydeavvik på ca. 12mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter. Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 13mm over hele rommet og ca. 10mm over 2 meter.	
Anbefalte tiltak For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.	

Ildsted/Skorstein

Oppsummering TG2: Det er rust i beslag rundt pipa utvendig. Det mangler ildfast plate på gulvet under sotluken/feieluken på pipen. Eldre pipepøle uten rehabilitering/inspeksjon av feievesenet.	
Beskrivelse: Det var ikke reist noen stige slik at pipa over tak er kun inspisert fra bakken.	

Kjøkken: 1 etasje	Anbefalte tiltak Det anbefales at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak. Ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke anbefales. Utbedring av pipe med beslag over tak anbefales.
	Oppsummering av overflater og innredning TG2: Skader i benkeplate og fronter som tilsier behov for tiltak. Det er ikke påvist bruk av komfyrvakt og automatisk etter dagens krav. TGI: Misfarging av silikonfuge bak armatur. Beskrivelse: Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert. Eier opplyser at kjøkkenet er av nyere alder. Flis på gulv. Malt overflate, flis på vegg over benkeplate samt tapet på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med glatte fronter. Deler av overskapfronter har glass fronter. Laminat benkeplate med en tykkelse på 38mm. Nedfelt oppvaskkum i stål med 1 1/2 kum og ettgreps armatur som er svingbart og uttrekkbart munnstykke. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Frittstående oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap. Luke til kaldtloft. Utgang til balkong.
	Anbefalte tiltak overflater og innredning Innredningen/benkeplate fungerer i sin helhet, men anbefales på sikt å bli skiftet ut. Det anbefales å montere komfyrvakt og automatisk vannstopper.
Kjøkken: Hybel 2	Oppsummering av overflater og innredning TG2: Kosmetiske skader som tilsier behov for tiltak. Det er ikke påvist bruk av komfyrvakt og automatisk vannstopper etter dagens Beskrivelse: Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert. Kjøkken med ukjent alder. Laminat på gulv. Malt overflate og flis på vegg over benkeplate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate. Nedfelt oppvaskkum i stål med ettgreps armatur. Innredning med benkebereder og mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Frittstående komfyr/fryseskap.
	Anbefalte tiltak overflater og innredning Innredningen fungerer med registrerte avvik, men anbefales på sikt å bli utbedret. Det anbefales å montere komfyrvakt og automatisk vannstopper.
	Oppsummering TG2: Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm). Det er for stor avstand mellom trappetrinn (over 10 cm). Det mangler håndløper på veggen.
Trapp	Anbefalte tiltak Tiltak må gjøres for å bedre personsikkerhet.

Avløpsrør	Oppsummering TG2: Deler av innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Beskrivelse: Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.
	Anbefalte tiltak Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.
Vannledninger	Oppsummering TG2: Deler av vannrør innvendig har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering, bad i hybel 1. Stoppekran fungerte ikke som tiltenkt. Beskrivelse: Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Stoppekran er plassert i bad i hybel 1.
	Anbefalte tiltak Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken. Ytterligere undersøkelser av stoppekran anbefales. Det kan ikke utelukke behov for tiltak.
Varmtvannsbereder: Kjøkken underetasje/hybel 1	Oppsummering TG2: Berederen er innebygd uten mulighet for inspeksjon.
	Anbefalte tiltak Adkomst til bereder bør etableres for inspeksjon.
Varmtvannsbereder: Kjøkken hybel 2	Oppsummering TG2: Det er ikke påvist tilfredsstillende EL-tilkobling etter dagens krav.
	Anbefalte tiltak Det anbefales direkte EL-tilkobling etter dagens krav. Det kan være fare for varmgang ved tilkobling med stikkontakt (plugg).
Ventilasjon	Oppsummering TG2: Tiltente spalter/veggventiler i hele boligen er tildekket så ventilasjon i rommene er redusert/manglende. Enkelte deksler for veggventiler utvendig er manglende.

Våtrom: Bad, hybel 2

Anbefalte tiltak

Tiltenkte veggventiler/spalter bør åpnes for å tilfredsstille kravet for ventilasjon i boliger. Dekslar anbefales å få montert.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG2:
Det registreres at membran ikke er ført inn under klemring.
Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer/sluk gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Oppsummering av ventilasjon

TG2:
Rommet mangler tilluftspalte under dørblad og ventilering av rommet blir redusert.
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperatursforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.
Det anbefales å etablere tilluftspalte under dørblad for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Oppsummering av fukt

TG2:
Det ble registrert plast på innervegg til bad ved inspeksjon.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved soverom mot våtsoner. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registrert skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 24,2%. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg.
Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Anbefalte tiltak fukt

Jevnlig tilsyn anbefales. Ved negativ utvikling må tiltak utføres.

Øvrig: Overflater (tak,vegg,gulv)

Oppsummering

TG2:
Slitasje på overflater som tilsier behov for tiltak.

Anbefalte tiltak

Utbedringer av overflater anbefales.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Avvik registrert:

Det er manglende samsvarserklæring på anlegget.
Det finnes ikke noen kursfortegnelse i sikringsskap til hybel 2.
Det registreres dårlig innfesting på elektrisk utstyr.
Det registreres omfattende bruk av skjøteledninger.
Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap til hybel 2 som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.
Løse ledninger/utstyr bør festes for å forhindre skader i koblingsbokser/stikkontakter og det kan oppstå berøringsfare.
Kursoversikt bør etableres.
Sikringsskap bør tettes med masse beregnet for formålet.

Varmesentral

Oppsummering

Eier er ikke kjent om det er noen oljetank på eiendommen.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Endring av romfordeling i underetasje.

I hybel 3 er bod (tilleggsdel) tatt bort og blitt en del av kjøkken (hoveddel)

Garasje (tilleggsdel) er blitt omgjort til en boenhet (hoveddel). Garasjer som blir omgjort til boenheter skal det alltid søkes om til kommunen. Det kan i ytterste konsekvens medføre at garasje må tilbakestilles til opprinnelig stand.

Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel i bolig/leilighet er søknadspiktig i plan- og bygningsetaten.

Merk følgende vedrørende omkleddingsrom: da rommet i dag benyttes som garderobe og det er plass til å skifte i rommet, blir rommet definert som et p-rom.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Underetasje:

Vindu er for lite i forhold til krav til dagslys.

Det er ikke tilfredsstillende takhøyde etter dagens krav på 2,40m. Takhøyder måles til følgende:

1. etasje:

Kjøkken: 2,36m

Underetasje:

Hybel 1:

Entre: 2,34m

Soverom: 2,33m

Hybel 2:

Stue: 2,34m

Hybel 3:

Entre: 2,23m

Stue/kjøkken: 2,36-2,33m

Det er ikke etablert brannslukningsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

1 etasje/underetasje:

Røykvarsel er plassert i gang/stue og soverom.

Det mangler brannslukningsapparat.

Hybel 2:

Det mangler brannslukningsapparat.

Hybel 3:

Det er ikke etablert røykvarsler eller brannslukningsapparat.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato

3.10.2025

Rapportdato

10.10.2025

Hjemmelshavere

Navn:

Shaheen Fatima Mohammad

Tilstede ved inspeksjon:

Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Det er etterlyst egenerklæring, men den er ikke mottatt/fremvist.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:

Joakim Langbråten

Telefon:

98846531

Firma:

Fidens AS

Epost:

joakim@fidens.no

Adresse:

Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo



Egne premisser:

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten: Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem i rapporten. Den endelige kostnaden avhenger blant annet av valg av standard, samt markedspris på materialer og tjenesteytere.

Informasjon om boligen

Adresse:

Olaves Hvervens vei 5, 1266 Oslo

Kommunen:

301

Gårdsnr:

189

Bruksnr:

245

Festnr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår:

1976 - Kilde: eiendomsverdi.no

Boligtype:

Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig er oppført over 2 plan + kladtloft.

Boligen fikk i 1992 påbygget et tilbygg.

Underetasje er omgjort til 3 hybler.

Slitasje på overflater er å forvente etter alder. Enkelte bygningsdeler har slitasje/alder hvor oppgraderinger må påregnes. Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår.

Slitasje på overflater er å forvente etter alder. Enkelte bygningsdeler har slitasje/alder hvor oppgraderinger må påregnes. Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår.

I 1. etasje måles høyeste takhøyde til å være ca 3,41-2,44m i tv-stue. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,30m i bad.

I underetasje måles høyeste takhøyde til å være ca 2,34m i entre. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,04m i hybelbad 2.

Boligen ventileres med en kombinasjon av mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon fra bad/kjøkken. Vinduer med 2-lags glass.

Innerdører har hvit omramning og innfelt glass med sprosser. Entrédør med innfelt glassfelt.

Byggemåte:

Enebolig er oppført i én etasje over underetasje. Grunnmur er oppført i leca og med støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i leca og bindingsverk av tre. Fasade er utvendig pusset, er kledd med liggende/stående panel. Taket er et valmtak, og er tekket med glassert teglstein og betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag.

For mer info se tilstandsrapport.

Tiltak etter byggeår:

År

Beskrivelse

Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?

2025

Det er iht. eier ikke utført innleide arbeider siste 5 år.

Nei

Supertakst

Olaves Hvervens vei 5, 1266 Oslo

18 av 46

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

Aralet 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://eiendommen.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.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	159	157	2	0	42
U. etasje	163	163	0	0	0
Totalt m²	322	320	2	0	42

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	159	157	2	2 ganger, bad, 2 soverom, omkleddingsrom, kjøkken, tv-stue, stue, badstue, spisestue.	Utvendig bod.
U. etasje	163	159	4	2 Entre, 6 soverom, 3 bad, spisestue, 3 kjøkken, 2 stuer.	Bod.
Totalt m²	322	316	6		

Kommentar til arealberegning

Utvendig bod på terrasse i 1. etasje ca. 2m² (medtatt som BRA-e).
Garasje er medtatt som BRA-i grunnet garasje har blitt omgjort til en boenhet på befaringsstidspunktet.
Areal for kaldtloft er ikke medtatt i arealoppsettet grunnet ikke gangbart gulv.

Arealer etter ny arealstandard 2023 er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.
Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes noe større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført 3D-scan.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjekter og påføringer innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

Takhøyder måles til ca:
1. etasje:
Stue: 2,38m
Kjøkken: 2,36m
Tv-stue: 3,41-2,44m
Bad: 2,30m

Underetasje:
Hybel 1:
Entre: 2,34m
Soverom: 2,33m
Bad: 2,10m

Hybel 2:
Bad: 2,05m
Stue: 2,34m

Hybel 3:
Entre: 2,23m
Stue/kjøkken: 2,36-2,33m
Bad: 2,27m

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuksikring 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?	Ukjent
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsgiv av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedlep ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-3
TG3: Det er fall på terrenget inn mot grunnmur ved hybel 3. Resterende terrengfall er tilnærmet flatt. Eier opplyser ved store nedbørmengder kommer det vann i entregulv i hybel 3. TG2: Deler av utvendig fuksikring av grunnmuren er avsluttet under terreng. På vegger i underetasjen hvor det ikke er plater ble det stedvis registrert synlige tegn på fukt i form av saltutslag. Grunnmursplasten mangler topplist. Beskrivelse: Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Rom under terreng'. Deler av synlig utvendig fuksikring.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Pga. opplyste avvik må drenering/utvendig fuksikring oppgraderes. Prisestimatet kan avvike, så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for eksakt pris. Ved arrondering av terreng eller oppgradering av drenering anbefales det etablert fall i terrenget på min. 1:50 i en bredde på 3 meter. Manglende fall i terrenget kan gi økt fuktbelastning mot bygningen. Topplister bør monteres. Manglende toppliste gjør det mulig for organiske materialer ol. å komme inn mellom kjellervegg og grunnmursplast noe som vil redusere effekten av fuksikringen. Grunnmursplast bør avsluttes over terreng med toppliste. Det bør foretas ytterligere undersøkelser for å se på gjennomførbarheten av dette. Grunnmursplast under terreng gir økt fuktbelastning og det er fare for tilsetning av organiske materialer mellom grunnmur og plast som vil redusere effekten. Grunnmursplast må avsluttes over terreng for å få TG1.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
TG2: Det er avflassing av utvendig maling/puss. Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Det anbefales vedlikehold med utvendig overflatebehandling/puss.	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Tilbygg og deler av underetasje ble utført i 1992.	
Er det foretatt hulltaking i utleitet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fukskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilt?	Ja

Oppsummering av rom under terreng	TG-2
TG2: Det er foretatt fuktøk med fuktindikator på kjellervegger. Undersøkelsen viser forhøyde verdier på nedre del av kjellervegger. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt (kapillært sug). Fuktøk på kjellervegger gir kun en indikasjon. For nøyaktige målinger må det utføres fuktmåling med probe over tid. Påførede vegger mot terreng har plastfolie/dampsperre. Dette var vanlig byggemåte tidligere, men er ikke lenger en anbefalt løsning der hvor kjellervegger ikke er utvendig isolert. Dette øker risikoen for magasinerings av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for utvikling av skader. Det er synlig saltutslag/avflassing av maling på innvendig kjellervegg som tegn på fuktgjennomtrenging i kjellermur. Underetasje har redusert ventilasjon/luftsirkulasjon. Ved inspeksjon av bod ble det registrert "typisk kjellerfukt" i rommet. Fuktskade på overflaten. Svertesopp registrert i hybel 2. Hultaking: Hultaking er utført i utført vegg mot terreng. Ved fuktmåling med pigg i bunnsvill og/eller andre organiske materialer ble det ikke registrert skadelig fuktverdier (det ble registrert 8% vektprosent). Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på vurderingene er begrenset til området der hultakingen er foretatt og det kan ikke utelukkes skade andre steder. Beskrivelse: Tilbygg og deler av underetasje ble utført i 1992. Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Drenering' Utføre kjellervegger under terreng er en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Påviste plast/fukt-/dampsperre/fuktnivået gir grunn til å overvåke konstruksjonen i underetasje/kjeller for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Alternativt fjerne materialer mot yttervegger og gulv i kjeller, slik at overskuddsfukt kan fordampe til romluften. Ventilering/luftgjennomstrømning bør utbedres om mulig. Jevnlige tilsyn anbefales. Ved endringer i fuktnivå må det påregnes utført utbedringer.	

6.4 Balkong, terrasse, platting: Terrasse stue 1 etasje

Type	Terrasse
Sør-vendt terrasse på ca. 30 m² med adkomst fra stue.	
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?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-3
TG3: Det registreres skader i betong pga rust i armeringsjern og og større sprekker i betongen som tilsier umiddelbare tiltak. Sprekte løse, fliser. TG2: Avflassing av maling på overflate. Det er ikke framlagt dokumentasjon på utførelse av membran. Til informasjon: Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav, men oppfyller kravet ved byggeår. I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet. Beskrivelse: Sør-vendt terrasse på ca. 30 m² med adkomst fra stue. Ikke kontrollert pga. beslag. Terrasse/ balkong er etablert over oppholdsrom. Dette er en konstruksjonsmetode med økt fare for skader, som blant annet forutsetter bruk av dampsperre mot oppvarmet rom for å unngå kondenssskader. Det finnes ingen dokumentasjon på hvordan balkongen/ terrassen er bygget opp.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Det må gjennomføres lokal reparasjon/utskifting for fremtidig bruk. Priestimatet kan avvike, så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for eksakt pris.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.5 Balkong, terrasse, platting: Balkong 1 etasje tv-stue/kjøkken

Type	Balkong
Vest-vendt balkong på ca. 12 m² med adkomst fra tv-stue/kjøkken.	
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?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-3
TG3: Konstruksjonen har råteskader og behov for umiddelbare tiltak. Løse, sprekte fliser. TG2: Det er ikke framlagt dokumentasjon på utførelse av membran. Til informasjon: Åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm. I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet. Beskrivelse: Vest-ventd balkong på ca. 12 m² med adkomst fra tv-stue/kjøkken. Ikke kontrollert pga. beslag. Terrasse/ balkong er etablert over oppholdsrom. Dette er en konstruksjonsmetode med økt fare for skader, som blant annet forutsetter bruk av dampspærre mot oppvarmet rom for å unngå kondensskader. Det finnes ingen dokumentasjon på hvordan balkongen/ terrassen er bygget opp	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må gjennomføres lokal reparasjon/utskifting for fremtidig bruk. Prisestimatet kan avvike, så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for eksakt pris.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Innerdører har hvit omramning og innfelt glass med sprosser. Entréder med innfelt glassfelt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
1 etasje: Tv-stue: 1992 Innerdører er ca 2-3 år gamle (eier opplyser). Resterende vinduer er fra 1983. Underetasje: Vinduer fra 1983/92. Vindu trapperom er av nyere alder, eksakt alder er ukjent da stempel ikke var synlig i karm. Innerdører med ukjent alder. Vinduer/innerdører i hybel 2 er fra 2016.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramning?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
TG2: 1. etasje: Det registreres kondenssering av enkelte vinduer Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Karmmer er værslitte. Høy slittegrad både inne/utvendig på vinduer/dører. Fuktskader på balkongdør. Enkelte vindu/innerdører/ terrassedør tar i karm og har behov for justering. Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes. Underetasje: Det blir påvist sprekk i vindusglass i entre til hybel 1. Kondenssering av vinduer. Karmmer er værslitte. Høy slittegrad både inne/utvendig på vinduer/dører. Enkelte innerdører er ikke festet til karm. Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Enkelte vindu/innerdører/ terrassedør tar i karm og har behov for justering. Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes. Beskrivelse: 1 etasje: Tv-stue: 1992 Innerdører er ca 2-3 år gamle (eier opplyser). Resterende vinduer er fra 1983. Underetasje: Vinduer fra 1983/92. Vindu trapperom er av nyere alder, eksakt alder er ukjent da stempel ikke var synlig i karm. Innerdører med ukjent alder. Vinduer/innerdører i hybel 2 er fra 2016.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskifting av vinduer/dører må påregnes i tiden som kommer. Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smering anbefales. Vinduer med punkterte eller sprukne glass må forventes å bli byttet, enten hele vinduet eller bare glassene. Tettningslister bør byttes ut for å forhindre for stort varmetap.	

6.7 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning, Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Deler av kledning er fra 1992.	
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: Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte panelbord må påregnes skiftet. Omfanget er ikke vurdert, men er relativt godt synlig. TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis fuktskader med behov for ekstra vedlikehold/ utskiftinger. Trevirket/panelene er oppsprukket og værslitt. Luftingen i nedre kant av kledningen mot grunnmuren er liten eller fraværende. Det mangler lusing/musebånd i konstruksjonens nedre kant. Beskrivelse: Deler av kledning er fra 1992. Yttervegger av bindingsverk i trekonstruksjon fra byggeår/1992. Utvendige fasader av panel.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved feks. tilleggisolering ol Rengjøring og overflatebehandling anbefales. Musetettingen bør utbedres. Kledningsbord med punktråte bør utbedres.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Kaldtloft med adkomst fra kjøkken. Undertak av takbord.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
TG2: Det registreres fuktmerker rundt takgjennomføring til pipe. Undertaket har misfarging av svertesopp/muggsopp. Det er begrenset/mangelfull ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Uisolert rør på kaldt loft. Beskrivelse: Kaldtloft med adkomst fra kjøkken. Undertak av takbord.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Lufting/ventilering bør forbedres. Fukt/fuktskjolder gir indikasjon på utettheter ved beslag. Beslag på tak bør kontrolleres og det må påregnes utbedring. Jevnlig tilsyn anbefales. Misfarging i form av svertesopp/muggsopp kan komme som følge av luftlekkasjer til kaldt loft hvor varmt, fuktig luft kondenserer på undertaket. Ved negativ utvikling anbefales det ytterligere undersøkelser og nødvendige tiltak må iverksettes som utbedring av dampspærre og/e ler økt lufting. Ale uisolerte rør på kaldtloft bør isoleres. Manglende isolering kan føre til kondensproblematikk. Kondensvann som renner tilbake i røret kan lekke ut i konstruksjonen.

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
TG2: Det registreres løse/nedbøy/skjevheter/ rust i takrenner/nedløp. Over halvparten av forventet levetid for renner/nedløp/beslag.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.	

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Valmet tak
Inspisert fra	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
TG1: Takkonstruksjon iht. alder. Ventilasjon er registrert ved spalter i gesims. Beskrivelse: Bygningsdelen må sees i sammenheng med "Taktekking" Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra terrasse/veranda. Det var ikke trygg adkomst til tak iht. interne HMS-regler.	

6.11 Taktekking

Type tekking	Annet
Glassert takstein og betongstein.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at deler av takstein har blitt skiftet ut i nyere tid.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
TG2: Tekkingen har slitasje og mose på grunn av elde/alder på takoverbygg til terrasse i 1. etasje. Det er påvist avvik ved beslagsløsninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen/undertaket. Beskrivelse: Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Takkonstruksjon/Loft' Yttertaket er kun besiktiget fra takfot stående i fra bakkenivå/balkong. iht. interne HMS-regler utføres det ikke besiktigelse fra tak. Besiktigelse fra tak anbefales når forholdene ligger til rette for det.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring/utskifting av beslagsløsninger anbefales for å unngå lekkasjer og skader. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen/undertaket skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Mose bør fjernes. Mose kan tære på tekkingen og demme opp for vann som kan føre til at vann føres inn på undertaket	

6.12 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?	Ja

Oppsummering av utstyr på tak	TG-2
TG2: Snøfangere mangler på hele eller deler av taket, men det var ikke påkrevd ved byggemeldingstidspunktet. Det er ikke tilstrekkelig adkomst til pipa for feieren.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales montert snøfangere på hele eller deler av taket. Stigetrinn og/eller plattform for feier må monteres.	

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkeag, Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
TG2: 1. etasje: Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 25mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter. Underetasje/hybel 1: Ved enkel nivellering av soverom ved spisetue registreres det et høydeavvik på ca. 20mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter. Hybel 2: Ved enkel nivellering av stue/kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 20mm over hele rommet og ca. 10mm over 2 meter. TGT: 1 etasje: Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 2mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter. Det registreres stedvis knirk. Underetasje/hybel 1: Ved enkel nivellering av spisetue registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter. Hybel 2: Nedbygninger i lamiantgulv. Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter. Hybel 3: Ved enkel nivellering av entre registreres det et høydeavvik på ca. 12mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter. Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 13mm over hele rommet og ca. 10mm over 2 meter.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.	

6.14 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?	Ja
Skorstein over tak er innsisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
TG2: Det er rust i beslag rundt pipa utvendig. Det mangler ildfast plate på gulvet under sotluken/feieluken på pipen. Eldre pipelep uten rehabiliteringen/inspeksjon av feievesenet.	
Beskrivelse: Det var ikke reist noen stige slik at pipa over tak er kun innsisert fra bakken.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak. Ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke anbefales. Utbedring av pipe med beslag over tak anbefales.	

6.15 Kjøkken: 1 etasje

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-2
TG2: Skader i benkeplate og fronter som tilsier behov for tiltak. Det er ikke påvist bruk av komfyrvakt og automatisk etter dagens krav.	
TGt: Misfarging av silikonfuge bak armatur.	
Beskrivelse: Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert. Eier opplyser at kjøkkenet er av nyere alder. Flis på gulv. Malt overflate, flis på vegg over benkeplate samt tapet på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med glatte fronter. Deler av overskapfronter har glass fronter. Laminat benkeplate med en tykkelse på 38mm. Nedfelt oppvaskkum i stål med 1 1/2 kum og ettgreps armatur som er svingbart og uttrekkbart munnstykke. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Frittstående oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap. Luke til kaldtloft. Utgang til balkong.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Innredningen/benkeplate fungerer i sin helhet, men anbefales på sikt å bli skiftet ut. Det anbefales å montere komfyrvakt og automatisk vannstopper.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerer ved enkel test. Avtrekk som er mekanisk. Rens av filter anbefales jevnlig for å få best mulig avtrekk.	

6.16 Kjøkken: Kjøkken underetasje/hybel 1

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-3
TG3: Skader/slitasje i innredningen som tilsier utskiftning i nær fremtid.	
Beskrivelse: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Hybelkjøkken med glatte fronter og støpt oppvaskkum i stål. Ettgreps armatur. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Opplegg for oppvaskmaskin og komfyr. Innebygd bereder.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Innredning og kjøkkenet bør oppgraderes. Prisestimatet kan avvike, så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for eksakt pris. Alt av arbeider som utføres må dokumenteres.	

Utbedringskostnader overflater og innredning	50 000 - 150 000
---	-------------------------

Avtrekk	
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerer ved enkel test. Avtrekk som er mekanisk.	

6.17 Kjøkken: Hybel 2

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-2
TG2: Kosmetiske skader som tilsier behov for tiltak. Det er ikke påvist bruk av komfyrvakt og automatisk vannstopper etter dagens Beskrivelse: Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert. Kjøkken med ukjent alder. Laminat på gulv. Malt overflate og flis på vegg over benkeplate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate. Nedfelt oppvaskkum i stål med ettgrep armatur. Innredning med benkebereder og mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Frittstående komfyr/fryseskap.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Innredningen fungerer med registrerte avvik, men anbefales på sikt å bli utbedret. Det anbefales å montere komfyrvakt og automatisk vannstopper.	

Avtrekk	
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerer ved enkel test. Avtrekk som er mekanisk.	

6.18 Kjøkken: Hybel 3

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-3
TG3: Skader/slitasje i innredningen som tilsier utskiftning i nær fremtid. Beskrivelse: Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert. Laminat på gulv. Malt overflate og flis på vegg over benkeplate. Malt overflate i himling. Innredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate. Oppvaskkum i stål med ettgrep armatur. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Frittstående komfyr og kjølfryseskap.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Innredning og kjøkkenet bør oppgraderes. Priestimatet kan avvike, så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for eksakt pris. Alt av arbeider som utføres må dokumenteres.	
Utbedringskostnader overflater og innredning	50 000 - 150 000

Avtrekk	
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerer ved enkel test. Avtrekk som er mekanisk.	

6.19 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Endring av romfordeling i underetasje. I hybel 3 er bod (tilleggsdel) tatt bort og blitt en del av kjøkken (hoveddel). Garasje (tilleggsdel) er blitt omgjort til en boenhet (hoveddel). Garasjer som blir omgjort til boenheter skal det alltid søkes om til kommunen. Det kan i ytterste konsekvens medføre at garasje må tilbakeslites til opprinnelig stand. Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel i bolig/leilighet er søknadspliktig i plan- og bygningsetaten. Merk følgende vedrørende omkleddingsrom: da rommet i dag benyttes som garderobe og det er plass til å skifte i rommet, blir rommet definert som et p-rom.	

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Da hybler i underetasje ikke er sekunder boliger, stilles det ikke de samme kravene til brann/lyd etter TEK 17.	
Er det manglende ferdiggjett / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til renning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Underetasje: Vindu er for lite i forhold til krav til dagslys. Det er ikke tilfredsstillende takhøyde etter dagens krav på 2,40m. Takhøyder måles til følgende: 1. etasje: Kjøkken: 2,36m Underetasje: Hybel 1: Entre: 2,34m Soverom: 2,33m Hybel 2: Stue: 2,34m Hybel 3: Entre: 2,23m Stue/kjøkken: 2,36-2,33m	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Ja
1 etasje/underetasje: Røykvarsel er plassert i gang/stue og soverom. Det mangler brannslukningsapparat. Hybel 2: Det mangler brannslukningsapparat. Hybel 3: Det er ikke etablert røykvarsler eller brannslukningsapparat.	

6.20 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp som er malt.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndleper i trappeløp?	Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
TG2: Det er for stor avstand mellom rekkverksspiller (over 10 cm). Det er for stor avstand mellom trappetrinn (over 10 cm). Det mangler håndleper på veggen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak må gjøres for å bedre personsikkerhet.	

6.21 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.	
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?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
TG2: Deler av innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Beskrivelse: Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

6.22 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
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?	Ja
Oppsummering av vannledninger TG-2	
TG2: Deler av vannrør innvendig har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering, bad i hybel 1. Stoppekran fungerte ikke som tiltenkt. Beskrivelse: Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Stoppekran er plassert i bad i hybel 1.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken. Ytterligere undersøkelser av stoppekran anbefales. Det kan ikke utelukke behov for tiltak.	

6.23 Elektrisk



Sikringskap er plassert i underetasje/hybel 1. Kursoversikt på innside skapdør.

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
Det elektriske anlegget ble oppgradert etter byggeår. Ukjent år og omfang.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Leses sikringene ofte ut?	Nei



Sikringskap er plassert i hybel 2, i stue.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk TG-IU	
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale elftilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Avvik registrert: Det er manglende samsvarserklæring på anlegget. Det finnes ikke noen kursfortegnelse i sikringskap til hybel 2. Det registreres dårlig innfesting på elektrisk utstyr. Det registreres omfattende bruk av skjoteledninger. Det er hull/innføringer i inntak eller sikringskap til hybel 2 som ikke har nippelinnføring eller er tettet med masse beregnet for formålet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll. Lese ledninger/utstyr bør festes for å forhindre skader i koblingsbokser/stikkontakter og det kan oppstå berøringsfare. Kursoversikt bør etableres. Sikringskap bør tettes med masse beregnet for formålet.	

6.24 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av varmesentral TG-IU	
Eier er ikke kjent om det er noen oljetank på eiendommen.	

6.25 Varmtvannsbereder: Kjøkken underetasje/hybel 1

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av varmtvannsbereder TG-2	
TG2: Berederen er innebygd uten mulighet for inspeksjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Adkomst til bereder bør etableres for inspeksjon.	

6.26 Varmtvannsbereder: Kjøkken hybel 2

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med ukjent understøttelse	
Årstall	
Ukjent alder da stempel ikke var synlig.	
Størrelse	
Ca 120 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-2
TG2: Det er ikke påvist tilfredsstillende EL-tilkobling etter dagens krav.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales direkte EL-tilkobling etter dagens krav. Det kan være fare for varmgang ved tilkobling med stikkontakt (plugg).	

6.27 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
TG2: Tiltenkte spalter/veggventiler i hele boligen er tildekket så ventilasjon i rommene er redusert/manglende. Enkelte deksler for veggventiler utvendig er manglende.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltenkte veggventiler/spalter bør åpnes for å tilfredsstille kravet for ventilasjon i boliger. Deksler anbefales å få montert.	

6.28 Våtrom: Bad 1 etasje



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av våtrom	TG-3
TG3: Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på veggoverflater. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår. Det ble registrert plast på innervegg mot bad ved inspeksjon. Hulltaking: Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved soverom mot våtsoene. Fuktmåling med pigb ble utført uten at det ble registrert skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 24,2%. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigb. Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom. Beskrivelse: Flis på gulv og flis på vegger. Malte plater og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med profilerte fronter. Helstøpt servant med ettreps armatur. Utstyrt med dusjhjorne, åpen dusj, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin og gulvstående wc.	
Anbefalte tiltak	
Badet er over forventet levetid og renovring må påregnes. Det må benyttes dusjkabinett frem til våtrommet blir oppgradert for å begrense belastning med fritt vann. Prisestimatet gjelder nektern standard ved følgende: nytt sluk, membran, overflater, saniterutstyr og tekniske installasjoner. Alt av utførelse må dokumenteres. Prisestimatet kan avvike så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for å få eksakt pris.	
Utbedringskostnader	Over 300 000

6.29 Våtrom: Bad underetasje/hybel 1



Hjelpesluk i bad i plast.



Hovedsluk i bad i plast.

6.30 Våtrom: Bad, hybel 2

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Ja

Oppsummering av våtrom

TG-3

TG3:

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på veggoverflater. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Hulltaking:

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved soverom mot våtsone. Fuktmåling med piggg ble utført og det ble registrert førhøyde fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var fuktig på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 75%. Det ble registrert 21,9% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med piggg.

Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Beskrivelse:

Flis på gulv, og flis og panelplater på vegger. Malte plater og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med glatte fronter. Helstøpt servant med ettgreps armatur. Utstyrt med dusjhjørne, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, gulvstående wc og stoppekran.

Anbefalte tiltak

Badet er over forventet levetid og renovering må påregnes.

Det må benyttes dusjkabinett frem til våtrommet blir oppgradert for å begrense belastning med fritt vann.

Prisestimatet gjelder nøktern standard ved følgende: nytt sluk, membran, overflater, sanitærutstyr og tekniske installasjoner. Alt av utførelse må dokumenteres. Prisestimatet kan avvike så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for å få eksakt pris.

Utbedringskostnader

Over 300 000



Sluk i bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med glatte fronter. Overlimt servant med ettgreps armatur. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare glassderer, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin og gulvstående wc.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Nyere bad med ukjent alder.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?

Ja

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?

Ja

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-3

TG3:

Vindu er plassert i våtsone for dusj. Svertesopp/råteskader på vinduskarm.

TG2:

Fuktsvelling på listverk/dørblad.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv/vegger.

Det registreres misfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuge overgang vegg og gulv.

Beskrivelse:

Nyere bad med ukjent alder.

Anbefalte tiltak overflater

Utskiftning av råteskadet vindu anbefales.

Prisestimatet kan avvike, så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for eksakt pris.

Dør og karmister bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastningen i rommet.

Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.

Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskiftning.

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?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger?	Ja
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?	Ukjent
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
TG2: Det registreres at membran ikke er ført inn under klemring. Rørforinger gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer/sluk gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-3
TG3: Det registreres store fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen. Løse fronter til servantskap.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Utskiftning av servantskap må påregnes.	
Utbedringskostnader sanitærutstyr	Under 10 000

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
TG2: Rommet mangler tilluftspalte under dørblad og ventilering av rommet blir redusert. Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det anbefales å etablere tilluftspalte under dørblad for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-2
TG2: Det ble registrert plast på innervegg til bad ved inspeksjon. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved soverom mot våtsone. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registrert skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 24,2%. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg. Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.	
Anbefalte tiltak fukt	
Jevnlign tilsyn anbefales. Ved negativ utvikling må tiltak utføres.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.31 Våtrom: Bad hybel 3



Sluk i plast i bad.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Ja
Oppsummering av våtrom	TG-3
TG3: Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på veggoverflater. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved soverom mot våtsone. Fuktmåling med pigg ble utført og det ble registrert skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 95%. Det ble registrert 100% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg. Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom. Full fibermetning i treverk (fibermetningspunktet) er den fuktighetsgraden hvor treet ikke kan ta opp mer bundet vann i fiberveggene. Når treverket når dette punktet, typisk rundt 28 % fuktivote for gran og furu ved 20 °C, vil overskytende vann bli lagret som fritt vann i cellehulrommene, og treet begynner å "dryppe". Beskrivelse: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med profilerte fronter. Helstøpt servant med ettgreps armatur . Utstyrt med dusjnisje, dusjderer på skinne, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin og gulvstående wc.	



Fuktmåling med pigg.

Anbefalte tiltak

Badet er over forventet levetid og renovering må påregnes. Det må benyttes dusjkabinett frem til våtrommet blir oppgradert for å begrense belastning med fritt vann. Prisstimatet gjelder nøktern standard ved følgende: nytt sluk, membran, overflater, sanitærustyr og tekniske installasjoner. Alt av utførelse må dokumenteres. Prisstimatet kan avvike så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for å få eksakt pris.

Utbedringskostnader Over 300 000

6.32 Øvrig: Overflater (tak,vegg,gulv)

Beskrivelse

Siltasje på overflater som tilsier behov for tiltak.

Oppsummering av øvrig TG-2

TG2: Siltasje på overflater som tilsier behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedringer av overflater anbefales.

6.33 Kryp kjeller

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.34 Støttemur

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.35 Toalettrom

Tilgjengelighet Ikke relevant

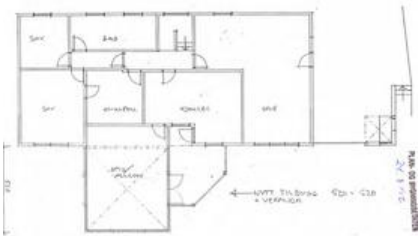
6.36 Vannbåren varme

Tilgjengelighet Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

1. etasje



U. etasje





Signing Information Side 1/1

 Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Mohammad, Shaheen Fatima	9578-5999-4-3455655	2025-12-04 13:26:09
--------------------------	---------------------	---------------------

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.

Utstyrt dato
4. des. 2025
Oppdragsnummer
5-0580/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Olaves Hvervens vei 5, 1266 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Shaheen Fatima Mohammad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. desember 2003

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?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: If skadeforsikring
Forsikret i: 1944583

Utført arbeid

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

Nei

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Nye takstener lagt for 10-12 år siden.

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Hafslund godkjente el anlegg for mange år siden, dokumenter er ikke mulig å oppdrive

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Offentlig

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?

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Ref.til tilstandsrapport utført av Joakim Lanbråten

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke noe mer enn det som er nevnt i tilstandsrapporten

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

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

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: Boligen er registrert som enebolig med hybel/utleiedel

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjanse 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: 5-0580/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn

Mohammad, Shaheen Fatima

Dato

2025-12-04

Identifikasjon



bankID

Mohammad, Shaheen Fatima



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



Retur: Innkrevingsetaten, Postboks 4594 Nydalen, 0404 OSLO

Mohammad Shaheen Fatima
Olaves Hvervens Vei 5
1266 OSLO

Orgnr: NO976819934MVA
Bankkonto: 1315.01.02000
SWIFT/BIC: DNBANOKK
IBAN: NO03 1315 0102 000

Side 1
Telefon: Se baksiden

Fakturert	04.03.2025	Termin/År	1/2025
Forfall	25.03.2025	Ant. seksj.	0
Gårds-/bruksnr.	189.245.0.0/1		
Eiendom	Olaves Hvervens vei 5		
Eierkontakt	Mohammad Shaheen Fatima		
KID	25030000055552021		
Bruksnavn			

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 1. termin 2025				Fakturanr.: 11464528	
Vare	Beskrivelse	Terminbeløp eks.MVA	MVA grunnlag	MVA	Å betale
1000	Renovasjonsgebyr	2.414,38	2.414,38	603,60	3.017,98
2000	Vann- og avløpsgebyr	5.629,00	5.629,00	1.407,25	7.036,25
			8.043,38	2.010,85	10.054,23

Oslo bystyre vedtok i møte 11.12.2024 følgende endringer på kommunale avgifter og eiendomsskatt:
Prisekning for renovasjonsgebyr 2025: Husholdningsavfall: 5%. Næringsavfall som er kildesortert: 5% (180 liter sekk:15%). Næringsavfall som ikke er kildesortert: 15%.
Vann- og avløpsgebyrene har økt for 2025. Vanngebyret med 27,4%, og avløpsgebyret med 4,2%.
Abonnements- og vannmålergebyrene har økt med 3,9%.
Gebyr for tilsyn av fyringsanlegg er satt til kr. 243 for 2025. Gebyret for feiling holdes uendret.
Du kan lese om eiendomsskatten på www.oslo.kommune.no/eiendomsskatt, og se hvordan den er beregnet.

13150102000 10.054,23

Termin/År 1/2025
Gårds-/bruksnr. 189.245.0.0/1
Eiendom Olaves Hvervens vei 5
Fakturanr. 11464528

25.03.2025

Mohammad Shaheen Fatima
Olaves Hvervens Vei 5
1266 OSLO

Oslo kommune Innkrevingsetaten
Avdeling kommunale avgifter
Postboks 4594 Nydalen
0404 Oslo

25030000055552021 10054 23 7 13150102000

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt

Side 2

Mohammad Shaheen Fatima
Olaves Hvervens Vei 5
1266 OSLO

Termin/År	1/2025	Fakturanr.	11464528
Gårds-/bruksnr.	189.245.0.0/1	Fakturert	04.03.2025
Eiendom	Olaves Hvervens vei 5	Forfall	25.03.2025
KID	25030000055552021		
Eierkontakt	Mohammad Shaheen Fatima		

Renovasjonsgebyr			
Vare	Beskrivelse	Utgregning	Beløp
110033	Restavfall husholdning	330 liter 1 beholder(e) 1 gang pr. uke fra 01.01.2025 til 31.03.2025 andel 1/1	2.239,94*
117025	Papir husholdning	240 liter 1 beholder(e) hver 4. uke fra 01.01.2025 til 31.03.2025 andel 1/1	0,00*
120001	Hentegebyr husholdning	1 standplass(er) å 707,44 pr. år 01.01.2025-31.03.2025	174,44*
Sum eks. MVA			2.414,38

Vann- og avløpsgebyr			
Vare	Beskrivelse	Utgregning	Beløp
201000	Abonnementsgebyr	(1 stk*465,00 kr)*3 mnd/12, perioden 01.01.2025 - 01.04.2025	116,25*
201001	Vanngebyr etter areal/stipulert	(292 m2*1,30*31,95 kr)*3 mnd/12, perioden 01.01.2025 - 01.04.2025	3.032,06*
201002	Avløpsgebyr etter areal/stipulert	(292 m2*1,30*26,14 kr)*3 mnd/12, perioden 01.01.2025 - 01.04.2025	2.480,69*
Sum eks. MVA			5.629,00

* Inngår i MVA-grunnlag

Eiendomsskatt og kommunale avgifter

Du får faktura fire ganger i året med følgende forfallsdatoer: 25. mars, 25. mai, 25. august og 25. oktober.

Betaling

Det er viktig at du betaler fakturaen til riktig tid. Hvis du betaler for sent, må du betale forsinkelsesrenter. Hvis du ikke kan betale innen forfall, kan du søke om betalingsutsettelse. Du kan lese om betalingsutsettelse og forsinkelsesrenter på www.oslo.kommune.no/eiendomsskatt/betaling.

Du må betale fakturaen selv om du har sendt inn klage.

Har du oppdaget feil i fakturaen eller har du spørsmål?

- Informasjon om [kommunale avgifter](http://www.oslo.kommune.no/kommunale-avgifter/) (se www.oslo.kommune.no/kommunale-avgifter/)
- Informasjon om [eiendomsskatt](http://www.oslo.kommune.no/eiendomsskatt/) (se www.oslo.kommune.no/eiendomsskatt)

Hvis du mener noe er feil, må du melde fra om dette til etaten som har beregnet gebyret eller eiendomsskatten. Det samme gjelder hvis du har spørsmål om beregningen.

Faktura og eiendomsskatt	Renovasjonsgebyr	Vann- og avløpsgebyr	Feie- og tilsynsgebyr
Innkrevningsetaten Postboks 4594 Nydalen 0404 Oslo	Renovasjons- og gjenvinningsetaten Postboks 14 Vollebekk 0516 Oslo	Vann- og avløpsetaten Postboks 4704 Sofienberg 0506 Oslo	Brann- og redningsetaten Seksjon boligsikkerhet Nedre Rommen 2 0988 Oslo
postmottak@ine.oslo.kommune.no Telefon: 21 01 40 04	postmottak@reg.oslo.kommune.no Telefon: 23 48 36 30	postmottak@vav.oslo.kommune.no Telefon: 23 44 01 33	postmottak@bre.oslo.kommune.no Telefon: 23 46 97 70

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebogate 19^{NA} *115060

Approbasjon.

Arbeidssted	189/245 Nedre Prinsdals v. 35 B	Journalnr.	75/1409	Tegn. nr.	1-
Arbeidsart	Tomannsbolig	Innlevert	14.5.75		
Bygningens art					
Byggherre	Kjell R. Krydstby, Etterstadsløtta 49, Oslo 6.				
Byggemelder	Mesterhus Oslo og Akershus AL, Langesgt. 9, Oslo 1.				

Date 13. juni 1975. MS/SH

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:
Det vises til vår påtegning av 9.6.75 på situasjonskartet og til byplan-kontorets uttalelse av 18.4.75. Det foreligger tinglyst erklæring om midlertidig bruksrett til atkomstvei over gnr. 189, bnr. 6, og videre tinglyst erklæring fra eier av gnr. 189 bnr. 114 angående avstand til nabogrensen. Det må redegjøres for konstruksjoner. Rørleggerarbeidet må anmeldes til og godkjennes av vann- og kloakkvesenet. Skjema av eventuell peis må sendes inn og være godkjent før arbeidet med peisen påbegynnes. Hybelleilighetens stue kan med fordel få et lite vindu mot syd-øst. Stasjeskiller og vegger mellom leilighetene må isoleres mot lyd i samsvar med byggeforskriftens kap. 53. Gulv i underetasjen isolert med Isopor må utføres i henhold til Retningslinjer fra fabrikkant. Endelig sokkelhøyde og terrengutforming godkjennes på stedet av vår overingeniør. Terrenget må planeres slik at det ikke blir til skade eller ulempe for naboer. Garasjen må anmeldes særskilt.

Følgende vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene

og til «Alminnelige bestemmelser» på —

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- | | |
|--|--|
| ☒ A. ansvarshavende være godkjent. | ☐ D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering. |
| ☒ B. tegningene være stemplet av Byggeløyskontoret, Røld Amundsen gt. 4. | ☒ E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet. |
| ☒ C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelses-spørsmålet er ordnet. | ☐ F. ventilasjonsanlegget være godkjent. |
| ☐ C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1. | ☐ G. korrigerede tegninger være innsendt og godkjent. |
| | ☐ H. |
| | ☐ I. |
| | ☐ J. |

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad
hem.

Margretha Schei

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Spesielle krav.

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på omstående side.)

- I. Det må innsendes plan i henhold til «Retningslinjer for grønnanlegg». Planen må innsendes så tidlig at utgravede masser kan bli riktig plassert.
- II. Områdene omkring industribygg o.l. må ikke benyttes til opplag.
- III. Hvor vei eller gate (fortau) går umiddelbart inn til bygningen, skal det inn til grunnmuren bare fylles med rene fyllmasser som ikke forårsaker vesentlig synking. Alunholdig stein tillates ikke benyttet i noe tilfelle. Byggets ansvarshavende skal i slikt tilfelle varsle veivesenet for kontroll av fyllmassene før gjennfylling iverksettes.
- IV. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftens kap. 32 § 3 punkt 1.
- V. Forslag til utvendige farger (også for tak) må innsendes.
- VI. Andre oppbygging over tak enn de som er vist på de innsendte tegninger kan ikke påregnes godkjent.

Alminnelige bestemmelser.

1. Byggherre og ansvarshavende må vise akt-somhet overfor naboendommer slik at disse ikke utsettes for uønskede skadevirkninger under gravings- og byggearbeidet. Det henvises i denne forbindelse til nabolovens bestemmelser. Bygningskontrollen må varsles i god tid før graving i nabogrense tar til. Redegjørelse for arbeidets fremdrift samt de nødvendige sikringstiltak kan kreves innsendt. Det gjøres oppmerksom på at bygningskontrollen er uten ansvar.
2. Gårds plass må planeres med fall til kum på egen grunn og eventuelt forsynes med fast dekke.
3. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbeholdt trapp som mangler sidelys utstyres med reservedys med strøm fra eget batteri.
4. I våningshus med mer enn en leilighet, må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje, ha en fri bredde av minst 1 m.
5. Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.
6. Trapperekker høyde skal være minst 0,9 m fra trinnforkant, og srossene skal ikke ha større innbyrdes avstand enn 15 cm. Dette gjelder også balkongrekkeverk m.m.
7. Korridorer og entreer må ha en minste-bredde av 1,2 m.
8. Fyrrom skal ha vindu til det fri.
9. Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.
10. Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.
11. Avtrekk fra oljefyr kjøle skal i alminnelighet føres til egen røykpipe.
12. Røykpipe må ha minst 1 stens vange mot kott, skap, søppelrom og garasjer.
13. Feiedrør må plasseres slik at de er lett tilgjengelige. De må ikke plasseres i beboelses-rom, kott, garasjer o.l.
14. I badstuba må dører slå ut.
15. Redningstau må anbringes etter fastsatte retningslinjer.
16. Skråtak i beboelsesrom må varmeisoleres. K-verdi maks. 0,8.
17. Gulv samt delevegger mellom leiligheter må isoleres mot lyd.
18. Loftbjelkelag må ikke oppta taklast med mindre det er beregnet for det.
19. På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere på en måte som bygningskontrollen kan godkjenne.
20. Hvor rørledninger gjennombyrter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.
21. Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill.
22. Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsler til garasjer o.l. må gis avløy for overvann.
23. Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1:3.

For tilfluktsrom plikter byggherren å sende ett sett tegninger i M. = 1:100 av det godkjente tilfluktsrom til Oslo siviltforsvar, Møllergata 43, Oslo 1. Kfr. tilfluktsromforskriftene kap. 1, pkt. 5.

For øvrig vises bl.a. til:

- «Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»
- «Regler for innredning av bad, dusjrom og w.c.rom i Oslo.»
- «Regler for anordning av ventilasjon i bygg i Oslo.»
- «Regler for gassinstallasjoner i Oslo.»



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 ** OSLO 5 * 1150 80

SG/MBW

KOPI

Oslo, den

18. januar 1980

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 189, bnr. 245, Nedre Prinsdalsvei 35 B
Arbeidets art
Nybygg
Bygningens art
Tomannsbolig
Byggherre
Kjell R. Krydsby, Nedre Prinsdalsvei 35 B, Oslo 12
Byggemelder
Mesterhus Oslo og Akershus AL, Langesgt. 9, Oslo 1
Ansvarshavende
Byggmester Gunnar Storløkken, Boks 110, 1410 KOLBØTN

Journalnr.
75/1409
Avsluttende synsforretning
27.11.79

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen

S. E. Eide
Svein Eide

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


**PLAN- og
BYGNINGSETATEN**
KART • PLAN • BYGGESAK

 Hagness, Einar Siv.ark. MNAL
Fossveien 24b

0551 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	930061030	94/47544

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Einar O. Caspersen	26. august 1994

 Arbeidssted : 189/0245 Olav Hvervens vei 5
 Byggherre : Saeme, Mohammed, Olaves Hvervens vei 5, 1266 OSLO
 Arbeidets art: TILBYGG BOLIG

APPROBASJON

 Godkjenning av planer for arbeidet
 Vilkår for byggetillatelse

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2-3-4 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 24.08.94 på kartet. Ansvarshavende er selv ansvarlig for plasseringen. TOMTEARRONDERINGEN MÅ VÆRE GJENNOMFØRT FØR FERDIGATTEST KAN UTSTEDES. Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

A. Ansvarshavende må være godkjent.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

NB! Eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggs anmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner blir gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

Approbasjonen har gyldighet i 3 år. Blir byggearbeidet ikke satt igang i denne perioden, kan De i henhold til gebyrregulativet, og senest 4 år etter fakturadato, kreve tilbakebetalt en del av betalt gebyr.

 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 Avdeling Øst

 Tore Berntzen
 Seksjonsleder

 Einar O. Caspersen
 Overarkitekt

 Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
 Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag, onsdag, fredag kl. 12.00-14.00
 Eiendomssopplysninger, telefon: 820 80150


Oslo kommune


**PLAN- og
BYGNINGSETATEN**
KART • PLAN • BYGGESAK

 Saeme, Mohammed
 Olaves Hvervens vei 5

1266 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	930061030	95/19024

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Anders Sundt	23. mars 1995

 Arbeidssted : 189/0245 Olav Hvervens vei 5
 Byggherre : Saeme, Mohammed, Olaves Hvervens vei 5, 1266 OSLO
 Arbeidets art: TILBYGG BOLIG

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 Avdeling Øst

 H.A.Rasch-Olsen
 Overingeniør

 Anders Sundt
 Avd.ing. II

 Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
 Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag, onsdag, fredag kl. 12.00-14.00
 Eiendomssopplysninger, telefon: 820 80150



Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

KART • PLAN • BYGGESAK

Hagness, Einar
Lofotgata 2

0458 OSLO

Arkivnr.	Journr.	Saksbeh.	Dato
920308172	92/315379	Ellen Gulbrandsen	27. august 1992
			3/

Arbeidssted : 189/0245 Olav Hvervens vei 5
Byggherre : Saerme, Mohammed, Olav Hvervens vei 5, 1266 OSLO
Arbeidets art: TILBYGG - BOLIG

APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1,3,4,5,6 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 27.08.92 på kartet.

Ansvarshavende er ansvarlig for korrekt plassering i henhold til godkjent byggesøknad.

Ventilasjon må anordnes i henhold til kap. 47 i gjeldende forskrifter.

Varmeisolasjon av yttervegger, dører og vinduer skal tilfredsstille kravene i byggeforskriftenes kap. 53.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

A. Ansvarshavende være godkjent. ✓

E. Redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.

Se notat.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

NB! Eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsammeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner blir gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Ellen Gulbrandsen
Ing.II



Oslo kommune


**PLAN- og
BYGNINGSETATEN**
KART • PLAN • BYGGESAK

Ansvarshavende:

Saerme, Mohammed
Olav Hvervens vei 5
1266 OSLO

Lillegård, Sven
Langgata 17
0566 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	920308172	93/21624

Deres ref.

Vår saksbeh.	Dato
Anders Sundt	7. juni 1993

Arbidssted : 189/0245 Olav Hvervens vei 5
Byggherre : Saerme, Mohammed, Olav Hvervens vei 5, 1266 OSLO
Arbeidets art: TILBYGG - BOLIG

=====

FERDIGATTEST

=====

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Anders Sundt
Avd.ing.II



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Side 2 av 2

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

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

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

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

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

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

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

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

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

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

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

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

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

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

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

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

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

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

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

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

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

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

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

	Plan- og bygningsetaten	Besøksadresse:	Sentralbord:	02 180	Bankgiro: 1315.01.01357
		Vahls gate 1, 0187 Oslo	Kundesenteret:	23 49 10 00	Org.nr.: 971 040 823
	Boks 364 Sentrum 0102 Oslo	www.pbe.oslo.kommune.no	Telefaks:	23 49 10 01	MVA
			E-post:	postmottak@pbe.oslo.kommune.no	



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Haleem Wahid
OLAVES HVERVENS VEI 5

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86520953
8809655

Vår ref (Saknr):

Dato: 14.10.2025
Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.189 BNR. 245

Vi viser til bestilling av 20251014 for OLAVES HVERVENS VEI 5.

GNR. 189 BNR. 245

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.01.1974.

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

1229 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

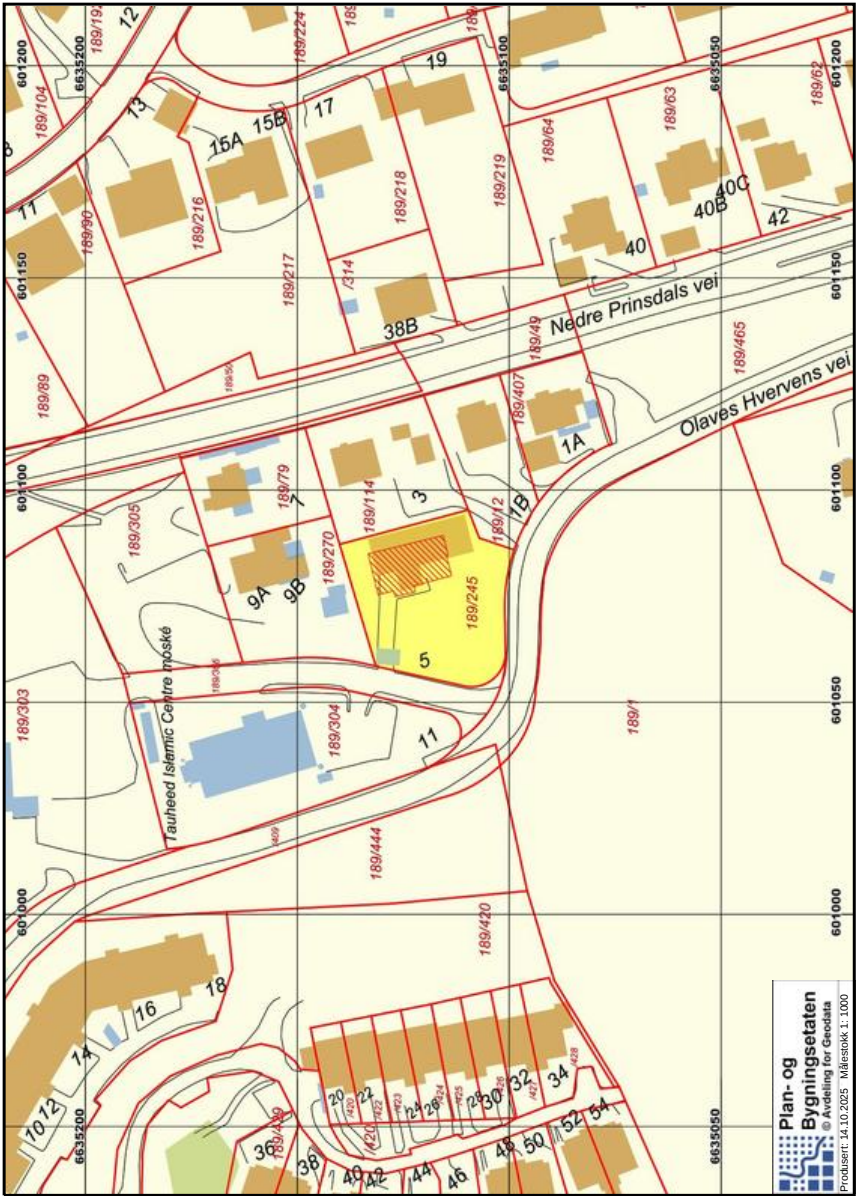
Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

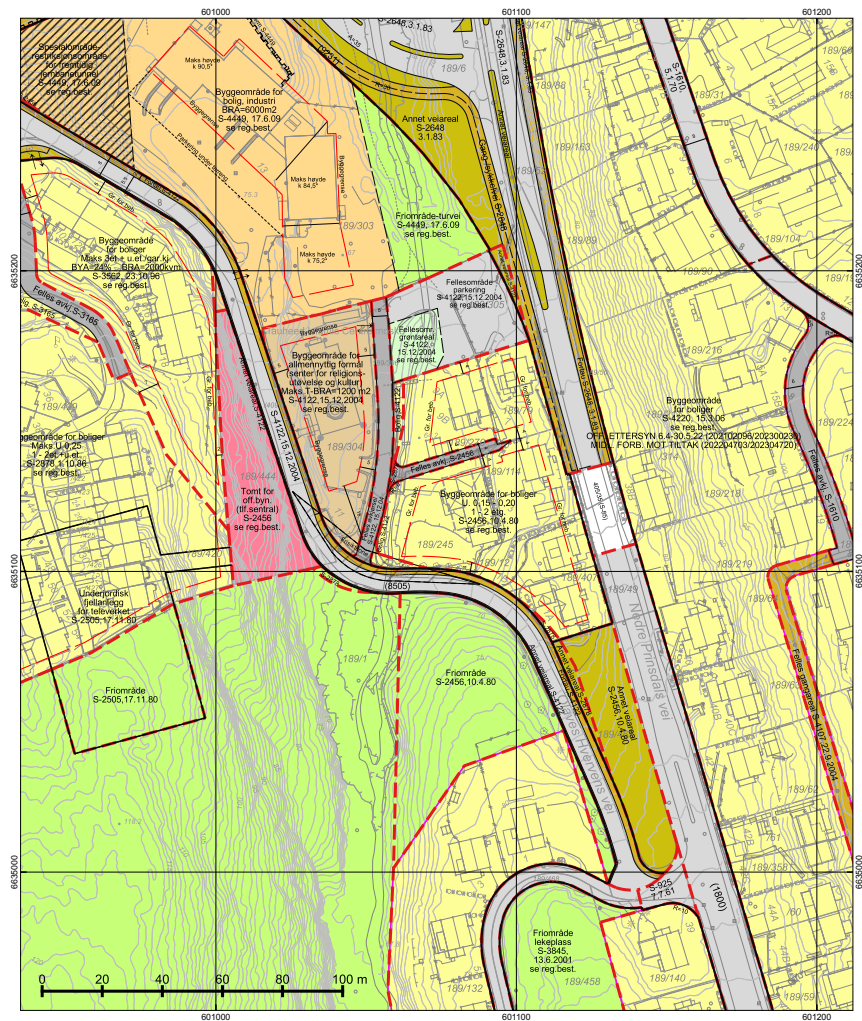
Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003 05 58920
Rundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
 41 - Turvei/skillevei
 70 - Felles avkjørsel
 71 - Felles parkering
 72 - Felles lekeareal
 73 - Felles gangareal
 110 - Bolig m.tilh. anlegg
 144 - Førr./bolig
 145 - Førr./industri
 164 - Televerk m.tilh.anlegg
 170 - Privat institusjon
 310 - Offentlig kjørebane/vegrunn
 311 - Annet veiareal
 312 - Fortau
 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
 624 - Underjordisk
 643 - Televerkanlegg
- RbRestriksjonOmråde
 RbRestriksjonGrense
- 70 - Felles avkjørsel
 76 - Felles underjordisk anlegg
 311 - Annet veiareal
 312 - Fortau
 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
 913 - Formåavgrensning
 925 - Gesimslinje
 930 - Reguleringslinje
 Formålgrense
- Foreløpig plan
 Plangrense (gammel lov)
- Grense for bebyggelse
 Byggingsgrense
 Beregnet senterlinje veg
 Underjordisk anlegg
 Friskitlinje
 Regulert stoy skjerm
 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

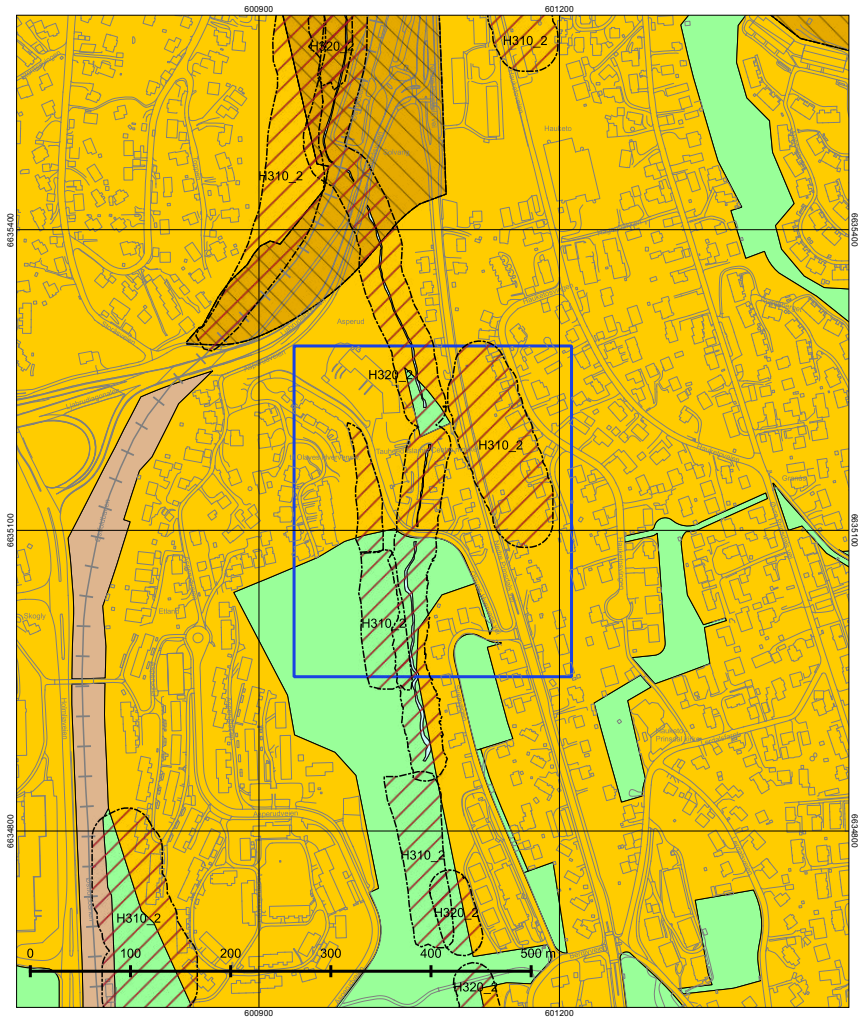
↑ Inn-/utkjøring



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

Oslo Dato: 14.10.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvivalens 1m Koordinat: EUREF89 - UTM zone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg. best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Reguleringskart - Kartutsnittet gjelder vertikalknivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak. PlottID/Best.nr: 148565/ 86520952 Adresse: Claves Hvervens vei 5 Gnr/Bnr: 189/245	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnryk. Se tegnforklaring på eget ark Deres ref.: Kommentar:
--	--	--



Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka
- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810_2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

 Oslo

Dato: 14.10.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr.: 148565/86520952
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015-2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

S-2456



S-2456

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av gnr. 189 bnr. 1 og 6 m.fl., Asperud i Holmlia. Regulert til boliger, offentlig bygning (telefonsentral), industri, friområde m.m.

Vedtaksdato: 10.04.1980

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [198001570](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR. 189, BNR. 1 OG 6 M. FL. - ASPERUD I HOLMLIA. BOLIGER, OFFENTLIG BYGNING (TELEFONSENTRAL), INDUSTRI, FRIOMRÅDE M.M., OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
Byggeområde for boliger.
Byggeområde for industri.
Tomt for offentlig bygning (telefonsentral).
Trafikkområde (annet veiareal).
Friområde.
Fellesareal (avkjørsler og parkering).

§ 3. Eksisterende boligområde
Boligene skal bestå av frittliggende småhus/tomannsboliger i inntil 2 etasjer. Maksimal utnyttelse $U = 0,20$. Ved byggeanmeldelse skal garasjeplassering vises. I tillegg skal det anvises mulighet for anlegg av en biloppstillingsplass. Ved påbygg/tilbygg eller oppførelse av ny bebyggelse må det sørges for tilfredsstillende støydempende tiltak innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftens kap. 53:22.

§ 4. Byggeområde for industri
a) Tomten kan bebygges med maks 1500 m² gulvareal tilsvarende $U=0,6$. Gesimshøyden kan være maks. kote + 73 og det kan tillates inntil 3 etasjer (inklusive underetasje).
b) Mot eksisterende boliger kan det bare settes opp lavt parkgjerde.
c) Bygningsrådet kan forby anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for det tilgrensende boligstrøk- samt rene lager bedrifter og særlig trafikkskapende virksomheter.

§ 5. Tomt for offentlig bygning (telefonsentral) Tomten kan bebygges med inntil 5200 m² - tilsvarende en netto utnyttelse $U = 0,4$. Gesimshøyden skal ikke være høyere enn kote + 82 og det kan tillates inntil 5 normale etasjer a' 3 m.

§ 6. Felles avkjørsler i 6 og 7 m bredde skal være felles for byggeområde for industri, tomt for offentlig bygning og eiendommene gnr.189, bnr. 270, 79, 114, 12 og 245. Felles avkjørsel i 4 m bredde skal være felles for gnr. 189, bnr.270, 79, 114 og 245.

§ 7. Felles areal (parkering) er felles for byggeområde for industri og tomt for offentlig bygning.

§ 8. Fellesbestemmelser (gjelder ikke byggeområde for boliger).
a) I medhold av paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo skal det sammen med søknad om byggetillatelse innsendes en plan i målestokk 1:500 for de ubebygde deler av de forskjellige byggeområder. Mot eksisterende boliger må det vises plass for skjermende beplantning. Minst 1/3 av nettotomt skal være ubebygget og holdes fri for lagring.
b) Av- og pålessing må skje på egen grunn. Nødvendig antall biloppstillingsplasser for eiendommens bruk fastsettes etter skjønn av bygningsrådet, kfr. paragraf 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo.

S-2456.doc

Side 2 av 2



Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).

Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår [Nabovarsel](#) på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag

1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000. Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser

Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart

Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

S-4122



S-4122

Olaves Hvervens vei 11. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmesler.

Vedtaksdato: 15.12.2004

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200309690](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200309690

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OLAVES HVERVENS VEI 11, GNR. 189 BNR. 304 MFL.

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket OP2-200309690, datert 29.03.2004 og revidert 04.10.2004.

§ 2. Formål

Området reguleres til:

- Bygeområde for bolig
- Bygeområde for offentlig bygning - telefonsentral
- Bygeområde for allmennyttig formål - senter for religionsutøvelse og kultur
- Offentlig trafikkområde - vei, fortau, annet veiareal
- Spesialområde - frisksone ved vei
- Fellesområder - felles avkjørsel, parkering, grøntareal

§ 3. Bygeområde for bolig

Reguleringsbestemmelser, stadfestet 10.04.1980 (S-2456) med eventuelle senere revisjoner gjelder.

§ 4. Tomt for offentlig bygning – telefonsentral

Reguleringsbestemmelser, stadfestet 10.04.1980 (S-2456) med eventuelle senere revisjoner gjelder.

§ 5. Allmennyttig formål - senter for religionsutøvelse og kultur

5.1 Utnyttelse

Tillatt bruksareal skal ikke overstige T- BRA= 1200 m2, hvorav maksimalt T-BRA = 900 m2 kan tillates til bebyggelse.

Parkering under terreng regnes ikke med i T-BRA.

5.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense som vist på plankartet.

Tillatt gesimshøyde maksimum kote = + 74.

Inntil 2 minareter kan oppføres inntil maksimal kotehøyde = + 81.

Kuppel med maksimal diameter inntil 6 meter kan tillates inntil 4 meter over maksimal gesims.

Heishus, trapperom og tekniske installasjoner kan tillates inntil 2,5 meter over maksimal gesims, men skal ikke utgjøre mer enn 6 % av takflaten.

5.3 Utforming

Det tillates ikke sammenhengende fasadelengder på mer enn 30 meter.

Konstruksjoner og installasjoner over maksimal gesims skal utformes med et helhetlig arkitektonisk preg.

5.4 Parkering

Det skal anordnes 40 parkeringsplasser på egen grunn.

Parkering under terreng tillates innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Innkjøring til parkeringskjeller må anordnes i nord.

Parkering på terreng tillates kun innenfor byggegrensen i nord på tomte.

Det skal opparbeides sykkelparkering iht. den til enhver tid gjeldende norm.

Parkering langs felles avkjørsel tillates ikke.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for handikappede.

§ 6. Fellesområder

6.1 Felles avkjørsel skal være felles for gnr.189 bnr.79, 114, 245, 270, 303, 304, 305 og senere utskilte parseller av disse.

6.2 Fellesareal parkering skal være felles for gnr.189 bnr. 303 og 304 og senere utskilte parseller av disse.

Det skal opparbeides gangareal fra Nedre Prinsdals vei til felles avkjørsel.

Gnr. 189 bnr. 79 og 270 skal sikres kjøreadkomst over felles parkering.

Parkeringsarealet skal ha et grønt preg.

6.3 Felles grøntareal skal være felles for gnr.189 bnr. 303 og 304 og senere utskilte parseller av disse.

S-4122

§ 7. Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:500. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, vise grøntareal, gangareal og parkering/sykkelparkering. Ubebyggt areal mot boligområdet i øst skal opparbeides som grøntareal. Utearealene skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 8. Rekkefølgebestemmelse

Gangareal over felles parkering skal opparbeides før midlertidig brukstillatelse gis. Fortau langs Olaves Hvervens vei, fra Nedre Prinsdals vei til felles avkjørsel for Olaves Hvervens vei 11, skal være opparbeidet før brukstillatelse gis.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
 Geodataavdelingen

GJELDENE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarframstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarframstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
 - Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
 - Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
 - Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
 - Veistigningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert.
- I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
 Geodataavdelingen
 Formidlingsenheten

Postadresse: Telefon: 23 49 10 00
 Vahls gate 1
 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
 Postgiro: 0800.10.41300
 Org.nr.: 971 040 823

< Til innboks

Innsending: RF-1316 Attestbestilling

Oversikt - skjema og vedlegg

Hovedskjema

Skjema: RF-1316 Attestbestilling

Velg side i skjemaet ved å klikke på sidenavn under

Attestbestilling

1. Utfylling

2. Signering og innsending

3. Kryttering

RF-1316 Attestbestilling



Bestillingen gjelder for

Fødselsnummer

190185

WAHID HALEEM

Navn

Skatteetaten

1 Om skjema

Hjelp

Ved forrige skjemakontroll hadde siden følgende feil eller mangler

Vaegt eiendom: Eiendommen mangler formuesverdi, dokumentet kan ikke bestilles

Bestill attest

Dersom du skal bestille skatteattest som privatperson må du gå til skatteetaten.no og bestille attesten 'Attest for skatt og arving' (nr 1316)

Attest type

Formuesverdi eiendom

Attestspråk

Bokmål

Eier av eiendommen

Eier eiendom

Eiendomsnummer

105665

Eiendomsnavn

MOHAMMAD

At det skal foreligge en fullmakt mellom eier og bestiller og at eiendommen eller vil bli været om din bestilling av denne attesten

Identifiser eiendommen via

Gnr/bnr

Kommunenummer

0301

Gårdsnummer

189

Braksnummer

245

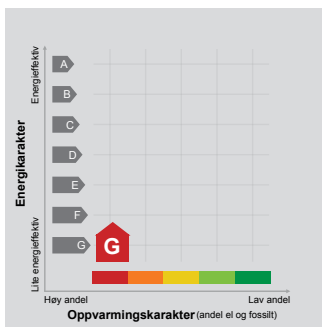
Seksjonsnummer

Logg til

Eiendommen mangler formuesverdi, dokumentet kan ikke bestilles



Adresse	Olaves Hvervens vei 5
Postnummer	1266
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	189
Bruksnummer	245
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Bygningsnummer	301149082
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-179956
Dato	14.10.2025



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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

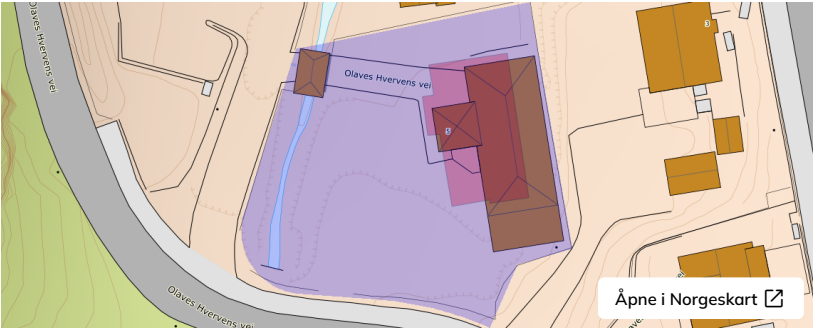




Eiendom 0301-189/245

Eiendommen har flere adresser
OSLO KOMMUNE

Skriv ut Søk på nytt



Informasjon fra grunnboken

Se hva som er tinglyst på eiendommen

Vis grunnboken

Bestill dokumenter

Mer eiendomsinformasjon

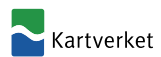
Eiendom

Type	Grunneiendom
Kommune	0301 OSLO
Gårdsnummer	189
Bruksnummer	245
Festegrunner	Nei
Seksjonert	Nei
Bruksnavn	
Tinglyst	Ja
Koordinater	6641195 264923 (32633)
Areal	1 228,7 m²
Historisk oppgitt areal	1 229 m²
Arealmerknad	
Under sammenslåing	Nei
Grunnforensing	Nei
Kulturminner	Nei
MUF	Nei
Grunnerverv	Nei
Jordskifte krevd	Nei

Adresser (2)

Bygninger (5)

Teiger (1)



Kontakt oss

Telefon: [32 11 80 00](tel:32118000)

Epost: post@kartverket.no

[Kontaktinfo og adresser](#)

Informasjon

[Cookieerklæring](#)

[Personvernerklæring](#)

[Tilgjengelighetserklæring](#)

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 0301-189/245, Olaves
Hvervens vei 5, 1266 OSLO

Risiko		
Navn	Sist oppdatert	Status
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Risiko

Vær oppmerksom på		
Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	06.10.2025	Vær oppmerksom
Kvikkleire	06.10.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	06.10.2025	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.			
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	1.5 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	2.6 km
Forurenset grunn	06.10.2025	Ikke funnet	0.48 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	06.10.2025	Ikke funnet	0.26 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	06.10.2025	Ikke funnet	0.46 km
Skredfaresoner	06.10.2025	Ikke funnet	9.3 km
Stormflo	23.09.2025	Ikke funnet	1.5 km
Støysoner	26.05.2025	Ikke funnet	0.16 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Aktsomhetsområder for snøskred

Sist sjekket:	17.02.2025			
Aktsomhetssone for snøskred	Nei	S3	S2 uten skogeffekt	S2 med skogeffekt



Tegnforklaring

 Aktsomhetssone sikkerhetskl. 2 (S2) med skogeffekt

 Skog som reduserer skredfare

 Aktsomhetssone sikkerhetskl. 2 (S2) uten skogeffekt

 Aktsomhetssone sikkerhetskl. 3 (S3)

Beskrivelse
Aktsomhetskart for snøskred er et GIS-generert landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være snøskredutsatt. Aktsomhetskartet ble ferdigstilt i 2023 med ny metodikk. Kartet er utviklet av Norges Geotekniske Institutt (NGI) og blir forvaltet av NVE.

Nye aktsomhetskart for snøskred 2023 finnes i tre forskjellige utgaver. Aktsomhetskart snøskred S3 til bruk i kommuneplan for å avklare sikkerhet for bygg opp til sikkerhetsklasse S3. Kartet er sammensatt av aktsomhetskart for snøskred fra 2010 og Aktsomhetskart for snøskred S2 uten skog fra 2023. Aktsomhetskart snøskred S2 uten skogeffekt til å avklare sikkerhet for bygg opp til og med sikkerhetsklasse S2 uten å måtte båndlegge skog. Aktsomhetskart snøskred S2 med skogeffekt til å avklare sikkerhet for bygg opp til sikkerhetsklasse S2, dersom skogen sin sikringseffekt er sikret.

For å bruke Aktsomhetskart snøskred S2 med skogeffekt, må hogsten i aktuelle skogområder reguleres for å sikre at sikringseffekten av skogen ikke forsvinner ved hogst. Enkelte skred kan gå lenger enn aktsomhetskartene, derfor er det viktig å også bruke informasjon om tidligere skredhendelser i arealplanlegging. Aktsomhetskartene tar ikke inn effekten av skredvind som kan føre til store skader i enkelte skredløp.

Kilde: Norges Geotekniske Institutt (NGI) og Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Flomfaresoner

Sist sjekket:	06.10.2025			
Aktsomhetsområde for flom	Nei	Ja		
Gjentaksintervall flom	Nesten aldri	500-1000 år	50-200 år	10-20 år



Tegnforklaring

Vann / elv	Flom - gjentaksintervall 10-20 år	Flom - gjentaksintervall 50-200 år	Flom - gjentaksintervall 500-1000 år
Aktsomhetsområde for flom			

Beskrivelse

Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaksintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggteknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Kvikkleire

Sist sjekket:	06.10.2025			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred	Lav risiko for skred	Middels risiko for skred	Høy risiko for skred	Aktsomhetsområde
------------------------	----------------------	--------------------------	----------------------	------------------

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løseområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løseområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:	06.10.2025			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



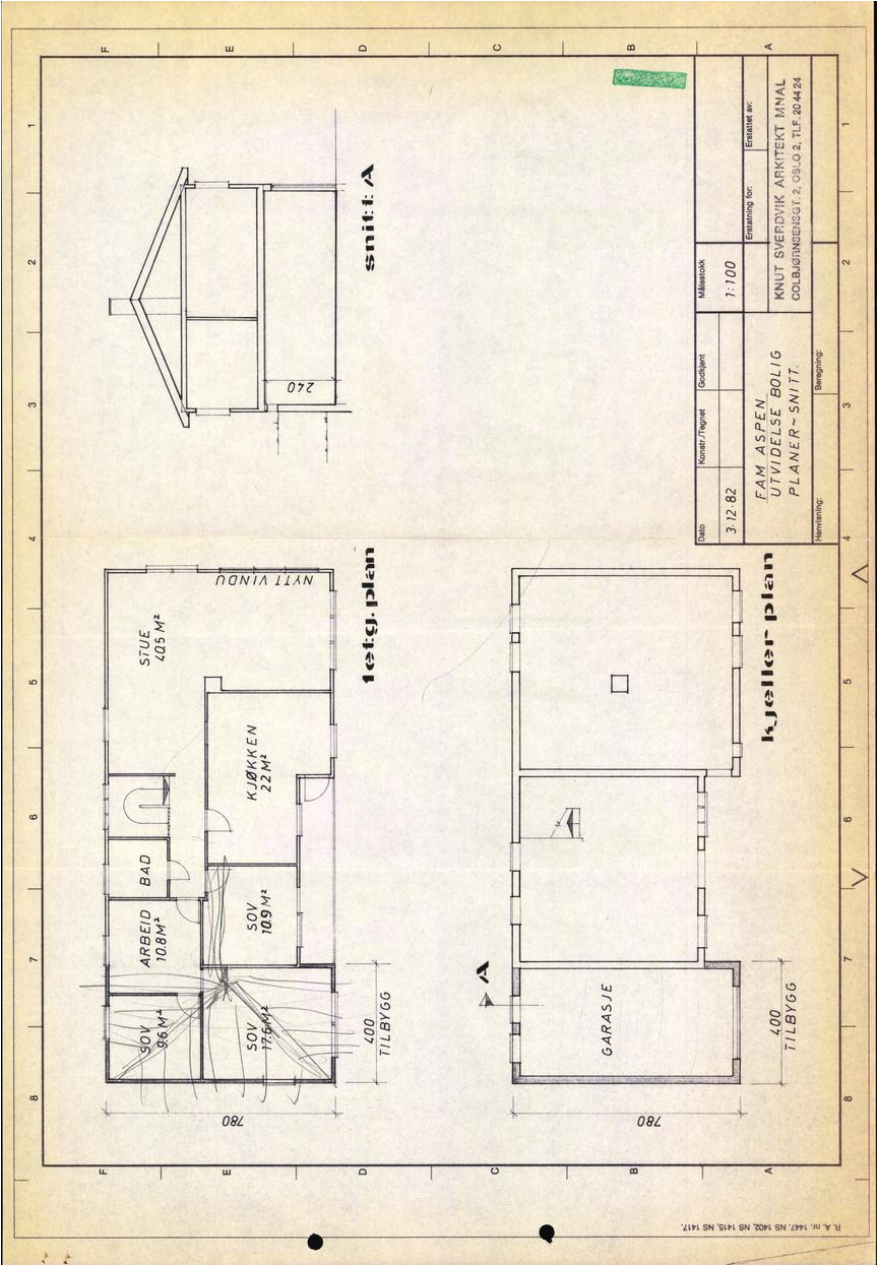
Tegnforklaring

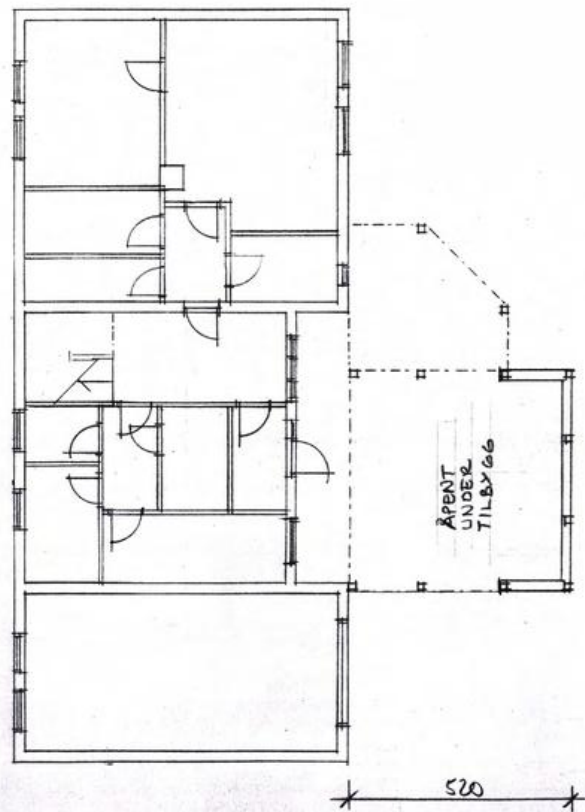
Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjenne tege geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det anslått at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



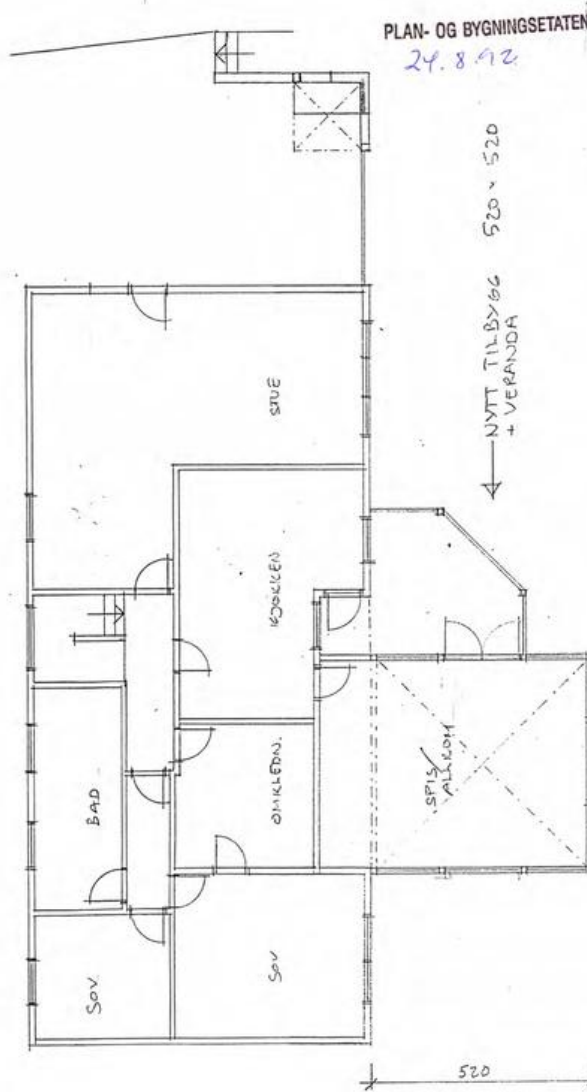


MOTTATT
22. JUN. 92
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

14/6-92
3 TILBYGG OLAV HVERVENSU. 5
U. ETASJEPLAN m 1:100
av ark. E. Hognes, bokst. 2. DMS 010

520

520



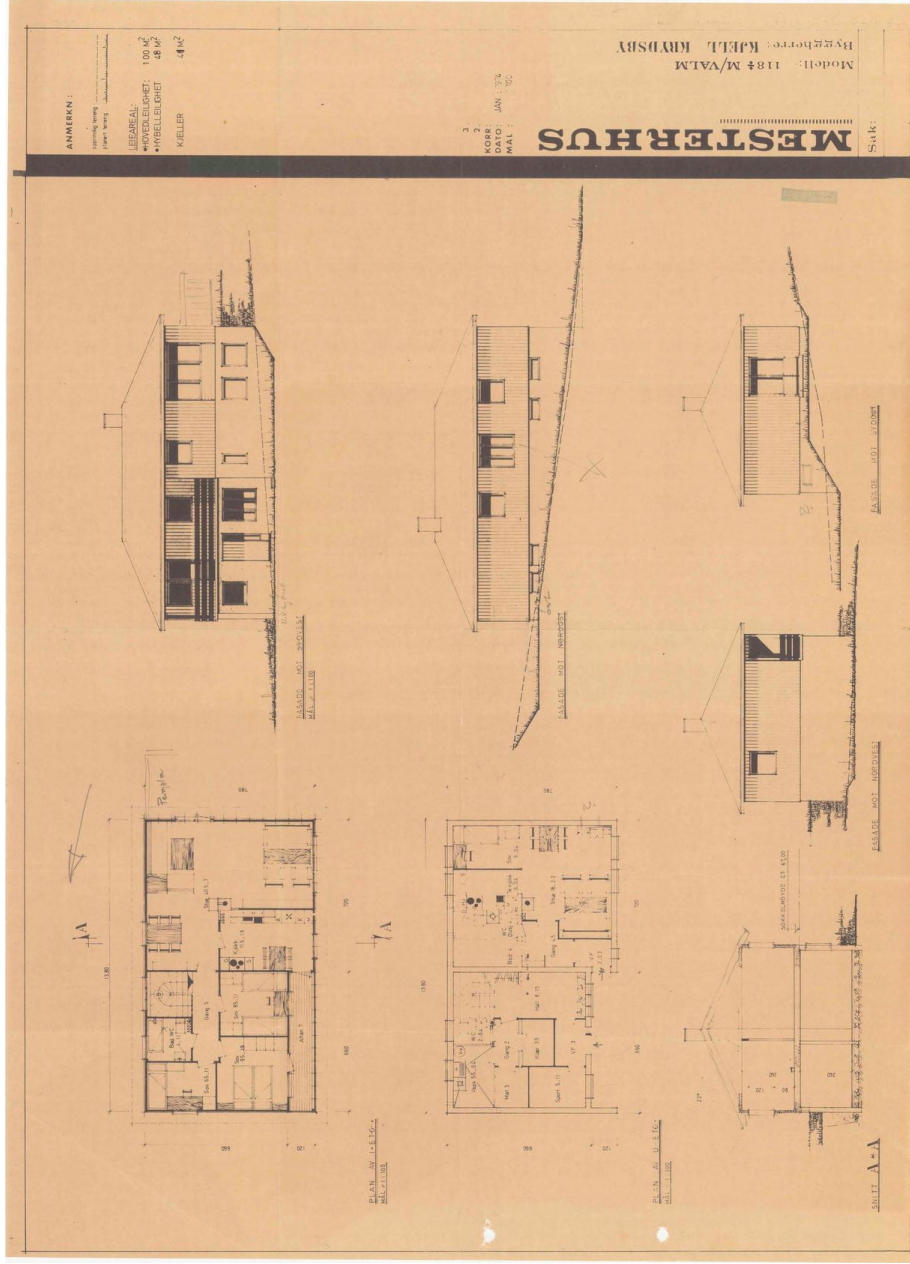
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
24. 8. 92

← NYTT TILBYGG 520 ~ 520
+ VERANDA

520

520

2 TILBYGG OLAV HVERVENSU. 5
1. ETASJEPLAN m 1:100
av ark. E. Hognes, bokst. 2. DMS 010





Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 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 St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

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.

48022111



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



Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **HELP** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **HELP** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

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



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



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



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 eiendom (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 TEPER 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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tuner/en/ dekode/r/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk/anlegg 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 garderobe-hyller 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. AVTREKKSVENTIL

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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller

stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.**15. UTENDØRS INNRETNINGER**

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyer, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgiver som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud

overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet

før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

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

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Olaves Hvervens vei 5 1266 OSLO

Betegnelse: Gnr 189, bnr 245 (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

