

# Aschehougs vei 8

5 soverom | 303 kvm | Enebolig





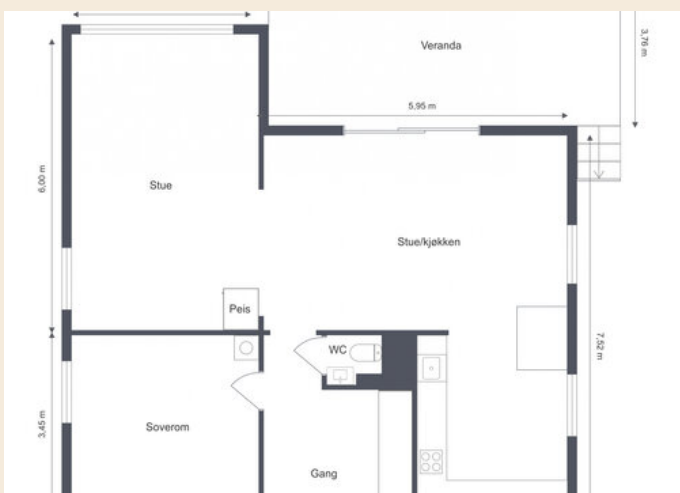


Velkommen til

# Aschehougs vei 8

## Innhold

|     |   |
|-----|---|
| 4   | Nøkkelinformasjon                               |
| 5   | Planløsning                                     |
| 6   | Bilder  |
| 41  | Om boligen                                      |
| 53  | Nabolagsprofil                                  |
| 55  | Tilstandsrapport                                |
| 87  | Egenerklæringsskjema                            |
| 95  | Andre vedlegg                                   |
| 161 | Kontaktinfo                                     |
| 164 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 167 | Forbrukerinformasjon om budgivning              |
| 168 | Budskjema                                       |



# Nøkkelinformasjon

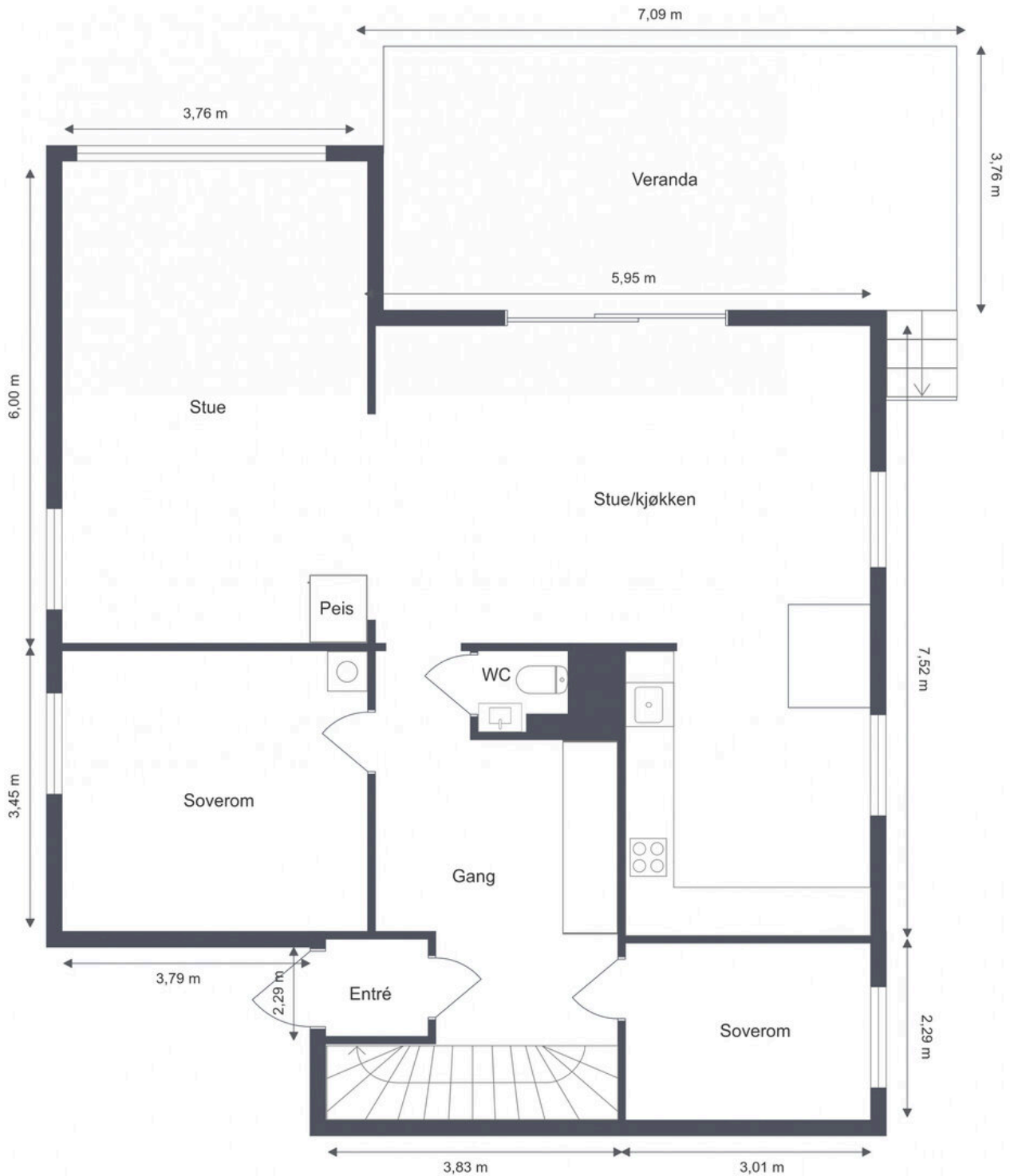
Stor og innholdsrik enebolig i populært og barnevennlig strøk - Utsikt - 5 Soverom - Utleiemulighet - Stor solrik tomt

|               |                     |
|---------------|---------------------|
| Prisantydning | <b>19 000 000,-</b> |
| Omkostninger  | <b>476 380,-</b>    |
| Totalpris     | <b>19 476 380,-</b> |
| BRA-i         | <b>303 kvm</b>      |
| Soverom       | <b>5</b>            |
| Boligtype     | <b>Enebolig</b>     |
| Byggeår       | <b>1911</b>         |
| Eierform      | <b>Eiet</b>         |

## Kort fortalt

Velkommen til Aschehougs vei 8 - En sjarmerende enebolig beliggende i et populært villastrøk med kort vei til marka, skole og barnehager. Boligen strekker seg over tre etasjer + loft og har flotte uteområder med en tomt på over 1 mål og nydelig utsikt fra både balkong og veranda. Huset har en god og praktisk planløsning som gir mange muligheter, to av etasjene er fullt innredet med kjøkken, bad og flere soverom. Et perfekt sted å bo for de som elsker marka, men vil ha bylivet og kollektivtransport i umiddelbar nærhet.

Meget gode solforhold fra morgen til kveld  
 Stor hage med etablerte planter og busker  
 Garasje og gode parkeringmuligheter på gårdsplassen  
 Vestvendt hage, balkong og veranda  
 Peis i 2 etasjer  
 Varmepumpe 1 og 2. etasje  
 El-bil lader  
 Leieinntekt på 21.000 i mnd



Plantegningen er en illustrasjon, og er ikke i målestokk.  
Avvik kan forekomme. Bruk krever tillatelse.

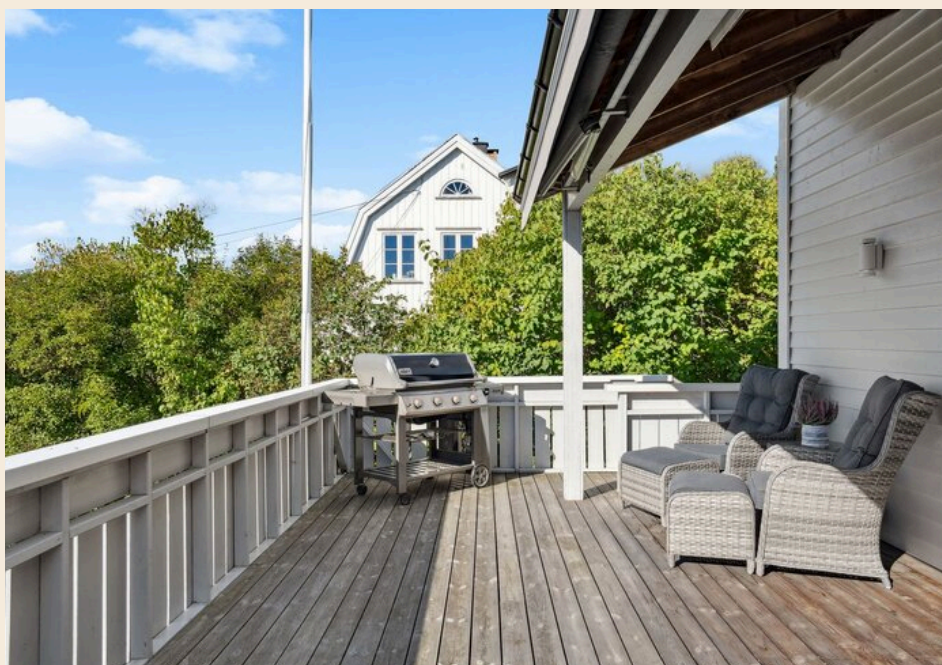








Fra spisestuen er det også utgang til verandaen på 27 kvm som vender mot vest



Markisen kan trekkes ut dersom det blir for mye av det gode

Belysning, delvis overbygget og plass til flere sittegrupper







Tomten er rammet inn med gjerder og beplantning



Boligen ligger på det høyeste punktet på tomten og sørger for god utsikt

Inne i boligen igjen ligger spisestuen i en åpen løsning med både kjøkken og stue









Entréen skiller rommene fra hverandre og fører ned til kjelleren



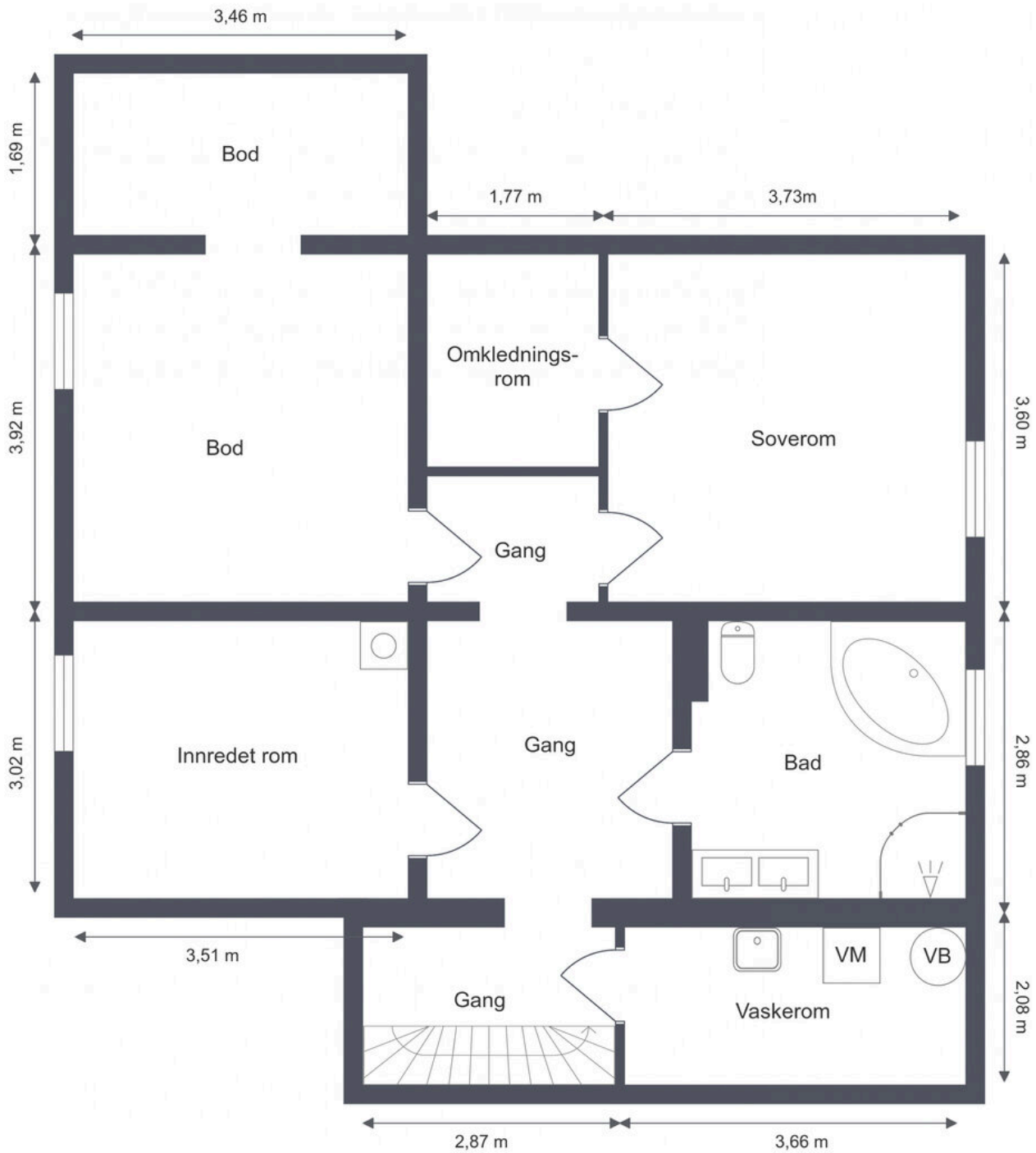
Hovedsoverommet har rikelig med oppbevaringsplass i garderoben som går over 2 vegger

God plass til både dobbeltseng, nattbord på hver side og øvrig møblement









Plantegningen er en illustrasjon, og er ikke i målestokk.  
Avvik kan forekomme. Bruk krever tillatelse.



Soverom 1 innredet i kjeller

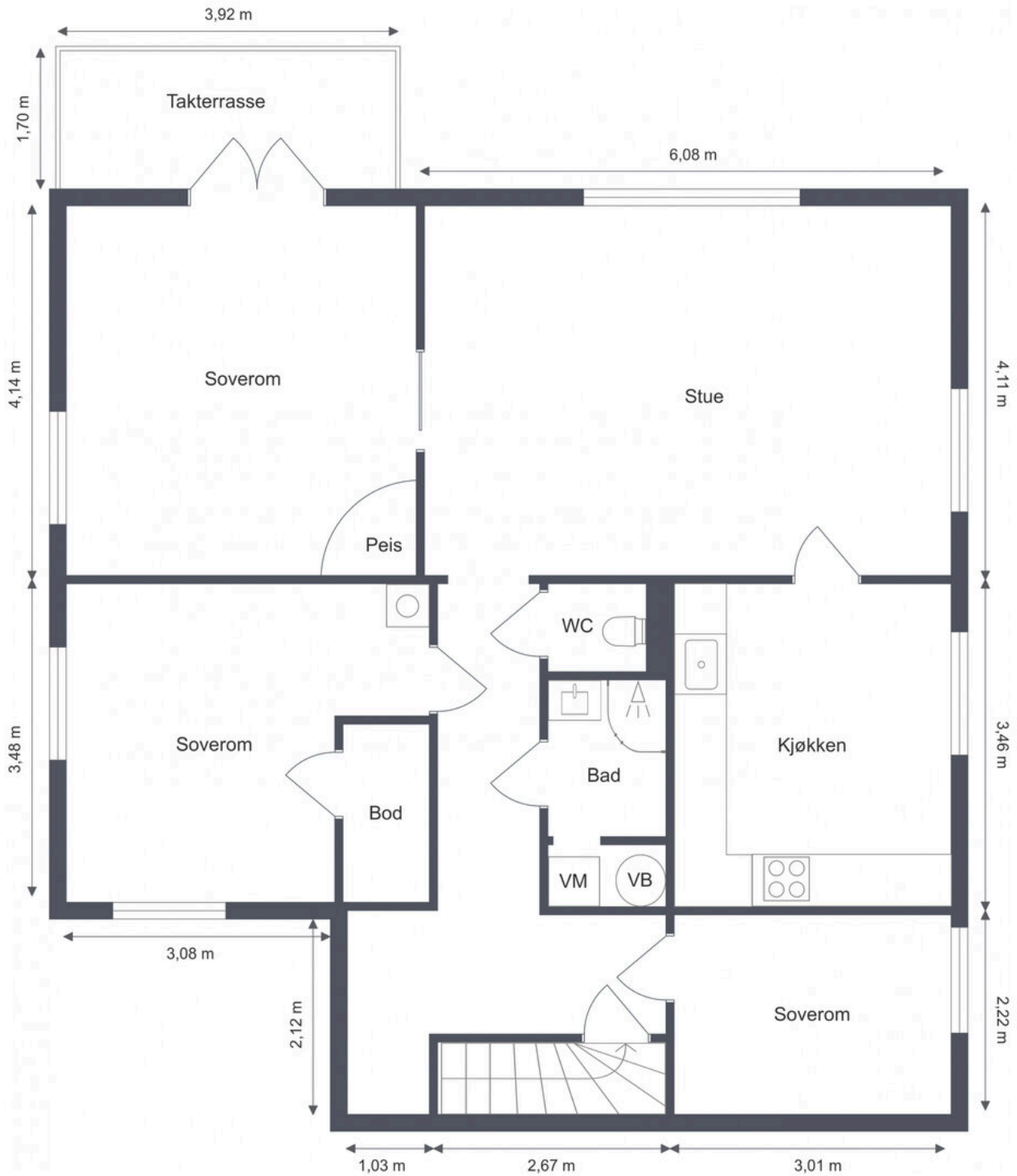


Soverom 2 innredet i kjeller

Tilhørende bod bruk til omkleddingsrom







Plantegningen er en illustrasjon, og er ikke i målestokk.  
Avvik kan forekomme. Bruk krever tillatelse.







2. etasje inneholder hele 3  
soverom, toalett, badrom,  
stue og kjøkken



Peisen gir god varme, i  
tillegg til varmepumpen fra  
2021

Stor stue som enkelt  
møbleres i soner



2. etasje har egen strømmåler



Utsikten mot Holmenkollen ser du fra vinduene oppe





Kjøkkenet ligger adskilt fra stuen og spisstuen





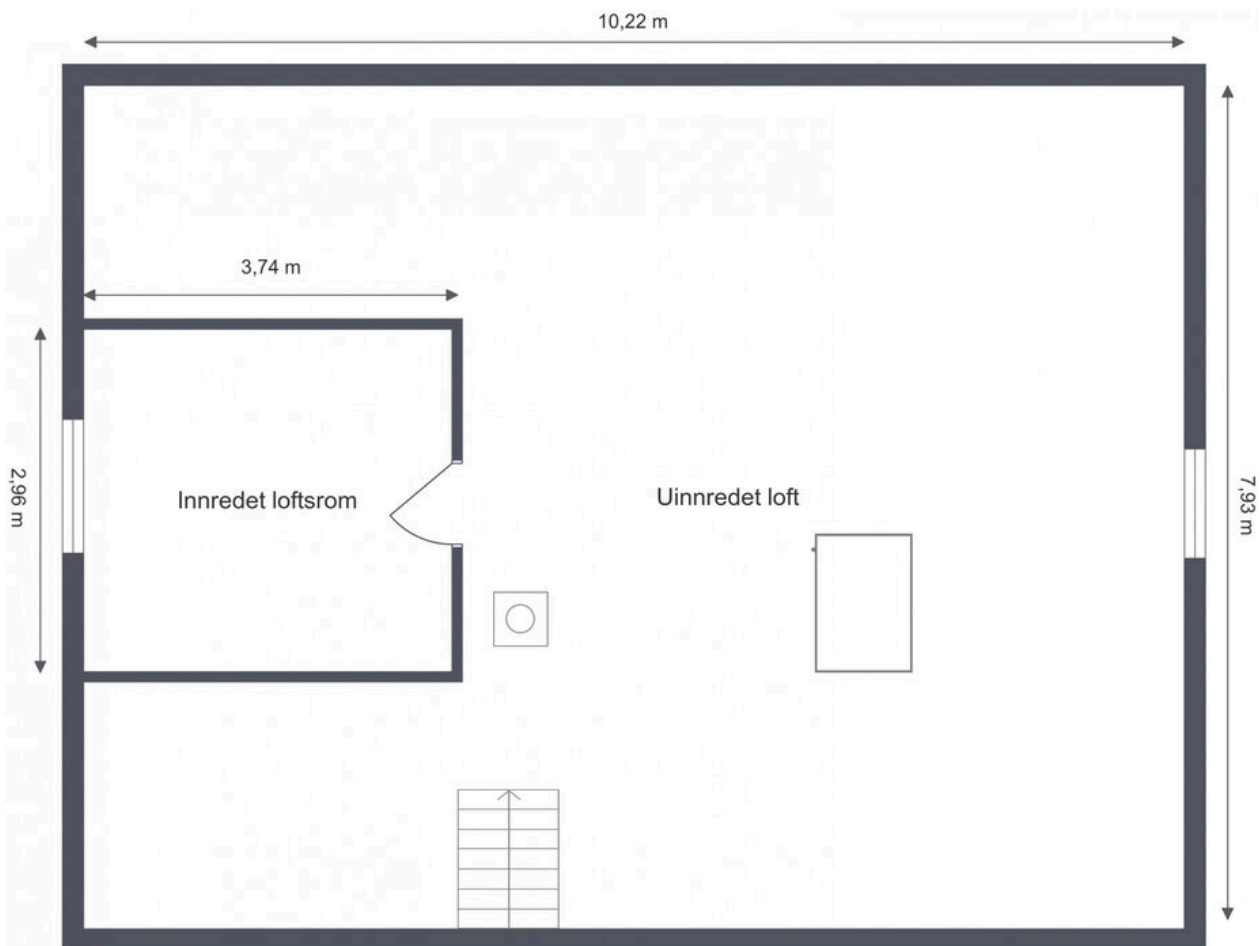












Plantegningen er en illustrasjon, og er ikke i målestokk.  
Avvik kan forekomme. Bruk krever tillatelse.



# Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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



# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**  
20-0011/26

**Boligtype og eierform**  
Enebolig (Eiet)

**Adresse og betegnelse**  
Aschehougs vei 8, 0587 OSLO  
Gnr 75, bnr 158 i Oslo kommune

**Selgere**  
Geir Ketil Haugaard  
Trine Irene Haugaard

**Kjøpesum og omkostninger**  
19 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:  
475 000,- (Dokumentavgift)  
290,- (Pantattest kjøper)  
545,- (Tinglyst pantedokument)  
545,- (Tinglyst skjøte)  
19 700,- (Boligkjøperpakke\* (valgfridd))

-----  
476 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))  
496 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

-----  
19 476 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))  
19 496 080,- (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**  
1911

**Etasje**  
4

**Antall soverom**

5

**Arealer**  
BRA-i: 303 kvm  
BRA-e: 20 kvm  
Totalt BRA: 323 kvm  
TBA: 27 kvm

Beskrivelse:

Enebolig  
Kjeller:  
BRA-i: 90 kvm. Kjeller: Bad, vaskerom, bod, soverom, soverom 2, gang, omkleddingsrom  
Total BRA: 90 kvm.

1. etasje:  
BRA-i: 100 kvm. 1. etasje: Entré, gang, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, toalettrom  
Total BRA: 100 kvm.  
TBA: 27 kvm. Veranda

2. etasje:  
BRA-i: 94 kvm. 2. etasje: Bad, toalettrom, soverom, soverom 2, soverom 3, gang, trapperom, kjøkken, stue  
Total BRA: 94 kvm.  
TBA: 7 kvm. Balkong

3. etasje:  
BRA-i: 19 kvm. Loft: Uinnredet loft, innredet rom  
Total BRA: 19 kvm.

Garasje  
1. etasje:  
BRA-e: 20 kvm. Garasje  
Total BRA: 20 kvm.

**Solforhold**  
Solfylt eiendom - se vedlagt solkart.  
Megler har ikke undersøkt hvordan vegetasjon og bebyggelse påvirker sol på tomen.

**Innhold**  
- 1. ETASJE -

For å komme inn i entréen i første etasje går du først inn ytterdøren som fører deg til gangen som skiller trappen opp til 2. etasje og entréen til 1. etasje fra hverandre. Boligen er en hel enebolig, men dagens eier har valg å leie ut 2. etasje og laget et naturlig skille ved inngangen.

Entréen er romslig med fliser på gulv og gode oppbevaringsmuligheter både i skyvedørsgarderoben men også på knagger. Utformingen og arealet i seg selv gjør det enkelt å innrede med enda mer oppbevaring dersom det skulle være behov for det. Herfra har du også adkomst til alle de andre rommene i etasjen, samt trappen ned til underetasjen.

Skal du ha gjester over, eller barna løper inn og ut en varm sommerdag er toalettet praktisk. Det er enkelt innredet med akkurat det du trenger - toalett og servant.

I 1. etasje finner du også 2 av boligens 5 godkjente soverom. Hovedsoverommet har en stor skyvedørsgarderobe som er på 2 vegger. Det er vinduer på 2 sider som gir en god atmosfære, og det er plass til både dobbeltseng, nattbord på hver side i tillegg til øvrig ønsket møblement.

Soverom 2 er i dag innredet som et omkleddingsrom/oppbevaring, men egner seg godt til både barnerom, gjesterom, kontor eller en kombinasjon.

Stuen og kjøkkenet er hjertet av boligen og ligger i en åpen løsning. Spisestuen ligger mellom dagligstuen og kjøkkenet. Her kan du enkelt dekke langbord til 12 gjester og fortsatt ha plass til en dans. 1. stavs parkett, slette vegger og en herlig romfølelse. Mellom spisestuen og dagligstuen har du en stilren peis med rene linjer og et moderne uttrykk. Videre innover kommer du til dagligstuen med god plass til stor sofa og mediamøblement - perfekt sted å samle familien en sen fredags kveld. Stuen ble pusset opp i 2020 og har moderne men tidløs standard.

Kjøkkenet er fra KVIK og ble installert i 2011. De slette frontene er takhøye med rikelig oppbevaring, og benkeplaten i granitt er både lekker og enkel å vedlikeholde. Alle hvitevarene er integrerte og følger med salget. I spisestuen like ved kjøkkenet ble det i 2023 installert ny varmepumpe som sørger for både jevn og lun varme.

På sommeren blir verandaen som vender mot vest en forlengelse av stuen med sine 27 kvm. I tillegg til at den er overbygget og forlenger sesongen, kan du på de varmeste dagene trekke ut markisen dersom det blir for mye av det gode. På kvelden kan du skru på utelysene og nyte en vakker solnedgang over byen, eller mot Holmenkollen.

Fra verandaen er det trapp ned til hagen som er oppdelt i flere nivåer. Hagen er avgrenset med gjerder og vekster, som gjør den trygg og fin å oppholde seg i. Har du litt grønne fingre har du rikelig med muligheter for beplantning, og barna kan leke fritt.

- KJELLER -

Kjelleren ble innredet med 2 soverom, vaskerom,

baderom og bod/teknisk rom i 2001/2002, men ikke søkt bruksendret hos kommunen, og det ble etablert balansert ventilasjon der nede.

Vaskerommet er praktisk plassert ved trappen. Gulvet er flislagt, og veggene er i betong. Det er opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel, samt at dagens eier har en ekstra fryser som følger med boligen videre. Det er også hengt opp tørkesnorer.

Baderommet ligger vegg i vegg med vaskerommet, med adkomst fra gangen. Overflatene er flislagte og det er varmekabler i gulvet. Innredningen består av et stort boblebad, dusjhjørne, toalett og dobbel servant med skap under og et stort speil med belysning på hver side.

I kjelleren er det innredet 2 soverom, men disse er ikke bruksendret og ikke godkjent til varig opphold. Begge rommene er av god størrelse, og det største av de har i tillegg et omkleddingsrom tilknyttet.

Innerst i gangen finner du en bod og teknisk rom hvor den balanserte ventilasjonen er montert.

- 2. ETASJE -

For å komme opp til 2. etasje må du ut i yttergangen igjen og gå trappen opp. Etasjen er innredet som en egen leilighet med egen strømmåler, og inneholder gang, toalett, bad, 3 soverom, stue og separat kjøkken.

Kjøkkenet er et stort og allsidig rom med rikelig skap- og benkeplass. Hvitevarene følger med boligen videre. Under vinduet har du plass til et hyggelig frokostbord, i tillegg til at stuen er soppas romlig at du både kan ha spisebord og sofagruppe. Her oppe er det også varmepumpe i stuen som ble installert i 2021

Utsikten fra boligen er fenomenal både fra stuen og balkongen. Her ser du mot Holmenkollen og ned til fjorden, samtidig som du har full kontroll over hagen og nærområdet. Balkongen ble i 2023 gjenoppbygget, så både dekke og kledning byttet. Dette ble gjort i forbindelse med at to av ytterveggene ble etterisolert og fikk ny kledning.

Det største soverommet ligger med adkomst fra stuen, og har utgang til balkong. Balkongen er på 7 kvm og vender mot vest - noe som gir svært gode solforhold. Det er montert utendørs belysning, og du har god plass til en sittegruppe og for eksempel beplantning.

Videre innover i etasjen finner du de øvrige soverommene. Begge av god størrelse, noe som gjør de allsidige i bruk.

Toalettet er separert fra baderommet, og baderommet er innredet med servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

I gangen finner du også trappen opp til loftet

#### - LOFT -

Loftet har adkomst fra 2. etasje, og er et råloft hvor en del av avdelt og et rom innredet. Loftet er brukt til oppbevaring.

#### - GÅRDSPLASSEN-

Veien opp til boligen har port som kan stenges, og veien samt gårdsplassen er asfaltert. I bakken opp til huset er det varmekabler som er praktisk på vintere, og muren rammer inn gårdsplassen. På husveggen er det installert EL-bil lader, og det er i tillegg garasje på tomten.

#### Standard

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

#### Parkering

Det er garasje på eiendommen, og ellers parkering på egen gårds plass.

EL-bil lader (Easee ladeboks) er montert på yttervegg.

#### Modernisering og påkostninger

Kjeller etabler til bad/soverom/vaskerom i 2001/2002 (ikke søkt om bruksendring)

Nytt kjøkken/spisestue 2011

Ny TV-stue med peis i 2020

Varmepumpe installert i begge leiligheter (1. etasje i 2023, 2. etasje i 2021)

Generell oppgradering av utleieleilighet 2. etasje i flere omganger, senest i 2023

Ny panel og etterisolering av to vegger i 2023

Gjenoppbygging av balkong 2. etasje i 2023

Skiftet vinduer i flere omganger (kun ett vindu i

ytter/trappegang av «gammel» standard) – senest 5 vinduer, samt terassedør 2. etasje i 2023

#### Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ing. Gunnar Haugaard. 2001/2002. Nytt bad i kjeller ble etablert (ikke søkt om bruksendring). Hvilken rørlegger som ble brukt er ukjent/dokumentasjon finnes ikke lenger.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ing. Gunnar Haugaard. 2001/2002. Hvilken rørlegger som ble brukt er

ukjent/dokumentasjon finnes ikke lenger.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen dokumentasjon tilgjengelig

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ing Gunnar Haugaard: - Terrasse 1. etg: Bygget ca i 2004, da ble det også satt inn skyvedør til terrassen. Samtidig skiftet en del vinduer i 1. etg. - Fasade sør og øst: Ny panel i perioden 2005-2010 (år usikkert).

Peters Byggservice: - Fasade vest og nord: Etterisolert og skiftet panel i 2023 - Balkong 2. etasje revet og gjenoppbygget

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: Melsted Elektro: - Total gjennomgang/oppgradering ca 2001-2002. - Samsvarserklæring ikke mottatt eller blitt borte. -

Montering spotter og varmemfolie kjøkken/spisestue 2011. - Samsvarserklæring foreligger. MW Elektro: - Montering spotter og varmemfolie tv-stue 2020 - Samsvarserklæring ikke mottatt

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? EI-tilsyn i 2017

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lyspunktet AS. Montering av elbillader med jordfeilautomat og overspenningsvern desember 2020.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma ukjent: - Nye vannledninger/fordelingsskap ifm renovering 2001. Tom Fjeller: -Lekkasje på vannledning i oppkjørsel/gaten i 2021

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Nei

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma ukjent: - Boligen ble bygget om ca 1949-1950. Ing Gunnar Haugaard: - Bad, vaskerom og soverom i kjeller i 2001/2002. Ikke søkt om bruksendring.

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

Ja

Beskriv: Service utført på balansert ventilasjonsanlegg i kjeller ca 2017-2018

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:

Anleggsgartner Bjørnar Evje: Ny mur satt opp på gårdsplass mot øst, samt gårdsplass og oppkjørsel asfaltert ca 2015

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Ble utført i 2001. Noe forhøyet nivå gjorde at balansert ventilasjon ble installert i kjeller. Målinger foretatt løpende med digitalt måleinstrument, verdier ligger på ca 100 Bq/m<sup>3</sup>. Ligger nå sporfilmer i kjeller, 1. og 2. etasje som sendes inn til analyse i slutten av januar.

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

Ja

Beskriv: Bad: Noen sprekker i maling i himlingen  
Svertesopp på fuger Vaskerom: Noe saltutslag på innsiden av grunnmuren.

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

Ja

Beskriv: Litt vann har ved noen få anledninger siget ut av feieluke i kjeller ved store mengder nedbør.

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

Eventuell kommentar: Noe saltutslag på innsiden av grunnmuren i vaskerom. Se også rapport fra takstmann.

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

Ja

Beskriv: Noe soppdannelser/fuktmerker i undertak ifølge takstmann. Se takstrapport.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve

gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Se takstmann sin rapport som beskriver noe skjevheter i gulv.

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

Ja

Beskriv: Rørbrudd, se kommentar annet sted. Sluk i dusj i kjeller og kjøkkenvask trenger jevnlig avløpsrens for å unngå tiltetting. Samme med sluk i 2. etasje. Blandebatteri på vaskerommet er lekk og bør repareres/byttes.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel

skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: - Fikk mus inn i kjøkkenskap under vask vinter 2025 (5-6 stk tatt i felle). Nye to mus tatt på samme sted høst 2025. I etterkant er nordre vegg som ble etterisolert og lagt ny panel 2023 tettet med musebånd, da det var glippe mellom panel og grunnmur. Ikke hatt mus etter dette. - En del sukkermaur kommer inn i boligen på våren, mest i kjeller og noe i 1. etg. Forsvinner typisk etter 3-4 dager ved bruk av maurboks. - Ifølge takstmann er det registrert en skade på treverket i etasjeskilleren i kjellerboden. Skaden tyder på aktivitet fra borebiller eller stokkmaur. Takstmann anbefaler å engasjere en skadedyrkontroll for å kartlegge om det er aktivitet, og eventuelle tiltak. Vi har i våre eiertid ikke sett stokkmaur eller biller og antar dette er av gammel dato, men overlater til ny eier å vurdere skadedyrkontroll.

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

Ja

Beskriv: Fryser i kjeller - defekt håndtak. Blandebatteri på vaskerom i kjeller. Lekker litt når i bruk, bør vurderes reparert/skiftet. Kjøleskapsdør kjøleskap 1. etasje må lukkes skikkelig for å unngå at den blir stående på gløtt. Vifte på badetrom i 2. etasje fungerer ikke 100% tilfredsstillende (går ikke alltid på).

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?

Nei

Eventuell kommentar: Den er ikke seksjonert, men er en fullverdig boenhet med egen inngang, bad, kjøkken, osv.

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

Ja  
Oppgi type rapport og årstall: Del av tilstandsrapport fra 2025.

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

Ja  
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?  
Takstrapp fra 12.09.25 (rapport ferdigstilt 05.10.25)

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

Ja  
Beskriv: Ikke søkt bruksendring for innredede rom i kjeller.

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?

Ja  
Beskriv: Utbygging av Aschehougs vei 14 pågår - nabo mot øst (baksiden av huset)

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

Nei  
Eventuell kommentar: Ikke annet enn punkt 24

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

Ja  
Beskriv: Deler av mur i oppkjørsel har begynt å gli ut (skjedd over flere år). Bør antageligvis utbedres på et tidspunkt.

### Bygningssakkyndig

SNARE BOLIGVURDERING AS V/ DANIEL SNARE

### Byggemåte

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

Enebolig - Byggeår: 1911

Utvendig:

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong og lettklinkerbetong.
- Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendig:

- Etasjeskiller i trebjelkelag isolert med stubbloftsleire.

Innvendig overflater:

- Gulv: Fliser, laminat og parkett.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater, og malt panel.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater, himlingsplater og panel.

Tekniske installasjoner:

Oppvarming:

- Boligen har elektrisk oppvarming og peis i både 1.- og 2. etasje.
- Gulvvarme er ifølge eier i ett bad, gang i 1. etasje og gang i kjelleren.

Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. I dette tilfellet er det fremlagt et tilsynsrapport fra brann- og redningsetaten, datert 25.04.2025, og det henvises for øvrig til denne.

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Innvendig > Innvendige trapper
- Innvendig > Innvendige dører
- Innvendig > Andre innvendige forhold
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon
- Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk
- Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk
- Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

- Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon

### Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer følger med boligen:

- Kjeller: Fryser, vaskemaskin, tørketrommel
- 1. etasje: Kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp, mikrobølgeovn og ventilator
- 2. etasje: Komfyr, kjøleskap, oppvaskmaskin, vaskemaskin

Følgende hvitevarer følger ikke med boligen:

- Kjøleskap i garderobe 1. etasje
- Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Følgende følger med i tillegg:

- Safe i kjeller
- Piano 1. etasje

### Adgang til utleie

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

## Energi og oppvarming

### Energimerking

F - oransje

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

### Oppvarming

- Boligen har elektrisk oppvarming og peis i både 1.- og 2. etasje.
- Gulvvarme i ett bad (kjelleren), gang i 1. etasje og gang i kjelleren.

- Gulvvarme i stuen og kjøkkenet i 1. etasje
- Varmepumpe i 1 og 2. etasje.

Det er 2 strømmålere i boligen da deler av boligen er utleid. 1 etasje og kjeller er tilknyttet Norgespris.

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at totalt strømforbruk 2025 for begge målerne var totalt på 41 986 kWh.

## Økonomi

### Kommunale avgifter

Kr 25 691,- pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:

Renovasjonsgebyr kr. 7 670,10  
Vann- og avløpsgebyr kr. 17 785,12  
Feie- og tilsynsgebyr kr. 236,00  
Totalt: kr. 25 691,22

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

### Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr. 19 486,- pr år (lf super, inkluderer innboforsikring 1 etasje og kjeller)
- Alarm fra Homely kr. 199,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Vikenfiber kr. 1 339,- pr mnd.

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

### Eiendomsskatt

Kr 3 981,- pr. 01.01.2026

Boligen er ilagt kr. 3 981,- i eiendomsskatt for inneværende år.

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi.

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

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 6 784 351,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 16 120 502,- pr. 2024

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Forsikring

IF Skadeforsikring  
Polisenr: 1514574

## TV/Internett/Bredbånd

Boliger er i dag tilknyttet Vikenfiber. Selger opplyser at de betaler kr. 1.339 pr. mnd for Internett & TV.

# Tomt

## Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 116 kvm (Eiertomt)  
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

## Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik.

## Radonmåling

Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig, og alltid under 200 becquerel per kubikkmeter.

Det ble utført radonmåling tidlig 2000-tallet. Målingen viser at det er registrert radon, og det har i ettertid blitt målt løpende med digital måler, selger opplyser at målingene ligger rundt 100Bq/m<sup>3</sup>. Tiltaksgrensen er på 100 becquerel, og Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler at tiltak alltid iverksettes ved slik verdi. Lagt ut sporfilm i alle etasjer i november 2025, leveres inn i slutten av januar 2026. Selger installerte balansert ventilasjon i kjeller i forbindelse med at de pusset opp denne i 2001/2002.

Det følger av strålevernforskriften at utleier er ansvarlig for at årsmiddelverdien av radon i oppholdsrom i utleiebolig er under 200 becquerel per kubikkmeter. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 becquerel per kubikkmeter. Dette gjelder alle typer utleieboliger, og det er derfor viktig å merke seg dette ved kjøp av bolig som helt eller delvis skal leies ut.

For mer informasjon se <https://www.dsa.no/radon>.

# Områdebeskrivelse

## Beskrivelse av nærområdet

Eneboligen ligger i et veletablert boligområde på Lofthus/Disen i Nordre Aker. Hovedsakelig består området av villabebyggelse, og har en sentral beliggenhet til kollektiv transport, skole, barnehage og rekreasjonsmuligheter. Her bor du midt mellom Lillomarka med utallige turmuligheter, og Storo storsenter med over 130 butikker og servicetilbud. Boligen er ideell for den som vil bo sentralt, samtidig som

du bor i et hyggelig småhus-området med marka i umiddelbar nærhet. Svært barnevennlig.

Disen skole ligger 3 minutters gange fra boligen, bussholdeplass 2 minutters gange, trikken 7 minutters gange og T-bane 14 minutters gange.

Lillomarka og Maridalen byr på rikelig med tur og rekreasjonsmuligheter sommer som vinter både til fots, på sykkel eller på ski. Dert er flotte turstier som tar deg til Grefsenkollen, Trollvann, Haralds hytte, Linderudkollen og mye mer – her kan du gå i det uendelige. Like i nærheten ligger også Grefsenkollen med muligheter for motbakketrening til fots eller på sykkel. På toppen kan man nyte den fantastiske utsikten over hele Oslo by evt. sammen med ett godt måltid på Grefsenkollen restaurant. Her arrangeres det også utekonsert i sommerhalvåret kalt "OVER OSLO" Svært populært.

Akerselva renner fra Maridalsvannet og ned til Oslofjorden. Elven kan benyttes til både bading (for eksempel Nydalsdammen) og fising. På den over 8 km lange turen kan du kombinere markatur eller bytur langs en elv med historisk "brus". Akerselva har mange historiske minner og følger du den hele veien vil du møte 20 fosser og hele 45 bruer. Om man ikke ønsker en historisk elvevandring, anbefales allikevel at man følger turstiene langs med elva dersom formålet er en tur dypere inn i marka. Maridalsvannet er i denne sammenheng det perfekte utgangspunkt i alle årstider for å utforske marka, enten til fots, på sykkel eller på ski.

Er du mer av den urbane typen kan du ta beina eller trikken ned til Storo – et av Oslos største knutepunkter for offentlig transport (T-bane, trikk, buss, flybuss og tog). Her finner du bla. Storo Storsenter, Oslos største kjøpesentre med butikker, spisesteder og tjenester. Like ved Storo Storsenter er Norges største og første IMAX-kino å finne. Kinoen stod klar i mars 2018 og huser hele 11 saler, hvor det tilrettelegges for en fantastisk filmopplevelse.

## Offentlig kommunikasjon

- Buss i Aschehougs vei 2 min gange

Linje 56, 56B

- Trikken fra Doktor Smiths vei 7 min gange

Linje 11, 12

- Toget fra Grefsen stasjon 13 min gange

Linje RE30, R31

- T-banen på Storo 14 min gange

Linje 4, 5

- Oslo S 13 min med bil

Totalt 24 ulike linjer

## Skoler og barnehager

Disen skole (1-7 kl.) 3 min gange

Årvoll skole (1-10 kl.) 16 min gange

Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 20 min gange  
Morellbakken skole (8-10 kl.) 14 min gange

#### Barnehager

Sanatoriet barnehage (1-5 år) 6 min gange  
Disengrenda barnehage (1-5 år) 5 min gange  
Grefsentunet barnehage (1-5 år) 7 min gange  
Boligen sogner til Disen skole.

Ta kontakt med Oslo kommune for mer informasjon, eller les mer på kommunen sine hjemmesider:  
<https://www.oslo.kommune.no/skole-og-utdanning/skoleoversikt-og-skolekrets/skolekrets-barneskole/>

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreliggerferdigattest for "våningshus" datert 20.02.1917

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

Det foreligger uattestert ekspedisjonsdokument for tilbygg og innvendig forandring datert 13.02.1932  
Det foreligger uattestert ekspedisjonsdokument for garasje datert 27.04.1949 - det foreligger også bygningskontroll på dette tiltaket datert 25.10.1949  
Det foreligger uattestert ekspedisjonsdokument for tilbygg datert 06.10.1949

Det foreligger sluttnotat på byggesak (Godkjent melding uten ferdigmelding) som gjelder oppføring av tak over del av terrasse og utskiftning av vinduer i første etasje datert 12.12.2008

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

Det foreligger byggemeldte tegninger som avviker fra dagens bruk:

- Baderom i 1 etasje er fjernet, og det er etablert gang.
- Det er etablert vaskerom i kjelleren i det på byggemeldte tegninger har vært gang.
- Det er etablert baderom hvor det på byggemeldte tegninger har vært matboder.
- Det er etablert soverom og omkleddingsrom (innerste rommet til høyre i kjeller) hvor det på byggemeldte tegninger er uleselig skrift, men rommet antas å være bod og ikke godkjent til varig opphold.
- Det er etablert soverom (på andre siden av baderom i kjeller) hvor det på byggemeldte tegninger er uleselig skrift, men rommet antas å være bod og ikke godkjent til varig opphold.

- Oppe på loftet er det er innredet rom som ikke er godkjent for varig opphold. Loftet er på tegninger tegnet som råloft.

- Teknisk rom/bod er på byggetegninger benevnt med uleselig skrift, men rommet antas å være bod og ikke godkjent til varig opphold.

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

### Vei, vann og avløp

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

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, i henhold til reguleringsplan S-4220, vedtatt 15.03.2006. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

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

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

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

Pågående byggesaker:

- Aschehougs vei 14 - tilbygg, bruksendring av kjeller til

bolig og ombygging av enebolig  
Saksnummer: 202511667  
Siste bevegelse, Siste dok.: 22.10.2025

- Aschehougs vei 17 - oppføring av garasje, støttemur og biloppstillingsplass  
Saksnummer: 202512086  
Siste bevegelse, Siste dok.: 30.12.2025

-Aschehougs gate 4 - mulig ulovlig bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel  
Saksnummer: 202504789

- Damveien 27 - riving av bærevegg  
Saksnummer: 202510093  
Siste bevegelse, Siste dok.: 01.12.2025

- Aschehougs vei 21 - påbygg, oppføring av utvendig trapp til kjeller og bod  
Saksnummer: 202516219  
Siste bevegelse, Siste dok.: 26.01.2026

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/75/158:  
16.12.1910 - Dokumentnr: 900535 - Bestemmelse om veg

29.08.1924 - Dokumentnr: 912249 - Best. om vann/kloakkledn.  
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund  
Bestemmelse om gjerde  
Bestemmelse om benyttelse

05.06.1925 - Dokumentnr: 912357 - Bestemmelse om gjerde  
Overført fra gnr 75 bnr 420

24.07.1925 - Dokumentnr: 911778 - Bestemmelse om veg  
Bestemmelse om vann/kloakkledning

26.01.1937 - Dokumentnr: 950 - Bestemmelse om veg

12.04.1943 - Dokumentnr: 3058 - Best. om vann/kloakkledn.  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

30.01.1969 - Dokumentnr: 1640 - Bestemmelse om veg  
Bestemmelse om gjerde  
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund  
Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

### Legalpant

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

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

Hovedlåsen på verandadøren i 1 etasje fungerer ikke, kun tillegglåsen.  
Blandebatteri på vaskerom i kjeller. Lekker litt når i bruk, bør vurderes reparert/skiftet.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

### Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

### Generelle bestemmelser:

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

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

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

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

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

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

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

**Forbrukerkjøp - definisjon:**

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

**Forbruker – avtalevilkår:**

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

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

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

**Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:**

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

**Ikke-forbruker – avtalevilkår:**

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

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

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

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgssoppgaven.

### **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-dekkingen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:

Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og

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

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

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Viktig informasjon om budgivning**

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på [hjem.no/finn.no](http://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 kontakinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

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

### **Tilbud på finansiering**

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

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

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

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller [nordvik@storebrand.no](mailto: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 deknings salg 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](http://nordvikbolig.no/personvern).

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 114 000,-

Grunnpakke Hus kr. 13 900,-

Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave (uten hjem.no) kr. 21 900,-

Oppgjørshonorar\*\* kr. 8 500,-

Tilrettelegging (rabatt kr 2 100,- interiørveileder inkludert) kr. 14 800,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:

Utlegg boligstyling kr. 2 100,-

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 200,-

Samlet skal selger betale kr. 185 800,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

### Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

### Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 1. februar 2026

### Megler

Elise Alette Hansen, Eiendomsmegler  
Tlf. 94832273

### Megler 2

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

### Meglerforetaket

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

### Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

# Aschehougs vei 8

Nabolaget Grefsen østre - vurdert av 80 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

## Skoler

|   |                           |
|---|---------------------------|
| <b>Disen skole (1-7 kl.)</b><br>515 elever, 31 klasser              | <b>3 min</b> ⚡<br>0.2 km  |
| <b>Årvoll skole (1-10 kl.)</b><br>820 elever, 41 klasser            | <b>16 min</b> ⚡<br>1.4 km |
| <b>Fernanda Nissen skole (1-7 kl....)</b><br>521 elever, 25 klasser | <b>20 min</b> ⚡<br>1.6 km |
| <b>Refstad skole (1-7 kl.)</b><br>548 elever, 39 klasser            | <b>20 min</b> ⚡<br>1.7 km |
| <b>Morellbakken skole (8-10 kl.)</b><br>392 elever, 30 klasser      | <b>14 min</b> ⚡<br>1.1 km |
| <b>Nydalen videregående skole</b><br>960 elever                     | <b>7 min</b> 🚶<br>3.4 km  |
| <b>Kuben videregående skole</b>                                     | <b>7 min</b> 🚶<br>7 min   |

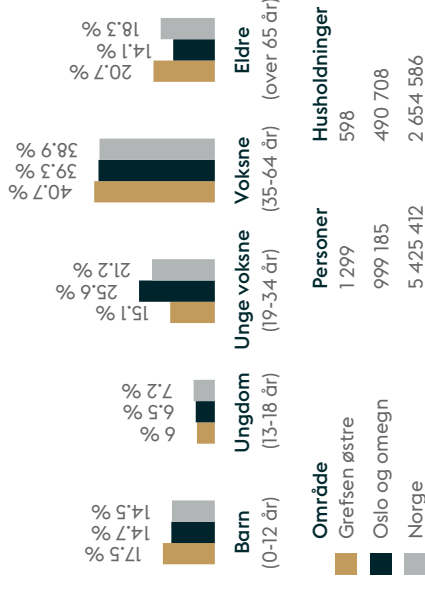
## Offentlig transport

|   |                           |
|---|---------------------------|
| 🚏 <b>Aschehougs vei</b><br>Linje 56, 56B    | <b>2 min</b> ⚡<br>0.2 km  |
| 🚏 <b>Doktor Smiths vei</b><br>Linje 11, 12  | <b>7 min</b> ⚡<br>0.5 km  |
| 🚏 <b>Grefsen stasjon</b><br>Linje RE30, R31 | <b>13 min</b> ⚡<br>1.2 km |
| 🚏 <b>Storo</b><br>Linje 4, 5                | <b>14 min</b> ⚡<br>1.2 km |
| 🚏 <b>Oslo S</b><br>Totalt 24 ulike linjer   | <b>13 min</b> 🚶<br>5.2 km |

## Barnehager

|  |                          |
|--|--------------------------|
| <b>Sanatoriet barnehage (1-5 år)</b><br>54 barn      | <b>6 min</b> ⚡<br>0.4 km |
| <b>Disengrenda barnehage (1-5 år)</b><br>87 barn     | <b>5 min</b> ⚡<br>0.5 km |
| <b>Grefsentunet barnehage (1-5 år...)</b><br>57 barn | <b>7 min</b> ⚡<br>0.6 km |

## Aldersfordeling



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

## Kvalitet på skolene

Veldig bra 92/100

## Naboskapet

Godt vennskap 78/100

### Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel
- Buss

### Sport

|                              |        |
|------------------------------|--------|
| 🏐 Grefsen Tennishall         | 5 min  |
| 🏊 Nordre Åsen kunstgressbane | 9 min  |
| 🏊 EVO Årvoll                 | 15 min |
| 🏊 Puls Bjerke                | 15 min |

### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100

### Støynivået

Lite støynivå 95/100


### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100



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

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Aschehougs vei 8 , 0587 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 75, bnr. 158

Sum areal alle bygg: BRA: 323 m<sup>2</sup> BRA-i: 303 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 12.09.2025

Rapportdato: 05.10.2025

Oppdragsnr.: 22392-1209

Referansenummer: KV6206

Autorisert foretak: Snare Boligvurdering AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## Om oss

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.  
Norske Boligrapporter er et fellesskap av bygningsakkyndige som utfører vurderinger av boliger.  
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.

For mer info, se [www.norskeboligrapporter.no](http://www.norskeboligrapporter.no).

### Rapportansvarlig



Daniel Snare

post@snarebolig.no  
403 43 533



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsfaglige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsfaglige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsfaglige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert 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 av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Les hele rapporten for å forstå resultatene fra undersøkelsene av bygningsdelene. Rapporten viser hva som omfattes av oppdraget – ikke alle forhold ved boligen dekkes. Se forutsetningene for mer info om omfang og avgrensninger.

Boligen var møblert og innredet under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet, så eventuelle avvik bak disse er ikke nødvendigvis avdekket.

Merk: Brukte/eldre boliger skiller seg fra nye i byggemetoder og materialer. Tid, bruk og vær forårsaker slitasje – selv etter oppussing. Eldre boliger har høyere risiko for skjulte feil som kan føre til kostnader, og som ikke nødvendigvis oppdages ved en slik rapport.

## Enebolig - Byggeår: 1911

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong og lettklinkerbetong.
- Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

- Etasjeskiller i trebjelkelag isolert med stubbloftsleire.

Innvendig overflater:

- Gulv: Fliser, laminat og parkett.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater, og malt panel.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater, himlingsplater og panel.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er spesifikt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt målinger av eventuelle skjevheter i gulv/etasjeskiller, vegger eller himlinger, inngår ikke i dette oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene. Disse er visuelt registrert uten eksakte målinger. Skjevheter er ikke uvanlig i eldre bygninger, men kan gjøre at gulvet føles skjevt, påvirke møblering eller bruk, og avretting kan være nødvendig før legging av nye gulvtyper. Hvis rette gulv er viktig for deg, vurder dette nøye på visning. Ved planlagt oppussing, be en fagperson undersøke omfang og kostnader.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming:

- Boligen har elektrisk oppvarming og peis i både 1.- og 2. etasje.
- Gulvvarme er ifølge eier i ett bad, gang i 1. etasje og gang i kjelleren.

Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. I dette tilfellet er det fremlagt et tilsynsrapport fra brann- og redningsetaten, datert 25.04.2025, og det henvises for øvrig til denne.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

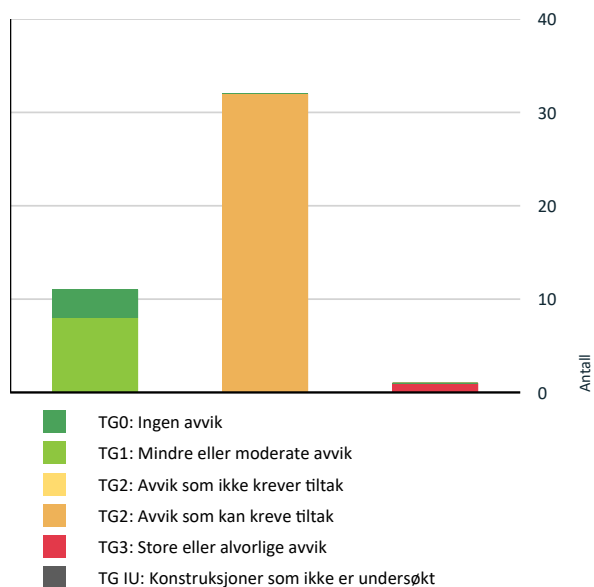
[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

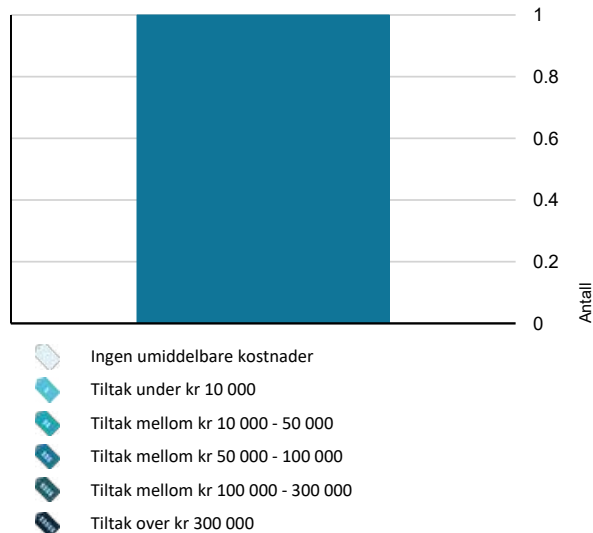
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor

rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimater kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horizontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk

# Sammendrag av boligens tilstand

for videre undersøkelser og tiltak.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### 1 TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

1 Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

#### 1 TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

1 Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

1 Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

1 Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

1 Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

1 Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

1 Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

1 Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

1 Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

1 Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

1 Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

1 Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

1 Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

1 Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

1 Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

1 Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

1 Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

1 Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

1 Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

1 Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

1 Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

1 Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

1 Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

1 Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

1 Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

1 Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

1 Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

1 Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

1 Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

1 Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

1 Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

1 Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

1 Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1911

### Kommentar

Kilde: Ambita Infoland, Norges  
Eiendommer

### Anvendelse

### Standard

### Vedlikehold

## UTVENDIG

### TO 2 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Type tekkning: Takstein.

Undertak: Ukjent.

Alder: Av eldre dato, men nøyaktig alder er ikke kjent.

Skorstein over tak: Pipen har fotbeslag.

Undersøkt fra: Utevendig bakkenivå. Inspeksjon fra bakkenivå gir begrenset mulighet for å vurdere detaljer på taket.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner fra bakkenivå, uten drone, stige eller ekstra verktøy. Ingen tester av materialer eller funksjon er gjort. Takstein ble ikke flyttet for å se undertak eller konstruksjon, siden det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig under befaringen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Taktekkningen har nådd en alder der slitasje øker risikoen for lekkasjer. Over tid svekkes materialene på grunn av vær og klima. Dette kan føre til utettheter som slipper inn vann. Det er viktig å følge jevnlig med på tilstanden. På et tidspunkt vil tekkningen måtte skiftes ut, men det er vanskelig å si nøyaktig når. Utskifting må derfor påregnes, men tidspunktet avhengig av vedlikehold og videre utvikling i tilstanden.

- Det er registrert mose og begroing på taket.

Mose holder på fuktighet, noe som over tid kan skade tekkningen og øke risikoen for skader som kan føre til lekkasjer. Vannet kan også ledes mot undertaket på en måte som gir økt belastning. Det anbefales å fjerne begroingen som en del av normalt vedlikehold.

- Beslag rundt gjennomføringer over taket har synlig slitasje. Over tid kan beslag bli slitt og føre til utettheter. I dette tilfellet er det noe synlig fuktmerker rundt gjennomføringer på loftet.



Eksempel på mose og begroing.

### TO 2 Nedløp og beslag

Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.

Bortledning av vann:

Nedløp har utkast på tomten.

Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten.

Snøfanger: Snøfanger er montert på deler av taket.

Vurderingen er basert en enkel visuell inspeksjon fra bakkenivået. Det er ikke utført funksjonstester (f.eks. vannprøving), og demontering er ikke gjort.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

### • Det er avvik:

- Nedløp har utkast på tomten uten tilfredsstillende bortledning.

Dette medfører økte fuktbelastninger mot grunnmuren, spesielt ved langvarig eller kraftig nedbør. Forholdet må sees i sammenheng med terrengforhold og drenering, som omtales nærmere i rapportens senere deler.

- Det er registrert punktvis utettheter i overganger.

Dette fører til drypp og vannavrenning på uønskede steder, noe som gjør at bortledning av takvann ikke fungerer tilfredsstillende. Forholdet bør utbedres for å sikre god vannavledning og redusere risikoen for fuktskader.

- Beslag, takrenner og nedløp har oppnådd en alder der slitasje kan øke muligheten for reparasjoner/utskifting.

På sikt må utskifting påregnes, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig. Det anbefales å følge med på tilstanden jevnlig.



Symptom på punktvis lekkasje i overgang.



Utkast på tomten nær grunnmuren.

## TC 2 Veggkonstruksjon

Hovedkonstruksjon: Bindingsverk i trekonstruksjon.

Fasade/kledning: Yttervegger er kledd utvendig med malt trepanel.

Lufting: Det er registrert luftespalter nederst bak kledningen ved stikkprøvekontroll. Lufting bak kledningen er en viktig faktor for å begrense fuktbelastning ved isolerte vegger. Øvrige forhold rundt lufting er ikke kjent.

Musesperre: Registrert enkelte steder.

Undersøkt fra: Utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Vurderingen er basert på synlige forhold, uten bruk av stige, drone, inngrep eller demontering. Det er utført stikkprøvekontroll med et skarpt redskap på enkelte utvalgte steder for å undersøke etter skader, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme. Veggkonstruksjonens fulle oppbygging kan ikke vurderes visuelt, da den er skjult bak fasaden. Full vurdering av hele konstruksjonen, inkludert skjulte forhold, krever destruktive undersøkelser, som ikke inngår i denne kontrollen.

## Vurdering av avvik:

### • Det er avvik:

- Enkelte vegger har ikke synlig musesperre.

Uten musesperre kan mus trenge inn i konstruksjonen, noe som over tid kan gi materielle skader. Det anbefales å sikre åpninger og tette adkomstmuligheter for å redusere muligheten.

- Luftespalten bak kledningen på to av ytterveggene er mindre enn anbefalt (under 20 mm). Dette kan begrense utluftingen av fuktig luft bak kledningen, og gi økt mulighet for fuktproblematikk. Slike skader er normalt ikke synlig fra utsiden.

- Enkelte panelbord har vridninger. Dette kan skyldes at de ikke har vært tilstrekkelig festet. Enkelte andre bord er ikke tilstrekkelig festet, og bør festes bedre.

# Tilstandsrapport



Vridninger i panel.



Vridninger i panel.



Spikere som ikke er langt nok inn mot panelet.

## **TG 2** Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Taktype: Saltak, i trekonstruksjon.

Loft: Loft med adkomst via trapp fra 2. etasje. Gangbart gulv på loftet.

Alder: Hovedsakelig fra byggeåret. Det er ukjent når innredet rom ble innredet.

Lufting: Eventuell lufting gjennom vinduer.

Undersøkt fra:

Loft og utvendig bakkenivå.

Inspeksjonen fra bakkenivået gir begrenset mulighet for inspeksjon av detaljer på taket.

Vurderingen er basert på synlige forhold, uten bruk av stige, drone eller inngrep. Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige deler fra nevnte områder. Merk at mindre lokale skader og tegn på skadedyr kan være vanskelige eller umulige å oppdage ved slik inspeksjon. Tegn på fukt kan variere med klima og vil ikke nødvendigvis være synlig på et tilfeldig befaringsstidspunkt. Konstruksjonens bæreevne (dimensjonering) er ikke vurdert. Takkonstruksjoner bør følges opp med jevnlig tilsyn for å fange opp endringer og eventuelle symptomer på skade over tid.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er registrert soppdannelser i undertaket/taktro. Dette kan skyldes begrenset lufting kombinert med at det er etablert innredet rom i deler av loftet. Det anbefales å forsøke å vaske bort soppdannelsene, og overvåke undertaket videre for eventuelle nye symptomer. Dersom nye symptomer oppstår, kan det være nødvendig å gjøre tiltak for å bedre ventilering og/eller dampetting av etasjeskiller.

- Det er registrert fuktmerker i undertaket enkelte steder. Dette er blant annet registrert ved gjennomføringer. Forholdet kan tyde på tidligere fuktgjennomtrekking. Fuktmåling ble utført på fuktmerker enkelte steder, og disse stedene avslørte ingen unormale fuktverdier. Det anbefales å overvåke fuktmerker etter nye symptomer. Dersom nye symptomer oppdages, må tiltak påregnes.

- Det er registrert at loftet ikke er ventilert, foruten om naturlig utlufting via vinduer. På byggetidspunktet var det vanlig at slike takkonstruksjoner ikke hadde ventilasjon. I ettertid er det innredet et rom på loftet, noe som kan senke overflatetemperaturen på undertaket i nærheten, noe som kan føre til kondens og soppdannelser. Det er registrert noe soppdannelser (nevnt over) som tyder på luftlekkasjer, og som kan kreve bedre ventilering.

- Det er en del soppdannelser og avflasket maling i taket på utsiden. Det anbefales å fjerne soppdannelser.

- Det er noe synlige skjevheter i takkonstruksjonen over inngangspartiet. Dette for eksempel kan tyde på begrenset innfestning, uten at nøyaktig årsak kan konstateres.



Soppdannelser i undertak, over stuen.



Soppdannelser og avflasket maling i takkonstruksjonen.

## 1 TG 2 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass. Ett vindu med enkle glass.  
Alder: Varierende alder. Ett vindu er originalt (i trapp). Enkelte er produsert i 2016, 2023, 2001 og 2004.

Vinduer er undersøkt ved stikkprøver.  
Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Enkelte av vinduene har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Eldre vinduer har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette bli nødvendig.
  - Utvendig listverk ligger tett mot vannbord. Dette øker muligheten for at listverket suger til seg vann, noe som kan føre til sprekker og fuktrelaterte skader over tid.

## 1 TG 1 Dører

Type: Ytterdør i tre. Terrassedører med tolags isolerglass.  
Alder: Produsert i 2023 og 2004.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

## 1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

# Tilstandsrapport

Terrasse over stue i 1. etasje:  
Adkomst fra: Stue i 2. etasje.  
Konstruksjon: Trekonstruksjon.  
Størrelse: ca. 7 m<sup>2</sup>.  
Himmelretning: Vest.  
Lufting/ventilering: Ukjent/ikke registrert.

Rekkverk/fallsikring:  
Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet.  
Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er under 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,0 meter.  
Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 1,04 meter.

Konstruksjonen er visuelt vurdert uten destruktive inngrep. Konstruksjonens oppbygning og eventuelle skjulte forhold kan ikke vurderes visuelt.

Veranda:  
Adkomst fra: Stue i 1. etasje.  
Himmelretning: Vest.  
Konstruksjon: Tre- og betongkonstruksjon.  
Størrelse: ca. 27 m<sup>2</sup>.  
Rekkverk/fallsikring: Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet.  
Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er under 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,0 meter.  
Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 0,9 meter.

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.  
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er avvik ved beslagsløsninger over rekkverket på veranda og balkongen. Det er ikke tilfredsstillende fall på beslagene, og skjøter i tillegg til overgang mot vegg er ikke tilfredsstillende. Enkelte deler av beslag er løse. Dette kan øke mulighetene for at vann trenger inn i rekkverkskonstruksjonen, og over tid kan føre til skader.

- Konstruksjonen har ingen lufting.  
Lufting er en viktig faktor for å ventilere fuktig luft. Uten eller ved begrenset ventilering kan konstruksjonen utsettes for fukt som kan føre til skader. Slike skader oppstår gjerne skjult, og er normalt ikke synlig ved en visuell inspeksjon.

- Rekkverket på verandaen er lavere enn dagens krav, men tilfredsstillende gjeldende krav under byggetidspunktet. Det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.

- På verandaen er deler av rekkverket ute av lodd. Enkelte panelbord har sprekker og er løsnet fra rekkverket.

## INNVENDIG

### Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Spørsmål til eier/selger - Når rommene ble innredet: Rundt 2001/2002.  
Overflater: Det er registrert organiske materialer på overflater i rom under terrenget.

Rom som er utført og kledd med organisk materiale som for eksempel treverk eller gips og ligende, må anses som risikoutsatt for fuktproblematikk. Organiske materialer i konstruksjonen er sårbare for fuktpåkjenninger, som for eksempel kan oppstå gjennom kapillært oppsug fra grunnmuren, kondens fra innendørs luft, og/eller på grunn av dårlig utvendig drenering.

Fuktmåling/søk og observasjoner:  
Det er boret et hull (73 mm) i vegg for å undersøke om det er fukt i konstruksjonen. Fuktmåling ble utført i oversiden av bunnvillen med Protimeter MMS3 og piggelektrode.  
- Målested: Innredet rom.  
- Resultat: 14 vektprosent. Verdier over 16 vektprosent gir økt risiko for fuktskade.  
- Visuelle observasjoner ved hull: Uten synlig tegn til skade.

Undersøkelsen er en stikkprøve og viser kun forholdene der målingen ble gjort. Skjulte skader andre steder i konstruksjonen kan ikke utelukkes. Resultatet påvirkes blant annet av valg av målepunkt, måledybde og oppbygning av vegg.

# Tilstandsrapport

Ventilasjon: Det er balansert ventilasjon i rommene.

Den visuelle inspeksjonen av rom under terreng, er begrenset til det som var tilgjengelig og synlig ved befarings. Symptomer på fukt eller andre skader er ofte ikke synlige fra innsiden, og skjulte forhold i konstruksjonen kan ikke avdekkes ved en slik inspeksjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Konstruksjonen er en risikokonstruksjon med hensyn til fuktproblematikk.

Vær oppmerksom på denne risikoen, samt at skader oppstår ofte skjult og fremstår ikke alltid visuelt eller ved hulltaking.

- Fuktmålingen tyder på at konstruksjonen er utsatt for fukt, som over tid kan føre til skader.

- Det er synlig saltutslag på innsiden av grunnmuren, noe som tyder på fuktpåkjenninger. Se for øvrig punkt om utvendig drenering.

## **TG 2** Innvendige trapper

Type: Trapp i trekonstruksjon.

Fallsikring: Rekkverk er montert.

Rekkverkshøyde: mål til ca. 0,90 m.

Vurderingen er begrenset til en undersøkelse av rekkverk/fallsikring, vurdert opp mot krav på befaringsstidspunktet. Det oppfordres til å gjøre egne undersøkelser av overflater og bruksslitasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ikke håndløper på begge sider i trappen mot kjelleren, som er et forskriftskrav under befarings.

## **TG 2** Innvendige dører

Type: Glatte innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert at enkelte dører tar i karmen.

Dette gjør dørene tyngre å åpne og lukke, og gir økt slitasje. Justering anbefales.

## **TG 2** Andre innvendige forhold

Punktet gjelder videre nevnte avvik.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er noe merkbar nedbøyning på gulv i stue (1. etasje). Dette kan tyde på noe ujevnt underlag.

- Det er registrert en skade på treverket i etasjeskilleren i kjelleren. Skaden tyder på aktivitet fra borebiller eller stokka. Det anbefales å engasjere en skadedyrkontroll for å kartlegge om det er aktivitet, og eventuelle tiltak.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

Alder: Badets hovedkonstruksjon er av eldre dato.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for

# Tilstandsrapport

tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vannrett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

Vurderinger er i hovedsak begrenset til det som var synlig under befaringen.

## 2. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Takessplater.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er en dør innenfor en våt sone i rommet. Dette betyr at døren er mer utsatt for vannsøl som kan føre til skade.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

## 2. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:

1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert sprekker i flis.

Disse er primært kosmetiske, men kan indikere bevegelser i underlaget. Om årsaken skyldes fukt eller bygningsbevegelser, er usikker. Overvåk overflaten for nye sprekker eller endringer.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

## 2. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Eldre støpejernssluk.

Membran: Kan ikke konstateres.

Alder: Ukjent.

Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

- Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter.

- Membranen har oversteget normal brukstid, og slitasje må påregnes. Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, men regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må på grunn av alderen påregnes innen nær fremtid.

- Membranen kan ikke konstateres visuelt, og det foreligger ikke dokumentasjon som etter vurderingskriterier i NS3600 gir TG 2.



Sluk.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Skap med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Opplegg for vaskemaskin. Dusjkabinett. Servant.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert svelling i baderomsinnredningen.

Svelling er et vanlig tegn på fuktpåkjenning.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Avtrekk: Elektrisk avtrekksvifte mot oppdriftskanal.

Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Avtrekkventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Elektrisk avtrekksvifte er montert mot oppdriftskanal.

Når viften er av, begrenser den ventilasjonen i rommet og boligen, noe som kan føre til opphopning av fuktig luft. Dette øker risikoen for fuktbelastninger i rommet og tilstøtende vegger/himlinger. Uten vifte avhenger avtrekket av naturlig oppdriftsventilasjon, som varierer med vær, vind og temperatur, og kan tidvis være svakt.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført en fuktmåling for å kontrollere om det er tegn til fuktskade i konstruksjonen på valgt punkt.

Målemetode: Det ble målt med måleapparatet Protimeter MMS3 med piggelektrode i veggens treverk, gjennom hull på minimum 73 mm.

Målested: Bak servant.

Resultat: Ingen synlige tegn til skade ved hullet. Fuktverdi under 6 vektprosent, som regnes som normalt.

# Tilstandsrapport

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning.

Tilstandsgraden (TG):

TG 0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600, men reflekterer ikke alder for denne vurderingen.



Fuktmåling i veggkonstruksjonen fra WC

## KJELLER > BAD

### Generell

Alder: Ifølge eier ble rommet bygget i 2001/2002.

Badet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vanntett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vanntett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

Vurderinger er i hovedsak begrenset til det som var synlig under befaringen.

## KJELLER > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Slette overflater.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

#### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Riss er observert i flisefuger.

Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel bevegelser i underlaget, dårlig håndverk, normal slitasje, temperaturendringer eller fuktskader.

- Det er sprekker i malingen i himlingen.

- Det er registrert svertesopp på fuger.

Soppen bør fjernes ved grundig vask eller utskifting av fugemasse avhengig av hvor dypt den sitter.

- Det er et vindu innenfor en våt sone i rommet. Dette betyr at vinduet er mer utsatt for vannsøl som kan føre til skade.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

## KJELLER > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

# Tilstandsrapport

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:

1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm. Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.

- Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende i hele rommet.

Når gulvet utsettes for vann i flater partier, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

## KJELLER > BAD

### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.

Alder: Ifølge eier fra 2000/2001.

Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Membranen har oversteget normal brukstid, og slitasje må påregnes.

Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, men regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må på grunn av alderen påregnes innen nær fremtid.

- Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter.



Sluk.

## KJELLER > BAD

### TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Skap med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Dobbel servant. Dusj med dører i herdet glass. Badekar. Klosett.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Armaturer har passert halvparten av forventet levetid.

Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få feil som krever utskifting eller reparasjoner.

## KJELLER > BAD

### 1 TG 1 Ventilasjon

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.

Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Avtrekkssystem er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

## KJELLER > BAD

### Tilleggende konstruksjoner våtrom

Tilstøtende vegger er oppført i betong som ikke gir mulighet for hulltaking i selve veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

## KJELLER > VASKEROM

### Generell

Alder: Ifølge eier fra 2001/2002.

Hovedkonstruksjoner har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vannnett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vannnett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

Vurderinger er i hovedsak begrenset til det som var synlig under befaringen.

## KJELLER > VASKEROM

### 1 TG 2 Overflater vegger og himling

Pusset og malte overflater.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er saltutslag på innsiden av grunnmuren. Se for øvrig punkt om drenering.

## KJELLER > VASKEROM

### 1 TG 3 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:

1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

- Høydeforskjellen mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er ikke tilfredsstillende. Dører er i dette tilfellet lavere enn sluket. Dette gjør at gulvet er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.

- Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.

Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

## Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å lukke dette avviket må det etableres nytt vannnett sjikt på gulvet. Dører må i tilfellet heves, eller gulvet må senkes.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## KJELLER > VASKEROM

### TC 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.

Membran: Kan ikke konstateres.

Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

#### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Membranen kan ikke konstateres visuelt, og det foreligger ikke dokumentasjon som etter vurderingskriterier i NS3600 gir TG 2.

- Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter.

- Membranen har passert halvparten av forventet levetid.

Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, og regelmessig tilsyn er viktig.

## KJELLER > VASKEROM

### TC 2 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr: Skyllekum i rustfritt stål. Opplegg for vaskemaskin.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

#### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Armaturer har passert halvparten av forventet levetid.

Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få feil som krever utskifting eller reparasjoner.

## KJELLER > VASKEROM

### TC 2 Ventilasjon

Friskluftsventil i ytterveggen.

Avtrekkventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

#### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Rommet ventileres kun gjennom én veggventil.

Begrenset luftutskifting kan øke fuktbelastningen og oppfyller ikke krav til avtrekk i våtrom. Det bør vurderes å forbedre ventilasjonen, for eksempel ved elektrisk avtrekk.

# Tilstandsrapport

## KJELLER > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført en fuktmåling for å kontrollere om det er tegn til fuktskade i konstruksjonen på valgt punkt.

Målemetode: Det ble målt med måleapparatet Protimeter MMS3 med piggelektrode i veggens treverk, gjennom hull på minimum 73 mm.  
Målested: Fra gangen.

Resultat: Ingen synlige tegn til skade ved hullet. Fuktverdi under 6 vektprosent, som regnes som normalt.

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning.

Tilstandsgraden (TG):

TG 0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600, men reflekterer ikke alder for denne vurderingen.

## KJØKKEN

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminate benkeplate. Nedfelt kum i rustfritt stål.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.



Den ene sokkellisten er løsnet.

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Overgangen mellom ventilasjonsrøret og sjakten på loftet er ikke helt tett, og bør tettes for å unngå luftlekkasjer på loftet. Dette ventilasjonsrøret er ikke isolert, noe som kan føre til kondensering i kaldere perioder. Kondenseringen kan potensielt skade viften.

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Granitt benkeplate. Nedfelt kum i rustfritt stål.

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2011.

Produsent innredning: Kvik.

# Tilstandsrapport

Integrerte hvitevarer: Platetopp. Oppvaskmaskin. Stekeovn. Kjøleskap med fryser. Mikrobølgeovn.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Kullfilterventilator er montert.

Avtrekk: Oppdriftsventil.  
Tilluft: Via ventil i ventil i vindu.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er naturlig oppdriftsventilasjon som var vanlig ved byggeåret, men som kan gi begrenset ventilering. Kullfilterventilator er montert, som kan bidra til å redusere matos, men denne vil ikke ventilere ut fuktig luft.

## SPESIALROM

## 2. ETASJE > TOALETTROM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

Vinylgulv.  
Sparklet og malte plater for øvrig.

Klosett.

## 1. ETASJE > TOALETTROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Fliser på gulv.  
Sparklet og malte plater for øvrig.

Servant i helstøpt plate.  
Vegghengt klosett med innebygget sisterner.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ingen dreusspalte under klosettet, og det foreligger ikke dokumentasjon på alternativ lekkasjesikring av sisternen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannrør i kobber av eldre dato og plastrør (rør-i-rør).  
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Hovedstoppekran: På grunn av hovedstoppekranens alder og potensiell fare for lekkasjer, har den ikke blitt testet. Det anbefales derfor at denne snart skiftes ut.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er skjønnsmessig vurdert ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

• Det er avvik:

- Det er registrert korrosjon på koblingen til hovedstoppekranen.

Korrosjon svekker metallet over tid og øker risikoen for utettheter. Fagkyndig med spisskompetanse bør kontaktes for en utvidet kontroll.

- Det er registrert kondens på hovedstoppekran.

Når fuktig romluft treffer kalde rør, dannes vanndråper som kan gi korrosjon og fukte omkringliggende materialer. Vedvarende kondens tyder på manglende isolasjon og korrosjon øker risikoen for utettheter over tid.

- Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet.

Tettemuffen skal tette rundt innerøret der det kommer ut av ytterøret, slik at lekkasjevann ledes trygt tilbake i ytterøret til fordelerskap eller sluk. Uten denne pakningen kan eventuelle lekkasjer i stedet renne ut mellom rørene og skade kjøkkengulvet.

- Kursene for rør-i-rør er ikke merket.

Rørene skal være enkle å skifte ut, og bør derfor merkes.

- Det mangler drenerør fra fordelerskapene ut til et rom med sluk. Uten vil ikke eventuelle lekkasjer synliggjøres enkelt, og vann kan i så fall renne ut av skapene.

- Deler av vannledningene har passert halvparten av forventet levetid.

Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

## TC 2 Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør er i plast og støpejern.

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er skjønnsmessig vurdert ved tapping fra to tappsteder, uten konkrete målinger. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Deler av rørene har passert halvparten av forventet levetid.

Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

## TC 2 Ventilasjon

Ventilasjonstype: Balansert og naturlig.

I kjelleren er det balansert ventilasjon i enkelte av rommene.

I øvrige etasjer er det i hovedsak naturlig ventilering med enkelte elektriske vifter.

Spørsmål til eier:

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Balansert ventilasjon er fra 2002.

- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Filter er skiftet årlig. Rens er ikke utført.

Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.

### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

# Tilstandsrapport

- Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering) i øvrige etasjer, noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.

- Kjøkkenet i 1. etasje har ikke avtrekk.  
Fravær av vifte reduserer fjerning av matos og fuktig luft.

- Det er ikke tilfredsstillende ventiler på yttervegger i enkelte av oppholdsrommene.  
Begrenset tilluft kan gjøre det nødvendig å åpne vinduer for ventilering.

- Boligens samlede luftutveksling er ikke fullt ut tilfredsstillende.  
Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

## 1 TG 1 Varmesentral

Type anlegg: Varmepumpe (luft-til-luft), montert i 1.- og 2. etasje.

Spørsmål til eier: når var anlegget nytt, når det sist var service på anlegget?  
Varmepumpen i 2. etasje var ny i 2020, mens varmpumpen i 1. etasje var ny i 2023. Service ble utført i høst 2024.

Vurderingen er begrenset til spørsmål til eier, og tilstandsgraden gjenspeiler ikke nødvendigvis anleggets faktiske tilstand. Det er ikke utført teknisk vurdering eller funksjonstesting. Undertegnede har ikke kompetanse på slike anlegg. For en vurdering av anlegget må fagkyndig med relevant kompetanse kontaktes.

## 1 TG 1 Varmtvannstank

Kjeller:  
Type: Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 187 liter.  
Produksjonsår: 2022

2. etasje:  
Type: Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 187 liter.  
Produksjonsår: 2023

Vurderingen er basert på enkle visuelle observasjoner, uten funksjonstesting eller demontering. Skjulte forhold, tilkoblinger og tekniske løsninger er ikke kontrollert. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området, og det kan derfor være forhold som ikke oppdages. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

## 1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

Type sikringer: Sikringsskap med automatsikringer, jordfeilautomater og jordfeilbryter.

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

### Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**

# Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider:

2011:

Levert Orion 700 termostater ovn og vegg

kjøkken stue spisestue

Pris i følge tilbud

opplegg kjøkken spisestue varmemåte gulv lys og stikk

Samsvarserklæring for øvrige arbeider utført etter 1999, da samsvarserklæring ble lovpålagt, er ikke fremvist.

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

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

## Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring, bør en el-takstmann kontaktes for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget slik at eventuelle avvik og tiltak kan kartlegges.

## Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

## Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Hentet fra Forskrift om branntekniske forhold:

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sove utenfor soverom og sove utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

# Tilstandsrapport

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- a. formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
- b. pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
- c. skum- eller vannapparat på minst 9 liter
- d. skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
- e. annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

I denne boligen:

Brannslukningsutstyr: Ja.

Røykvarsler: Ja.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Grunnforhold er ikke kjent og er ikke undersøkt.

Geologiske forhold er ikke undersøkt.

### **1 TO 2** Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Alder: Ukjent.

Synlig fuktsikring: Nei.

Fuktsøk: Fuktindikator er benyttet på enkelte utvalgte punkter på innsiden av grunnmuren og det er registrert indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Drenering rundt en bygning skal lede bort vann fra grunnen og grunnmuren for å beskytte konstruksjoner mot fukt. Hvordan dreneringen er utført varierer med bygningens alder og konstruksjon.

Drenssystemer ligger normalt skjult under bakken, og det er derfor ikke mulig å se hva som finnes, eller vurdere fullstendig tilstand og funksjon uten å gjøre inngrep, som graving. Slike undersøkelser inngår ikke i denne typen vurdering. Vurderingen er basert på synlige forhold ved befaringen og det som er opplyst om alder. Tegn på fukt eller andre avvik kan variere med årstid, vær og klima, og vil ikke nødvendigvis være synlige på befaringstidspunktet.

Punktet må sees i sammenheng med rom under terreng, terrengforhold og bortledning av takvann.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Saltutslag er observert på grunnmuren.

Utslaget svekker ikke muren, men viser at fukt har trengt gjennom – ofte som følge av svak drenering eller kapillært oppsug.

- Fuktsøk med overflateindikator viser forhøyede verdier i grunnmur og betonggulv. Dette tyder på at en eventuell utvendig fuktsikring av grunnmuren ikke er tilfredsstillende, og gulvplaten er trolig støpt uten fuktsperre – noe som var vanlig på byggetidspunktet. Uten sperre kan fukt lettere trekke inn i gulv, grunnmur og vegger og gi rå luft i rom under terreng, med økt mulighet for fuktrelaterte skader. Utbedring av fuktsikring bør vurderes ut fra planlagt bruk av underetasjen.

- Eventuell drenering skjult i bakken har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Over tid kan dreneringssystemer få redusert funksjon, som øker risikoen for fuktpåkjenninger i grunnmuren. Det må på sikt påregnes fornying.

# Tilstandsrapport

## 1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Type fundament: Ukjent, da disse er skjult under terrenget. Fundamenter er ikke vurdert.

Type grunnmur: Betong og lettklinkerbetong. Store deler av grunnmuren er skjult og kan ikke fullt ut undersøkes.

Inspisert fra: Innsiden av kjelleren, og utvendig.

Store deler av grunnmuren er skjult og kan ikke fullt ut undersøkes. Vurderingen baserer seg på hva som er synlig under befaringen.

## 1 TG 2 Terrengforhold

Vurderingen gjelder en visuell inspeksjon av terrengets fallforhold nær bygningen, og omfatter ikke andre egenskaper ved tomten. Den er basert på observasjoner ved befaringsstidspunktet, og det er ikke utført konkrete målinger. Selve terrengets tilstand eller oppbygning er ikke vurdert.

Terreng vil normalt kreve justeringer over tid med tanke på fallforhold, og tiltak må påregnes med jevne mellomrom. Punktet må sees i sammenheng med utvendig drenering og håndtering av takvann.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er fall langs med boligen på gavlsidene. På oversiden og nedsiden av boligen er det relativt flatt terreng, med områder hvor vann kan samle seg nær muren. På disse punktene har ikke terrenget tilfredstillende fall fra grunnmuren (mindre enn ca. 1:50 over 3 m).

Dette øker sannsynligheten for at vann kan samle seg mot muren og gi høyere fuktbelastning på grunnmur og rom under terreng.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

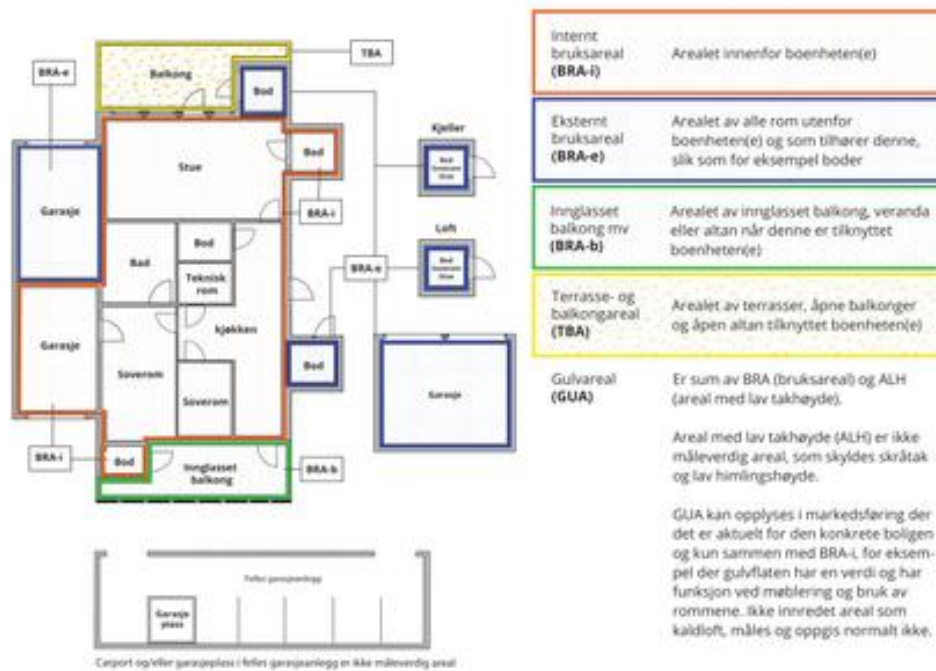
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



## Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Loft           | 19                            |                             |                            | 19  |                                 |
| 2. Etasje      | 94                            |                             |                            | 94  | 7                               |
| 1. Etasje      | 100                           |                             |                            | 100 | 27                              |
| Kjeller        | 90                            |                             |                            | 90  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>303</b>                    |                             |                            |     | <b>34</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>303</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)   | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|--|-----------------------------|----------------------------|
| Loft      | Uinnredet loft, innredet rom   |                             |                            |
| 2. Etasje | Bad, toalettrom, soverom, soverom 2, soverom 3, gang, trapperom, kjøkken, stue |                             |                            |
| 1. Etasje | Entré, gang, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, toalettrom                      |                             |                            |
| Kjeller   | Bad, vaskerom, bod, soverom, soverom 2, gang, omklingsrom                      |                             |                            |

### Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

## Lovlighet

### Byggetegninger

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* Eier er bedt om å fremlegge dokumentasjon på håndverkertjenester utført siste 5 år.

Det er fremvist dokumentasjon på følgende opplyste arbeider:

2023:

Etterisolering av to yttervegger.

Utbedring av skader på takterrasse.

Montert fem nye vinduer.

Montering av varmepumpe.

2021:

Montering av varmepumpe.

Dokumentasjonskontrollen er begrenset til å bekrefte bruken av håndverkere for de arbeidene selger/eier opplyser om, i tråd med § 2-19 i Tryggere Bolighandel. Dokumentasjonen kan være en skriftlig bekreftelse, som for eksempel en faktura, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet.

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:* I henhold til gjeldende forskrifter må romhøyde være minimum 2,40 m. Deler av arealet kan likevel ha romhøyde på minimum 2,20 m, eksempelvis utenfor møbleringssoene i stue. Romhøyde i bod, bad og toalett må være minimum 2,20 m.

I dette tilfellet er ikke forskriftene oppfylt i alle rom i etasjene, hvor himlingshøyden er lavere enn 2,4 meter i enkelte oppholdsrom. Rom er likevel omtalt etter bruken under befaringen.

## Garasje

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. Etasje      |                               | 20                          |                            | 20  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>20</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>20</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje |                            | Garasje                     |                            |

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

|          | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|----------|------------|------------|
| Enebolig | 261        | 42         |
| Garasje  | 0          | 20         |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede            | Rolle         |
|-----------|----------------------|---------------|
| 12.9.2025 | Daniel Snare         | Takstingeniør |
|           | Geir Ketil Haugaard  | Kunde         |
|           | Trine Irene Haugaard | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune  | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold    |
|----------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|---------------|
| 301 OSLO | 75   | 158  |      | 0    | 1114.5 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |

### Adresse

Aschehougs vei 8

### Hjemmelshaver

Haugaard Geir Ketil, Haugaard Trine Irene

## Eiendomsopplysninger

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

#### Standard

#### Vedlikehold

#### Kommentar

Nøyaktig alder er ikke kjent.

#### Beskrivelse

Garasje i enkel betongkonstruksjon. Vindu i siden. Tofløyet garasjedør i trekonstruksjon.

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



## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 05.10.2025 |           |
| 2       | 12.11.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygnings sakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygnings sakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygnings sakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



## Signing Information Side 1/1

### Egenerklæringsskjema\_for\_boligsalg

|                       |                     |                     |
|-----------------------|---------------------|---------------------|
| Haugaard, Geir Ketil  | 9578-5998-4-834597  | 2026-01-18 16:45:36 |
| Haugaard, Trine Irene | 9578-5993-4-4028785 | 2026-01-18 16:52:37 |



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato  
18. jan. 2026

Oppdragsnummer  
20-0011/26

## Om eierskapet

|  |   |
|--|---|
| <b>Gateadresse til salgsobjekt</b><br>Aschehougs vei 8, 0587 OSLO  | <b>Meglerfirma</b><br>Nordvik Nydalen                   |
| <b>Selgere</b><br>Geir Ketil Haugaard, Trine Irene Haugaard  |   |
| <b>Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?</b><br>1. mars 1999  | <b>Selges eiendommen på vegne av noen andre?</b><br>Nei |
| <b>Selges eiendommen som et dødsbo?</b><br>Nei   | <b>Har du kjennskap til eiendommen?</b><br>Ja           |
| <b>Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?</b><br>Ja   |   |
| <b>Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?</b><br>Ja<br>Polisenummer: 1514574<br>Forsikret i: If |   |

## Utført arbeid

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Ing. Gunnar Haugaard. 2001/2002. Nytt bad i kjeller ble etablert (ikke søkt om bruksendring). Hvilken rørlegger som ble brukt er ukjent/dokumentasjon finnes ikke lenger.

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Ing. Gunnar Haugaard. 2001/2002. Hvilken rørlegger som ble brukt er ukjent /dokumentasjon finnes ikke lenger.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen dokumentasjon tilgjengelig

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ing Gunnar Haugaard: - Terrasse 1. etg: Bygget ca i 2004, da ble det også satt inn skyvedør til terrassen. Samtidig skiftet en del vinduer i 1. etg. - Fasade sør og øst: Ny panel i perioden 2005-2010 (år usikkert). Peters Byggservice: - Fasade vest og nord: Etterisolert og skiftet panel i 2023 - Balkong 2. etasje revet og gjenoppbygget

---

**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: Melsted Elektro: - Total gjennomgang/oppgradering ca 2001-2002. - Samsvarserklæring ikke mottatt eller blitt borte. - Montering spotter og varmemefolie kjøkken/spisestue 2011. - Samsvarserklæring foreligger. MW Elektro: - Montering spotter og varmemefolie tv-stue 2020 - Samsvarserklæring ikke mottatt

---

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**

Ja

Når ble kontrollen utført? El-tilsyn i 2017

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lyspunktet AS. Montering av elbillader med jordfeilautomat og overspenningsvern desember 2020.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma ukjent: - Nye vannledninger/fordelingsskap ifm renovering 2001. Tom Fjeller: - Lekkasje på vannledning i oppkjørsel/gaten i 2021

---

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

Ja, faglært

**Var tiltaket søknadspliktig?**

Ja

**Har arbeidet blitt godkjent?**

Nei

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Firma ukjent: - Boligen ble bygget om ca 1949-1950. Ing Gunnar Haugaard: - Bad, vaskerom og soverom i kjeller i 2001/2002. Ikke søkt om bruksendring.

---

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

Nei

---

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

Ja

**Beskriv:** Service utført på balansert ventilasjonsanlegg i kjeller ca 2017-2018

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Anleggsgartner Bjørnar Evje: Ny mur satt opp på gårdsplass mot øst, samt gårdsplass og oppkjørsel asfaltert ca 2015

---

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

Ja

**Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon?** Ble utført i 2001. Noe forhøyet nivå gjorde at balansert ventilasjon ble installert i kjeller. Målinger foretatt løpende med digitalt måleinstrument, verdier ligger på ca 100 Bq/m<sup>3</sup>. Ligger nå sporfilmer i kjeller, 1. og 2. etasje som sendes inn til analyse i slutten av januar.

---

## Feil og mangler

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

Ja

**Beskriv:** Bad: Noen sprekker i maling i himlingen Svertesopp på fuger Vaskerom: Noe saltutslag på innsiden av grunnmuren.

---

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

Ja

Beskriv: Litt vann har ved noen få anledninger siget ut av feieluke i kjeller ved store mengder nedbør.

---

**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

Eventuell kommentar: Noe saltutslag på innsiden av grunnmuren i vaskerom. Se også rapport fra takstmann.

---

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

Ja

Beskriv: Noe soppdannelser/fuktmerker i undertak ifølge takstmann. Se takstrappport.

---

**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?**

Ja

Beskriv: Se takstmann sin rapport som beskriver noe skjevheter i gulv.

---

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

Ja

Beskriv: Rørbrudd, se kommentar annet sted. Sluk i dusj i kjeller og kjøkkensk vask trenger jevnlig avløpsrens for å unngå tiltetting. Samme med sluk i 2. etasje. Blandebatteri på vaskerommet er lekk og bør repareres/byttes.

---

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

Ja

Beskriv: - Fikk mus inn i kjøkkenskap under vask vinter 2025 (5-6 stk tatt i felle). Nye to mus tatt på samme sted høst 2025. I etterkant er nordre vegg som ble etterisolert og lagt ny panel 2023 tettet med musebånd, da det var glippe mellom panel og grunnmur. Ikke hatt mus etter dette. - En del sukkermaur kommer inn i boligen på våren, mest i kjeller og noe i 1. etg. Forsvinner typisk etter 3-4 dager ved bruk av maurboks. - Ifølge takstmann er det registrert en skade på treverket i etasjeskilleren i kjellerboden. Skaden tyder på aktivitet fra borebiller eller stokkaur. Takstmann anbefaler å engasjere en skadedyrkontroll for å kartlegge om det er aktivitet, og eventuelle tiltak. Vi har i våre eiertid ikke sett stokkaur eller biller og antar dette er av gammel dato, men overlater til ny eier å vurdere skadedyrkontroll.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Fryser i kjeller - defekt håndtak. Kjøleskapsdør kjøleskap 1. etasje må lukkes skikkelig for å unngå at den blir stående på gløtt. Vifte på badrom i 2. etasje fungerer ikke 100% tilfredsstillende (går ikke alltid på).

---

## 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?**

Nei

Eventuell kommentar: Den er ikke seksjonert, men er en fullverdig boenhet med egen inngang, bad, kjøkken, osv.

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Del av tilstandsrapport fra 2025.

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrappport fra 12.09.25 (rapport ferdigstilt 05.10.25)

---

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

Ja

Beskriv: Ikke søkt bruksendring for innredede rom i kjeller.

---

**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?**

Ja

Beskriv: Utbygging av Aschehougs vei 14 pågår - nabo mot øst (baksiden av huset)

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke annet enn punkt 24

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Deler av mur i oppkjørsel har begynt å gli ut (skjedd over flere år). Bør antageligvis utbedres på et tidspunkt.

---

### **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 forsikringselskap.

**Oppdragsnummer: 20-0011/26**

## Egenerklærings skjema\_for\_boligsalg

Navn

**Haugaard, Trine Irene**

Dato

**2026-01-18**

Navn

**Haugaard, Geir Ketil**

Dato

**2026-01-18**

Identifikasjon


 **bankID** Haugaard, Trine Irene

Identifikasjon

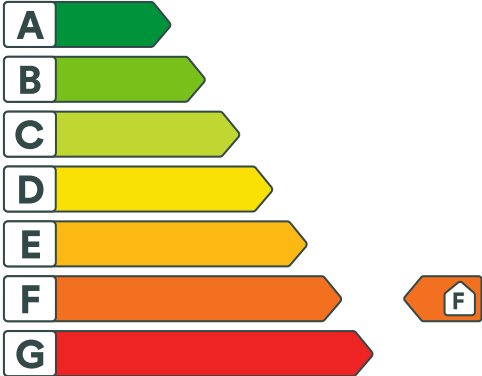
 **bankID** Haugaard, Geir Ketil




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




|   |  |
|---|--|
| Adresse<br><b>Aschehougs vei 8, 0587 OSLO</b> |  |
| Dato for energimerking<br><b>16.01.2026</b>   | Merkenummer<br><b>Energiattest-2026-247003</b> |
| Bygningskategori<br><b>Småhus</b>             | Bygningsnummer<br><b>80182732</b>              |
| Gårdsnummer<br><b>75</b>                      | Bruksnummer<br><b>158</b>                      |
| Seksjonsnummer<br><b>—</b>                    | Bruksenhetsnummer<br><b>H0101</b>              |






## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

|  |  |
|--|--|
| Byggeår<br><b>1911</b>                             | Bygningstype<br><b>Enebolig med utleiedel</b>      |
| Bruksareal<br><b>303,0 m<sup>2</sup></b>           | Oppvarmet bruksareal<br><b>261,0 m<sup>2</sup></b> |
| Oppvarmet etasje<br><b>4</b>                       | Bygningsmateriale<br><b>Tre</b>                    |
| Oppvarming<br><b>Elektrisitet, Varmepumpe, Ved</b> |  |
| Ventilasjon<br><b>Balansert ventilasjon</b>        |  |



## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år  
**312,13 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

|   |   |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br><b>312,13 kWh/m<sup>2</sup></b> | Totalt levert pr. år<br><b>88 157 kWh</b> |
|---|---|



## Aschehougs vei 8, 0587 OSLO



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

##### Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

##### Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

##### Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

#### Brukertiltak

##### Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 17: Etterisolering av kjellervegg

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

### Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 19: Montering tetningslister

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.

### **Tiltak 21: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

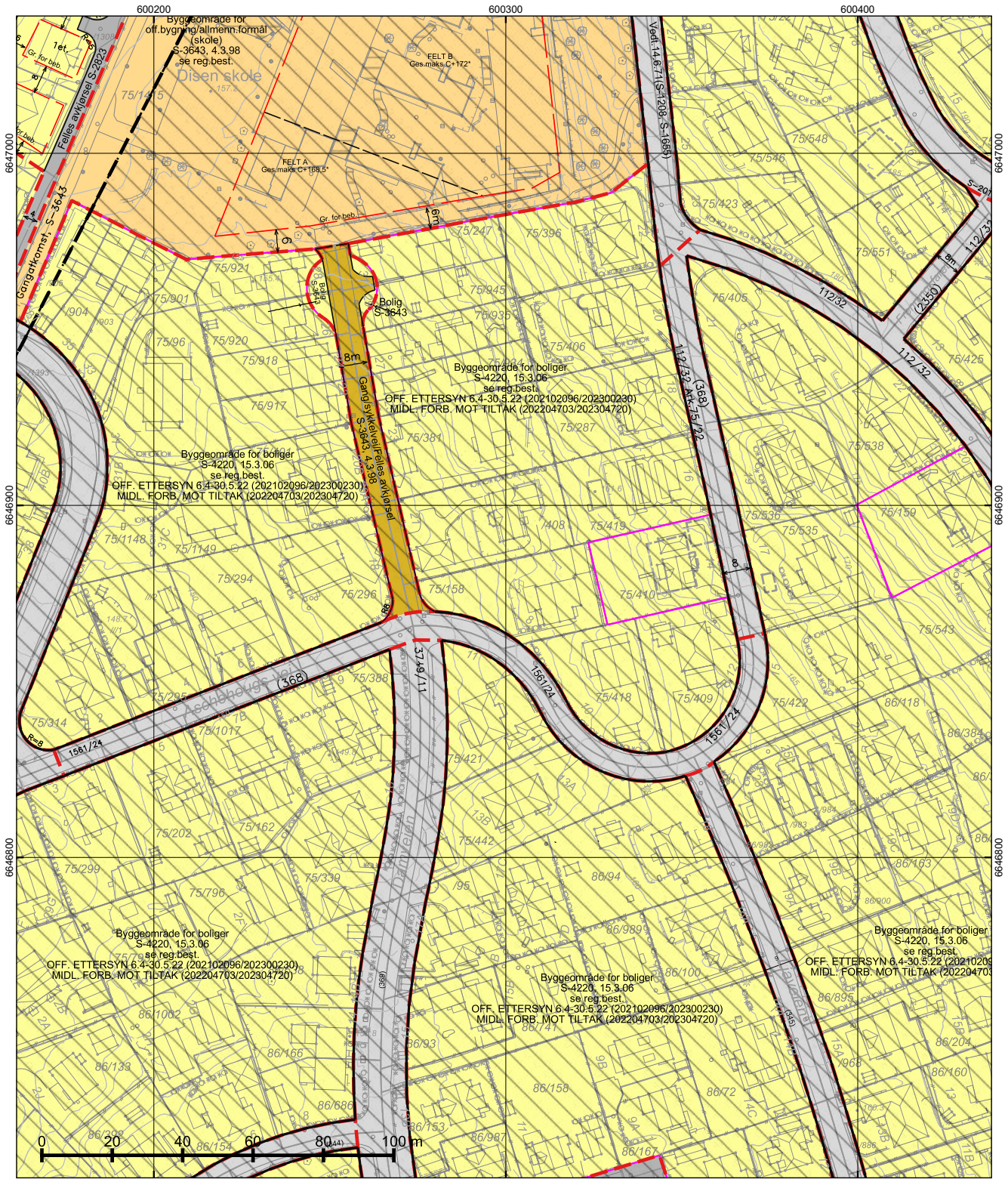
Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**


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





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

|  |  |                                      |   |
|--|--|--------------------------------------|---|
|  <p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 19.01.2026<br/>         Bruker: FME<br/>         Målestokk 1:1000<br/>         Ekvidistanse 1m<br/>         Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser<br/>         - Reguleringsplan: Se reg.best.<br/>         - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p> | <h3>Reguleringskart</h3>   |                                      | <p>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 tomtsituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> |
|  | <p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1</p> <p>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</p> <p>– Det er ikke registrert naturangfold innenfor kartutsnittet.</p> <p>– Kartet er sammenstilt for: Kan ikke brukes til byggesak.</p> |                                      |   |
|  | <p>PlottID/Best.nr: 151851/ 86525213</p> <p>Adresse: ASCHEHOUGS VEI 8</p> <p>Gnr/Bnr: 75/158</p>   | <p>Deres ref.:</p> <p>Kommentar:</p> |   |

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

|   |  |
|---|--|
|    | 70 - Felles avkjørsel                  |
|    | 110 - Bolig m.tilh. anlegg             |
|    | 149 - Offentlig/allmennyttig           |
|    | 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn     |
|    | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei        |
|    | 1541 - Vannforsyningsanlegg            |
|    | 660 - Spesialområde bevaring bolig     |
|    | RbBevaringGrense                       |
|    | RpSikringSone                          |
|    | RpSikringGrense                        |
|    | 70 - Felles avkjørsel                  |
|    | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei        |
|    | 913 - Formålagrensning                 |
|    | 930 - Reguleringslinje                 |
|    | Formålgrense                           |
|  | Foreløpig plan                         |
|  | Piangrense (gammel lov)                |
|  | Piangrense (ny lov)                    |
|  | Grense for bebyggelse                  |
|  | Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje) |



## Tegnforklaring - kommuneplan

|   |  |   |   |
|---|--|---|---|
|    | Farled                                     |    | Bebyggelse og anlegg, eksisterende                        |
|    | Fjernveg (tunnel)                          |    | Bebyggelse og anlegg, fremtidig                           |
|    | Fjernveg                                   |    | Bane, eksisterende  |
|    | Markagrense                                |    | Havn, eksisterende  |
|    | Plangrense                                 |    | Havn, fremtidig   |
|    | Sporveg (tunnel), fremtig                  |    | Kollektivknutepunkt, fremtidig                            |
|    | Sporveg (tunnel), eksisterende             |    | Grønnstruktur, eksisterende                               |
|    | Sporveg, eksisterende                      |    | Grønnstruktur, fremtidig                                  |
|    | Sporveg, fremtidig                         |    | Forsvaret   |
|    | Jernbane (tunnel), fremtidig               |    | LNF-areal, eksisterende                                   |
|    | Jernbane (tunnel), eksisterende            |    | LNF-areal, fremtidig                                      |
|    | Jernbane, eksisterende                     |    | Spredt boligbebyggelse, eksisterende                      |
|    | Turvei                                     |    | Spredt boligbebyggelse, fremtidig                         |
|    | Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk) |    | Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende                    |
|  | T-banestasjon (ikke juridisk)              |  | Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig                       |
|  | Jernbanestasjon (ikke juridisk)            |  | Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone |
|  | Banetrase (ikke juridisk)                  |  | Farled  |
|  | Fjordtrikk (ikke juridisk)                 |  | Småbåthavn, eksisterende                                  |
|  | Samferdsel (ikke juridisk)                 |  | Småbåthavn, fremtidig                                     |
|  | Eksisterende kollektivknutepunkt           |  | Naturområde   |
|  | Fremtidig kollektivknutepunkt              |  | Friluftsområde  |
|  | Spredt boligbebyggelse                     |  | Ytre by (utviklingsområder)                               |
|  | Bestemmelsesgrense                         |  | Indre by (utviklingsområder)                              |
|  | Aktivitetssone marka                       |  | 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   |



## 156124

Om tillatelse til at oparbejde vei 368 Aschaugs vei's forlængelse som avkomst til tomt av gnr. 75, bnr. , samt at regulerings- bredden forandres til 8 meter

156124 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 01.08.1924

**Vedtatt av:** Reguleringskommisjon

**Vedtaksdokumenter:** [192401111](#)

**Lovverk:** Før BL 1924

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten**  
**Oslo kommune**

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](http://oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom)

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

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



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA  
ASCHEHOUGS VEI 8

Dato: 19.01.2026

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86525213  
1907

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

---

## AREALBEKREFTELSE FOR GNR.75 BNR. 158

---

Vi viser til bestilling av 20260119 for ASCHEHOUGS VEI 8.

### **GNR. 75 BNR. 158**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 02.12.1910.

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

**1116 m<sup>2</sup>**

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

Betaksadresse:

Vahlø gate 1, 0187 Oslo

[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180

Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

Bankgiro: 6003 05 58920

Org.nr: 971 040 823 MVA



## Følg brev til leveranse

---

|                             |                               |
|-----------------------------|-------------------------------|
| Ordrenummer:                | 205126                        |
| Leveransetype:              | Eiendomsmeglerpakke 2 fra PBE |
| Dokumentene er kontrollert: | 20.01.2026                    |
| Kontrollert av:             | CA                            |
| Adresse:                    | ASCHEHOUGS VEI 8              |
| Postadresse:                | 0587 OSLO                     |
| Matrikkel:                  | 0301-75/158                   |

---

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen, samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 205126  
post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA



## 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. Ansvar for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningssetaten. 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 bygningssetaten 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.



## S-3643

Kjelsåsveien 51, - Disen skole, endret reguleringsplan. Gnr.75 Bnr.3 og 252 m.fl.

**Vedtaksdato:** 04.03.1998

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [199606140](#)

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** 4382796

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten**  
**Oslo kommune**

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](http://oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom)

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

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

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR KJELSÅSVEIEN 51 - DISEN SKOLE**

§ 1. Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrenser.

§ 2. Området reguleres til:

- |                            |  |
|----------------------------|--|
| bygeområder:               | - bolig, offentlig bygning/allmennyttig formål (skole) |
| offentlige trafikkområder: | - gang- og sykkelvei, annet veiareal                   |
| spesialområde:             | - frisiktsone  |
| fellesområde:              | - avkjørsel  |

§ 3. Innenfor grense for bebyggelse kan oppføres bebyggelse til skoleformål i maksimum 4 etasjer. Gesimshøyden på de enkelte bygninger må for felt A ikke overstige kote 168,5 og for felt B kote 172. Tomteutnyttelsen (TU) må ikke overskride 40 %.

§ 4. Skolen skal ha innkjøring fra Kjelsåsveien i vest, nord for gnr 75 bnr 1307, 1306 og 1304. Ved gjennomføring av planen skal eventuell riving av kurhallen begrenses til et absolutt minimum for å anlegge innkjøringen fra Kjelsåsveien. Damveien opparbeides som offentlig- gang- og sykkelvei i bredde 3,0 m, annet veiareal i bredde 1,0 m og felles avkjørsel i bredde 4 m mellom vendehammer. Det er tillatt å krysse gang- og sykkelveien med bil for kjøring til eiendommene. Felles avkjørsel skal være felles for: gnr 75 bnr 921, 920, 918, 917, 401, 247, 945, 935, 934, 381, 408 og eventuelle parseller som skilles ut fra disse.

§ 5. Det skal etableres inntil 24 parkeringsplasser for skole. Inntil 14 plasser skal være åpne oppstillingsplasser foran skolens hovedadkomst, mens 10 plasser skal lokaliseres til Aschehougs vei og opparbeides hvis behov. 10 % av plassene skal utformes og lokaliseres for bevegelseshemmede.

§ 6. Skoleanlegget skal utformes slik at det ivaretar kulturminnehensyn i forhold til Sanatoriebebyggelsen. Byggemeldingen skal oversendes byantikvaren til uttalelse. Bebyggelse mot vest innenfor grense for bebyggelse skal ha akseretning parallelt grense for bebyggelse, for å oppnå et samspill med Sanatoriebebyggelsens bygningsstruktur og plassering i landskapet. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes utomhusplan for den ubebygde del av tomten til godkjenning (jf plan- og bygningslovens § 69). Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng og vegetasjon, veier, gangveier og parkeringsareal med kotehøyder. Mot boligbebyggelsen skal det være skjermende beplantning. Utomhusarealene skal utformes slik at de er tilgjengelige og brukbare for orienterings- og bevegelseshemmede. Endringer av utomhusplanen kan ikke gjøres uten ved ny byggemelding. Utomhusplanen skal oversendes Byantikvaren og Park- og idrettsvesenet til uttalelse.

§ 7. Påtreffes ukjent, jordforurensede partier, skal dette rapporteres til Etat for miljørettet helsevern og næringsmiddeltilsyn, samtidig som nødvendig aktsomhet utvises for å avklare eventuell helse- og miljøfare knyttet til forurensningen.



## S-4220

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

**Vedtaksdato:** 15.03.2006

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [200913489](#)

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

**Merknader:** Se sak 200913489, endret reg.best.

**Knytning(er) mot andre planer:** 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten**  
**Oslo kommune**

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](http://oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom)

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

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

OSLO KOMMUNE

**S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.**

*Se endret reg.best., vedt. 17.11.2008 (V171108).*

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

*Se endret reg.best., vedt.04.07.2011(V040711)*

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

*Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)*

*Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.*

*Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)*

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

*Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)*

*Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.*

*Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.*

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

### *Paragraf 1 – 20*

#### **§ 1 Avgrensning**

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

#### **§ 2 Reguleringsformål**

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.

Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

#### **§ 3 Hensikten med reguleringsplanen**

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

#### **§ 4 Bebyggelsesplan**

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

#### **§ 5 Utomhusplan**

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

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

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

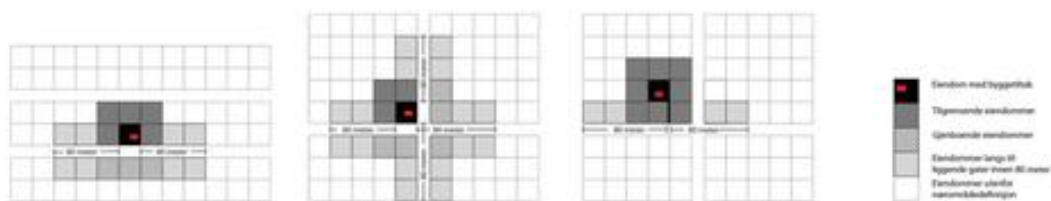
#### **§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning**

##### **6.1**

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



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

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

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

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

## 6.2

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

## 6.3

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

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

## 6.4

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

## 6.5

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

## 6.6

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

## 6.7

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

## § 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

## **§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse**

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).

Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.

”Moderhusets” (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og ”moderhuset” et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

## **§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag**

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

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

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

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 ”Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny” vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m<sup>2</sup> pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

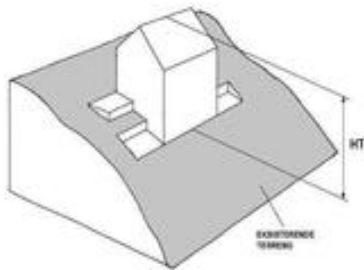
## **§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse**

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

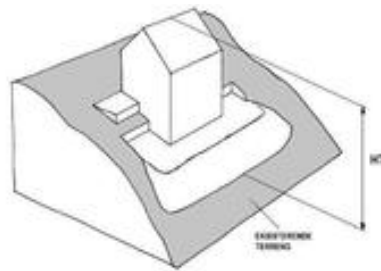
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

### § 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m<sup>2</sup>.

Tomter på under 600 m<sup>2</sup> kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m<sup>2</sup>, kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

### § 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

- a. Minimum 200 m<sup>2</sup> for eneboliger og 300 m<sup>2</sup> for tomannsboliger.
- b. Minimum 100 m<sup>2</sup> per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m<sup>2</sup> i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
- c. Minimum 50 m<sup>2</sup> per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m<sup>2</sup> i annen boligbebyggelse/ boligtype.

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

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

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

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

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

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

### **§ 13 Parkering**

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

### **§ 14 Veier**

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

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

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

## **§ 15 Støy**

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

## **§ 16 Luftforurensing**

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

## **§ 17 Jordforurensning**

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

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

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

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

## **§ 19 Strøktjenlig virksomhet**

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

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

## **§ 20 Dokumentasjon**

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

**Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved**

**bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,**

**revidert ved**

**bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,**

**byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.**

**Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem



## S-5142

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning Oslo - Stamnett

**Vedtaksdato:** 04.03.2022

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [201915152](#)

**Lovverk:** PBL 2008

**Høydereferanse:** NN2000

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 14 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten**  
**Oslo kommune**

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](https://oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom)

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

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

OSLO KOMMUNE

## **Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo - Stamnett**

Reguleringsbestemmelser for alternativ 2

Detaljregulering for gnr./bnr. 78/1, m.fl.

12 kart merket UTI-201915152 Alternativ 1-4 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 1 og 13 kart merket UTI-201915152-2 Alternativ 2 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 2.

Planens hensikt

Reguleringsplanen skal legge til rette for bygging og drift av forsterket overordnet infrastruktur for vannforsyning med tilknytning til eksisterende anlegg.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

Overvann innenfor de permanente regulerte dagsoner med formål, vannforsyningsanlegg, energianlegg, veg, kjøreveg, annen veggrunn grøntareal, skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for kort intens regn er definert i «Klimaprofil for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

For anleggsfasen gjelder pkt. 1.4.2 k.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Luftoverført støy, strukturlyd og vibrasjoner i anleggsfasen

Luftoverført støy og strukturlyd

For støy i anleggsfasen skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift, tabell 1 benyttes. Statlig veileder M-2061 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442 (2021), tabell 5. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

For følgende anlegg- og riggområder tillates ikke anleggsdrift, inkludert inn-/uttransport, i dagen mellom kl. 23 00 og 07 00 eller på søndager eller helligdager: Oset (felt #1), Disen (felt #2), Bjølsen (felt #3), Trosterud (felt #5, 6, 7) og Haugerud (felt #8).

For Oset (felt #1) gjelder unntak fra begrensningene for kritiske støttefunksjoner for tunneldriving, som for eksempel servicelaster og maskintransport mellom tunnel og verkstedtelt, inn-/uttransport av innsatsmidler til tunneldriving som ikke kan lagres lokalt, som sprøytebetong til fjellsikring, sprengstoff og personaltransport.

Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriftens §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriftens § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene.

- a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.
- b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.
- c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreducerende tiltak.
- d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.
- e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442 (2021).
- f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

Dispensasjon og godkjenning fra Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse for de arbeidene som ikke overholder støykravene i den enkelte dagsone. Dispensasjon for eventuelle aktiviteter som overskrider grenseverdier som ikke er kjent ved søknad om igangsettingstillatelse skal omsøkes under anleggsfasen.

#### Vibrasjoner

For vibrasjoner skal grenseverdier i NS8141 legges til grunn. For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i

sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

#### 1.3.2 Støy i driftsfasen

For eventuell støy i driftsfasen skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442 (2021), tabell 2, «Øvrig industri» legges til grunn.

#### 1.3.3 Fossilfri anleggsgjennomføring

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder. Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff.

### 1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

#### 1.4.1 Utomhus-/landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg med tilhørende anlegg- og riggområde innsendes utomhus-/landskapsplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som utomhusareal i endelig situasjon etter avsluttet anleggsfase. Planen skal vise: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, overvannshåndtering og snølagring, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, eksisterende trær som skal beholdes eller felles, samt nye trær som skal plantes, øvrig beplantning og grønne vegetasjonsflater. I den grad ett eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte dagsoner skal dette redegjøres for.

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhus-/landskapsplan med tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivarettatt. Valgte løsninger skal begrunnes. Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

#### 1.4.2 Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen. Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal ved søknad om rammetillatelse redegjøre for:

- a) Utbyggingsfaser.
- b) Plassering og arealbehov for anlegg- og riggområder, plassering av masser, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.
- c) Plan for trafikkavvikling. Avkjørsler, kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom anlegg- og riggområdet skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet skal kartfestes.

- d) Nødvendige trafiksikkerhetstiltak mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.
- e) Tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
- f) Sikringstiltak for eksisterende vassdrag herunder flom, terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen. Tiltakene skal vises på kart.
- g) Hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.
- h) Håndtering av forurensning av grunn med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.
- i) Nødvendig omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
- j) Nødvendig omlegging av ferdselsforbindelser.
- k) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drenevann, herunder tunneldrivevann.
- l) Behov for skjerming av innsyn og eventuelle skjermingstiltak i anlegg- og riggområder med en varighet på over to år.
- m) Geoteknisk vurdering av lokalstabilitet på anlegg- og riggområdet herunder tettestrategi for tunneldriving og rutiner for overvåking av grunnvann.
- n) Plan for kommunikasjon. Det skal i områder med langvarig anleggsarbeid etableres dialoggruppe med et utvalg representanter for berørte naboer. Det skal opprettes kontaktperson(er) knyttet til alle bydelene.

Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal senest ved søknad om igangsettingstillatelse redegjøre for:

- o) Håndtering av støy herunder støy fra tunnelvifter, strukturlyd, vibrasjoner, nedfallsstøv/sprengingsgasser med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.
- p) Beredskapsplan for håndtering av uventet, eksisterende grunnforurensning i de delene av planområdet det er risiko for det.
- q) Beredskapsplan for håndtering av utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene i anlegg- og riggområder som drenerer til Akerselva eller Alna.

I den grad et eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte anlegg- og riggområder skal dette redegjøres for.

Plan for nødvendige trafiksikkerhetstiltak etter pkt. 1.4.2 d skal forelegges de aktuelle bydeler, Alna, Sagene og Nordre Aker.

#### 1.4.3 Plan for miljøoppfølging

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering, energibruk og belysning i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget og overvåkning av dette. Tiltak som beskrevet i miljøoppfølgingsplanen skal inngå i entreprenørkontraktene.

#### 1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg skal det foreligge plan for eventuelle nødvendige midlertidige og permanente støyskjermingstiltak, med mindre det er søkt eller gitt dispensasjon fra grenseverdier for støy, jf. punkt 1.3.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på jernbaneinfrastruktur som følge av tunnel-/berganlegget, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Bane NOR for uttalelse. Vurderingen skal være basert på tilgjengelig grunnlag på søknadstidspunktet og oppdateres etter behov, etter hvert som nye måledata foreligger.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på E6 ved Stubberud og Trosterud, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Statens vegvesen for uttalelse.

Sammen med søknad om igangsetningstillatelse for permanent omlegging av turvei langs østsiden av Akerselva på Bjølsen skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om igangsetningstillatelse for nytt fortau langs sørsiden av Verkseier Furulunds vei på Stubberud skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten, Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS, Statens vegvesen, Statnett SF og andre offentlige infrastruktureiere i den grad tiltaket berører deres forvaltningsinteresser.

Sammen med søknad om igangsetningstillatelse for nye vannforsyningsanlegg i felt A4 (Stubberud) og A5 (Trosterud) skal det foreligge godkjenning fra Statens vegvesen på de deler av utomhus-/landskapsplan og plan for rigg- og anleggsområdet og anleggsfasen som omhandler Statens vegvesens veigrunn, jf. 1.4.1 og 1.4.2.

## Bestemmelser til arealformål

### 2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

#### 2.1 Vertikalnivå 1

##### 2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A7 (hele planområdet)

###### 2.1.1.1 Arealbruk

I felt A7 kan det etableres tunneler og bergrom med tilhørende tiltak for vannforsyning og tilhørende funksjoner. Det tillates også permanent og midlertidig omlegging av avløpsledninger.

#### 2.2 Vertikalnivå 2

##### 2.2.1 Energianlegg, felt E (Trosterud)

###### 2.2.1.1 Arealbruk

I felt E kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for overføring av energi og tilhørende funksjoner.

###### 2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt E er inntil %-BYA= 50.

###### 2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart.

###### 2.2.1.4 Høyder

Maksimal høyde skal ikke overstige tilsvarende høyde på eksisterende bygning innenfor feltet.

##### 2.2.2 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5, A6 (Disen, Bjølsen, Stubberud, Trosterud, Haugerud)

###### 2.2.2.1 Arealbruk

I felt A1-A4 og A6 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner, herunder atkomstvei. I felt A6 tillates energianlegg.

###### 2.2.2.2 Utnyttelse

###### Felt A1 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 40.

###### Felt A2 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 100.

###### Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 41.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 10.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 20.

#### 2.2.2.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor formålsgrense angitt på plankart. Der det ikke er angitt byggegrense går byggegrensen i formålsgrensen.

#### 2.2.2.4 Høyder

Felt A1 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +140,5.

Felt A2 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +141.

Felt A3 (Bjølsten)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +87,5.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +107. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A5 (Trosterud)

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +138. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +212,5.

#### 2.2.2.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1-A6 skal ha høy arkitektonisk kvalitet i utforming og materialer og være tilpasset eksisterende bebyggelse. Tekniske installasjoner som ventilasjon skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Reflekterende takflater tillates ikke. Bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utomhusarealet skal ha god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon.

I felt A1 og A2 (Disen) skal teglstein benyttes som hovedfasademateriale. I felt A3 (Bjølsten) skal tegl eller betong benyttes som hovedfasademateriale. I felt A5 (Trosterud) tillates plater av høy kvalitet på portalen.

I felt A1 og A2 (Disen) samt A3 (Bjølsten) skal det ved søknad om rammetillatelse foreligge uttalelse fra Byantikvaren om utformingen.

#### 2.2.2.6 Avkjørsel og atkomst

##### Felt A2 (Disen)

Atkomst til felt A1 og A2 er fra Grefsenveien via eksisterende gangvei mellom Grefsenveien og Kjelsåsveien.

##### Felt A3 (Bjølsten)

Atkomst til felt A3 er fra Lillogata og via eksisterende turvei sør for Lillogata 8-12.

##### Felt A4 (Stubberud)

Avkjørsel til rømningsvei felt A4 er fra Verkseier Furulunds vei som angitt med avkjørselspil på plankart. Atkomst er via utomhusareal på Verkseier Furulunds vei 5. Atkomsten til rømningsveien tillates kun brukt ved vedlikehold og utrykning.

##### Felt A5 (Trosterud)

Atkomst til felt A5 er fra Tvetenveien via felt KV2 og KV1.

##### Felt A6 (Haugerud)

Atkomst til felt A6 er via felt KV3.

### 3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

#### 3.1 Vertikalnivå 2

##### 3.1.1 Kjøreveg, felt KV1, KV2, KV3 (Trosterud, Haugerud)

###### 3.1.1.1 Arealbruk

I felt KV1, KV2 og KV3 tillates etablert anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke.

Felt KV2 er felles for gnr./bnr. 116/91, 142/26, 142/72, 142/73 og senere utskilte eiendommer.

Felt KV3 er felles for gnr./bnr. 167/130, 167/131, 167/133, 167/134, 167/135, 167/136, 167/137, 167/138, 167/139, 167/140, 167/203, 167/216, 167/217, 167/220, 167/253 og senere utskilte eiendommer.

##### 3.1.2 Fortau, felt SF (Stubberud)

###### 3.1.2.1 Arealbruk

I felt SF skal det etableres fortau. Fortauet skal utføres med fast dekke og i henhold til gatenormal for Oslo. Fortauet skal være offentlig.

##### 3.1.3 Annen veigrunn – grøntareal, felt VG1, VG2, VG3 (Stubberud, Trosterud)

###### 3.1.3.1 Arealbruk

I felt\_VG1, VG2 og VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til veiformålet, herunder støttemurer, belysning, rekkverk og overvannshåndtering. Fyllinger regulert som annen veigrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes.

#### 4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

##### 4.1 Vertikalnivå 2

###### 4.1.1 Friområde, felt F (Trosterud)

###### 4.1.1.1 Arealbruk

I felt F skal det anlegges friområde. Friområdet skal være offentlig.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

#### 5 Sikrings-, støy-, fare- og båndleggingssoner (pbl. § 11-8 a og d)

##### 5.1 Vertikalnivå 1

###### 5.1.1 Felt H190\_4, H190\_5 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

###### 5.1.2 Felt H740\_5 (Bjølser)

Hensynssonen omfatter sikringssone pluss kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

##### 5.2 Vertikalnivå 2

###### 5.2.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner (hele planområdet)

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssone H190 1-3 andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen) skal fortsatt gjelde med mindre noe annet fremgår av denne planen.

###### 5.2.2 H190 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)

###### 5.2.2.1 Felt H190\_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

###### 5.2.2.2 Felt H190\_2, H190\_3 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

#### 5.2.3 H310 Faresone for skred

##### 5.2.3.1 Felt H310-4 (Oset)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av lokalstabilitet for området.

##### 5.2.3.2 Felt H310-2 og 3 (Stubberud)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av hvordan tiltaket påvirker stabiliteten for området. (Jfr. TEK 17 § 7-3)

#### 5.2.4 H320 Faresone for flomfare

##### 5.2.4.1 Felt H320 (Bjølsten)

Inngang til kum må sikres mot 200 års-flom.

#### 5.2.5 H370 Faresone for høyspenningsanlegg

##### 5.2.5.1 Felt H370\_1-3 (Stubberud, Trosterud)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

#### 5.2.6 H740 Båndlegging etter andre lover (energiloven)

##### 5.2.6.1 Felt H740\_1 (Bjølsten)

Hensynssone omfatter kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

##### 5.2.6.2 Felt H740\_2-4 (Stubberud, Trosterud)

Alt anleggsarbeid og andre tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

#### 6 Bestemmelsesområde

##### 6.1 #1–8 Midlertidige anlegg- og riggområder

Innenfor felt #1–8 er det tillatt med anlegg- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Anlegg- og riggområder er midlertidige og opphører når anlegget er ferdigstilt. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, sedimenteringsbasseng for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer,

støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anlegg- og riggområdet. Urenset vann fra anlegg- og riggområder tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Avkjørsler til og fra anlegg- og riggområder er ikke angitt på plankart og angis på plan for anlegg- og riggområder, jf. punkt 1.4.2.

Innenfor felt #4 (Stubberud) er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet som skader E6 (veianlegget, inkludert konstruksjoner), eller påvirker sikkerhet for E6 (veianlegget eller trafikk på veianlegget). Tiltak, bruk og arbeid innenfor en sone på 50 meter fra senterlinje nærmeste kjørebane skal på forhånd være godkjent av Statens vegvesen. Innenfor felt #4 skal atkomst for Statens vegvesen til eksisterende veianlegg opprettholdes.

Innenfor felt #4-7 (Stubberud, Trosterud) skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Anleggsarbeidene skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, inkludert rotsone, samt unngå senkning av grunnvannstand som skader natur og infrastruktur og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Replanting av trær og annen vegetasjon skal fortrinnsvis skje med stedegen vegetasjon. Trær som må felles som følge av anleggsarbeidet, eller skades av anleggsvirksomheten, skal erstattes innenfor det tilbakeførte anlegg- og riggområdet etter følgende prinsipper, jf. punkt 1.4.1:

- Innenfor felt #2 (Disen) og #3 (Bjølsten) i indre by: (a) Alle trær med stammeomkrets under 15 cm skal erstattes av ett nytt. (b) Alle trær med stammeomkrets over 15 cm skal erstattes med to nye. (c) Alle trær med stammeomkrets over 30 cm skal erstattes med tre nye. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.
- Innenfor øvrige felt (Oset, Stubberud, Trosterud, Haugerud) i ytre by: Alle trær med stammeomkrets over 90 cm skal erstattes med nyplantete trær med minimum stammeomkrets på 20 cm. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.

Ved felt #3 (Bjølsten) og felt #6 (Trosterud) er det krav til bistand fra fagkyndig for å begrense konsekvenser for vegetasjonen.

Ved tilbakeføring av anleggs- og riggområder i natur- og friområder skal tilbakeføring skje i tråd med oppdatert kunnskap om restaurering av naturområder.

Vilkår for gjennomføring og rekkefølgebestemmelser

7 Før igangsetting (felt A1-A7)

7.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter plan for støytiltak, jf.

1.4.4. De støytiltakene som av praktiske årsaker ikke kan etableres før igangsetting av arbeid med byggegrøp, skal etableres så raskt som praktisk mulig.

#### 7.2 Nødvendige trafiksikkerhetstiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrøp for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige trafiksikkerhetstiltak være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Generelle trafiksikkerhetstiltak er ryddige, oversiktlige, opplyste og vinkelrette avkjørslar, separering av anleggstrafikk og gående/syklende og synlig merking og skilting. I tillegg skal ekstra belysning i krysset Grefsenveien x anleggsvei etableres på Disen (felt #2), sikt ryddes i kryss med Tvetenveien på Trosterud (felt #6) og krysset øvre og nedre del av Johan Castbergs vei på Haugerud (felt #8) samt speil og belysning etableres i svingen mellom Johan Castbergs vei nr. 51 og nr. 45a på Haugerud (felt #8).

#### 7.3 Anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for håndtering av tunneldrivevann i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før igangsetting av arbeid med byggegrøp for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for overvannshåndtering i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

#### 7.4 Fortau

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget innenfor felt #4 på Stubberud skal felt\_SF være ferdig opparbeidet etter byggeplan, jf. 1.4.4.

#### 7.5 Gangforbindelser

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #2 på Disen, felt #3 på Bjølsen, felt #7 på Trosterud og felt #8 på Haugerud skal alternative ruter være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #3 på Bjølsen skal oppgradert turvei langs østsiden av Akerselva fra Lillogata 18 til eksisterende turveikryss like nord for sнопlass øst for Lillogata 5L være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Oppgraderingen må skje på en skånsom måte og i samråd med Bymiljøetaten. Bredde og dekke må tilpasses kantvegetasjon, terreng, trær og andre naturverdier.

### 8 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1-A6)

#### 8.1 Overvannsløsning

Senest før første midlertidig brukstillatelse gis skal overvannsløsning for den enkelte dagsone være opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

#### 8.2 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for den enkelte dagsonen, skal utomhusanlegget være ferdig opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

### 8.3 Tiltak for nærområdene

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid i den enkelte dagsonen, skal følgende arbeid være ferdig opparbeidet:

- Oppgradering av Disenjordet (Gransjordet) (felt #2)
- Oppgradering av utomhusareal nord for Trosterud senter (felt #7)
- Oppgradering av tursti på Haugerud (felt #8)

### 8.4 Tilbakeføring av anleggsvei

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for vannforsyningsanlegget på Oset skal anleggsveien, inkludert bro over Akerselva, mellom Oset og Maridalsveien og andre midlertidige tiltak, herunder sikkerhets- og beredskapstiltak, være tilbakeført til opprinnelig stand eller annen avtalt standard etter plan godkjent av Oslo kommune og Fylkesmannen i Oslo og Viken. Tilgjengelighet til eksisterende vann- og avløpstekniske anlegg på østsiden av Akerselva skal opprettholdes. Midlertidig fortau i Maridalsveien til kryss med turvei parallelt med anleggsveien beholdes frem til nytt permanent fortau eller tilsvarende som ivaretar gangforbindelsen, er opparbeidet langs Maridalsveien på den aktuelle strekningen.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent, med unntak av areal i Marka, ved bystyrets vedtak av 15.12.2021 sak 323. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.01.2022



Oslo kommune  
**Oslo Plan- og bygningsetaten**

## Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

**For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:**

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

**Informasjon om kommuneplanen finner du på:**

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%20%20justert%2031.01.2017.pdf>



## Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/>

## Informasjon om høyder i reguleringskart

### 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

Reguleringskart kan finnes i [Planinnsyn](#).

## Følg brev til leveranse

---

|                             |                            |
|-----------------------------|----------------------------|
| Ordrenummer:                | 205126                     |
| Leveransetype:              | Plantegninger ( Enebolig ) |
| Dokumentene er kontrollert: | 20.01.2026                 |
| Kontrollert av:             | CA                         |
| Adresse:                    | ASCHEHOUGS VEI 8           |
| Postadresse:                | 0587 OSLO                  |
| Matrikkel:                  | 0301-75/158                |

---

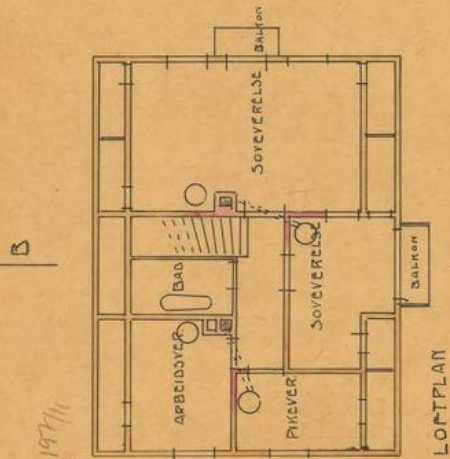
Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen, samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordnummer: 205126  
post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

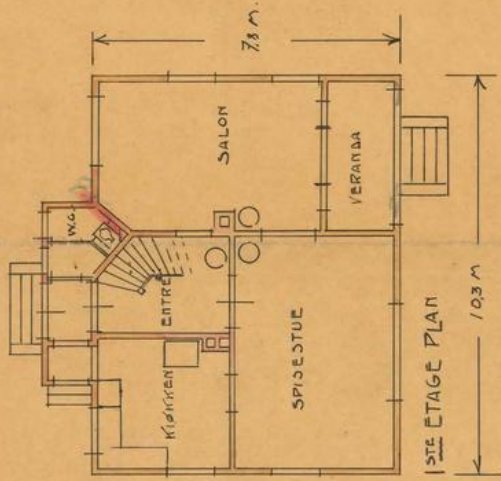
Ark. 1. 47.

75/158.

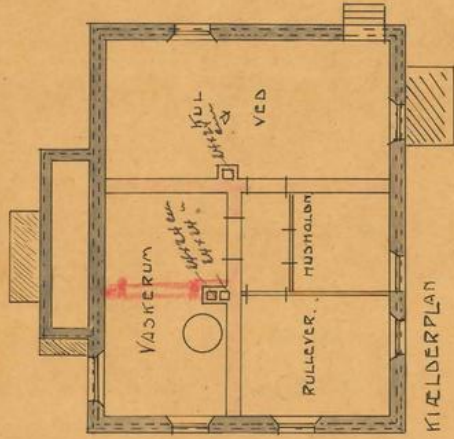
BYGNINGSFERTIGHEDEN  
FÆKSE  
J. No. 370. 1910  
H.



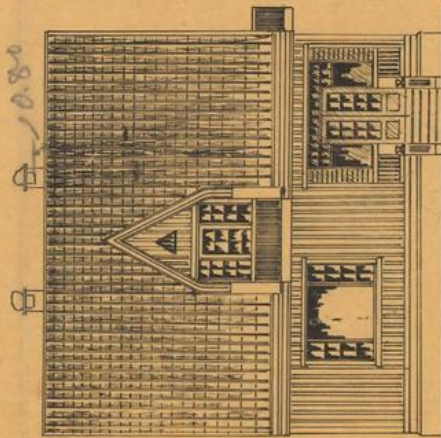
LOFTPLAN



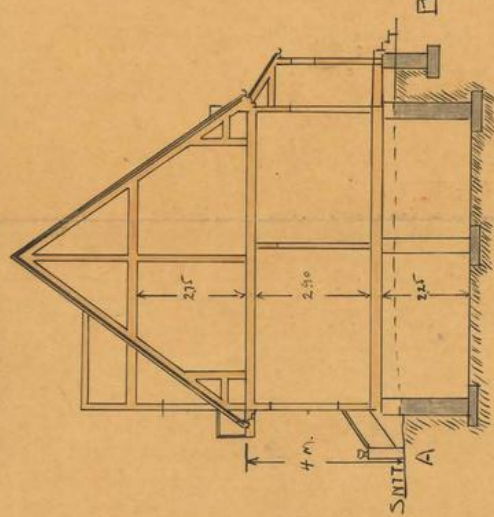
1STE ETAGE PLAN



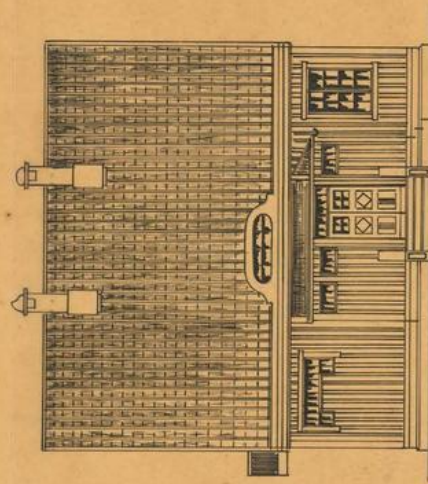
KJÆLDERPLAN



FACADE MET SYD

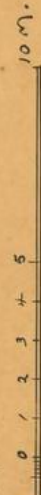


SMITTE

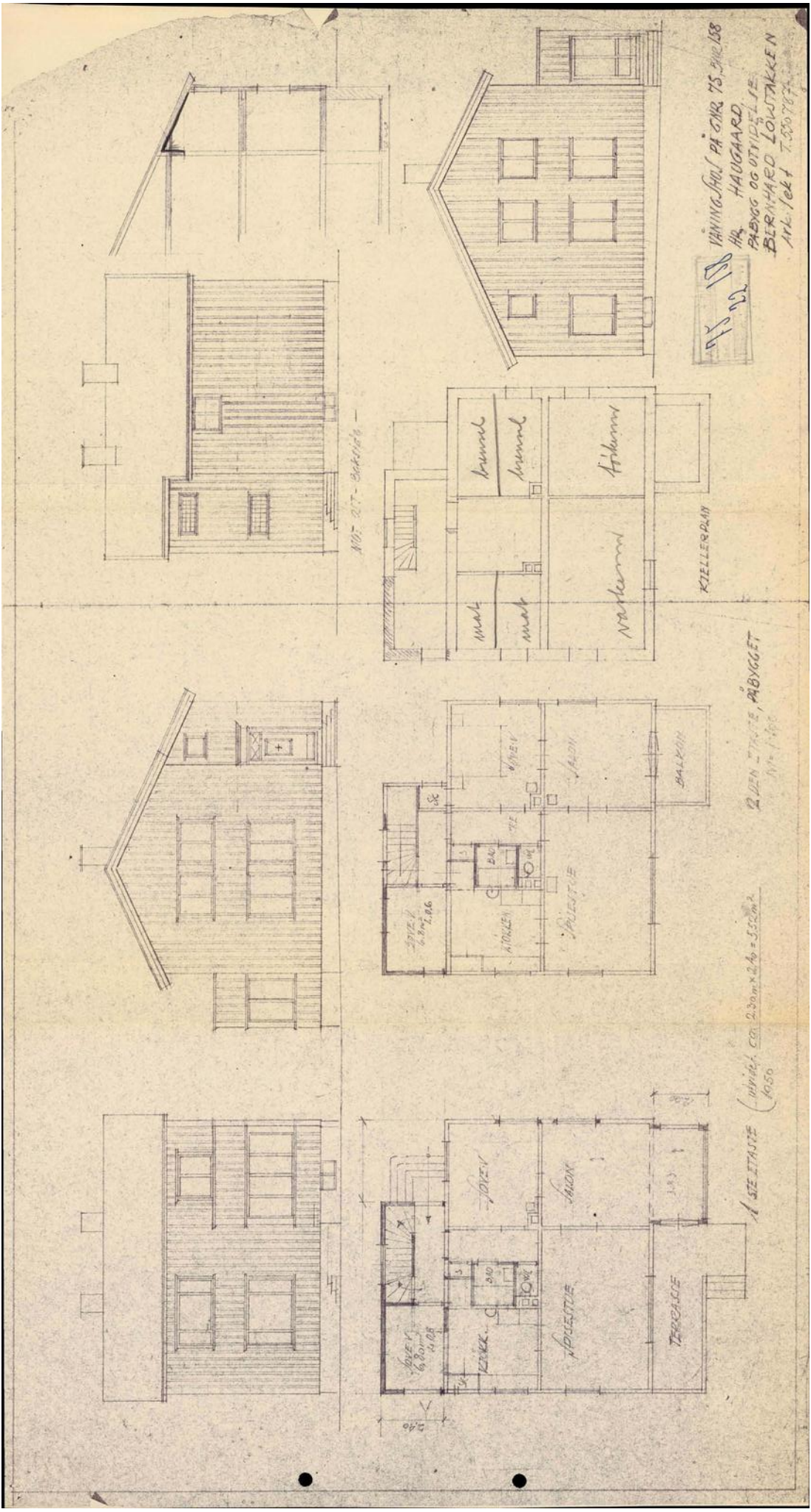


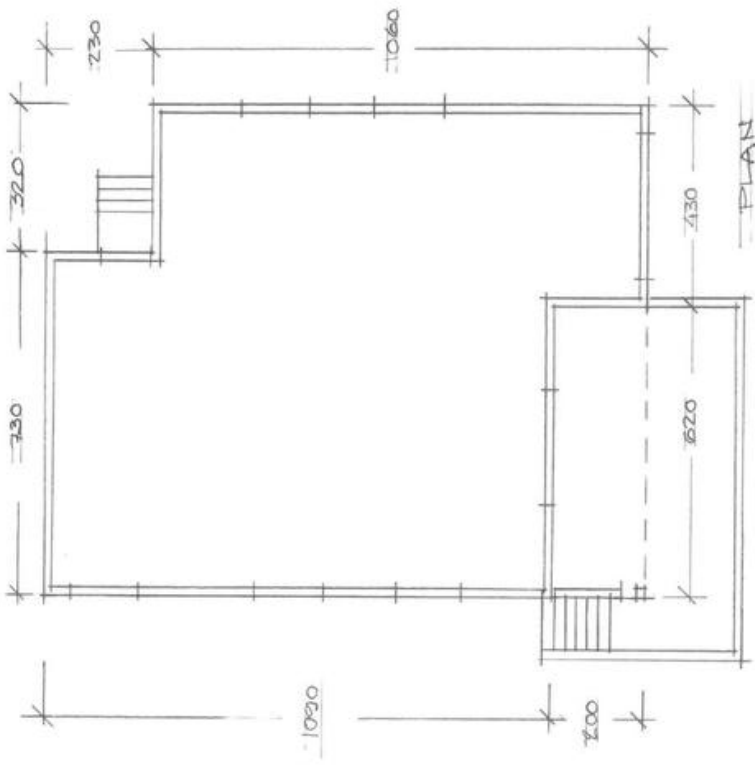
FACADE MET NORD

TEGNINGTIL VILLA  
FOR HÆNDEN NINO MAGELSEN  
PAA PARCEL N° 151 AV ØSTRE GREFSEN.

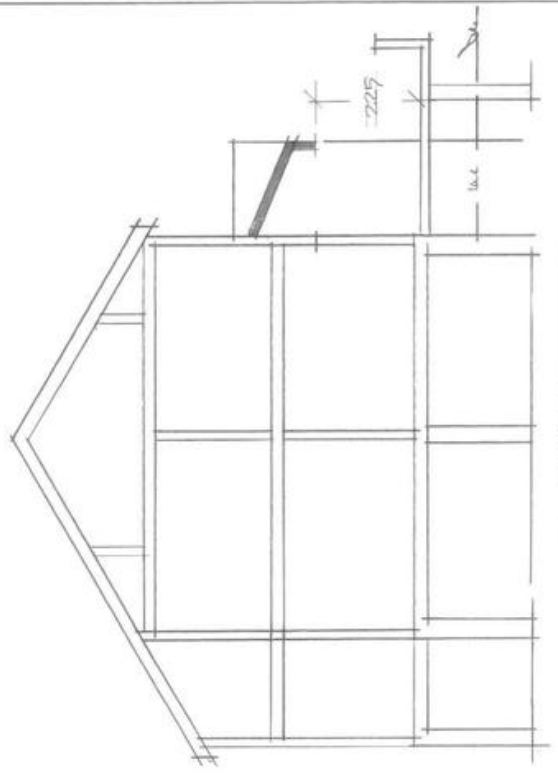


1910  
N. M. Magelsen

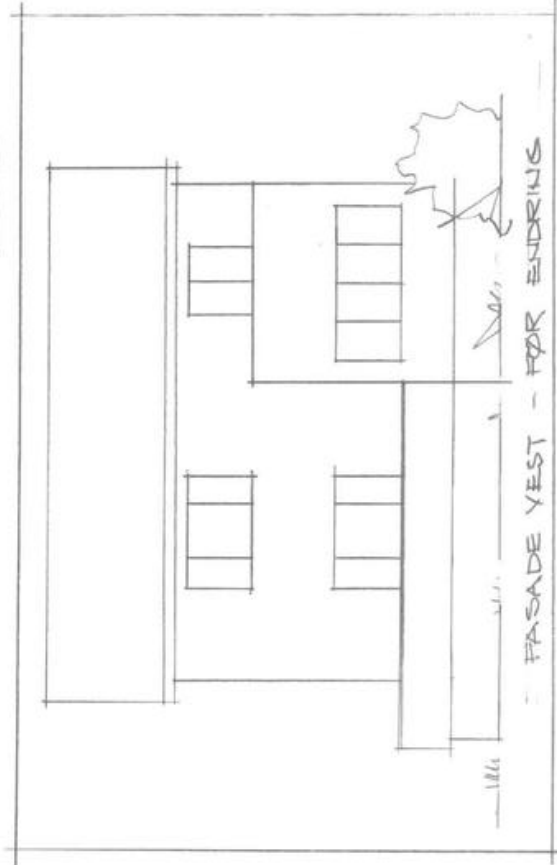




PLAN



SNITT

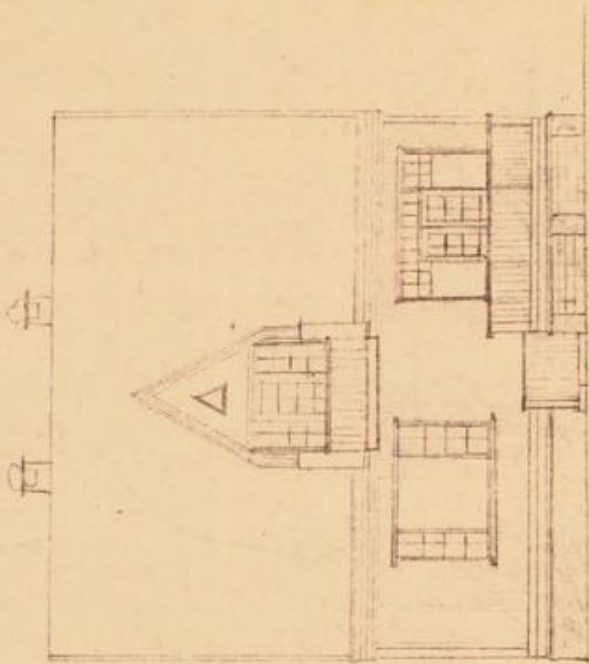


FASADE VEST - FOR ENDRING

GAR 75 BNR, 198 ASCHERHOLLSVEI 8  
 Ø+G+G. HAUGAARD  
 TERRASSEOVERDEKNING MOT VEST  
 PLAN - SNITT - FASADE MÅL 1/100  
 OBLØ 9.8.04 TEGN NR. E. 2

Arkiv. Bygningsskissen  
 Nr. 75 a. nr. 158  
 Bilag: 6

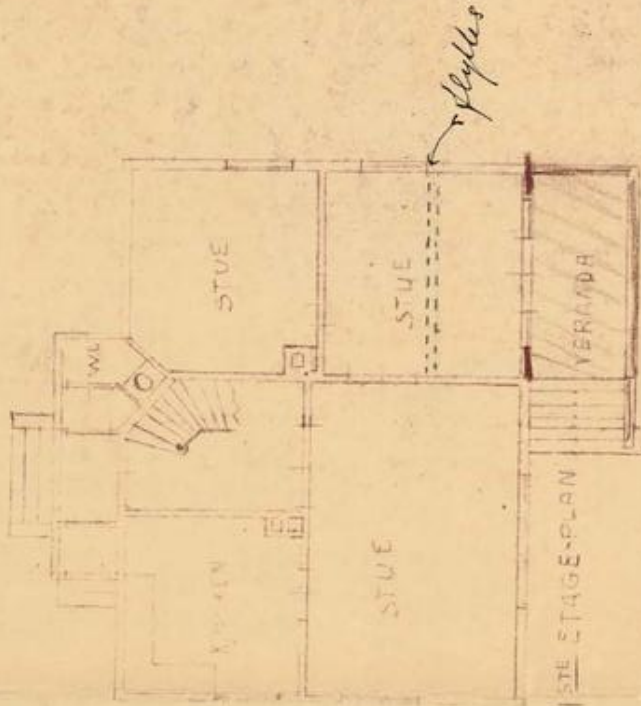
Arkiv. Bygningsskissen  
 Jnr. 75 a. nr. 158  
 Dat. 1912. 5  
 Antal Bilag: 6



FACADE - MOD SYD

FORSLAG - FLYTNIC - AV - VÆG

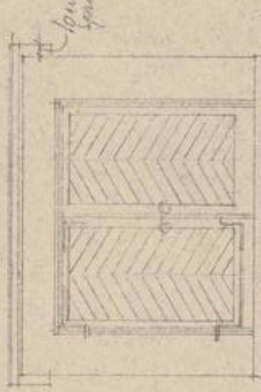
TIBYGE - AV - VERANDA - PÅ - GRN. 75 BBN. 151



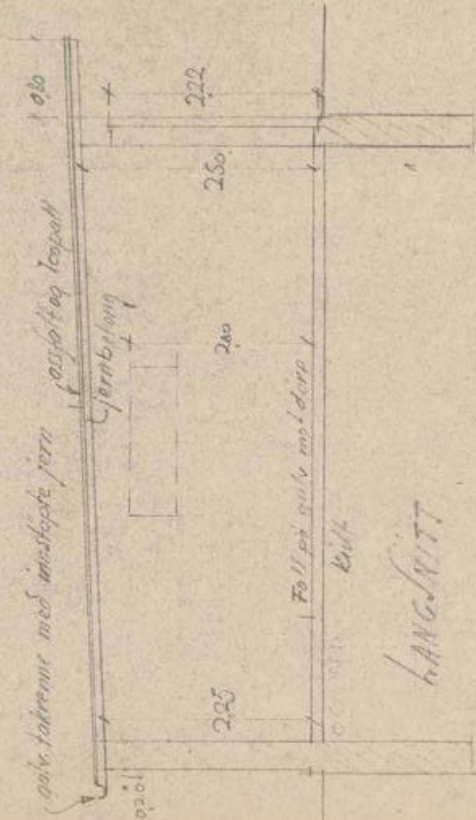
GARASJE på GNR 75 BND 158.  
 HENRIK HAUGAARD  
 Achaugsvet & Grefsen

AXER BILKONTROL  
 6049 15 JUN 46  
 75 4

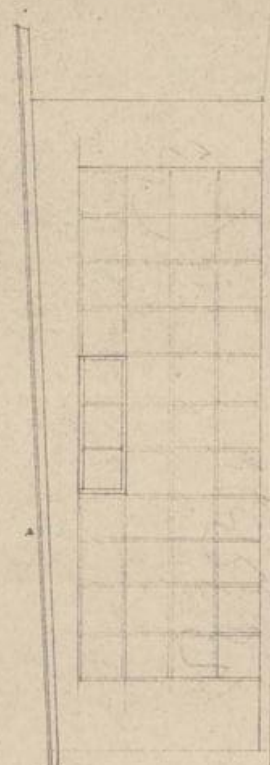
BILKONTROLLEN I OSLO  
 MÅNED 27 APR 1949  
 D.J. nr. 1321  
 Gnr. Bnr.  
 Bl. nr.



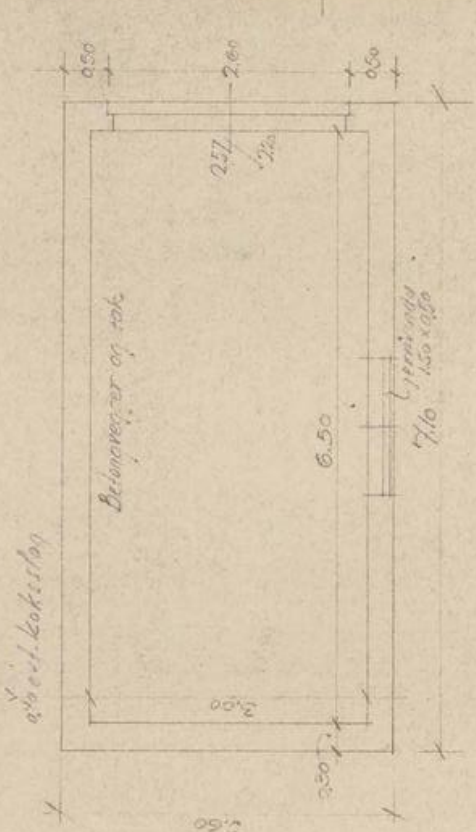
INNIKTOR/ELLSPOR



offo juni 1946  
 Bernhard Gørstaden  
 Arkitekt Tlf. 11029



NOT VEST



PLAN AV GARASJE 25.56 m<sup>2</sup>

## Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

### Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/>

### Eiendomsskatt

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

### Ufakturerte terminer

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

### Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

**Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026**

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

|                    |  |                    |                      |
|--------------------|--|--------------------|----------------------|
| <b>0301-75/158</b> | <b>DelNr. 1</b>                                      | Kommunale avgifter | NOK 25 691,22        |
| Eiendomsadresse:   | Aschehougs vei 8<br>0587 OSLO                        | Eiendomsskatt      | NOK 3 981,00         |
| Fakturamottaker:   | Haugaard Geir Ketil<br>Aschehougs Vei 8<br>0587 OSLO |                    |                      |
| Eiernavn:          | Haugaard Geir Ketil                                  | <b>Totalt</b>      | <b>NOK 29 672,22</b> |

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt\*:

| <b>Avgift</b>          | <b>Beløp</b>     |
|------------------------|------------------|
| Renovasjonsgebyr       | 7 670,10         |
| Vann- og avløpsgebyr   | 17 785,12        |
| Feie- og tilsynsgebyr  | 236,00           |
| Eiendomsskatt          | 3 981,00         |
| <b>Totale avgifter</b> | <b>29 672,22</b> |

\* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Verdi kr. 100,-

1640/48  
30 JAN. 1969

## FELLESEKTLÆRING

Undertegnede eiere og hjemmelsinnehavere av etternevnte eiendommer i Oslo vedtar herved som bindende for nåværende og senere eiere av nevnte eiendommer Oslo veitvalgs betingelser i henhold til beslutning i møte 28-2-68 for overtagelse av

Damveien med snøplass fra  
Asehehovigs vei nordover ca. 110 l.m.

### Betingelsene er:

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

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

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















## Følg brev til leveranse

---

|                             |                  |
|-----------------------------|------------------|
| Ordrenummer:                | 205126           |
| Leveransetype:              | Ferdigattest     |
| Dokumentene er kontrollert: | 20.01.2026       |
| Kontrollert av:             | CA               |
| Adresse:                    | ASCHEHOUGS VEI 8 |
| Postadresse:                | 0587 OSLO        |
| Matrikkel:                  | 0301-75/158      |

---

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen, samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordnummer: 205126  
post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

## Færdig attest.

Journal-nr. 370-1910

Attest L.-nr. 205-1911

Herved bevidnes at det for Mr. Kimo Hagelsun  
anmeldte bygningsarbeide paa gaards nr. 75 bruks nr. Arnt nr. 151,  
Jostre Grefsen

nemlig:

Det inder 30/11-1911 som foreløbig  
afslørte vaaningshus - nu i færdig stand

er lovmedholdig utført og kan tas i bruk i overensstemmelse med den meddelte approbation.

For tilsynet betales til herredskassen:

Gebyr kr. 56,00 er betalt 29/1-1912.

Akers bygningschefs kontor 20 februar 1912

Joh. S. Nuten  
Bygningschef.

Færdig

beholdes

75 158

|             |       |
|-------------|-------|
| G.nr.       | B.nr. |
| Tomt nr.    |       |
| Parsell nr. | 1     |
| Bilag nr.   |       |

AKER KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN

|              |          |
|--------------|----------|
| L. nr.       | 3005     |
| Dat.         | 11/10-49 |
| Antall bilag |          |

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

*Formyelse*

vangående *Tilbygg til våninghus*

| <u>Eier:</u>             | <u>Sted:</u>                             | <u>Ansvarshavende:</u>    |
|--------------------------|--|---------------------------|
| <i>Emilie Marie</i>      | <i>Sjelsås</i>                           | Tømmerm.R. Rustad,        |
| <i>Slanngaard</i>        | Tomt nr. <i>8.</i>                       | Aarvoldveien 13, Ørefsen. |
| adr. <i>Aschansgt 8,</i> | til <i>Aschansgt 8</i>                   | Skr. sendt 15/11-1949.    |
| <i>Ø. Øker</i>           | Sendt vegsjefen:                         |                           |
|                          | Retur:                                   | Bebygget areal:           |
| <u>Anmelder:</u>         | Gebyr:                                   | 1. etasje.                |
| <i>Arne Bernhard</i>     | Tillatt påvist:                          | 2. etasje.                |
| <i>Krossdalsveien</i>    | Ferdigattest:                            | Garasje                   |
|                          | Forespørsel angående ferdigattest sendt: | Uthus                     |
| adr. <i>Wikegt. 15</i>   |  | Fasaderåd:                |
| <i>v. 642</i>            | Vegsjef: (ang. veg) <i>15/11-49</i>      | Brannsjef:                |
| <i>Oslo</i>              | Brannsjef: <i>xxx</i>                    | Helseråd:                 |
|                          | Kloakkvesenet:                           | Regl. vesen:              |

*Sam nautig*  
*11/10-49 H.H.*

Byggningskontroll

|               |     |                                  |
|---------------|-----|----------------------------------|
| 15            | 158 | Byggherre: <i>Maria Stängand</i> |
| <i>Thunsk</i> |     | Arbetssted: <i>Åskubacken 8</i>  |

*Tilläggen till nr. 158  
 överh. av en tillbehörsgård  
 För byggen bekraftas.  
 Inomstigns av stänga på glass*

*Intet är bemärkt  
 i teckning.  
 Skullest.*

Besiktigt av: *Bj. Ed* den 16 | 3 1954



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Dokumentsenteret

**Notat**

**Til:** **Dato:** 17012008  
**Fra:**  
**Saksbehandler:** Inger Gjertrud Aslaksen **Saksnr:** 200408466 - 4

**Sluttnotat byggesaker - henleggelse - Aschehougs vei 8**

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

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

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

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



Plan- og bygningsetaten  
Dokumentsenteret  
Restanseprosjektet  
Internett:  
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:  
6003.05.58920  
Organisasjonsnummer:  
971 040 823 MVA

*D. huset skal være bygget 1911.*

|             |          |
|-------------|----------|
| G.nr. 75    | B.nr. 58 |
| Kartblad    |          |
| Bilag nr. 4 |          |

**AKERS KOMMUNE**  
BYGNINGSCHEFEN

|               |
|---------------|
| L.nr. 8/2-32  |
| Dat. 13/2-32  |
| Antal bilag 3 |

*370/1910. Malmingsheim*

**EKSPEDISJONS-DOKUMENT**

angående *indvendig forandring samt tillegging til Malmingsheim.*

Eier:  
*A. Kaugseth,*  
*Ramsen,*  
*Grefsen.*

adr.

Sted:  
*Grefsen, Vestre Aker.*

Parsell nr.:

av:

Tomt nr.:

til:

Forespørsel angående færdig attest sendt:

Tekn.dir. (ang.vei)

Brandchef:

Kloakkvesenet:

Ansvarshavende:  
*Byggn. J. Chr. Reng,*  
*Grefsen.*

Adr.

Veierklæring innkommet:

Naboerklæring

Gebyr: *Løst gelyg 4/1-33*

Ferdigattest:

Anmelder:  
*Byggn. J. Chr. Reng,*  
*Grefsen.*

adr.

*[Signature]*  
*[Signature]*

*Francis*  
*13/2-32*

75 158

|             |       |
|-------------|-------|
| G.nr.       | B.nr. |
| Tomt nr.    |       |
| Parsell nr. |       |
| Bilag nr.   | 1     |

AKER KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN

|              |         |
|--------------|---------|
| L. nr.       | 1324    |
| Dat.         | 27/4-49 |
| Antall bilag |         |

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

Vk. rskj. 2 17.49  
16

Fornyeke

angående Garasje

| <u>Eier:</u>                                 | <u>Sted:</u>                             | <u>Ansvarshavende:</u>  |
|--|--|---|
| <u>Her</u><br><u>Haugland</u>                | <u>Grefsen</u>                           | Murmester A. Meilstrup.<br>Tordenskjoldsgt. 2. Oslo.<br>Skr. sendt 15/6-49. |
| Tomt nr. <u>8</u>                            | til <u>Behåningsvei</u>                  |   |
| adr. <u>Behåningsvei 8</u><br><u>Grefsen</u> | Sendt vegsjefen:                         | Bebygget areal:   |
|  | Retur:                                   | 1. etasje.  |
| <u>Anmelder:</u>                             | Gebyr: <u>Tidl. bet.</u>                 | 2. etasje.  |
| <u>ds.</u>                                   | Tillatt påvist:                          | Garasje <u>26 m<sup>2</sup></u>   |
|  | Ferdigattest:                            | Uthus   |
|  | Forespørsel angående ferdigattest sendt: | Fasaderåd:  |
| adr.   |  | Brannsjef:  |
|  | Vegsjef: (ang. veg)                      | Helseråd:   |
|  | Brannsjef:                               | Regl. vesen:  |
|  | Kloakkvesenet:                           |   |

Som vanlig  
5/5-49/46.

|    |     |                                    |
|----|-----|------------------------------------|
| 75 | 158 | Byggherre: <i>Lauvgaard</i>        |
|    |     | Arbejdssted: <i>Reberhøjen, Ø.</i> |

Gaardej *Indsigelse.*

*til og ansvarende, tilhede.*

*Arbejdet udført, indet  
særlig og bemærke.*

*Handl. af 20/10 49*

*ansvarsh. fik 7 jernst.*

Besigtiget av: *Om.* den 25, 10 1949

Velkommen til

# Nordvik Nydalén

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

Nydalsveien 33, 0484 OSLO  
nydalen@nordvikbolig.no  
**481 00 222**



## Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt  
for Nordviks  
kunder

### Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**  
Pris rekkehus: **15 000,-**

### Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**  
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**



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 kjøpers særskilt

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

### Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

### Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

#### Storebrand

**Storebrand Forsikring AS**

Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**

Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**

Telefon: **915 08 880**

Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

#### HELP

**HELP Forsikring AS**

Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**

Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**

Telefon: **22 99 99 99**

Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## Generelt

Lov om avhending av fast 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 tepper** følger med uansett festemåte.

**3. Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

## 5. Baderomsinnredning/Utstyr

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

## 6. Garderobeskap

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

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

**8. Markiser, persiener** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

**10. Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

## 11. Lyskilder

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

## 12. Installerte smarthusløsninger

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

**13. Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. Postkasse** medfølger.

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

**16. Fastmontertveggglader/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.



Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

## **1. Mindre stress**

Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

## **2. Du blir prioritert**

Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

## **3. Enkel søknad**

Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

## **Vær klar når det gjelder**

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/nordvik)

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# Budskjema

Bud mottatt: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Aschehougs vei 8 0587 OSLO  
Matrikkel: Gnr 75, bnr 158 i Oslo kommune

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

Budet er bindende til dato \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_ Ønsket overtakelse: \_\_\_\_\_

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,  
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

## Budet gis med følgende forutsetning:

Uten forbehold  Annet: \_\_\_\_\_

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

Egenkapital ved salg av egen bolig.  Bankinnskudd  Annet \_\_\_\_\_

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

## Budgiver

Navn 1: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Navn 2: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Postnr/poststed: \_\_\_\_\_

Mobil: \_\_\_\_\_ Mobil 2: \_\_\_\_\_ Tlf jobb: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Kl: \_\_\_\_\_ Underskrift: \_\_\_\_\_

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



## Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

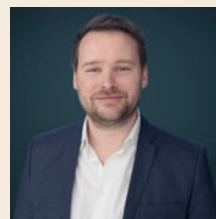
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

 4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



### **Elise Alette Hansen**

Eiendomsmegler  
Nordre Aker Eiendomsmegling AS  
e.hansen@nordvikbolig.no  
948 32 273

### **Stian Juell Larsen**

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner  
Nordre Aker Eiendomsmegling AS  
s.larsen@nordvikbolig.no  
472 32 366

Vil du se den digitale salgsoppgaven?  
Skann QR-koden under:

