NORDVIK

Montebelloveien 12C

5 soverom | 328 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Montebelloveien 12C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
40	Om boligen
66	Nabolagsprofil
67	Vedlegg
68	Tilstandsrapport
101	Egenerklæringsskjema
109	Andre vedlegg
169	Kontaktinfo
172	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
175	Forbrukerinformasjon om budgivning
176	Budskjema

Salgsoppgave produsert 03.03.2026

Nøkkelinformasjon



Attraktiv, hel tomannsbolig på 328 kvm m/dobbelgarasje og fine, solrike uteområder. Familievennlig, usjenert og sentralt

Prisantydning	**18 500 000,-**
Omkostninger	**463 880,-**
Totalpris	**18 963 880,-**
BRA-i	**328 kvm**
Soverom	**5**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1984**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velholdt, innholdsrik familiebolig over tre plan, med mye boltreplass og mange valgmuligheter. Boligen brukes i dag som enebolig, men er registrert som tomannsbolig. Boligen har store, gode rom -Hoveddelen har stue med flott peis, kjøkken med klassisk innredning, to stilrene bad med badekar, fire soverom og loftstue for ekstra spillerom. Solrik, pent opparbeidet og usjenert hage. Herlige terrasser og balkong med vidt utsyn.

Legg merke til:

- Hage
- 328 kvm over tre plan
- Hybel med egen inngang
- Dobbelgarasje m/elbillader
- To terrasser + balkong m/vid utsikt
- Rikelig med lagringsplass
- Badstue (brukes som bod p.t)
- 3 bad + vaskerom
- Varmepumpe

Her bor man tilbaketrukket og usjenert til samtidig sentralt. Et område med lite trafikk, like ved barnehage, buss og flotte turmuligheter.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 154 kvm
Total BRA: 154 kvm

Takstmann MNTF. Hans Petter Tangen
Mobil: 90 68 32 23



Montebelloveien 12 C – Tomannsbolig - 1. etasje - BRA i 154 kvm.

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 76 kvm
Total BRA: 76 kvm

Takstmann MNTF. Hans Petter Tangen
Mobil: 90 68 32 23



Montebelloveien 12 C – Tomannsbolig - 2. etasje - BRA i 76 kvm.

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 98 kvm
Total BRA: 98 kvm

Takstmann MNTF. Hans Petter Tangen
Mobil: 90 68 32 23



Montebelloveien 12 C – Tomannsbolig - U. etasje - BRA i 98 kvm.






















































WATCHES
TEKNISK AVDELING


















OSO HOTWATER








12 c







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
13-0513/25

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Montebelloveien 12C, 0377 OSLO
Gnr 29, bnr 689 (ideell andel 1/1) / Gnr 29, bnr 756 (ideell andel 2/4) i Oslo kommune

Selgere
Marianne Walmann Rognstad
Stig Andre Rognstad

Kjøpesum og omkostninger
18 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
462 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
463 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
483 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
18 963 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
18 983 580,- (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
1984

Etasje
3

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 328 kvm
BRA-e: 32 kvm
Totalt BRA: 360 kvm
TBA: 57 kvm

Beskrivelse:

Hus
Kjeller:
BRA-i: 98 kvm. Entré, stue, kjøkken, soverom, bad/wc, vaskerom, trapperom, bod 1, bod 2 og badstue
Total BRA: 98 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 154 kvm. Entré, hall m/trapp, stue/spisestue, kjøkken, gang, soverom 1, soverom 2, omkledningsrom/soverom og bad/wc
Total BRA: 154 kvm.
TBA: 57 kvm. Balkong fra spisestue ca. 25 kvm og terrasse ut fra stue ca. 32 kvm

2. etasje:
BRA-i: 76 kvm. Trapperom, 2 soverom, stue og bad/wc
Total BRA: 76 kvm.
TBA: 13 kvm. Balkong

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 32 kvm. Garasje
Total BRA: 32 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealet er oppmålt på stedet
Takhøyde i u. etasje, ca 2,35 m.
Takhøyde i 1. etasje, ca 2,45 m.
Høyde under møne i 2. etasje, ca 3,1 m.
Balkong med utgang fra stue i 1. etasje, ca. 25 kvm.
Terrasse med utgang fra stue i 1. etasje, ca. 32 kvm.
Balkong med utgang fra stue i 2. etasje, ca. 13 kvm.

Deler av plattingen med terrassebord utenfor underetasjen var dekket av snø på befaring, og er ikke besiktiget. Dette arealet kommer i tillegg til oppmålt TBA (terrasse-og balkongareal).

Ifølge takstmann og vedlagte tilstandsrapport.

Innhold
Underetasje:
Entré, stue, kjøkken, soverom, bad/wc, vaskerom, trapperom, 2 boder og badstue. Utgang til terrasse og hage.

1. etasje:
Entré, hall m/trapp, stue/spisestue, kjøkken, gang, 2 soverom, omkledningsrom/soverom og bad/wc. Utgang til to herlige uteplasser:
Terrasse ut fra spisestue på ca. 25 kvm.
Terrasse ut fra stue på ca. 28 kvm, med trappeadkomst til hage.

2. etasje:
Trapperom, 2 soverom, stue og bad/wc. Utgang til delvis overbygget balkong fra stue på ca 13 kvm.

Standard
Montebelloveien 12 C er en gjennomført og svært innholdsrik hel tomannsbolig over tre plan, med høy bokomfort og fleksible løsninger. Eiendommen ligger usjenert og rolig til i et attraktivt og barnevennlig område, med kort vei til barnehage, kollektivtransport og flotte rekreasjonsområder. Den solrike, pent opparbeidede hagen, to romslige terrasser og balkong med vidt utsyn gir rikelig med uteplasser og gode solforhold gjennom dagen.

Hoveddelen fremstår romslig og harmonisk, med gjennomgående gode materialvalg. Stuen er et representativt oppholdsrom med vinduer i tre himmelretninger, delvis åpen himling og luftig atmosfære. 1-stavs eikeparkett (2016), peis, varmepumpe og gulvvarme skaper en lun og eksklusiv ramme. Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord, og det er direkte utgang til to usjenerte terrasser.

Kjøkkenet ligger i eget rom og har klassisk, tidløs innredning fra Tone Hammel med profilerte fronter, vitrineskap og heltre benkeplate. Integrerte hvitevarer og gode arbeidsflater gir et funksjonelt og stilrent uttrykk, med naturlig plass til spisebord.

Boligen har to delikate bad (oppusset i 2006) med flislagte overflater i nøytrale toner, gulvvarme og downlights. Begge badene er utstyrt med badekar og dusjløsning, og hovedbadet har i tillegg regnfallsdusj og avskjermet wc-sone.

Hoveddelen disponerer 4(5) soverom samt en romslig loftstue – et ideelt ekstra oppholdsrom for familie og gjester. Loftstuen har takvinduer, faste skap langs kneveggene og utgang til balkong. Det er rikelig med oppbevaringsplass i plassbygde garderober, boder og egen vinkjeller i underetasjen.

Underetasjen rommer en selvstendig boenhet med egen inngang og markterrasse. Enheten holder god standard og består av stue, kjøkken (2016), soverom, bad (dusjsone oppgradert i 2020), badstue og vaskerom. Dette kan gi attraktive muligheter for utleie, generasjonsbolig eller privat gjestedel.

Dobbelgarasje med elbillader samt romslig, asfaltert gårdsplass. Overbygget inngangsparti med skifer, varmekabler og elektronisk lås gir et helhetlig og solid førsteinntrykk.

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

Standard:
Boligen holder normalt god standard.

Vedlikehold:
Huset bærer preg av normalt vedlikehold gjennom årene.

Tilbygg:
Innbygging av tidligere godkjent carport er utført etter at søknad om tiltaket er innlevert i 1993. Saken er avsluttet fra kommunens side.

INNVENDIG:
Gulvoverflater:
U. etasje: Skiferbelagt betong med nedstøpte varmekabler i entré, stue, soverom, kjøkken og gang med trapp til 1. etasje. Det opplyses at gulvflater og varme kabler er lagt i 1998. Hvite fliser fra byggeåret i dimensjon 20 cm x 20 cm med nedstøpt varmekabel i bad/wc. Ny membran/fliser på gulv i dusjnisje i 2020. Hvite fliser i dimensjon 20 cm x 20 cm i vaskerom, lagt i 2006. Betonggulv i badstue.
1. etasje: Sorte fliser i dimensjon 30 cm x 60 cm med nedstøpt el. kabel i entré lagt i 2005. En stavs eikeparkett i stue/spisestue og kjøkken, lagt i 2016. Varmefolie under parkett i stue/spisestue. Varmekabel fra byggeåret i kjøkken. (Det opplyses av eier at kabelen ikke er i bruk). Trestavs parkett i gang innenfor hall og i hoved-soverom. Beige fliser i dimensjon 30 cm x 30 cm med nedstøpt varmekabel i bad/wc. I arealet innenfor gang er det flislagt gulv med nedstøpt varmekabel i soverom/omkledningsrom.
2. etasje: Beige fliser i dimensjon 30 cm x 30 cm med nedstøpt varmekabel i bad/wc. Trestavs eikeparkett for øvrig.
TG 2.

Veggflater:
U. etasje: I entré er det pusset og malt mur på begge sider, og malt panel på yttervegg. Malt panel og pusset/malt mur i stue. Malt panel i soverom. Malt mur og malte plater i kjøkken. Lyse mønstrede fliser i dimensjon 20 cm x 20 cm i bad/wc. Panel i badstue. Malt mur og

panel i vaskerom og trapperom. Pusset mur i bod.
1. etasje: Malt panel på veggflater i entré. Pusset og malt mur i hall med trapp. Tapet i spisestue. Malt panel og malt mur i stue. Fliser i våtrom. Tapet soverom og gang til soverom. Malt panel i omkledningsrom.
2. etasje: Malt panel.
TG 2.
Himlinger:
U. etasje: Malte plater med downlights i stue, soverom, entré/hall og kjøkken. Nye downlights i kjellerstue i 2016. Malte plater med downlights i bad/wc. Panel i badstue. Takess-plater i vaskerom. Ubehandlet lecadekke i bod.
1. etasje: Malt panel med downlights i entré. Malte plater med downlights i kjøkken og bad, Malt panel med downlights i hall og stue. Malt panel i gang til soverom, soverom og soverom/omkledningsrom.
2. etasje: Malte plater med downlights i bad/wc. Flislagt himling i dusj-sone. Malt panel i trappegang, stue og begge soverom. Downlights i begge soverom.
TG 2.

Vurdering av avvik overfalter:
Innvendige overflater bærer i hovedsak preg av forsiktig bruk gjennom årene. Det er likevel registrert slitasje i form av riper og merker stedvis. Vegg- og himlingsflater er i normalt god stand, men slitasje er registrert enkelte steder.
NB: TG 3 gjelder for trestavs parkett i stue i 2. etasje. Parketten er helt nedslitt i området innenfor trapp. Parkettgulvet er også preget av slitasje for øvrig i stuen. Det er blant annet skjolder i buttskjøtene. Slike skjolder inntreffer i forbindelse med vask når parkettens overflatebehandling er slitt. Fukt absorberes og trenger ned i skjøtene. Slike symptomer kan ikke fjernes ved sliping.

Tiltak overflater:
Overflater fremstår hovedsakelig i god stand alder tatt i betraktning. Parkett i stue i 2. etasje må erstattes med ny overflate. Som nevnt under posten for avvik gjelder TG 3 for denne gulvflaten.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Gulv på grunn i betong, antagelig støpt på isolasjon av isopormateriale.
Etasjeskille i leca (lettbetongelementer) mellom u. etasje og 1. etasje.
Det fremgår av byggebeskrivelse i søknad fra 1983 at det er lagt 40 mm. med armert støpe-masse i betong på dekkets overside.
Tre-bjelkelag mellom 1. og 2. etasje, isolert med mineralull, og med undergulv i 22 mm. tykke gulvsponplater.
Vesentlige avvik fra planhet, eller andre symptomer på setninger i grunnen er ikke registrert ved innvendige gulvflater i U. etasje og 1. etasje.
Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gulv på grunn i tilbygg: På befaring er det ikke registrert fuktproblematikk i tilbygget, men har er terrenget utenfor sterkt fallende mot grunnmur og betonggulv på grunn. Risiko for fuktbelastning foreligger.
2. etasje: Det er registrert avvik med høydeforskjell over 30 mm. fra vegg mot begge soverom og fram til endevegg mot balkong.
Konsekvens/tiltak:
Gulv på grunn i tilbygg bør sjekkes nærmere ved åpning av konstruksjonen.
Ved ønske om plane gulv innenfor referanserammer i husets toppetasje må avretting utføres. Avvik over 30 mm. gjennom rommet gir TG 3. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000.

Pipe og ildsted:
SKORSTEIN: Elementpipe med pusset og malte overflater. Pipen har to løp. Feieluker til begge løp er montert i underetasje. Ildfast gulv i skifer under feieluker.
ILDSTED: To peiser er montert i 1. etasje i 2005, henholdsvis i stue og hall. Begge peiser har fronter med ildfast glass i sortlakkerte stålrammer, og omramming med sorte steinplater. Ildfaste felt med sorte steinplater på gulv rundt begge peiser. TG 1.

Rom Under Terreng:
Rom under terreng i 1. etasje (Tilbygg):
Tidligere godkjent carport er innredet til boligformål. Søknad om byggetillatelse er mottatt i plan og bygningsetaten den 09.02.1993. Ferdigmelding datert den 10.08.1998 er mottatt i plan og bygningsetaten den 13.08.1998. Det fremgår av beskrivelse i søknad om oppføring av tilbygget at konstruksjonen er oppført i mur (lecablokker) og tre. Av det kan man slutte at grunnmuren er oppmurt og ytterveggene over er i bindingsverk som på huset for øvrig, og antagelig isolert med 15 cm mineralull slik som på hovedhuset. Del av grunnmuren er under terreng, og terrenget er fallende mot tilbyggets grunnmur. Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'
Vurdering av avvik: Avviket går ut på at terrenget ikke er bearbeidet for å sikre at konstruksjoner under terreng ikke eksponeres for fukt fra terrenget.
Tiltak: Terrenget foran yttervegg (endevegg) bør bearbeides slik at grunnen er noe fallende ut fra grunnmur/yttervegg så langt som mulig ut fra vegglivet. En støttemur i betong må så settes opp ved terrengets nivåforskjeller. Det må så monteres takrenne med tilstrekkelig dimensjon. Nedløpsrør fra taket må ledes vekk fra grunnmuren.

Rom under terreng i underetasje/kjeller:
Hulltaking er ikke foretatt da grunnmur i betong under terreng er åpen og tilgjengelig for besiktigelse og bruk av måleutstyr. Måleutstyr er anvendt mot grunnmur i kjellerbod og i baderom der veggflater mot grunnmur er flislagte. Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'
Vurdering av avvik: I kjellerboden er det registrert noe avskallet maling på grunnmur ved hushjørne, Svake indikasjoner på fukt er registrert nederst på vegg på begge sider av hjørne. Noe sterkere indikasjoner på fukt er registrert mot betonggulvet nær hjørne.

Tiltak: Klimaet i underetasje/kjeller virker normalt godt, og registrerte fuktforekomster er vanlig i hus med en viss alder. Ved bruk av fuktindikator mot flislagte murvegger i baderom er det ikke registrert
indikasjoner på fukt bak overflatene på befaringsdagen. Husets drenering er fra byggeåret, og redusert funksjon på grunn av alder er sannsynlig.
Det er et grunnleggende hensyn at fukt fra overvann og nedbør ikke skal trenge inn i konstruksjoner under terreng. Det innebærer at overflatevann må ledes bort fra bygningen slik at konstruksjonene skal
kunne motstå fuktpåkjenningen fra vann som finner veien ned i grunnen. Ved å sørge for at terrenget faller fra grunnmuren rundt hele huset, og at vann fra takets nedløpsrør ledes vekk fra husets grunnmur vil overvann i mindre grad ledes til husets grunnmur, og til grunnen under huset. Slik reduseres risiko for fuktforekomster i grunnmur og under betonggulv på grunn. Terrenget bør derfor justeres med nye masser stedvis. Inntrykket er ellers at det også er foretatt tiltak med god virkning for å hindre fuktbelastning mot husets grunnmurer. Takvannet bør ledes vekk fra husets grunnmur. Slike tiltak er ofte minst like viktig som å etablere ny drenering. TG 2.

Innvendige trapper:
Trapper i tre med rette løp og reposer mellom etasjene. Underliggende sidevanger. Trinn og stusstrinn i lakkert tre. Håndløpere på begge sider i trappeløpene. TG 1.

Innvendige dører:
Profilerte malte innvendige dører med vridere i messing. To skyvedører i kjøkken, (1. etasje). Henholdsvis til hall og stue. Dør med rutet glassrute mellom entré og stue i u. etasje.
Vurdering av avvik: Dørblad i dør til kjellerbod "treffer" karm, og døren kan ikke lukkes..
Tiltak: For normalt god funksjon må døren justeres. TG 2.

Andre innvendige forhold:
Innvendige bærevegger i u. etasje og 1. etasje er oppført i lecamur med pusset og malte overflater. Bærevegger i 2. etasje i 10 cm bindingsverk.
Faste innredninger i u. etasje er levert av firmaet Tone Hammel, og montert i 1998.
U. etasje: Garderobeskap med fem profilerte hvite fronter i entré.
Plassbygget garderobeskap i stue. (Mellom pipe og vegg til entré)
Plassbygget skyvedørsgarderobe med to speilfronter i soverom.
Plassbygget TV benk og plassbygget bokhylle i stue. (Mot vegg til soverom og kjøkken). Plassbygde innredninger er spesialtilpasset etter mål fra firmaet Tone Hammel.
1. etasje:
Skyvedørsgarderobe med tre fronter i frostet glass fra 2005 i entré.
Skyvedørsgarderobe med to speilfronter i gang innenfor hall og i soverom.
Skyvedørsgarderober med dels speilfronter i omkledningsrom.
2. etasje:
Plassbygde garderobeskap mot knevegger i begge soverom.
Plassbygget skapinnredning fra Tone Hammel mot knevegg i stue
TG 1.

Bad 2. etasje:
Det opplyses at våtrommet er oppgradert i 2006.

Vegger og himling - Bad 2. etasje:
Beige fliser i dimensjon 30 cm x 60 cm. Malte plater med led downlights i himling. Flislagt himling i dusj-sone. Ved bruk av fuktindikator i våtsone ved dusj er det ikke påvist indikasjoner på skadelig fukt bak flislagte overflater. Indikasjoner på fukt er allikevel påvist i de nederste flisradene mot gulv. Flislagte overflater er ikke vanntette, og fliser har variabelt vannopptak, avhengig av kvalitet og type. Årsaken til at det foreligger
fuktindikasjoner i våtsoner ved dusj stedvis i boliger er at vann trenger inn i fuger og fliser og blir magasinert bak flisene. Flisene er i de fleste tilfeller festet til underliggende litexplater, vediplater eller lignende våtromsplater, som også er behandlet med påstrykningsmembran. Våtromsplater er robuste og tåler vesentlig fuktbelastning over lang tid før fuktvandring til bakenforliggende konstruksjon i treverk inntreffer. Sprekkdannelser i fuger er et tegn på at underlaget for overflater er i ferd med å tape fasthet p.g.a. fukt. Sprekkdannelser i fuger er ikke konstatert i våtrommet. Andre visuelle tegn til fremskreden fuktproblematikk er ikke konstatert. TG 1.

Gulv - Bad 2. etasje:
Fliser i dimensjon 30 cm x 30 cm med nedstøpt varmekabel.
Vurdering av avvik:
Høydeforskjell fra flislagt gulv ved dørterskel til overkant slukrist i8 dusjsone er ca. 25 mm. Gulvflaten for øvrig er nærmest flat. Flislagt kant under dørterskel er ca. 30 cm høy, og med membran bak den flislagte kanten skal eventuelt lekkasjevann likevel gå til sluk. Det er imidlertid et avvik at det ikke er fall mot sluk på hele gulvflaten.
Tiltak:
Våtrommet fungerer normalt godt med avviket. Ved neste rehabilitering må gulvet tilrettelegges med bedre fallforhold. TG 2.

Sluk, membran og tettesjikt - Bad 2. etasje:
Sluk i plast. Ukjent membranløsning.
Vurdering av avvik: Avviket er relatert til alder og sannsynlig slitasje på våtrommets skjulte tettesjikt.
Tiltak: Et baderom er sammensatt av komponenter og materialer som hver for seg har en spesiell funksjon og begrenset teknisk levetid. Levetiden bestemmes av en rekke ulike faktorer, som alder, påkjenninger, bruksintensitet og materialvalg. Gulv i våtrom skal være vanntette. Gulv- og veggflater må derfor ha et vanntett sjikt (membran) som skal hindre vannlekkasjer og fuktskader på underliggende og tilstøtende konstruksjoner. Det er ikke registrert symptomer på

lekkasjer eller andre negative forhold, men våtrommet er ca. 20 år gammelt, og risiko for at uforutsette forhold kan inntreffe øker markant ved alder. TG 2.

Sanitærutstyr og innredning - Bad 2. etasje:
Dusjnisje med nedsenket gulv, avgrenset med dørfront i herdet glass. Badekar med flislagte sider og integrert blandebatteri. Vegg-montert klosett med innebygget cisterne. Skapinnredning med fronter i beige høyglans og avlang dobbel hvit servant med to blandebatterier. Speil og glasshylle på vegg over servant.
Vurdering av avvik: Ifølge Norsk Standard NS.3600 skal dagens forskrifter gjøres gjeldende for enkelte forhold. Det gjelder blant annet lekkasjesikring for innebyggede komponenter, som cisterner for vegg-monterte klosett og integrerte blandebatterier. Det er ikke installert lekkasjesikring for innebyggede komponenter. Da badet ble rehabilitert i 2006 var ikke slike krav gjeldende.
Tiltak: Det foreligger ikke krav om å etablere samsvar med dagens forskrift, men ettermontering kan eventuelt utføres av et autorisert VVS firma. Sannsynlig levetid for sanitærutstyr er statistisk sett ca. 25 år. Avhengig av kvalitet og bruksintensitet kan levetiden være kortere eller lengre. Sannsynlig restlevetid for utstyret er ca. 5 år.

Tilliggende konstruksjoner våtrom - Bad 2. etasje:
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Vannrør og armatur i våtrommets dusj-sone er installert på flislagt internvegg i våtrommet. Ved bruk av fuktindikator mot flislagte veggflater i dusj-sonen er det ikke registrert indikasjoner på fukt bak overflatene. Det opplyses av eier at våtrommet har vært lite i bruk gjennom de senere år.
Risiko for fuktproblematikk kan forekomme ved endret/intensivert bruk og høyere alder.

Bad 1. etasje:
Våtrommet er oppgradert i 2006.

Vegger og himling - Bad 1. etasje:
Lys grå fliser i dimensjon 30 cm x 60 cm. Malte plater med leddownlights i himling. Ved bruk av fuktindikator i våtsoner ved dusj og badekar er det ikke påvist indikasjoner på fukt bak flislagte overflater. TG 1.

Gulv- Bad 1. etasje:
Fliser i dimensjon 30 cm x 30 cm med nedstøpt varmekabel Høydeforskjell fra flislagt gulv ved dørterskel til sluk-renne i dusj er ca. 40 mm.
Vurdering av avvik: Høydeforskjell til fra flislagt gulv ved dørterskel til flislagt side av badekaret er ca. 3 mm. Høydeforskjell til topp slukrist innenfor badekarets flislagte side er godt under 25 mm. som er gjeldende krav. Det er også krav til at hele gulvflaten i rommet skal være tilrettelagt med bedre fall mot sluk enn tilfelle er her.
Tiltak: Våtrommet fungerer med avviket. ved neste rehabilitering må fallforhold utbedres og det må sørges for at våtrommets produkter og utførelse dokumenteres. TG 2.

Sluk, membran og tettesjikt - Bad 1. etasje:
Sluk i plast er montert bak flislagt side av badekar. Sluk-renne er montert i dusj-sone. Membranløsninger er ikke konstatert.
Vurdering av avvik: Avviket er relatert til alder og sannsynlig slitasje på våtrommets skjulte tettesjikt. Sluk under badekar er noe tungt tilgjengelig for rensing og besiktigelse.
Tiltak: Et baderom er sammensatt av komponenter og materialer som hver for seg har en spesiell funksjon og begrenset teknisk levetid. Levetiden bestemmes av en rekke ulike faktorer, som alder, påkjenninger, bruksintensitet og materialvalg. Gulv i våtrom skal være vanntette. Gulv- og veggflater må derfor ha et vanntett sjikt (membran) som skal hindre vannlekkasjer og fuktskader på underliggende og tilstøtende konstruksjoner. Det er ikke registrert symptomer på lekkasjer eller andre negative forhold, men våtrommet er ca. 20 år gammelt, og risiko for at uforutsette forhold kan inntreffe øker markant ved alder. TG 2.

Sanitærutstyr og innredning - Bad 1. etasje:
Dusjnisje med nedsenket gulv, avgrenset med dørfront i herdet glass. Garnityr med regnfalls-dusj og håndholdt dusj. Badekar med flislagte sider og integrert blandebatteri. Rist for inspeksjon og ventilasjon i flislagt side. Vegg-montert klosett og bidé i avgrenset rom med dør, integrert i våtrommet. Skapinnredning med glatte fronter i beige høyglans og lys benkeplate i sten med to underlimte servanter. Blandebatterier til servanter er montert på benkeplate. Veggskap med to speilfronter er montert på vegg over begge servanter. Belysning på topp av begge speilskap.
Vurdering av avvik: Det mangler synlig lekkasjesikring for innebygget cisterne for klosett og bidé og fra integrert blandebatteri til badekar. Aldersrelatert slitasje på sanitærutstyret etter ca. 20 års bruk vil forekomme til tross for at både våtrommet og utstyret bærer preg av forsiktig bruk gjennom årene. Levetiden til sanitærutstyr varierer med materialkvalitet, bruksfrekvens og vannkvalitet. Utstyr som er i kontinuerlig bruk har sannsynlig levetid på omtrent 25 år eller noe mer. Når installasjoner har vært i bruk et visst antall år vil sannsynligheten for funksjonssvikt og lekkasjer øke markert.
Tiltak:
Det foreligger ikke krav om å etablere samsvar med dagens forskrift, men ettermontering kan eventuelt utføres av et autorisert VVS firma. Sannsynlig restlevetid for utstyret er ca. 5 år. TG 2.

Ventilasjon - Bad 1. etasje:
Avtrekksventil tilknyttet elektrisk vifte er montert i himling. Dør til våtrommet har flat terskel som gir en spalte for tilførsel av luft når døren er lukket. TG 1.

Tilliggende konstruksjoner våtrom - Bad 1. etasje:
Hulltaking er ikke fysisk mulig da rommet er avgrenset med yttervegg og oppmurte skillevegger. TG 1.

Bad underetasje:
Våtrommet er etablert i forbindelse med oppføring av huset i 1984. Det opplyses av eier at ny membran og nye fliser er lagt på gulv i dusjnisje i 2020.

Veggflater: Veggflate mot badstue er i stående malt trepanel og badstuedør i tre med tilsvarende malt panel som på vegg. Lyse mønstrede fliser i dimensjon 20 cm x 20 cm på øvrige veggflater. Malte plater med downlights i himling. Det er ikke registrert indikasjoner på fukt i badets våt-sone ved dusj på befaringsdagen. Våtrommet er fra byggeåret, og fliser er antagelig festet direkte til underliggende grunnmur og veggskille mot vaskerom, som er i pusset betong og pusset lecamur. Massive veggkonstruksjoner av mur eller betong er vanligvis solid underlag for fliser og andre våtroms-kledninger. Selv uten påstrykningsmembran kan slike løsninger holde lenge. Årsaken til den gode situasjonen er antagelig at fliser er festet til overflater i mur. I tillegg kan det tenkes at våtrommet ikke har vært i regelmessig bruk gjennom årene. I motsetning til murvegger består bindingsverksvegger helt eller delvis av materialer som er organiske, og lett skades av fuktighet. Lang levetid for slike konstruksjoner er helt avhengig av vanntette membranløsninger i våtsoner der veggflater utsettes for direkte vannpåkjenning ved bruk.
Gulvflater: Hvite fliser i dimensjon 20 cm x 20 cm med nedstøpt el kabel.
Sluk, membran og tettsjikt: Inntrykket er at sluket er i støpejern. Da dette huset ble oppført ble det utelukkende benyttet underliggende foliemembraner i våtrom. Vanligvis av typen Aquarit, som er en banemembran. Denne ble sveiset i skjøter, trukket ca. 20 cm opp på veggflater og festet med klemring til sluk.
Sanitærutstyr og innredninger: Dusjnisje avgrenset med to skyvedørsfronter med glass i blanke aluminiums-profiler. Opplegg for vaskemaskin. Gulv-montert klosett og skapinnredning med to glatte hvite fronter og heldekkende hvit servant, montert i 2006. Utstyret fungerer normalt godt. Sannsynlig levetid for sanitærutstyr er ca. 25 år, og aldersrelatert slitasje er påregnelig.
Ventilasjon: Avtrekksventil i himling i dusjnisje. Luke for tilførsel av luft i grunnmur.
Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Det er avvik: Årsaken til at våtrommet er karakterisert med TG 3 er at det er utformet i.h.t. byggeforskrifter før 1997. I forbindelse med nye byggeforskrifter gjeldende fra 01.07.1997 ble vannrør i plast (rør i rør system) pålagt i nye bygninger der vannrør ble installert skjult i konstruksjonene. Før 1997 ble skjulte vannrør installert med kobberrør. Andre forhold ved utforming av et våtrom ble også endret med nye forskrifter i 1997. Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal våtrom som er utformet i.h.t. forskrifter før 1997 karakteriseres med TG 3.
Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. På befaringsdagen er det ikke registrert vesentlig fuktproblematikk. Våtrommet har høy alder med mulige skjulte slitasjepunkter. Det er ikke mulig å ha en kvalifisert oppfatning om sannsynlig gjenværende levetid, og rehabilitering er påregnelig på noe sikt. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000.

Tilliggende konstruksjoner våtrom - Bad underetasje:
Alle vegger i våtrommet er i mur og betong, og hulltaking er derfor ikke fysisk mulig. TG 1.

Vaskerom underetasje:
Vegg -og himlingflater: Pusset og malt grunnmur og malt panel på veggflater. Takessplater i himling.
Gulvflater: Hvite fliser i dimensjon 20 cm x 20 cm. Høydeforskjell fra flislagt gulv ved dørterskel til topp slukrist er ca. 10 mm.
Sluk og membran: Sluk er etablert nær bereder. Det er ikke kjent om gulvmembran er montert i rommet.
Sanitærutstyr: Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, kum i rustfritt stål og bereder med volum på ca. 300 liter. Bereder er fra 2020 og er omtalt i egen post.
Ventilasjon: Avtrekksventil i himling. Ventilasjonsluke i grunnmur.

Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Det er avvik: Årsaken til at våtrommet er karakterisert med TG 3 består i at rommet er utformet i henhold til forskrifter som var gjeldende før 1997. I forbindelse med nye byggeforskrifter gjeldende fra 01.07.1997 ble blant annet vannrør i plast (rør i rør system) pålagt der vannrør ble lagt skjult i konstruksjonene. Andre forhold ved utforming av våtrom ble også endret i forbindelse med nye forskrifter i 1997.
Tiltak: På befaringsdagen er det ikke registrert vesentlig fuktproblematikk. Et vaskerom er i mindre grad eksponert for vannpåkjenning enn er våtrom med vannstrøm fra dusj direkte på overflatene. Det er ikke mulig å ha en kvalifisert oppfatning om sannsynlig gjenværende levetid, og rehabilitering er påregnelig på sikt. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000.

Tilliggende konstruksjoner - Vaskerom underetasje:
Rommet er avgrenset av vegger i betong og mur, og hulltaking er ikke fysisk mulig. TG 1.

Kjøkken 1. etasje:
Tone Hammel kjøkkeninnredning fra 1997 med malte profilerte fronter. Lyslister og belysning under overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Heltre benkeplater med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk over yttertak. Induksjonstopp med bredde på 80 cm, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Det er tilrettelagt for plassering av kjøl/frys. Fronter er malt og nye hvitevarer er montert i 2013. Elektronisk vannstopper er ikke montert til vanntilførsel i benkeskap med kum.
Vurdering av avvik: Innredningen fremstår i normalt god stand, men slitasje relatert til alder forekommer.
Tiltak: Innredningen er intakt og i relativt god stand. Ved

ønske om en innredning med moderne og tidsmessig standard må ny innredning monteres. TG 2.

Avtrekk - Kjøkken 1. etasje:
Ventilator med avtrekk via kanal over yttertak.
Vurdering av avvik: Det opplyses av eier at ventilatoren er slitt og bør skiftes. Det er tidvis behov for rensing av ventilasjonskanaler. Det er ikke kjent om et slikt behov foreligger i dag.
Tiltak: Ny ventilator bør monteres, og avtrekkskanalen bør sjekkes og eventuelt renses. TG 2.

Kjøkken underetasje:
Kjøkkeninnredning fra 2016 med svakt profilerte hvite fronter. Lyslister og led-belysning under overskap. Ventilator. Koketopp med induksjon, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap er integrert i innredningen. Elektronisk vannstopper er ikke montert. TG 1.

Avtrekk - Kjøkken underetasje:
Det er ikke konstatert eksakt hvordan avtrekket er tilrettelagt, men ventilator kan være basert på omluft. (kullfilter).
Vurdering av avvik: Ifølge Norsk Standard NS.3600 skal ventilasjon i kjøkken karakteriseres med TG 2 dersom ventilator ikke har avtrekk til en separat ventilasjonskanal eller direkte gjennom yttervegg, men er basert på omluft. (Kullfilter).
Tiltak: Avviket kan lukkes ved å etablere avtrekk for ventilator direkte gjennom yttervegg. TG 2.

Badstue:
Badstue er etablert med adkomst fra baderom i underetasje.
Betonggulv på grunn. Panel på vegg og himling. Konstruksjonen er skjult og det er ikke mulig å kjenne til hvordan den er utført:
Badstuen har ikke vært i regelmessig bruk av dagens eiere, og det er derfor liten grad av erfaring med hensyn til bruk og funksjon. Badstuer konstrueres på følgende vis:
På uisolert betonggulv kan gulvet i badstuen etableres med f. eks 50 mm. trykkfast isolasjon utlagt direkte på betonggulvet. Plastfolie legges over isolasjonen. Det antas at gulv på grunn i husets underetasje er støpt på underliggende trykkfast isolasjon. Badstuevegger bør være i f. eks 73 mm. isolert bindingsverk med tettesjikt av kraftpapir eller ullpapp på hver side av isolasjonen. Badstuevegg mot kjelleryttervegg i mur eller betong bør utføres med luftespalte mellom badstueveggens isolerte vegg i bindingsverk og grunnmuren. Luftespalten bør være minst 20 mm. for å gi mulighet for gjennomlufting slik at eventuell kondens dreneres bort. Dørhåndtak, ventiler, etc. må være av tre eller et annet materiale som tåler varme og som man kan berøre uten fare for forbrenning. Plastmaterialer bør unngås.
Frisklufttilførselen bør komme fra tilstøtende oppvarmet rom. Ventilen bør være plassert nær badstuovnen og må alltid stå åpen. Ventilluke er derfor ikke nødvendig. Ventilstørrelsen kan være 100 mm. x 100 mm. i en familiebadstue. Det bør være størst mulig avstand mellom tilførselsog avtrekksventilen. Ventilene bør ha samme tverrsnitt. Ventiler av plast egner seg ikke. TG 1.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannledninger:
Vanntilførsel gjennom etasjer (stigerør) er installert med vannrør i kobber.
Vanntilførsel til utstyr i bad/wc, vaskerom og kjøkken i u. etasje og 1. etasje er også installert med vannrør i kobber.
Vurdering av avvik:
Avviket er relatert til alder. mer enn halvparten av sannsynlig levetid er tilbakelagt.
Kobber har vært det vanligste materialet i innvendige vannrør fram til slutten av 1990-tallet. Ved nye forskrifter i 1997 ble rør i rør system av plast innført som et forskriftskrav i nye bygninger. I dag er kobberrør i stor grad erstattet med PEX-rør lagt i varerør, som inngår i et rør-i-rørsystem. Kobber inngår fremdeles som komponenter i rør i rør systemer, blant annet til fordelere. Kobber montert i stabilt og tørt miljø har generelt sett god korrosjonsbestandighet, men det er likevel ikke til å unngå at kobber korroderer fra innsiden ved alder. Korrosjon er ikke synlig på rørenes utside før gjennomrusting er nært forestående.
Tiltak: Husets vannrør i kobber fungerer normalt godt. Sannsynlig levetid for vannrør i kobber er 5 til 6 tiår eller noe mer. Tilhørende armaturer, stengeventiler og enkelte andre koblinger inneholder komponenter i messing med lavere sannsynlig levealder enn kobberproduktene. Der vannrør i kobber er montert skjult i konstruksjonene er rørene ikke lekkasjesikret. Røropplegget fremstår i normalt god stand. Risiko for at skader kan inntreffe øker markant ved alder. TG 2.

Vannledninger - 2:
Vanntilførsel til utstyr i bad/wc i henholdsvis 1. etasje og 2. etasje er installert med vannrør i rør i rør system.
Vanntilførsel til utstyr i våtrom og kjøkkeninnredninger er også installert med vannrør i rør i rør system.
Rørsystemet er installert i 2006.
Fordelerskap: Fordeler-skap for vannrør er installert. Rørskapene er ikke lett tilgjengelige og er derfor ikke besiktiget.
Rør i rør system: Hovedkomponentene i et rør-i-rør-system er vannrør, varerør, fordelere, fordeler-skap og veggbokser. Vannrørene føres i varerør. Dette skal gjøre det mulig å trekke ut og skifte rørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør i rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til fordelere i et sentralt plassert fordeler-skap. Varerørene skal gi sikker bortleding av eventuelt lekkasjevann og lede lekkasjevannet til fordeler-skapet før det går videre til sluk i rom med vanntett gulv. Levetid for vannrør i plast, såkalte PEX-rør avhenger av den trykk- og temperaturbelastningen rørene blir utsatt for. Temperaturen er avgjørende for levetiden. Teoretisk levetid er mer enn femti år i en bolig med varmtvannstemperaturer opp mot 70 °C.
Vurdering av avvik: Avviket er relatert til alder, tung tilgjengelighet og usikker lekkasjesikring.
Tiltak: Det anbefales å foreta en gjennomgang av

rørsystemet. Det må sørges for at vannrør i fordeler-skap eller fordelingspunkter er lekkasjesikret, og at rørene er merket. TG 2.

Avløpsrør:
Avløpsstammer (soilrør) er montert skjult i konstruksjonene, og er ikke visuelt observerbare. Da dette huset ble oppført ble avløpsstammer nærmest utelukkende installert med PVC produkter. Sluk og avløpsrør til utstyr i bad/wc, vaskerom og kjøkken i u. etasje og 1. etasje er installert med plastprodukter fra byggeåret. Internt i kjøkkeninnredninger er antagelig rørene skiftet i forbindelse med montering av nye innredninger.
Vurdering av avvik: Røropplegget fungerer normalt godt i dag, men mer enn halvparten av forventet levetid på røropplegget er tilbakelagt, og aldersrelatert slitasje foreligger.
Tiltak: Husets avløpsinstallasjoner med soilrør og interne sluk og avløpsrør til funksjoner i våtrom har relativt høy alder. Vesentlige feil eller mangler er ikke observert. Ved fremtidig rehabilitering av våtrom vil utskifting av sluk og avløpsrør til sanitærutstyr i de nevnte våtrom i u. inngå som nødvendig del av tiltaket. TG 2.

Avløpsrør - 2:
Interne avløpsinstallasjoner i våtrom i 1. og 2. etasje:
Sluk og avløpsrør til utstyr i begge våtrom er installert med moderne plastprodukter. Etter all sannsynlighet er sluk og avløpsrør montert i forbindelse med oppgradering av begge våtrom i 2006. Dokumentasjon med opplysninger om røropplegget foreligger ikke.
Vurdering av avvik: Avviket går ut på at det ikke foreligger dokumentasjon på produktene.
Tiltak: Sluk og avløpsrør som er montert i 2006 bør ha lang sannsynlig restlevetid. Røroppleggets funksjoner er normalt gode. Ved neste rehabilitering av våtrom må eksisterende sluk og avløpsrør skiftes. TG 2.

Ventilasjon:
Ventilasjonsanlegget i huset er basert på naturlig oppdrift med kanaler over yttertak fra kjøkken og våtrom. Varmluft stiger naturlig opp i ventilasjonskanaler med avtrekk over yttertak fordi oppvarmet luft er lettere enn kald luft. Friskluft tilføres gjennom ventiler i yttervegger og/eller vinduer. Naturlig avtrekksventilasjon fungerer best i den kalde årstiden da differanse mellom innvendig og utvendig temperatur er størst. Våtrom i 1. og 2. etasje har avtrekksventiler i himlinger med tilknyttet el vifte. Tilførsel av luft til våtrom er tilrettelagt med flate terskler. som gir en spalte under dørblad og sikrer tilførsel av luft når dører er lukket. Tilførsel av luft gir sirkulasjon og er en forutsetning for at ventilasjonen skal fungere optimalt.
Vurdering av avvik: Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal ventilasjon karakteriseres med TG 2 dersom ventilasjonen er basert på naturlig oppdrift.
Tiltak: Ventilasjon basert på naturlig oppdrift er typisk for hus som er oppført før 1980- og 1990- tallet. Etablering av mekanisk ventilasjon i huset forutsetter separate ventilasjonskanaler fra alle rom med vanninstallasjoner. Avtrekk fra ventilator må enten være ledet over tak eller gjennom yttervegger. Rom med avtrekk tilføres luft fra tilstøtende rom, vanligvis i form av flate dørterskler, som gir en spalte for tilførsel av luft mellom terskel og dørblad. Frisk luft tilføres boligen med spalteventiler i vinduer og/eller ventiler i yttervegger. Regelmessig rensing av kanaler og service på mekaniske enheter er nødvendig. For å oppnå TG 1 er det Ifølge NS.3600 tilstrekkelig med avtrekk gjennom grunnmurer/yttervegger dersom avtrekk er tilknyttet elektriske vifter. I tillegg må tilførsel av luft til rom med avtrekk og til bygget generelt besørges. TG 2.

Elektrisk oppvarming:
U. ETASJE: Nedstøpte varmekabler i entré, stue, kjøkken, soverom og gang med trapp til 1. etasje, lagt i forbindelse med nye gulvflater i 1998. varmekabler fra byggeåret i bad/wc.
1. ETASJE: Nedstøpte varmekabler i entré, kjøkken, våtrom, samt i soverom og omkledningsrom i tilbygg med adkomst fra enden av gang. Varmefolie under parkett i stue/spisestue. Panelovner med variabel alder stedvis. Ny varmepumpe er montert i stue i 2023.
2. ETASJE: Nedstøpt el kabel i bad/wc. Panelovner for øvrig.
Grundig besiktigelse av varmekilder med analyser basert på bruk av måleinstrumenter er ikke gjennomført i forbindelse med denne rapporten. Skjulte slitasjepunkter kan forekomme.
TG 1.

Varmtvannstank:
Bereder med volum på 300 liter er montert i vaskerom med sluk i 2020. Sannsynlig levetid for varmtvannsbereder er ca. 20 år. TG 1.

Elektrisk anlegg:
Hovedsikringer på 40 ampere. Overspenningsvern er installert.
Tre sikringselementer er skiftet i den senere tid.
Det er installert separate strømtavler for hoveddel og hybeldel.
Hoveddel: En kurs på 25 amp, 10 kurser på 16 amp, tre kurser på 13 amp og seks kurser på 10 amp.
Tilleggsdel: En kurs på 25 amp, en reservekurs på 20 amp, tre kurser på 10 amp og fire kurser på 13 amp.
Fordelingskurser er installert med jordfeilautomater.
Regulator for varmekabel i stue og soverom i underetasje er installert i sikringstavle. Det opplyses at siste el tilsyn er gjennomført i 2019.
Inntrykket er at anleggets generelle tilstand er normalt god. Skjulte feil og mangler kan tidvis inntreffe på elektriske svakstrøms-anlegg, og på generelt grunnlag anbefales en gjennomgang av en autorisert installatør.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på

forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

Parkering
Dobbelgarasje med elbilader.
I tillegg plass til en bil foran garasjen.

Garasjebygget er oppført på tomtegrunn med gnr. 29 bnr. 756. Tomten eies i fellesskap mellom Montebelloveien 12 B og Montebelloveien 12 C. Begge eiendommer har hjemmel til hver sin halvpart av tomtegrunnen (50/100). Tomten omfatter asfaltert adkomstvei og asfaltert gårdsplass med parkering.

Elbillader i garasje: Ifølge selger er ladepluggen sprukket og er teipet. Dette er kontrollert av elektriker og godkjent for bruk (den er ikke ødelagt).

I tillegg beboerparkering i området:
Det er etablert beboerparkering i enkelte områder i bydel Ullern, Nordre Aker, Alna, Stovner, Bjerke og Vestre Aker. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i ytre by, parkeringssone F, G, H, I, J og K:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 0 kr for ett år
Motorsykkel og moped: 0 kr for ett år
El-bil: 0 kr for ett år
El-motorsykkel og el-moped: o kr for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger
Oppussing/vedlikehold:

1995:
- 1. etasje: Revet rekkverk på balkonger og satt opp nytt

- 2. etasje: Fjernet rom loftsstue, fjernet teppe - lagt parkett, malt

1996
- 1. etasje: Skyvedørsgarderober, sov, omkledningsrom

1997:
- 1. etasje: Oppussing kjøkken Tone Hammel

- Belegningsstein og skifer i hagen, ny terrasse og vegg mot nabo

1998:
- Kjeller: Skifer/varmekabler i hall, stue, kjøkken, soverom +gang nedenfor trapp
- 2. etasje: Tone Hammel innredning knevegg loftstue

- 2. etasje: Velux barnerom
- Kjeller: Tone Hammel innredning og maling hybel

2000:
- Bygget bod på markterrasse, ikke byggemeldt

2005:
- 2. etasje: Oppussing barnerom, satt inn hyller og skap

- 1. etasje: Nye glasspeiser, revet gamle peiser i stue og hall
- 1. etasje: Satt inn skyvedørsgarderobe hall, fjernet dører til vindfang og lagt nye fliser
- 1. etasje: Flyttet terrasse dører i hovedstue (ikke byggemeldt)

2006:
- 1. etasje: Oppussing hovedbad, nye vinduer
- 2. etasje: Oppussing bad v/ barnerom, nye vinduer

- Kjeller: Nytt sanitærutstyr bad i hybel
- Kjeller: Flislegging vaskerom (usikker på om det er membran)

2009:
- 2. etasje: Byttet velux loftstue
- 2. etasje: Byttet glass i overlysvinduer

2010:
- Byttet garasjeport

2013
- 1. etasje: Malt fronter, pusset benkeplater, nye hvitevarer kjøkken

2015
- Dukskift terrasse markise, screen mot naboer
- Beis og maling av dører/vinduer

2016:
- Kjeller: Byttet downlight i kjellerstue
- 2. etasje: Byttet takpapp og nye lekter
- 1. etasje: Parkett og varmefolie stue, spisestue, kjøkken

2017:
- Elbil lader

2019:
- 1. etasje: Byttet armatur til badekar hovedbad

2020:
- Kjeller: Ny varmtvannsbereder 300L+ekspansjonskar

- Kjeller: Ny membran og fliser i dusj bad hybel
- 1. etasje: Ny dusjslang til blandebatteri badekar, fliser tatt opp bak

2021
- Takfornying, rens, forsegling og maling av takstein

2023:
- Service garasjeport
- 1. etasje: Varmepumpe
- 1. etasje: Blendet dører i tilbygget

2024
- 1. etasje: Nye lyslister under overskap hovedkjøkken

2025
- 1. etasje: Service varmepumpe

Sikringsskap er løpende oppgradert.

Sammendrag selgers egenerklæring
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: 2006: Bad 1 og 2 etg totalrehabilitert Comfort Skårer. 2006: Byttet sanitærutstyr bad i utleie enhet, Comfort Skårer 2020: Ny membran og fliser i dusj, Byggservice Piotr Kwasnik

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2006: Comfort Skårer bad 1 og 2 etasje 2020: Membran dusj i utleie enhet - usikker på om Byggservice brukte rørlegger da ny membran/ fliser ble lagt. Sluket ble ikke byttet.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2006: Comfort Skårer 2020: Byggservice

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, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2020: Takfornying AS, rens, maling og forsegling av takstein 2016: Byggservice, ny takpapp

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Røa elektro, Strand Elektro, Bolig Elektrikeren m/flere. Det er utført arbeid på det elektriske anlegget flere ganger i vår botid.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 2019

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elbil lader i garasjen 2017, Strand Elektro. Ladepistolen er litt ødelagt, kontrollert av Røa Elektriske i 2025 og godkjent for bruk.

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: Comfort Skårer - rehabilitering bad 2006, Oppussing kjøkken 2007

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
Var tiltaket søknadspliktig? Nei
Eventuell kommentar: Fjernet et rom i 2 etg, bygget bod på terrasse, flyttet dører til balkong, bygget kjølerom (nå bod). Det er ikke søkt om disse arbeidene

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja
Beskriv: Eiendommen har kommunalt vann og avløp. Har ikke septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Ingen kontroll er utført, da eiendommen ikke har noe av dette

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? 29/1-21, dokumentasjon foreligger

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei
Eventuell kommentar: Se tilstandsrapport for takstmanns vurdering av disse rom

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: Vifte montert pga dårlig trekk i pipe. Gamle peiser ble byttet ut med nye i 2007. Trekk fungerer nå godt uten å bruke vifte

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja
Beskriv: Noe fukt er observert i et hjørne i kjellerbod, se tilstandsrapport

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Fukt i garasje, kommer muligens fra utett membran i tak, se tilstandsrapport. Vi har hatt lekkasje fra Velux vindu 2 etg, og byttet vinduene i den forbindelse (ca 2009)

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei
Eventuell kommentar: Det elektriske anlegget er løpende oppgradert

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Takstmann har kommentert noe skjevheter i gult i tilstandsrapporten

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Lekkasje fra rør på kjøkkenet i 1 etasje rundt 2010. Skaden ble utbedret og det har ikke vært lekkasje etter dette.

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: Skade på søyle ved inngangsparti i underetasje, utbedret gjennom IF for mer enn 10 år siden. Observert mus på kjøkkenet enkelte år, sist vinter 2024 (2 mus tatt i felle - ikke observert etter dette). Sukkermaur i utleie enhet enkelte år.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja
Beskriv: Har ikke radiator, sentralfyr, balansert ventilasjonsanlegg, så det har ikke vært feil på slike. Varmepumpe ny høsten 2023, service utført høst 2025. Ingen feil på varmepumpe.

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

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja
Beskriv: Boligen er en tomannsbolig og er registrert som dette i matrikkelen

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Skaderapport IF 11/8-23. Vanninntrenging ved overlysvindu etter styrtregn. Utbedret, ikke vært noe etter dette

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Tilstandsrapport 26/11-25, Hans Petter Tangen

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

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

Bygningssakkyndig
Hans Petter Tangen Storoslotakst

Byggemåte
Bygningens hovedelementer med fundamenter/grunnmur, yttervegger, etasjeskiller og yttertak er solide konstruksjoner.

UTVENDIG:
Taket kun besiktiget fra bakkeplan med de begrensningene det innebærer.
Taket er et saltak i trekonstruksjon. Karnapp i konstruksjonen. Pulltakkonstruksjon med ett takfall over tilbygg. (Tidligere carport). Over bærekonstruksjonen er det bordtak eller trefiberplater, takbelegg, og feste for takstein med sløyfer og lekter, samt takstein i tegl. Det opplyses av eier at nytt takbelegg og nytt feste for takstein med sløyfer og lekter er lagt i 2016. Taksteinen er i den forbindelse tatt ned og lagt på plass etter at nytt belegg og nytt feste for takstein er lagt. Videre opplyses det at takfornying med rens, forsegling og maling av takstein er utført i 2020.
Vurdering av avvik:
Dokumentasjon med beskrivelser som viser omfanget av det utførte tiltaket, samt valg av anvendte produkter er ikke mottatt. Som nevnt er taket kun besiktiget fra bakkeplan. NB: Det opplyses at en lekkasje har inntruffet

i 2023. Denne inntraff i forbindelse med kraftig regnvær over lengre tid. Ifølge skaderapport fra IF ble det registrert at lekkasjen hadde oppstått ved et overlysvindu. Det ble registrert at vann hadde lekket gjennom taket bak overlysvinduets foring. Det opplyses i skaderapporten at ingen følgeskader ble registrert på befaring. Det opplyses av eier at ingen lekkasjer har inntruffet senere. Det er imidlertid heller ikke opplyst om at utbedringstiltak er utført.
Tiltak:
Ingen symptomer på eksisterende lekkasjer er observert. Mulige svake punkter fanges ikke opp uten en grundigere besiktigelse. Fravær av dokumentasjon med nærmere beskrivelser av utførte tiltak begrenser grunnlaget for valg av tilstandsgrad. Besiktigelse fra lift eller stillas anbefales. TG 2.

Nedløp og beslag:
Hovedhus::
Renner, nedløpsrør, pipebeslag og rennebeslag er i metall. Taket er en saltakskonstruksjon med karnapp over våtrom i 2. etasje. Det er beslag i kil-renner på begge sider av karnappet og beslag rundt pipe.
Beslag er også montert i overgang mellom overlysvinduer og tak.
Generelt:
Takrennesystem for avrenning og nedløp fra skrå tak består av takrenne med oppheng og endestykke og nedløpsrør med rørklammer, bend og utkast. Festemidler til rennekroker og nedløpsrør må være korrosjonsbeskyttet, for eksempel varmforsinket eller av rustfritt stål. For å unngå korrosjon må festemidlene tilpasses materialet som skal festes. Eksempelvis må rennekroker av kobber festes med festemidler av kobber, messing eller rustfritt stål. Som regel dimensjonerer man ikke renner og nedløp for de kraftigste, kortvarige regnbygene, og det aksepteres at systemet blir overbelastet fra tid til annen. I praksis vil det ofte være løv og/eller andre forurensninger i rennen som begrenser vannføringen og forårsaker oversvømmelse. Det er derfor viktig at renner renses regelmessig.
Tiltak hovedhus:
Ved besiktigelse fra bakkeplan er det ikke mulig å tilegne seg full oversikt over tilstanden til de fleste beslag, hvordan de er utformet og festet. Fravær av eksisterende lekkasjer indikerer at tilstanden i dag er normalt god. Samsvar med dagens forskriftskrav kan oppnås ved montering av snøfangere og ved å lede nedløpsrør vekk fra grunnmuren slik at muren ikke eksponeres for direkte vannpåkjenning fra takvannet. Beslag rundt overlys og pipe bør sjekkes nærmere. Alder og tilstand til rennebeslag, beslag i kil-renner, på skorstein og andre gjennomføringer er ikke kjent. Dokumentasjon for materialbruk og utførelse av tiltak med omlegging av taket i 2016 er ikke mottatt, og eventuelle utførte arbeider med beslag, renner og nedløp er ikke kjent. Beslag bør ikke være det eneste tettesjiktet mot vann-inntrengning. Utforming av beslag og oppbygning av underliggende konstruksjon må alltid være slik at eventuelt vann som kommer bak beslaget ikke kan trenge videre inn i konstruksjonen. Beslag skal i prinsippet tåle de klimatiske og mekaniske påkjenningene de blir utsatt for, de skal lede nedbør bort fra konstruksjonene, og medvirke til at minst mulig nedbør kommer inn til tettesjiktet bak. De skal være utformet og festet slik at de ikke skader eller blir skadet av materialene i tilstøtende bygningsdeler. TG 2.

Tilbygg:
NB: Det er ikke montert takrenne mot takets avslutning over ytterveggen.
Det er et avvik at takvannet fra nedløpsrørene ikke er ledet vekk fra husets grunnmur. Det er også et avvik at snøfangere ikke er montert på taket.
NB: Det opplyses at en lekkasje har inntruffet i 2023. Denne inntraff i forbindelse med kraftig regnvær over lengre tid. Ifølge skaderapport fra IF ble det registrert at lekkasjen hadde oppstått ved et overlysvindu. Det ble registrert at vann hadde lekket gjennom taket bak overlysvinduets foring. Det opplyses i skaderapporten at ingen følgeskader ble registrert på befaring. Det opplyses av eier at ingen lekkasjer har inntruffet senere. Det er heller ikke opplyst om at utbedringstiltak er utført og man må regne med at utette overganger mellom beslag og tekkingen for øvrig kan resultere i lekkasjer ved spesielle værforhold. Takrenne mangler på enden av tilbygget.
Tiltak tilbygg:
Tak på tilbygget er et pulttak med kun ett takfall, som er relativt kort. Takrenne må monteres på enden av taket med nedløpsrør i den ene enden. Nedløpet må ledes vekk fra grunnmur slik at vannet ikke utgjør risiko for grunnmuren. TG 2.

Veggkonstruksjon:
Ifølge byggebeskrivelse fra søknad om oppføring av huset er yttervegger satt opp i 10 cm bindingsverk, krysslektet med 5 cm lekt og isolert med 15 cm mineralull. Vindsperre i trefiberplater på utside, som er lektet ut og beslått med liggende utvendig kledning. Kledningen er beiset. Fuktsperre på innside og innvendig kledning med sponplater og panel. Det opplyses av eier at utvendig kledning er beiset og vinduer malt på utside i 2015.
Vurdering av avvik:
Kledningen er besiktiget fra bakkeplan, fra balkonger og terrasse med de begrensningene det medfører. Det er registrert at kledningen er matt, og at det foreligger behov for ny overflatebehandling.
Omfanget av eventuelt vedlikeholdsbehov er ikke mulig å ha oversikt over uten nærmere besiktigelse, På tilbygg er kledningen en del steder montert for nær terrenget med den risiko det innebærer.
Tiltak: Ved å løsne kledningsbord stedvis vil det være mulig å sjekke tilstanden til kledningsbordenes bakside. Vedlikehold og jevnlig overflatebehandling sikrer optimalt lang levetid for utvendige kledninger.
Beis gir mindre beskyttelse mot solstråling, og vedlikeholds-intervallene er derfor kortere enn for maling. I prinsippet er det slik at det bør være en luftespalte bak kledningen, som sørger for at vann dreneres bort og at fuktighet i kledningen kan tørke ut. Det skal være åpninger i topp og bunn av luftespalten for

gjennomlufting. Kledningen avsluttes under takutstikk slik at nedbør ikke ledes ned bak kledningen, og slik at gjennomstrømning kan foregå i spalten. Mot terrenget kan det monteres musebånd for å hindre mus og fugl i å komme opp bak kledningen. For å ivareta behovet for en luftespalte bak kledningen må kledningen lektes ut. Med en godt dimensjonert luftespalte vil opptørking av kledningen foregå effektivt etter kraftige regnskyll. Inntrykket er at luftespalten bak kledningen er noe begrenset dimensjonert. Det bør derfor sjekkes nærmere om baksiden av kledningen kan være skadet av fukt. På tilbygget bør veggkonstruksjonen endres der kledningen er tett på terrenget. Grunnmuren bør forhøyes slik at både veggkonstruksjon/bindingsverk og kledning kan etableres med god avstand til terrenget. TG 2.

Vinduer:
Koblede vinduer fra byggeåret med tolags isolerglass og en utvendig ramme med enkelt glass og sprosser.
Utvendige screens i stue.
Velux overlysvinduer på loft. Det opplyses at overlys er skiftet i loftstue og glass er skiftet i faste takvinduer i 2009.
Det er montert faste vinduer på begge sider av møne i området over trapp i toppetasjen.
Fire faste vinduer er montert i taket på hver side av møne, totalt åtte vinduer med tolags isolerglass.
Vurdering av avvik:
Redusert kvalitet på tetningsdetaljer mellom karm og ramme er konstatert, Videre er det registrert redusert eller ingen klaring mellom karm og ramme på en del vinduer. Overflatebehandlingen utvendig er ellers noe mattet ned som følge av at det er lang tid siden oppmaling er utført. Aldersrelatert slitasje på tetningsdetaljer, åpne og lukkemekanismer er registrert.
Tiltak:
Trevirkets dimensjoner endrer seg ved skiftende fuktforhold. Derfor inntreffer slike forhold som redusert eller ingen klaring mellom vinduskarm og vindusramme. Rammene passer da ikke like godt i karmen som tidligere. Overflatebehandlingen betyr svært mye for levetiden til vinduer og dører av tre, og bør fortrinnsvis utføres i sommerhalvåret når temperatur- og uttørkingsforholdene er best. Alle overflater må behandles. Vinduene er ca. 42 år gamle, og utskifting til moderne vinduer med trelags isolerglass vil redusere varmetap og gi bedre funksjoner. Med regelmessig overflatebehandling reduseres fuktopptaket og treverket blir mindre eksponert for svelling og sprekkdannelser. Når fuktinnholdet i trevirket forandrer seg, utsettes det for dimensjonsendringer. Derfor må trevirket gis overflatebehandling som hindrer større fuktopptak, og samtidig gir mulighet for uttørking av fukt. Dimensjonsendringer fører til at rammene over tid ikke lenger passer godt i karmen, og når slike endringer har skjedd er det ofte ikke mulig å gjenopprette den opprinnelige tilstanden. Vridere utsettes også for belastning og slitasje ved dimensjonsendringer. Dersom et vindu har endrede dimensjoner slik at rammen "treffer" karm ved åpning og lukking bør overflatebehandling først utføres etter en tørr periode når trevirket har krympet. TG 2.

Dører:
U. etasje:
Ytterdør i malt tre. Glassrute med trelags isolerglass i døren. Uisolert dør fra byggeåret i normalt god stand. Døren er i stor grad beskyttet mot klimarelatert slitasje av overliggende inngangsparti. To-fløyet terrassedør i malt tre med trelags isolerglass.
1. etasje:
Ytterdør i malt tre med elektronisk lås. Glassrute med trelags glass i døren. Uisolert dør fra byggeåret uten tetningslister. Døren er i stor grad beskyttet mot klimarelatert slitasje av overbygget inngangsparti. Døren holder normalt god standard alder tatt i betraktning. Dobbel terrassedør i spisestue med trelags isolerglass i malt tre. Terrassedør i stue med trelags isolerglass i malt tre. Tidligere carport er innredet til boligformål på 1990- tallet. Her har det tidligere vært to åpninger med ytterdører. Åpningene kan gjenopprettes hvis ønskelig. Kvaliteten på dørene er ikke kjent. Åpningene er illustrert på plantegning.
2. etasje:
To balkongdører i stue med trelags isolerglass i malt tre.
Vurdering av avvik: Dørene har aldersrelatert slitasje med blant annet redusert kvalitet på tetningsdetaljer. Det er registrert liten klaring mellom dørblad og karm og slitasje på åpne/lukkemekanismer på balkong- og terrassedører.
Tiltak:
Liten klaring mellom karm og dørblad skyldes dimensjonsendringer, som følge av at treverket absorberer fukt. Dette fører til at dørbladet ikke lenger passer like godt i karmen som tidligere. Regelmessig overflatebehandling forhindrer svelling av trevirket, og ny overflatebehandling på utside bør først utføres etter en tørr periode når trevirket har krympet. Vridere, åpne og lukkemekanismer blir slitt ved alder, og utsettes for belastning og slitasje når trevirkets dimensjoner endres. Ny overflatebehandling etter at treverket har krympet etter en tørr periode i den varme årstiden, samt utskifting av åpne/lukkemekanismer og vridere kan forbedre dørenes funksjoner. Husets ytterdører til hovedinnganger i begge etasjer er i bedre stand enn balkong- og terrassedører fra byggeåret. Ved ønske om bedre energieffektivitet og optimalt gode funksjoner må dørene skiftes. TG 2.

Takkonstrusjon:
Saltak i trekonstruksjon. Ifølge byggebeskrivelse fra søknad om oppføring av huset er taket isolert med 20 cm mineralull. Det fremgår av byggebeskrivelse at konstruksjonen er ventilert. Tidligere godkjent carport er ombygget og innredet til boligformål, ferdigmeldt i 1998. Tak over tilbygg skal være isolert og ventilert på tilsvarende vis. Det er ikke mulig å ha en kvalifisert oppfatning om hvordan isolering og luftespalte er utført. Vanlig standard på luftespalte over det vindtette sjiktet var 5 cm da dette huset ble oppført. Det foreligger ingen symptomer på feil eller mangler ved takkonstruksjonen, og det er ikke informert om at isdannelser inntreffer på taket ved temperaturer under 0 grader.
NB: En lekkasje i taket ble oppdaget i 2023. Denne inntraff i forbindelse med kraftig regnvær over lengre tid.

Ifølge skaderapport fra IF ble det registrert at lekkasjen hadde oppstått ved et overlysvindu. Det ble registrert at vann hadde lekket gjennom taket bak vindusforingen. Det opplyses i skaderapporten at ingen følgeskader ble registrert på befaring. Det opplyses av eier at ingen lekkasjer har inntruffet senere. TG 1.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
1. eatsje:
Inngangsparti med skiferbelagt veranda i betong, overbygget med yttertak. Nedstøpt varmekabel i skiferbelagt betong-dekke. To skiferbelagte trinn i betong til terreng. Rekkverk i malt tre med høyde på 92 cm er montert på murkrone i betong rundt veranda.
Terrasse i trekonstruksjon med utgang fra spisestue, ca. 25 kvm. Terrassen er dels overbygget med yttertak, opplagret på limtredrager, som har anlegg på yttervegg og på stolpe til balkongdekke i motsatt ende. Malte terrassebord i normalt god stand på overflate. Malt rekkverk i tre med stående bordkledning og avrundet håndløper i tre. Spalte på omtrent 2 cm mellom bordene. Rekkverkshøyde, ca. 90 cm.
Terrasse i trekonstruksjon med utgang fra stue, og med trappeadkomst til hage, ca. 28 kvm. Markise med duk fra 2015. Varmelamper er montert. Terrassen har terrassebord på overflaten.
2. ETASJE:
Balkong med utgang fra stue, 13 kvm. Balkongen er i stor grad overdekket og beskyttet med yttertak og takutstikk. Tett balkong-dekke i trekonstruksjon med bjelker, samt trefiberplater eller lignende på overflate, tekket med beslag. Beisede terrassebord på overflate i normalt god stand. Ytterst der terrassebordene ikke er beskyttet av yttertaket er det registrert slitasje. Rekkverk i malt tre med bordkledning. Rekkverkshøyde er omtrent 90 cm. Avrenning av overflatevann til takrenne med videre avrenning via rørstuss til terreng. Aldersrelatert slitasje på det vanntette sjiktet med beslag under terrassebord er sannsynlig. Symptomer på lekkasjer er ikke registrert. Rekkverket er malerslitt og noe sprekkdannelser er observert.
Vurdering av avvik:
Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal dagens forskriftskrav legges til grunn for enkelte forhold. Blant annet gjelder dette krav til rekkverkshøyde på balkonger og terrasser. Kravet til rekkverkshøyde er i dag 1 m der avstanden fra balkong-dekket til terreng er under 10 meter. Rekkverkshøyden på inngangsparti, balkonger og terrasser er omtrent 90 cm, og ca. 10 cm under kravet. Da huset ble oppført var kravet 90 cm. I trapper skal det være rekkverk på begge sider med høyde på 90 cm. Mot vegger monteres håndløpere. Det foreligger også avvik fra dette kravet, nærmere omtalt i posten for Utvendige trapper.
Tiltak:
Rekkverk er stabile og i normalt god stand.
Slitasjepunkter på tettesjikt i balkongdekke i 2. etasje er påregnelig relatert til alder.
Ved ønske om samsvar med dagens forskriftskrav må rekkverkshøyden endres på alle terrasse- og balkongkonstruksjoner. Det må monteres rekkverk på begge sider i alle terrengtrapper.
Terrassekonstruksjon mot sydvest, som er avgrenset med støttemur i nabogrense fremstår visuelt sett i normalt god stand. En levegg med høyde på ca. 1,65 m er satt opp på støttemuren. Rekkverk mot trapp til hagen nedenfor er ca. 90 cm. Kravet er som nevnt 1 m. Terrassedekket består antagelig av bjelker i tre, opplagret på fundamenter i betong. (støttemur i betong er satt opp mot trapp til terrassen). Under terrassedekket kan konstruksjonen være bjelker som er opplagret på betong, og stedvis kan bjelkene være lagt direkte på grunnen. Konstruksjonen er skjult og det er ikke mulig å ha en eksakt oppfatning om utførelse og tilstand. Forstøtningsmuren i tomtegrensen har en del sprekkdannelser. Muren er nærmere omtalt i posten "Forstøtningsmurer" Terrassekonstruksjonens tilstand kan avdekkes ved å åpne konstruksjonen (fjerne en del terrassebord) slik at underliggende konstruksjon synliggjøres. Man må regne med at det kan foreligge behov for utbedring. TG 2.

Utvendige trapper:
Terrengtrapp i skiferbelagt betong med håndløpere på begge sider er anlagt utenfor fasade mot nordøst. Trappen utgjør adkomst til leilighet i underetasje. Det er ikke varmekabler i denne trappen. En støttemur er satt opp i tomtegrensen mot sydvest. Denne avgrenser terrasse med utgang fra stue, og er nærmere beskrevet under posten for "Forstøtningsmur". Terrengtrapp med repos og to rette løp er satt opp mot støttemuren. Rekkverk med høyde på ca. 87 cm.
Vurdering av avvik:
Avviket går ut på at trappene mangler rekkverk/håndløpere i.h.t dagens gjeldende forskriftskrav. Ifølge bestemmelser i Norsk Standard NS.3600 skal dagens gjeldende forskrift (TEK 17) ligge til grunn for vurdering og karakteristikk av utvendige og innvendige trapper. Rekkverk med høyde på 90 cm skal være montert på begge sider. Der trappen er avgrenset av vegg eller mur på den ene siden skal det være montert håndløper mot vegg/mur slik at det er tilsvarende støtte på begge sider. På reposer skal rekkverkshøyden være 1 m. Åpninger i rekkverk skal ikke være større enn 10 cm.
Tiltak:
Ved ønske om samsvar med dagens forskriftskrav må rekkverk/håndløpere tilrettelegges/monteres i henhold til bestemmelser i Norsk Standard NS.3600. TG 2.

TOMTEFORHOLD
Det fremgår av beskrivelse fra byggesøknad fra 1983 at byggegrunnen er fjell under et lag med jord fra 0,3 m til 1 m over fjellgrunnen. Det fremgår videre at fundamenter i betong er støpt direkte på fjellgrunn.

Drenering:
Huset er oppført i 1984, og både drensgrøft og drensrør er etter all sannsynlighet i stor grad gjenslammet på grunn av alder. Det er et forskriftskrav at fukt fra grunnvann, overvann og nedbør ikke skal trenge inn i konstruksjonene og gi fuktskader eller andre hygieniske problemer. For konstruksjoner mot grunnen innebærer

det at overflatevann må ledes bort fra bygningen, og at konstruksjoner under terreng skal kunne motstå fuktpåkjenningen fra vann som finner veien ned i grunnen. Fuktpåkjenninger på konstruksjoner mot grunnen skyldes i stor grad overvann. Med overvann menes regnvann eller smeltevann på terreng, og vann fra tak-nedløp.

Til tross for at terrenget rundt huset er relativt godt tilrettelagt for å holde vann unna husets grunnmur er det stedvis manglende fall på massene ut fra grunnmuren. Drenering har etter all sannsynlighet begrenset funksjon, som følge av alder med tilstopping av drenerende masser og drensrør som konsekvens.
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av sannsynlig levetid er tilbakelagt for dreneringen, og en viss igjenslamming av drensrør og drenerende masser vil ha inntruffet. Ved besiktigelse av grunnmur fra innsiden i underetasje/kjeller er det ikke registrert vesentlige indikasjoner på fukt i grunnmuren. Det er imidlertid registrert noe indikasjoner på fukt innenfor hushjørne i kjellerbod. Her er det også registrert indikasjoner på fukt i betonggulvet i området nær hjørne.
Ved bruk av fuktindikator mot innside av grunnmur under terreng er det ikke registrert vesentlige indikasjoner på fukt i muren. Det er observert at det tidligere har vært fukt med saltutslag på hushjørne i kjellerbod, og på befaringsdagen ble det registrert svake indikasjoner på fukt lavt på vegg på begge sider av hushjørne. Avviket som gir TG 2 er relatert til dreneringens alder.

Fundamenter og grunnmur er eksponert for oppsug av den fukt som til enhver tid befinner seg i grunnen under huset fordi fundamenter ikke ble isolert med trykkfast isolasjon da dette huset ble oppført. Fukt kan trekke opp i uisolerte fundamenter, grunnmur og støpt gulv på grunn ved kapillært oppsug. I perioder med mye nedbør og snøsmelting vil grunnen under huset bli opp-fuktet og oppsug av fukt vil forekomme. I perioder med lite nedbør vil grunnen være tørr eller relativt tørr med tilsvarende tørre fundamenter. I dag blir fundamenter og grunnmurer isolert med trykkfast isolasjon av XPS eller lignende, som forhindrer at slike prosesser foregår. Det er ellers sannsynlig at betonggulv på grunn er støpt på isolasjon av styrofoam eller et annet isopor-produkt, som forhindrer oppsug av fukt i vesentlig grad.
Tiltak:
Gjennom årene har tilbake-fyllingsmasser rundt grunnmuren stabilisert seg slik at terrenget stedvis mangler markert fall ut fra husets yttervegger. Det anbefales derfor å gjenopprette et minimums-fall med nye masser. Fallet ut fra bygningen bør i prinsippet være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Der det ikke kan etableres fall ut fra bygningen kan man sørge for at terrenget faller jevnt langs ytterveggen til lavereliggende terreng hvor terrenget så tilrettelegges med fall ut fra bygget. Justering av terreng er i mange tilfeller minst like viktig som å skifte drenering. Det alltid fordelaktig å lede vann fra alle nedløp i god avstand vekk fra bygget. Eventuell framtidig utskifting av drenering fra byggeåret må kombineres med tilrettelegging av markant fall ut fra eller langs husveggene der terrenget faller langs grunnmur.
Situasjonen i dag virker relativt god. Huset kan være oppført på en relativt omfattende steinfylling slik at vann fra terreng og tak-nedløp dels infiltreres i grunnen. Tiltak til forbedring av situasjonen er uansett å lede alle nedløpsrør fra taket i god avstand vekk fra huset, og å gjenopprette et minimums-fall på terrenget vekk fra husets grunnmur. For å oppnå tilstandsgrad 1 må dreneringen skiftes.

Grunnmur innenfor arealet i underetasje med entré, stue, soverom og kjøkken er i hovedsak over utvendig terreng, og er derfor ikke direkte eksponert for fuktbelastning fra terrenget. Også her bør nedløpsrør ledes vekk fra grunnmur slik at grunnmur og fundamenter, samt betonggulv på grunn beskyttes optimalt mot fuktbelastning fra terrenget rundt huset. TG 2.

Grunnmur og fundamenter:
Det fremgår av byggebeskrivelse at fundamenter i betong er støpt direkte på fjellgrunn. Grunnmur er oppført i 25 cm lecamur. (lettklinkerblokker). Muren er pusset på begge sider og smurt med vanntett stoff på utside før muren er sikret med Platon grunnmursplater, festet med topp-list til grunnmur. Det er ikke påvist skrå riss, vesentlige sprekkdannelser, eller andre symptomer på setninger i grunnmuren. Hovedinntrykket er at grunnmur og fundamenter i dette huset er i god stand, og at konstruksjoner under terreng er relativt godt beskyttet mot vann som finner veien ned i grunnen under og rundt huset. Man kan likevel ikke se bort fra at det i perioder med mye nedbør og snøsmelting kan stå noe vann i konstruksjoner under terreng. Man kan heller ikke se bort fra at fuktproblematikk kan inntreffe som følge av slitasje på husets drenering. Fuktproblemer kan inntreffe i perioder med større mengder nedbør/snøsmelting.
Vurdering av avvik: Tilbyggets grunnmur og betonggulv på terreng er utsatt for vannpåkjenning i større grad enn grunnmuren for øvrig. Det skyldes at terrenget skråner mot denne grunnmuren.
Tiltak: Grunnmur i front av tilbygget er satt opp direkte mot skrånende terreng. Her bør det foretas nærmere undersøkelser. Utbedring av forholdet kan være å bearbeide terrenget slik at et flatt parti etableres ca. 1 m ut fra grunnmuren, der terrenget avgrenses med en forstøtningsmur i betong. Takrenne bør monteres slik at takvannet kan ledes vekk fra grunnmur og terrenget rundt. TG 2.

Forstøtningsmurer:
Forstøtningsmur i betong er oppført i tomtegrensen. Terrasse er oppført mot muren. Terrassedekket er i trekonstruksjon, avgrenset med en støttemur mot terrengtrapp mellom trapp og terrasse. Hvordan terrassedekket er fundamentert er ikke mulig å observere, men det kan være støpte fundamenter under dekket som ikke er direkte synlig.
Vurdering av avvik: Det er observert sprekkdannelser i

støttemuren i trappeløpet og mot terrenget utenfor trappeløpet. Det er også sprekker i muren mot trappeløpet. Terrassen stenger for muligheten til å observere forstøtningsmuren mot selve terrassen, men det er sannsynlig at sprekker finnes også her. Korrosjon i murens armeringsjern er sannsynlig.
Tiltak: Avskallinger av betong og redusert tverrsnitt på den delen av armeringsjernet som ikke er angrepet av korrosjon, samt redusert heft mellom armering og betong fører til redusert bæreevne med sammenbrudd over tid som ytterste konsekvens. Når stål korroderer dannes korrosjonsprodukter med et volum som er vesentlig større enn stålets volum. Konsekvensen når armeringsjernet utvides som følge av korrosjon er utsprengning med riss og avskallinger i betongen.

Forstøtningsmuren må sjekkes nærmere. Undersøkelsen krever at terrassen åpnes slik at muren og det som ellers er av fundamenter avdekkes og derved kan vurderes nærmere. Det foreligger behov for utbedring, og den faktiske tilstanden kan være nærmere TG 3 enn TG 2.

Terrengforhold:
Skrånende tomtegrunn opparbeidet med terrengtrapper mellom gårdsplass ved garasje og ned til huset. Fra gårdsplassen er det fire trinn med skiferbelagt betong ned til steinsatt skrånende gangvei med belegningsstein og ni trinn videre ned til huset. Belysning er montert på høyre side. Rekkverk i malt tre er montert på betongsokkel mot naboeiendommen på venstre side. Det er varmekabler i gangsti med trapp ned til hovedinngangen. Nedenfor terrengtrapper med adkomst til huset er det et steinsatt parti mellom trappearrangementet og yttervegg til hovedhus og tilbygg.
Terrenget rundt huset er skrånende fra tilbygg mot nordvest til terrasse på terreng mot sydøst med utgang fra stue i underetasje. Terrengtrapp i skiferbelagt betong med håndløpere på begge sider er anlagt utenfor fasade mot nordøst. Trappen utgjør adkomst til leilighet i underetasje. Det er ikke varmekabler i denne trappen. Plenarealer og beplantning på grunnen mot sydøst og sydvest. En støttemur er satt opp i tomtegrensen. Denne avgrenser terrasse med utgang fra stue, og er nærmere beskrevet under posten for "Forstøtningsmur". Formålet med terrengbearbeidelse er at terrenget etter opparbeidelse skal bidra til at mest mulig vann ledes til sikkert sted vekk fra huset.
Vurdering av avvik: Det er lang tid siden terrenget rundt huset ble bearbeidet, og tilbakefyllings-massene har stabilisert seg slik at terrenget stedvis mangler markert fall ut fra bygningens yttervegger. Støttemur i adkomst nederst på høyre side mangler rekkverk. Terrengtrapp til terrasse som er oppført mot nabogrense mangler rekkverk på begge sider.
Nedenfor terrengtrapper med adkomst til huset er det et steinsatt parti mellom trappearrangementet og yttervegg til hovedhus og tilbygg. Det er tilrettelagt med et nedgravd rør som har til hensikt å sørge for at vann som samles på terrenget renner vekk fra overflaten. det opplyses av eier at denne avrenningsinnretningen ikke fungerer tilstrekkelig godt slik at overvann blir liggende på overflaten. Nedløpsrøret på tilbygget er ledet direkte ned på terrenget og ansamling av vann på dette stedet utgjør risiko for grunnmur på tilbygg og dels grunnmur/konstruksjoner under terreng også på hovedhuset.
Tiltak:
Det anbefales å gjenopprette et minimums-fall med nye masser. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m ut fra veggen. Der det ikke kan etableres fall rundt bygningen kan man sørge for at terrenget faller jevnt langs ytterveggen til lavereliggende terreng og at fallet er minst 1:50 over en avstand på ca. 3 m langs veggen. På det steinsatte terrenget mellom huset og husets grunnmur/yttervegger må det utføres spesielle tiltak. Grunnen må graves opp og det må legges rør under terrenget med fall til terrenget nederst på tomten slik at vann som samles på denne delen av terrenget renner vekk fra overflaten ved huset. Avrenningsforhold på terrenget rundt hele huset bør utbedres slik at overvann fra nedbør, snøsmelting og fra takets nedløpsrør ledes vekk fra huset og til sikkert sted godt unna husets konstruksjoner mot og under terreng. Slike tiltak kan dels være nokså omfattende og berøre eksisterende terrengtrapper med inngrep. TG 2.

Utvendige vann- og avløpsledninger
Vann- og avløpsledninger i grunnen er etablert i forbindelse med oppføring av huset i 1984. Det er ikke opplyst om feil eller mangler ved installasjonene. Aldersrelatert slitasje med behov for tiltak på sikt kan forekomme.
Vurdering av avvik: Aldersrelatert slitasje på utvendige vann- og avløpsledninger er sannsynlig. Erfaring tilsier at når en installasjon har vært i bruk i et visst antall år øker risikoen markant for at behov for utbedringer kan inntreffe.
Tiltak: Vanntilførsel og avløpsnett fungerer normalt godt. Risiko for brudd eller annen svikt med behov for tiltak foreligger ved alder. TG 2.

GARASJE:
Standard: Solid betongkonstruksjon i normalt god stand.

Vedlikehold: Fuktmerker med malerflass er registrert i yttertaket/betongdekket. Ved bruk av fuktindikator er det registrert indikasjoner på fukt i hele konstruksjonen. Årsaken er etter all sannsynlighet at overliggende membran ikke er tett. Tiltak til utbedring er å legge ny foliemembran på betongdekkets overside. Betongdekket må på forhånd sjekkes for mulige skader på armeringsjern. Utbedring av konstruksjonen er komplisert da taket inngår som del av hage for en naboeiendom. Rehabilitering av betong-.dekket som utgjør garasjetaket må derfor avtales nærmere med denne naboen.

Garasjebygget er oppført i tomtegrensen til Montebelloveien 12 A, og har adkomst via asfaltert stikkvei til Montebelloveien. Asfaltert gårdsplass utenfor

garasjen. Garasjen er oppført med betonggulv på grunn. Yttervegger og yttertak i betongkonstruksjon. Takkonstruksjonen er et flatt betong-dekke, som utgjør del av hage for Montebelloveien 12 A. Konstruksjonen er støpt på stedet. Ny leddport med bredde på 4,6 m er montert i vegg mot gårdsplassen i 2010. Service på porten er utført i 2023. Det er fast montert belysning i på utside og i himling inne i garasjen. Ladeboks for el. bil er montert i 2017.
Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Dette ifølge vedlagte tilstandrapport. Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i rapporten.

Innbo og løsøre
Alle hvitevarer medfølger med unntak av lite kjøleskap i kjellergangen.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampe og hattehylle/kleshenger på hovedsoverom.

Følgende løsøre og tilbehør medfølger:
- Fastmontert flatskjerm i stue medfølger.
- Robotgressklipper medfølger.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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.

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

Adgang til utleie
Eiendommen kan fritt leies ut til boligformål. Det vil normalt være anledning til utleie av hele eiendommen eller enkeltrom, så fremt arealet er godkjent for varig opphold iht. plan- og bygningsloven og har forsvarlig radonnivå.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
E - gul
Energiattest for hoveddel: Gul E.
Energiattest for hybeldel: Rød D.

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming
- To peiser
- Varmepumpe

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser følgende strømforbruk:

2022:
Hoveddel: 33 116 kWh
Hybel: 6 772 kWh
Totalt: 39 888 kWh

2023:
Hoveddel: 31 963 kWh
Varmepumpe installert høsten 23.
Hybel: 5 088 kWh
Totalt: 37 051 kWh

2024:
Hoveddel: 27 174 kWh
Hybel: 6 138 kWh
Totalt: 33 312 kWh

2025:
Hoveddel: 27 200 kWh
Hybel: 5 761 kWh
Totalt: 32 962 kWh

Hybelen har bare tidvis vært bebodd.
Strømforbruket inkluderer lading av 2 elbiler.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm på begge målere. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 40 284,-pr. 2026

Vann-og avløpsgebyr kr. 28 803,64
Feie-og tilsynsgebyr kr. 472,00
Renovasjonsgebyr kr. 10 972,72
Eiendomsskatt kr. 6 775,00
Totale avgifter kr. 47 023,36

Dette er et estimat for inneværende år og endelig beløp kan avvike.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt:
1. terminforfaller 25. mars
2. terminforfaller 25. mai
3. terminforfaller 25. august
4. terminforfaller 25.oktober

Velavgift
Kr 2 871,- pr. år
Montebelloveien Veilag,
Kr. 2.871,- for 2025
Veilaget står for måking, strøing, vedlikehold og skilting.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring bolig + garasje kr. 28 046,- pr år.
- Alarm fra Verisure kr. 844,- per mnd.
- Internett fra Global Connect kr. 1.048,- pr mnd.
- Montebelloveien Veilag kr. 2.871,- for 2025.
- Eiendomsskatt kr. 6 775,- for 2026.
- Kommunale avgifter kr. 40 248,36

Det er nedstøpte varmekabler i nedkjøringen med to spor. Montebelloveien 12 C bærer kostnader for sporet nærmest Montebelloveien 10.

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

Eiendomsskatt
Kr 6 775,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

Eiendomsskatt er kr. 6 775,- for 2026.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Oslo kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 8 267 260,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 18 238 943,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Forsikring
IF forsikring, fullverdi kr. 26.401,- + garasje kr. 1.645,-.
Polisenr: 4930702

TV/Internett/Bredbånd
Avtale med Global Connect. Total månedspris kr. 1.048,- inkludert kr. 49,- for hybel med mulighet til å tegne eget abonnement her.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 710 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt på 710,30 kvm.

Montebelloveien 12 B og 12 C har i tillegg fellesareal på 400,2 m², gnr: 29, bnr: 756 (se vedlagt reguleringskart i salgsoppgaven). Eierandel 50/100.
Tomtegrunnen omfatter adkomstvei, gårdsplass og dobbel garasje.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Adkomst fra asfaltert stikkvei til Montebelloveien.

Montebelloveien er en privat vei, og det er etablert et veilag.

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

Det ble utført radonmåling i perioden 13.10.2020-21.01.2021.

Målte verdier:
Hovedsoverom 2. etasje:
* Årsmiddel i Bq/m3: 49
** Konsentrasjon: 61 ± 10 Bq/m3
Stue 2. etasje:
* Årsmiddel i Bq/m3: 92
** Konsentrasjon: 115 ± 20 Bq/m3
Kjellerstue:
* Årsmiddel i Bq/m3: 150
** Konsentrasjon: 188 ± 30 Bq/m3
3. etasje:
* Årsmiddel i Bq/m3: 97
** Konsentrasjon: 122 ± 20 Bq/m3

* Radonkonsentrasjon +- måleusikkerhet (MU) i Bq/m3. MUer beregnet med en dekningsfaktor på 2.
**Årsmiddel i Bq/m3. Årsmiddel er beregnet etter DSAs Måleprosedyre for radon i boliger 2013. Årsmiddelberegning er ikke omfattet av akkrediteringen.

Radongassnivået i bolig varierer fra time til time, fra dag til dag, og til og mellom ulike år avhengig av meteorologiske forhold, bovaner mm. Derfor kan det virkelige årsmiddelet være mellom 0 og 40 % høyere eller lavere enn årsmiddelet som er oppgitt i tabellen ovenfor. Den angitte verdien er den mest sannsynlige. Ta kontakt med megler ved ønske pm å få tilsendt målerapport.

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
Eiendommen ligger i et attraktivt og svært barnevennlig boligområde på Ekely/Hoff i Oslo – et veletablert og rolig område preget av småhusbebyggelse, grønne omgivelser og lite gjennomgangstrafikk. Her bor man tilbaketrukket, men samtidig sentralt med kort vei til det meste.

Nærområdet byr på store friområder, idylliske turstier og flotte rekreasjonsmuligheter. Nedre Smestaddam er et populært samlingspunkt med bade- og fiskemuligheter, mens vakre Mærradalen byr på naturopplevelser året rundt. Herfra kan man gå eller sykle videre mot Bogstadvannet og inn i marka – vinterstid med oppkjørte skiløyper. Også Bygdøy ligger i gang- og sykkelavstand, med flotte turstier og populære badeplasser.

Det er kort vei til Frognerparken – Oslos største park – med ikoniske Vigelandsparken, store grøntområder, lekeplasser, Frognerbadet og Frogner stadion. Området har dessuten et rikt idrettstilbud for barn og unge, med flere idrettslag og aktivitetsarenaer i nærområdet.

Servicetilbudet er svært godt. Dagligvarehandel kan gjøres ved blant annet Kiwi Hoffsveien, Rema 1000 og Coop Mega. For et bredere handels- og servicetilbud ligger CC Vest, Møllhausen Torg og Karenslyst allé i kort avstand -i tillegg til Sjølyst, Skøyen, Majorstuen og Bogstadveien, med et godt og variert utvalg.

Området har gode kollektivforbindelser med buss, trikk og tog. Det er gangavstand til Skøyen stasjon med kort reisetid til Oslo sentrum, samt enkel adkomst til hovedveinettet for deg som kjører bil.

Nærmeste bussholdeplass er Montebelloveien (Ringveien) og Jarlsborgveien, som ligger ca. 10 min unna. Det er ca. 18 minutters gange til Skøyen stasjon, og herfra bruker toget 7 min inn til Oslo sentralstasjon. Med bil fra Nedre Smestad tar det ca. 5 min til Skøyen, 6 min til Majorstuen, 11 min til Oslo S og 37 min til Oslo lufthavn.

For barnefamilier er beliggenheten spesielt attraktiv, med gangavstand til Smestad skole og kort vei til Ris ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, bl.a. Ullern rett ved boligen, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Bebyggelse
Attraktivt boligstrøk med hovedsakelig villaer og annen småhusbebyggelse.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for tomannsbolig datert 13.02.1995.
Søknad om oppføring av huset er datert den 11.04.1983, brukstillatelse for tomannsbolig, datert 12.november 1984.

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

bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigmelding for tillbygg (innbygging av tidligere carport) datert 10.08.1998.
Det foreligger ferdigmelding for innsetting av 2x2 Velux vinduer, datert 10.08.1998.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Følgende avviker:
- Loftsstue er byggemeldt som bod og soverom. I dag er rommene åpnet opp og benyttet som loftsstue. Omgjøring fra bod til stue er ikke omsøkt og godkjent.
- Vaskerom i underetasje er byggemeldt som bod. Omgjøring fra bod til vaskerom er ikke omsøkt og godkjent.
- Plassering av terrassedør i stue er endret i regi av dagens eiere uten at dette er omsøkt.
- Utvendig bod utenfor stue i underetasje er ikke omsøkt.
- Tidligere godkjent carport er innredet til boligformål. Søknad om byggetillatelse er mottatt i plan og bygningsetaten den 09.02.1993. Ferdigmelding datert den 10.08.1998 er mottatt i plan og bygningsetaten den 13.08.1998.

Garasje:
Det foreligger ikke tegninger. Garasjebygget er oppført på tomtegrunn med gnr. 29 bnr. 756. Tomten som er registrert med areal på 400,2 kvm eies i fellesskap mellom Montebelloveien 12 B og Montebelloveien 12 C. Begge eiendommer har hjemmel til hver sin halvpart av tomtegrunnen. Det foreligger ikke tegninger for garasjebygget, men det fremgår av elektronisk grunnbok at bygget er oppført i 1993. Tomten omfatter asfaltert adkomstvei og asfaltert gårdsplass med parkering. Det er nedstøpte el kabler i nedkjøringen med to spor. Montebelloveien 12 C bærer kostnader for sporet nærmest Montebelloveien 10.

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

Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i vedlagte bygningstegninger, kontakt megler ved spørsmål.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig.

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.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202102096.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202506808

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

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

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

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

Offentlige planer i nærheten:
Det foreligger byggesak i Jarlsborgveien 52. Saken gjelder bruksendring av kjeller til bolig. Saksnummer 202201047 og 2025/08930. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202201047

Det foreligger pågående plansak med detaljregulering ved Ring 3 mellom Monolitveien og Radiumhospitalet. Saken gjelder sykkelvei med fortau og kollektivtiltak. Saksnummer 202457627 og 2025/06737. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202457627

Det foreligger plansak med detaljregulering i Ullernchausséen 52. Saken gjelder nybygg - Oslo Science Hub. Status: Under behandling/Utkast planprogram. Saksnr. 202457833 og 2025/06766.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202457833
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202506766

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/

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/29/689 (Eiendommen):
Heftelser:
27.04.1982 - Dokumentnr: 11068 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:689

07.12.1983 - Dokumentnr: 38273 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av lefninger m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere
Utdrag fra erklæringen: "Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold" (vedlagt salgsoppgaven).

16.07.1987 - Dokumentnr: 46592 - Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere
Utdrag fra erklæringen: Eier av gnr. 29, bnr. 561, Montebelloveien 14B og eier av Montebelloveien 12 C, er enige om at grensen mellom de to eiendommene skal være det nåværende gjerdet" (vedlagt salgsoppgaven).

Grunndata:
27.04.1982 - Dokumentnr: 11068 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:19

26.11.1992 - Dokumentnr: 57257 - Målebrev

Eiendommens rettigheter/servitutter:
24.08.1983 - Dokumentnr: 23885 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:688
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Utdrag fra erklæringen: Eiendommen gnr. 29, bnr. 689 skal ha, som vist med grønt på oversiktskart datert 10.06.83. 3 m adkomstvei over eiendommen gnr. 29, bnr. 688. Utgifter til opparbeidelse, drift og vedlikehold av adkomstveien, skal dekkes av gnr. 29, bnr. 689.

26.11.1992 - Dokumentnr: 57264 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:756
Kan ikke slettes uten samtykke fra Byutviklingskomiteen.
Bestemmelse om garasje/parkering
Utdrag fra erklæringen: Gnr.29 bnr. 19 skal ha rett til atkamst og bruk av garasjetak på gnr. 29 bnr 756 sam vist med gul farge på kart på baksiden.

18.03.2003 - Dokumentnr: 16490 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:756
Bruksrett til garasjetaket på d.eid.
Utdrag fra erklæringen: Eier av 29-688 skal ha rett til en biloppstillingsplass på 29-756 i snuplassens sør-østlige hjørne. Dette er som kompensasjon for avstått grunn fra 29-688 til del av gangveien for 29-686.

301/29/756 (TIlleggareal, ideell andel):
10.08.1983 - Dokumentnr: 22567 - Erklæring/avtale
Hvorved eier av d.e. forplikter seg til å utparsellere et fellesareal som skal knyttes med !/3 til hver av eiendom. bnr, 688, 689 og d.e. m.fl. best.
Gjelder denne registerenheten med flere
Utdrag fra erklæringen: "...omforenet vederlag å utparsellere fra GNR 29 BNR 19 et fellesareal som skravert med rødt på oversiktskart datert 10/6-83, vedlagt denne erklæring, således at nevnte fellesareal etter utparsellering skal eies med 1/3 ideel andel hver, uløselig knyttet til de respektive eiendommer, GNR 29 BNR 19, GNR 29 BNR 688 og GNR 29 BNR 689. Nærværende erklæring blir å tinglyse som heftelse på GNR 29 BNR 19. Heftelsen kan slettes når det i erklæringen nevnte fellesareal er utskilt som egen eiendom, og tilsvarende bestemmelser er tinglyst på denne".

26.11.1992 - Dokumentnr: 57264 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:756
Kan ikke slettes uten samtykke fra Byutviklingskomiteen.
Bestemmelse om garasje/parkering

26.11.1992 - Dokumentnr: 57264 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:688
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:689
Samme rettigheter til fellesarealet som gnr 29 bnr 19.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Byutviklingskomiteen.

18.03.2003 - Dokumentnr: 16490 Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr: 0301 Gnr: 29 Bnr: 19
Bruksrett til garasjetaket på d.eid.

18.03.2003 - Dokumentnr: 16490 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:688

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:689
Bruksrett kun som adkomst og snuplass for disse eid.

26.11.1992 - Dokumentnr: 57259 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet utskilt fra: Knr: 0301 Gnr: 29 Bnr: 19

301/29/19 hovedbølet
23.06.1911 - Dokumentnr: 285 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om bebyggelse

08.04.1959 - Dokumentnr: 3854 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

23.04.1982 - Dokumentnr: 10760 - Best. om vann/kloakkledn.
BESTEMMELSE OM ANLEGG OG VEDLIKEHOLD AV LEDNINGER M.V.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

10.08.1983 - Dokumentnr: 22567 - Erklæring/avtale
Hvorved eier av d.e. forplikter seg til å utparsellere et fellesareal som skal knyttes med !/3 til hver av eiendom. bnr, 688, 689 og d.e. m.fl. best.
Gjelder denne registerenheten med flere

26.11.1992 - Dokumentnr: 57264 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:756
Kan ikke slettes uten samtykke fra Byutviklingskomiteen.
Bestemmelse om garasje/parkering

Grunndata
09.06.1911 - Dokumentnr: 900181 - Fradelingsdokument
DENNE EIENDOMMEN ER FRADELT FRA GNR 29 BNR 1
HOVEDBRUKET ER UTGÅTT

18.01.1950 - Dokumentnr: 913608 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR 29 BNR 77

27.04.1982 - Dokumentnr: 11067 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:688

27.04.1982 - Dokumentnr: 11068 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:689

26.11.1992 - Dokumentnr: 57259 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr: 0301 Gnr: 29 Bnr: 756

26.11.1992 - Dokumentnr: 57264 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:756
Kan ikke slettes uten samtykke fra Byutviklingskomiteen.
Bestemmelse om garasje/parkering.

18.03.2003 - Dokumentnr: 16490 - Best. om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:756
Bruksrett til garasjetaket på d.eid.

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

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.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er ikke registrert i byantikvarens gule liste. For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 148 000,-
Grunnpakke Hus. kr. 13 900,-
Interiørveiledning - rådgivning kostandsfritt kr. 0,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave. kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar. kr. 7 990,-
Privatvisninger - Kostandsfritt kr. 0,-
Tilrettelegging. kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. Tar maks betalt for 4 oppsatte visninger. kr. 3 900,-

Utlegg:
Foto - Faktureres direkte til selger. Fra kr. 5 000,-
Tilstandsrapport - Faktureres direkte til selger. Fra. kr. 20 000,-

Samlet skal selger betale kr. 240 590,- 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 12. mars 2026

Megler
Fredrik Langsø, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91399834

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO

Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

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). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Montebelloveien 12C

Nabolaget Øvre Hoff - vurdert av 84 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Smestad skole (1-7 kl.)	572 elever, 31 klasser	13 min 1.1 km
Bestum skole (1-7 kl.)	535 elever, 21 klasser	19 min 1.6 km
Ris skole (8-10 kl.)	706 elever, 50 klasser	7 min 3.4 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	689 elever, 48 klasser	10 min 4.3 km
Øraker skole (8-10 kl.)	402 elever, 22 klasser	10 min 4.7 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	11 min 0.9 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	8 min 3.5 km

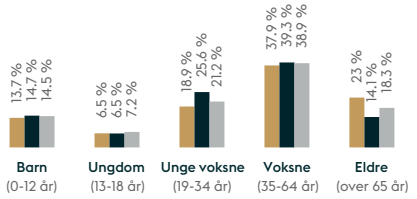
Offentlig transport

Montebelloveien	Linje FB3, 23, 24, 28, 260E	5 min 0.5 km
Abbediengen	Linje 13	8 min 0.8 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	14 min 1.2 km
Montebello	Linje 3	17 min 1.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	13 min 7.7 km

Barnehager

Dokka barnehage (1-5 år)	70 barn	8 min 0.5 km
Linden Steinerbarnehage (1-5 å...	32 barn	7 min 0.6 km
Hoff Terrasse barnehage (2-4 å...	12 barn	8 min 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øvre Hoff	1 625	866
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Ullern videregående	12 min
Smestadbanen kunstgress	13 min
SATS Hoff	10 min
MOVA Ullern	20 min

«Smestad er sentralt og landlig på samme tid.»

— Sitat fra en lokalkjent

Vedlikehold hager
Godt velholdt 86/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100

Gateparkering
Lett 84/100



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

UTLEIEMEGLEREN

UTLEIEMEGLERENS LEIEPRISESTIMAT

Montebelloveien 12C. 0377 OSLO

GNR.**29** BNR. **689** SNR. Bruksenhetsnummer

På bakgrunn av boligens standard, størrelse, beliggenhet, samt dagens markedssituasjon, er vårt leieprisestimat:

Månedsleie: **15 000 - 17 000,- pr. mnd.**

Boligens verdiutvikling er ikke hensynstatt i vurderingen.

Finn.no og Utleiemeglerens kjennskap til nærområdet og erfaring med utleiemarkedet, danner grunnlaget for leieprisestimatet. Utleiemegleren har ikke befart boligen eller satt seg inn i prospektet. Månedsleie er Utleiemeglerens vurdering av boligens utleiepris i dagens marked og må ikke oppfattes som en minimums- eller maksimumspris. Utleiemegleren er Norges største utleiemegler, og vi har spesialisert oss på å gi bistand til utleie og forvaltning av utleieboliger.

Dette uforpliktende leieprisestimatet kan ikke benyttes i verdivurdering av bolig eller for lånesøknad hos bank eller andre finansinstitusjoner. Utleiemegleren har intet ansvar for om vurdert utleiepris oppnås ved eventuell utleie.

Dato for leieprisestimatet: 11/03-2026

For mer informasjon besøk oss på internett: www.utleiemegleren.no

---

UTLEIEMEGLEREN FROGNER AS

Andrea Arntsen

45221242

andrea.arntsen@utleiemegleren.no



Tilstandsrapport

Garasje
Montebelloveien 12 C, 0377 OSLO
OSLO kommune
gnr. 29,29, bnr. 689,756, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 360 m² BRA-i: 328 m²



Befaringsdato: 26.11.2025 **Rapportdato:** 03.02.2026 **Oppdragsnr.:** 15289-1645 **Eiendomsverdi ref nr:** US2294

Autorisert foretak: Hans Petter Tangen **Sertifisert Takstingeniør:** Hans Petter Tangen **Vår ref:** Hans Petter Tangen

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Hans Petter Tangen

Storoslo Takst

Rapportansvarlig



Hans Petter Tangen
Uavhengig Takstingeniør
hpt@storoslotakst.no
906 83 223

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, branncelle 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig beliggende på Montebello, i attraktivt boligstrøk med villaer og annen småhusbebyggelse. Adkomst fra Montebelloveien. Sentral og usjenert beliggenhet med trafikk kun til boligeiendommene. Kort kjøreavstand til forretninger og servicefunksjoner på Skøyen og Sjølyst. Offentlig kommunikasjon i nærheten. Barnehager, og skoler for alle trinn i nærområdet. Parkering i dobbel garasje og på felles gårdsplass.
Søknad om oppføring av huset er datert den 11.04.1983, og byggeforskrifter til bygningsloven av 1965 med senere endringer ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Bygningens grunnleggende konstruksjoner, samt infrastruktur med sanitære installasjoner og brannteknisk forhold er prosjektert i.h.t de krav som fremgår av teknisk forskrift til plan og bygningsloven av 1965. Huset er tatt i bruk i 1984. Diverse oppgraderinger er gjennomført gjennom årene. Nærmere informasjon fremgår av teknisk beskrivelse med tilstandsregistrering i det følgende.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Godkjente tegninger er tilgjengelige i plan og bygningsetatens digitaliserte informasjon om eiendommen.
Plassering av terrassedør i stue er endret i regi av dagens eiere uten at dette er omsøkt. Utvendig bod utenfor stue i underetasje er ikke omsøkt. En bod i 2. etasje er fjernet og integrert i stue.
Tidligere godkjent carport er innredet til boligformål. Søknad om byggetillatelse er mottatt i plan og bygningsetaten den 09.02.1993. Ferdigmelding datert den 10.08.1998.
Ferdigattest for huset ble først mottatt i 1995.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

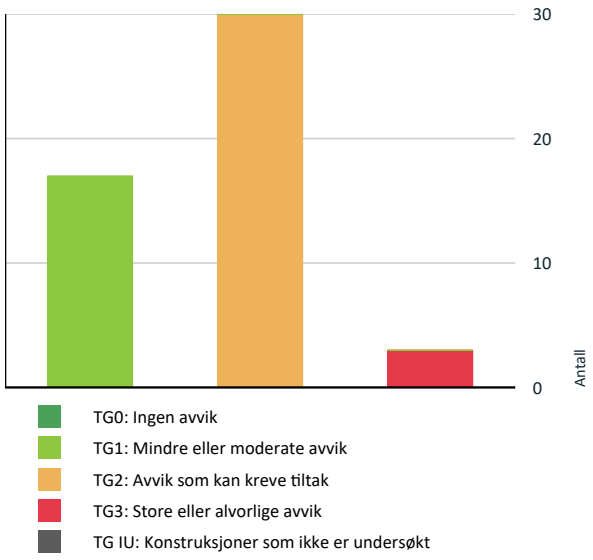
Garasjebygget er oppført på tomtegrunn med gnr. 29 bnr. 756. Tomten som er registrert med areal på 400,2 kvm eies i fellesskap mellom Montebelloveien 12 B og Montebelloveien 12 C. Begge eiendommer har hjemmel til hver sin halvpart av tomtegrunnen. Det foreligger ikke tegninger for garasjebygget, men det fremgår av elektronisk grunnbok at bygget er oppført i 1993. Tomten omfatter asfaltert adkomstvei og asfaltert gårdsplass med parkering. Det er nedstøpte varmekabler i nedkjøringen med to spor. Det opplyses at Montebelloveien 12 C bærer kostnader for sporet nærmest Montebelloveien 10.

Montebelloveien 12 C, 0377 OSLO
Gnr 29 - Bnr 689
0301 OSLO

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

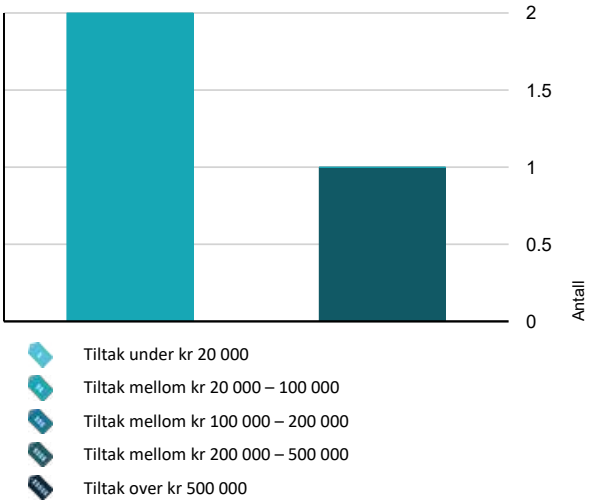
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsrapporten er utformet i.h.t. forskrifter til avhendingsloven og Norsk Standard NS.3600. Rapporten er basert på en visuell befaring av objektet, uten inngrep i konstruksjoner. Tilstandsgradene angis i forhold til et definert referansenivå. Bygningen er ferdigstilt i 1984 og byggeforskrifter til bygningsloven av 1965 skal ligge til grunn for konstruksjonsmessige forhold, og utgjøre referansenivået for valg av tilstandsgrad, der disse forskriftene ikke overprøves av Norsk Standard NS.3600. Bygningens alder avgjør hvilket regelverk som gjelder, og referansenivået for valg av tilstandsgrad settes ikke lavere enn krav i lov eller forskrift ved oppføringstidspunktet, justert for krav som er innført senere, og som har tilbakevirkende kraft slik tilfelle er med bestemmelser i NS.3600. I tillegg vurderes det om forhold er i tråd med «god fagmessig utførelse» på oppføringstidspunktet så langt det er mulig. For tiltak med rehabilitering av våtrom i 2006 er det forskrifter i tidsepoken mellom 1997 og 2010, som skal ligge til grunn for utførelsen. Kommunens bygningsarkiv er ikke gjennomgått fullt ut, og det er ikke tatt hensyn til forhold/opplysninger som finnes her, med mindre det konkret fremgår av dokumentet. Beskrivelser og karakteristikk er basert på opplysninger oppgitt av eier, egne observasjoner på befaring og bruk av måleinstrumenter. Detaljerte byggebeskrivelser og dokumentasjon vedr utførelse av tekniske konstruksjoner da huset ble oppført er ikke mottatt. Enkle beskrivelser fra rammesøknad som ble innlevert i 1983 er imidlertid innhentet fra plan og bygningsetatens informasjon om eiendommen. Huset er ca 42 år gammelt og undertegnede kan ikke svare for mulige skjulte feil eller mangler, som man ikke kan ha oppdaget etter å ha undersøkt boligen slik god skikk tilsier.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > U. etasje > Bad/wc > Generell	Gå til side
Våtrom > U. etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng - 2** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 2** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tomteforhold > Drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > U. etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1984

Kommentar
Byggeår i.h.t. elektronisk grunnbok

Standard
Boligen holder normalt god standard.

Vedlikehold
Huset bærer preg av normalt vedlikehold gjennom årene. Nærmere informasjon fremgår av teknisk beskrivelse med tilstandsregistrering.

Tilbygg / modernisering

1993	Tilbygg	Innbygging av tidligere godkjent carport er utført etter at søknad om tiltaket er innlevert i 1993. Saken er avsluttet fra kommunens side.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket kun besiktiget fra bakkeplan med de begrensningene det innebærer.
Taket er et saltak i trekonstruksjon. Karnapp i konstruksjonen.
Pulltakkonstruksjon med ett takfall over tilbygg. (Tidligere carport). Over bærekonstruksjonen er det bordtak eller trefiberplater, takbelegg, og feste for takstein med sløyfer og lekter, samt takstein i tegl.

Det opplyses av eier at nytt takbelegg og nytt feste for takstein med sløyfer og lekter er lagt i 2016. Taksteinen er i den forbindelse tatt ned og lagt på plass etter at nytt belegg og nytt feste for takstein er lagt. Videre opplyses det at takfornying med rens, forsegling og maling av takstein er utført i 2020.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dokumentasjon med beskrivelser som viser omfanget av det utførte tiltaket, samt valg av anvendte produkter er ikke mottatt.
Som nevnt er taket kun besiktiget fra bakkeplan.
NB: Det opplyses at en lekkasje har inntruffet i 2023. Denne inntraff i forbindelse med kraftig regnvær over lengre tid. Ifølge skaderapport fra IF ble det registrert at lekkasjen hadde oppstått ved et overlysvindu. Det ble registrert at vann hadde lekket gjennom taket bak overlysvinduets foring. Det opplyses i skaderapporten at ingen følgeskader ble registrert på befaring.
Det opplyses av eier at ingen lekkasjer har inntruffet senere. Det er imidlertid heller ikke opplyst om at utbedringstiltak er utført.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen symptomer på eksisterende lekkasjer er observert.

Mulige svake punkter fanges ikke opp uten en grundigere besiktigelse. Fravær av dokumentasjon med nærmere beskrivelser av utførte tiltak begrenser grunnlaget for valg av tilstandsgrad.
Besiktigelse fra lift eller stillas anbefales.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
HOVEDHUS:
Renner, nedløpsrør, pipebeslag og rennebeslag er i metall.
Taket er en saltakskonstruksjon med karnapp over våtrom i 2. etasje.
Det er beslag i kil-renner på begge sider av karnappet og beslag rundt pipe.
Beslag er også montert i overgang mellom overlysvinduer og tak.
Generelt:
Takrennesystem for avrenning og nedløp fra skrå tak består av takrenne med oppheng og endestykke og nedløpsrør med rørklammer, bend og utkast.
Festemidler til rennekroker og nedløpsrør må være korrosjons-beskyttet, for eksempel varmforsinket eller av rustfritt stål. For å unngå korrosjon må festemidlene tilpasses materialet som skal festes. Eksempelvis må rennekroker av kobber festes med festemidler av kobber, messing eller rustfritt stål.
Som regel dimensjonerer man ikke renner og nedløp for de kraftigste, kortvarige regnbygene, og det aksepteres at systemet blir overbelastet fra tid til annen. I praksis vil det ofte være løv og/eller andre forurensninger i rennen som begrenser vannføringen og forårsaker oversvømmelse. Det er derfor viktig at renner renses regelmessig.
TILBYGG:
NB: Det er ikke montert takrenne mot takets avslutning over ytterveggen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er et avvik at takvannet fra nedløpsrørene ikke er ledet vekk fra husets grunnmur.
Det er også et avvik at snøfangere ikke er montert på taket.
NB: Det opplyses at en lekkasje har inntruffet i 2023. Denne inntraff i forbindelse med kraftig regnvær over lengre tid. Ifølge skaderapport fra IF ble det registrert at lekkasjen hadde oppstått ved et overlysvindu. Det ble registrert at vann hadde lekket gjennom taket bak overlysvinduets foring. Det opplyses i skaderapporten at ingen følgeskader ble registrert på befaring.
Det opplyses av eier at ingen lekkasjer har inntruffet senere. Det er heller ikke opplyst om at utbedringstiltak er utført og man må regne med at utette overganger mellom beslag og tekkingen for øvrig kan resultere i lekkasjer ved spesielle værforhold.

Takrenne mangler på enden av tilbygget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

HOVEDHUS:
Ved besiktigelse fra bakkeplan er det ikke mulig å tilegne seg full oversikt over tilstanden til de fleste beslag, hvordan de er utformet og festet. Fravær av eksisterende lekkasjer indikerer at tilstanden i dag er normalt god.
Samsvar med dagens forskriftskrav kan oppnås ved montering av snøfangere og ved å lede nedløpsrør vekk fra grunnmuren slik at muren ikke eksponeres for direkte vannpåkjenning fra takvannet. Beslag rundt overlys og pipe bør sjekkes nærmere.
Alder og tilstand til rennebeslag, beslag i kil-renner, på skorstein og andre gjennomføringer er ikke kjent.
Dokumentasjon for materialbruk og utførelse av tiltak med omlegging av taket i 2016 er ikke mottatt, og eventuelle utførte arbeider med beslag, renner og nedløp er ikke kjent.
Beslag bør ikke være det eneste tettesjiktet mot vann-inntrengning. Utforming av beslag og oppbygning av underliggende konstruksjon må alltid være slik at eventuelt vann som kommer bak beslaget ikke kan trenge videre inn i konstruksjonen.
Beslag skal i prinsippet tåle de klimatiske og mekaniske påkjenningene de blir utsatt for, de skal lede nedbør bort fra konstruksjonene, og medvirke til at minst mulig nedbør kommer inn til tettesjiktet bak. De skal være utformet og festet slik at de ikke skader eller blir skadet av materialene i tilstøtende bygningsdeler.

TILBYGG:
Tak på tilbygget er et pulttak med kun ett takfall, som er relativt kort.
Takrenne må monteres på enden av taket med nedløpsrør i den ene enden.
Nedløpet må ledes vekk fra grunnmur slik at vannet ikke utgjør risiko for grunnmuren.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

KONSTRUKSJON OG OVERFLATER:
Ifølge byggebeskrivelse fra søknad om oppføring av huset er yttervegger satt opp i 10 cm bindingsverk, krysslektet med 5 cm lekt og isolert med 15 cm mineralull. Vindsperre i trefiberplater på utside, som er lektet ut og beslått med liggende utvendig kledning. Kledningen er beiset. Fuktsperre på innside og innvendig kledning med sponplater og panel.
Det opplyses av eier at utvendig kledning er beiset og vinduer malt på utside i 2015.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kledningen er besiktiget fra bakkeplan, fra balkonger og terrasse med de begrensningene det medfører.
Det er registrert at kledningen er matt, og at det foreligger behov for ny overflatebehandling.
Omfanget av eventuelt vedlikeholdsbehov er ikke mulig å ha oversikt over med besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner.
På tilbygg (tidligere garasje) er kledningen en del steder montert alt for nær terrenget med den risiko det innebærer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved å løsne kledningsbord stedvis vil det være mulig å sjekke tilstanden bak, og kledningsbordenes bakside.
Vedlikehold og jevnlig overflatebehandling sikrer optimalt lang levetid for utvendige kledninger.
Beis gir mindre beskyttelse mot UV stråling, og vedlikeholds-intervallene bør derfor være kortere enn for maling.

I prinsippet er det slik at det bør være en god luftespalte bak kledningen, som sørger for at vann dreneres bort og at fuktighet i kledningen kan tørke ut. Det skal være åpninger i topp og bunn av luftespalten for gjennomlufting. Kledningen skal derfor avsluttes med noe avstand fra gesims (takutstikk) slik at gjennomstrømning kan foregå uhindret i spalten. Mot terrenget bør det monteres musebånd for å hindre mus og annet i å komme opp bak kledningen. Med en godt dimensjonert luftespalte vil opptørking av kledningen foregå effektivt etter kraftige regnskyll.
Inntrykket er at luftespalten bak kledningen er noe begrenset dimensjonert. Tilstanden til kledningens bakside bør derfor sjekkes nærmere.

På tilbygget (tidligere garasje eller carport) bør veggkonstruksjonen endres der kledningen er for tett på terrenget.
Både bindingsverk og kledning er for nær terrenget, og endringer må utføres slik at alt treverk får god avstand til terrenget. Terrenget mot denne delen av huset er skrånende mot bygget med den risiko for overvannsbelastning som dette medfører.

Det anbefales å foreta ytterligere undersøkelser av husets utvendige kledning både på hovedhuset og på tilbygget.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Saltak i trekonstruksjon. Ifølge byggebeskrivelse fra søknad om oppføring av huset er taket isolert med 20 cm mineralull.
Det fremgår av byggebeskrivelse at konstruksjonen er ventilert.
Tidligere godkjent carport er ombygget og innredet til boligformål, ferdigmeldt i 1998. Tak over tilbygg skal være isolert og ventilert på tilsvarende vis.
Det er ikke mulig å ha en kvalifisert oppfatning om hvordan isolering og luftespalte er utført. Vanlig standard på luftespalte over det vindtette sjiktet var 5 cm da dette huset ble oppført.
Det foreligger ingen symptomer på feil eller mangler ved takkonstruksjonen, og det er ikke informert om at isdannelser inntreffer på taket ved temperaturer under 0 grader.

NB: En lekkasje i taket ble oppdaget i 2023. Denne inntraff i forbindelse med kraftig regnvær over lengre tid. Ifølge skaderapport fra IF ble det registrert at lekkasjen hadde oppstått ved et overlysvindu. Det ble registrert at vann hadde lekket gjennom taket bak vindusforingen. Det opplyses i skaderapporten at ingen følgeskader ble registrert på befaring.
Det opplyses av eier at ingen lekkasjer har inntruffet senere.

Generell informasjon om isolerte yttertak:
Skrå tak med isolerte takflater og luftet tekking utføres med isolasjon mellom taksperrer, som er utlagt med senteravstand på 60 cm. Konstruksjonen har et ventilert luftesjikt mellom varmeisolasjonen og tekkingen. Vindsperre monteres over isolasjonen. Ventilasjonssjiktet etableres over vindsperre. Luftesjiktet sørger for en mest mulig kald takoverflate, som sikrer at snø ikke omdannes til is, som tetter nedløp og forårsaker isdannelser i og utenfor takrenner med den risiko dette innebærer. Luftesjiktet vil også fjerne fukt fra taket, og i noen grad fjerne fukt fra mulige innvendige luftlekkasjer gjennom taket. Som isolasjon mellom taksperrer brukes lett mineralullisolasjon av Glava eller Rockwool.

Det er ikke mulig å ha kjennskap til om det finnes fuktskader i trevirke enkelte steder i konstruksjonen der f. eks beslag kan være noe utette p.g.a. alder. Kjente skadesteder er området rundt skorsteiner, rundt andre gjennomføringer, og bak beslag i kil-renner og andre overganger.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Koblede vinduer fra byggeåret med tolags isolerglass og en utvendig ramme med enkelt glass og sprosser.
Utvendige screens i stue
Velux overlysvinduer på loft. Det opplyses at overlys er skiftet i loftstue og glass er skiftet i faste takvinduer i 2009.
Det er montert faste vinduer på begge sider av møne i området over trapp i toppetasjen.
Fire faste vinduer er montert i taket på hver side av møne, totalt åtte vinduer med tolags isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Redusert kvalitet på tetningsdetaljer mellom karm og ramme er konstatert, Videre er det registrert redusert eller ingen klaring mellom karm og ramme på en del vinduer. Overflatebehandlingen utvendig er ellers noe mattet ned som følge av at det er lang tid siden oppmaling er utført.
Aldersrelatert slitasje på tetningsdetaljer, åpne og lukkemekanismer er registrert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Trevirkets dimensjoner endrer seg ved skiftende fuktforhold. Derfor inntreffer slike forhold som redusert eller ingen klaring mellom vinduskarm og vindusramme. Rammene passer da ikke like godt i karmen som tidligere. Overflatebehandlingen betyr svært mye for levetiden til vinduer og dører av tre, og bør fortrinnsvis utføres i sommerhalvåret når temperatur- og uttørkingsforholdene er best. Alle overflater må behandles.
Vinduene er ca. 42 år gamle, og utskifting til moderne vinduer med trelags isolerglass vil redusere varmetap og gi bedre funksjoner.

Med regelmessig overflatebehandling reduseres fuktopptaket og treverket blir mindre eksponert for svelling og sprekkdannelser. Når fuktinnholdet i trevirket forandrer seg, utsettes det for dimensjonsendringer. Derfor må trevirket gis overflatebehandling som hindrer større fuktopptak, og samtidig gir mulighet for uttørking av fukt. Dimensjonsendringer fører til at rammene over tid ikke lenger passer godt i karmen, og når slike endringer har skjedd er det ofte ikke mulig å gjenopprette den opprinnelige tilstanden. Vridere utsettes også for belastning og slitasje ved dimensjonsendringer. Dersom et vindu har endrede dimensjoner slik at rammen "treffer" karm ved åpning og lukking bør overflatebehandling først utføres etter en tørr periode når trevirket har krympet.

TG 2 Dører

Beskrivelse

U. etasje:
Ytterdør i malt tre. Glassrute med trelags isolerglass i døren.
Uisolert dør fra byggeåret i normalt god stand.
Døren er i stor grad beskyttet mot klimarelatert slitasje av overliggende inngangsparti.
To-fløyet terrassedør i malt tre med trelags isolerglass.

1. etasje:
Ytterdør i malt tre med elektronisk lås. Glassrute med trelags glass i døren.
Uisolert dør fra byggeåret uten tetningslister.
Døren er i stor grad beskyttet mot klimarelatert slitasje av overbygget inngangsparti.
Døren holder normalt god standard alder tatt i betraktning.

Dobbel terrassedør i spisestue med trelags isolerglass i malt tre.
Terrassedør i stue med trelags isolerglass i malt tre.
Tidligere carport er innredet til boligformål på 1990- tallet.
Her har det tidligere vært to åpninger med ytterdører.
Åpningene kan gjenopprettes hvis ønskelig. Kvaliteten på dørene er ikke kjent.
Åpningene er illustrert på plantegning.

2. etasje:
To balkongdører i stue med trelags isolerglass i malt tre.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Dørene har aldersrelatert slitasje med blant annet redusert kvalitet på tetningsdetaljer.
Det er registrert liten klaring mellom dørblad og karm og slitasje på åpne/lukkemekanismer på balkong- og terrassedører.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Liten klaring mellom karm og dørblad skyldes dimensjonsendringer, som følge av at treverket absorberer fukt. Dette fører til at dørbladet ikke lenger passer like godt i karmen som tidligere. Regelmessig overflatebehandling forhindrer svelling av trevirket, og ny overflatebehandling på utside bør først utføres etter en tørr periode når trevirket har krympet. Vridere, åpne og lukkemekanismer blir slitt ved alder, og utsettes for belastning og slitasje når trevirkets dimensjoner endres. Ny overflatebehandling etter at treverket har krympet etter en tørr periode i den varme årstiden, samt utskifting av åpne/lukkemekanismer og vridere kan forbedre dørenes funksjoner.
Husets ytterdører til hovedinnganger i begge etasjer er i bedre stand enn balkong- og terrassedører fra byggeåret.
Ved ønske om bedre energieffektivitet og optimalt gode funksjoner må dørene skiftes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

1. ETASJE:
Inngangsparti med skiferbelagt veranda i betong, overbygget med yttertak. Nedstøpt varmekabel i skiferbelagt betong-dekke. To skiferbelagte trinn i betong til terreng. Rekkverk i malt tre med høyde på 92 cm er montert på murkrone i betong rundt veranda.

Terrasse i trekonstruksjon med utgang fra spisestue, ca. 25 kvm. Terrassen er dels overbygget med yttertak, opplagret på limtredrager, som har anlegg på yttervegg og på stolpe til balkongdekke i motsatt ende. Malte terrassebord i normalt god stand på overflate. Malt rekkverk i tre med stående bordkledning og avrundet håndløper i tre. Spalte på omtrent 2 cm mellom bordene. Rekkverkshøyde, ca. 90 cm.

Terrasse i trekonstruksjon med utgang fra stue, og med trappeadkomst til hage, ca. 28 kvm.
Markise med duk fra 2015. Varmelamper er montert.
Terrassen har terrassebord på overflaten.

2. ETASJE:
Balkong med utgang fra stue, 13 kvm. Balkongen er i stor grad overdekket og beskyttet med yttertak og takutstikk. Tett balkong-dekke i trekonstruksjon med bjelker, samt trefiberplater eller lignende på overflate, tekket med beslag. Beisede terrassebord på overflate i normalt god stand. Ytterst der terrassebordene ikke er beskyttet av yttertaket er det registrert slitasje. Rekkverk i malt tre med bordkledning. Rekkverkshøyde er omtrent 90 cm. Avrenning av overflatevann til takrenne med videre avrenning via rørstuss til terreng. Aldersrelatert slitasje på det vanntette sjiktet med beslag under terrassebord er sannsynlig. Symptomer på lekkasjer er ikke registrert. Rekkverket er malerslitt og noe sprekkdannelser er observert.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal dagens forskriftskrav legges til grunn for enkelte forhold. Blant annet gjelder dette krav til rekkverkshøyde på balkonger og terrasser. Kravet til rekkverkshøyde er i dag 1 m der avstanden fra balkong-dekket til terreng er under 10 meter. Rekkverkshøyden på inngangsparti, balkonger og terrasser er omtrent 90 cm, og ca. 10 cm under kravet. Da huset ble oppført var kravet 90 cm. I trapper skal det være rekkverk på begge sider med høyde på 90 cm. Mot vegger monteres håndløpere. Det foreligger også avvik fra dette kravet, nærmere omtalt i posten for Utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Rekkverk er stabile og i normalt god stand.
Slitasjepunkter på tettesjikt i balkongdekke i 2. etasje er påregnelig relatert til alder.
Ved ønske om samsvar med dagens forskriftskrav må rekkverkshøyden endres på alle terrasse- og balkongkonstruksjoner. Det må monteres rekkverk på begge sider i alle terrengtrapper.

Terrassekonstruksjon mot sydvest, som er avgrenset med støttemur i nabogrense fremstår visuelt sett i normalt god stand. En levegg med høyde på ca. 1,65 m er satt opp på støttemuren. Rekkverk mot trapp til hagen nedenfor er ca. 90 cm. Kravet er som nevnt 1 m.
Terrassedekket består antagelig av bjelker i tre, opplagret på fundamenter i betong. (støttemur i betong er satt opp mot trapp til terrassen). Under terrassedekket kan konstruksjonen være bjelker som er opplagret på betong, og stedvis kan bjelkene være lagt direkte på grunnen. Konstruksjonen er skjult og det er ikke mulig å ha en eksakt oppfatning om utførelse og tilstand. Forstøtningsmuren i tomtegrensen har en del sprekkdannelser. Muren er nærmere omtalt i posten "Forstøtningsmurer" Terrassekonstruksjonens tilstand kan avdekkes ved å åpne konstruksjonen (fjerne en del terrassebord) slik at underliggende konstruksjon synliggjøres. Man må regne med at det kan foreligge behov for utbedring.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Terrengtrapp i skiferbelagt betong med håndløpere på begge sider er anlagt utenfor fasade mot nordøst. Trappen utgjør adkomst til leilighet i underetasje. Det er ikke varmekabler i denne trappen. En støttemur er satt opp i tomtegrensen mot sydvest. Denne avgrenser terrasse med utgang fra stue, og er nærmere beskrevet under posten for "Forstøtningsmur". Terrengtrapp med repos og to rette løp er satt opp mot støttemuren. Rekkverk med høyde på ca. 87 cm.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avviket går ut på at trappene mangler rekkverk/håndløpere i.h.t dagens gjeldende forskriftskrav.
Ifølge bestemmelser i Norsk Standard NS.3600 skal dagens gjeldende forskrift (TEK 17) ligge til grunn for vurdering og karakteristikk av utvendige og innvendige trapper. Rekkverk med høyde på 90 cm skal være montert på begge sider. Der trappen er avgrenset av vegg eller mur på den ene siden skal det være montert håndløper mot vegg/mur slik at det er tilsvarende støtte på begge sider. På reposer skal rekkverkshøyden være 1 m. Åpninger i rekkverk skal ikke være større enn 10 cm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ved ønske om samsvar med dagens forskriftskrav må rekkverk/håndløpere tilrettelegges/monteres i henhold til bestemmelser i Norsk Standard NS.3600.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

GULVFLATER:
U. etasje: Skiferbelagt betong med nedstøpte varmekabler i entré, stue, soverom, kjøkken og gang med trapp til 1. etasje. Det opplyses at gulvflater og varme kabler er lagt i 1998. Hvite fliser fra byggeåret i dimensjon 20 cm x 20 cm med nedstøpt varmekabel i bad/wc. Ny membran/fliser på gulv i dusjnisje i 2020. Hvite fliser i dimensjon 20 cm x 20 cm i vaskerom, lagt i 2006. Betonggulv i badstue.
1. etasje:
Sorte fliser i dimensjon 30 cm x 60 cm med nedstøpt el. kabel i entré lagt i 2005. En stavs eikeparkett i stue/spisestue og kjøkken, lagt i 2016. Varmefolie under parkett i stue/spisestue. Varmekabel fra byggeåret i kjøkken. (Det opplyses av eier at kabelen ikke er i bruk). Trestavs parkett i gang innenfor hall og i hoved-soverom. Beige fliser i dimensjon 30 cm x 30 cm med nedstøpt varmekabel i bad/wc. I arealet innenfor gang er det flislagt gulv med nedstøpt varmekabel i soverom/omkledningsrom.
2. etasje:
Beige fliser i dimensjon 30 cm x 30 cm med nedstøpt varmekabel i bad/wc. Trestavs eikeparkett for øvrig.
VEGGFLATER:
U. etasje:
I entré er det pusset og malt mur på begge sider, og malt panel på yttervegg. Malt panel og pusset/malt mur i stue. Malt panel i soverom. Malt mur og malte plater i kjøkken. Lyse mønstrede fliser i dimensjon 20 cm x 20 cm i bad/wc. Panel i badstue. Malt mur og panel i vaskerom og trapperom. Pusset mur i bod.
1. etasje:
Malt panel på veggflater i entré. Pusset og malt mur i hall med trapp. Tapet i spisestue. Malt panel og malt mur i stue. Fliser i våtrom. Tapet soverom og gang til soverom. Malt panel i omkledningsrom.
2. etasje:
Malt panel.
HIMLINGER:
U. etasje:
Malte plater med downlights i stue, soverom, entré/hall og kjøkken. Nye downlights i kjellerstue i 2016. Malte plater med downlights i bad/wc. Panel i badstue. Takess-plater i vaskerom. Ubehandlet lecadekke i bod.
1. etasje.
Malt panel med downlights i entré. Malte plater med downlights i kjøkken og bad, Malt panel med downlights i hall og stue. Malt panel i gang til soverom, soverom og soverom/omkledningsrom.
2. etasje:
Malte plater med downlights i bad/wc. Flislagt himling i dusj-sone. Malt panel i trappegang, stue og begge soverom. Downlights i begge soverom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innvendige overflater bærer i hovedsak preg av forsiktig bruk gjennom årene.
Det er likevel registrert slitasje i form av riper og merker stedvis.
Vegg- og himlingsflater er i normalt god stand, men slitasje er registrert enkelte steder.

NB: TG 3 gjelder for trestavs parkett i stue i 2. etasje. Parketten er helt nedslitt i området innenfor trapp. Parkettgulvet er også preget av slitasje for øvrig i stuen. Det er blant annet skjolder i buttskjøtene. Slike skjolder inntreffer i forbindelse med vask når parkettens overflatebehandling er slitt. Fukt absorberes og trenger ned i skjøtene. Slike symptomer kan ikke fjernes ved sliping.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater fremstår hovedsakelig i god stand alder tatt i betraktning. Parkett i stue i 2. etasje må erstattes med ny overflate. Som nevnt under posten for avvik gjelder TG 3 for denne gulvflaten.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv på grunn i betong, antagelig støpt på isolasjon av isopormateriale. Etasjeskille i leca (lettbetongelementer) mellom u. etasje og 1. etasje. Det fremgår av byggebeskrivelse i søknad fra 1983 at det er lagt 40 mm. med armert støpe-masse i betong på dekkets overside.
Tre-bjelkelag mellom 1. og 2. etasje, isolert med mineralull, og med undergulv i 22 mm. tykke gulvsponplater.

Vesentlige avvik fra planhet, eller andre symptomer på setninger i grunnen er ikke registrert ved innvendige gulvflater i U. etasje og 1. etasje.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gulv på grunn i tilbygg: På befaring er det ikke registrert fuktproblematikk i tilbygget, men har er terrenget utenfor sterkt fallende mot grunnmur og betonggulv på grunn. Risiko for fuktbelastning foreligger.
2. etasje: Det er registrert avvik med høydeforskjell over 30 mm. fra vegg mot begge soverom og fram til endevegg mot balkong.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Gulv på grunn i tilbygg bør sjekkes nærmere ved åpning av konstruksjonen.
Ved ønske om plane gulv innenfor referanserammer i husets toppetasje må avretting utføres. Avvik over 30 mm. gjennom rommet gir TG 3.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Tilstandsrapport

SKORSTEIN:
Elementpipe med pusset og malte overflater. Pipen har to løp.
Feieluker til begge løp er montert i underetasje. Ildfast gulv i skifer under feieluker.
ILDSTED:
To peiser er montert i 1. etasje i 2005, henholdsvis i stue og hall.
Begge peiser har fronter med ildfast glass i sortlakkerte stålrammer, og omramming med sorte steinplater.
Ildfaste felt med sorte steinplater på gulv rundt begge peiser.
GENERELT OM ELEMENTPIPER:
Utvendig har pipen elementer av lettklinker-betong. Røykrøret er vanligvis keramisk materiale. Luftrommet mellom utvendige elementer og røykrøret er isolert med kompakt mineralull. Isolasjonen stabiliserer røykrøret. Det er viktig at elementene lufttettes med puss på utside for å unngå all risiko for at "falsk" luft trekkes inn til røykløpet. Det gjelder i særlig grad der pipen går gjennom tre-bjelkelag og yttertak. Støpt dekke med understøttelse til grunnen utgjør fundament for pipen. Toppbeslag er montert til pipens avslutning over yttertak. NB: Beslaget er ikke besiktiget i forbindelse med denne rapporten.
God trekk i piper og ildsteder er avhengig av flere forhold. Trykkforholdene inne i bygningen og skorsteinens høyde fra ildstedet til enden over yttertak er avgjørende for trekken i pipen. I tillegg påvirkes trekk-forholdene i pipen av temperatur inne i og utenfor skorsteinen, av vindstyrke og vindretning.
GENERELT OM ILDSTED:
Krav til rentbrennende ovner ble innført i 1998. Rentbrennende ovner avgir vesentlig mindre svevestøv og luftpartikler. Kravene stilles av Direktoratet for bygg-kvalitet. Norsk Standard NS 3059 definerer røykutslipp og krav. Eldre ildsteder oppfyller vanligvis ikke grenseverdiene for partikkelutslipp. Kravet har ikke tilbakevirkende kraft for installerte ildsteder, men gjelder i utgangspunktet ved all montering av nye ildsteder.

TG 2 Rom Under Terreng - 2

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

ROM UNDER TERRENG I 1. ETASJE: (TILBYGG).
Tidligere godkjent carport er innredet til boligformål. Søknad om byggetillatelse er mottatt i plan og bygningsetaten den 09.02.1993. Ferdigmelding datert den 10.08.1998 er mottatt i plan og bygningsetaten den 13.08.1998.
Det fremgår av beskrivelse i søknad om oppføring av tilbygget at konstruksjonen er oppført i mur (lecablokker) og tre. Av det kan man slutte at grunnmuren er oppmurt og ytterveggene over er i bindingsverk som på huset for øvrig, og antagelig isolert med 15 cm mineralull slik som på hovedhuset. Del av grunnmuren er under terreng, og terrenget er fallende mot tilbyggets grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avviket går ut på at terrenget ikke er bearbeidet for å sikre at konstruksjoner under terreng ikke eksponeres for fukt fra terrenget.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Terrenget foran yttervegg (endevegg) bør bearbeides slik at grunnen er noe fallende ut fra grunnmur/yttervegg så langt som mulig ut fra vegglivet. En støttemur i betong må så settes opp ved terrengets nivåforskjeller. Det må så monteres takrenne med tilstrekkelig dimensjon. Nedløpsrør fra taket må ledes vekk fra grunnmuren.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

ROM UNDER TERRENG I UNDERETASJE/KJELLER:
Hulltaking er ikke foretatt da grunnmur i betong under terreng er åpen og tilgjengelig for besiktigelse og bruk av måleutstyr.
Måleutstyr er anvendt mot grunnmur i kjellerbod og i baderom der veggflater mot grunnmur er flislagte.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

I kjellerboden er det registrert noe avskallet maling på grunnmur ved hushjørne, Svake indikasjoner på fukt er registrert nederst på vegg på begge sider av hjørne. Noe sterkere indikasjoner på fukt er registrert mot betonggulvet nær hjørne.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Klimaet i underetasje/kjeller virker normalt godt, og registrerte fuktforekomster er vanlig i hus med en viss alder. Ved bruk av fuktindikator mot flislagte murvegger i baderom er det ikke registrert indikasjoner på fukt bak overflatene på befaringsdagen. Husets drenering er fra byggeåret, og redusert funksjon på grunn av alder er sannsynlig.
Det er et grunnleggende hensyn at fukt fra overvann og nedbør ikke skal trenge inn i konstruksjoner under terreng. Det innebærer at overflatevann må ledes bort fra bygningen slik at konstruksjonene skal kunne motstå fuktpåkjenningen fra vann som finner veien ned i grunnen. Ved å sørge for at terrenget faller fra grunnmuren rundt hele huset, og at vann fra takets nedløpsrør ledes vekk fra husets grunnmur vil overvann i mindre grad ledes til husets grunnmur, og til grunnen under huset. Slik reduseres risiko for fuktforekomster i grunnmur og under betonggulv på grunn. Terrenget bør derfor justeres med nye masser stedvis. Inntrykket er ellers at det også er foretatt tiltak med god virkning for å hindre fuktbelastning mot husets grunnmurer. Takvannet bør ledes vekk fra husets grunnmur. Slike tiltak er ofte minst like viktig som å etablere ny drenering.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapper i tre med rette løp og reposer mellom etasjene. Underliggende sidevanger. Trinn og stusstrinn i lakkert tre. Håndløpere på begge sider i trappeløpene.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte malte innvendige dører med vridere i messing.
To skyvedører i kjøkken, (1. etasje). Henholdsvis til hall og stue.
Dør med rutet glassrute mellom entré og stue i u. etasje.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Dørblad i dør til kjellerbod "treffer" karm, og døren kan ikke lukkes..

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For normalt god funksjon må døren justeres.

Tilstandsrapport

TG 1 Andre innvendige forhold - 2

Beskrivelse

Innvendige bærevegger i u. etasje og 1. etasje er oppført i lecamur med pusset og malte overflater.
Bærevegger i 2. etasje i 10 cm bindingsverk.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

FAST INVENTAR:
Faste innredninger i u. etasje er levert av firmaet Tone Hammel, og montert i 1998.
U. etasje: Garderobeskap med fem profilerte hvite fronter i entré.
Plassbygget garderobeskap i stue. (Mellom pipe og vegg til entré)
Plassbygget skyvedørsgarderobe med to speilfronter i soverom.
Plassbygget TV benk og plassbygget bokhylle i stue. (Mot vegg til soverom og kjøkken). Plassbygde innredninger er spesialtilpasset etter mål fra firmaet Tone Hammel.
1. etasje:
Skyvedørsgarderobe med tre fronter i frostet glass fra 2005 i entré.
Skyvedørsgarderobe med to speilfronter i gang innenfor hall og i soverom.
Skyvedørsgarderober med dels speilfronter i omkledningsrom.
2. etasje:
Plassbygde garderobeskap mot knevegger i begge soverom.
Plassbygget skapinnredning fra Tone Hammel mot knevegg i stue.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Det opplyses at våtrommet er oppgradert i 2006
Ved rehabilitering av eksisterende våtrom gjelder kravene i teknisk forskrift så langt det er mulig. Arbeidene skal være kvalitetssikret i henhold til teknisk forskrift. Produkter og materialer skal ha korrekt dokumentasjon i henhold til teknisk forskrift. Den som velger produkter og sammensetning av produkter, må se til at produktene har dokumentasjon på de egenskapene som er spesifisert.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Beige fliser i dimensjon 30 cm x 60 cm. Malte plater med led downlights i himling. Flislagt himling i dusj-sone.
Ved bruk av fuktindikator i våtsone ved dusj er det ikke påvist indikasjoner på skadelig fukt bak flislagte overflater. Indikasjoner på fukt er allikevel påvist i de nederste flisradene mot gulv.

Flislagte overflater er ikke vanntette, og fliser har variabelt vannopptak, avhengig av kvalitet og type. Årsaken til at det foreligger fuktindikasjoner i våtsoner ved dusj stedvis i boliger er at vann trenger inn i fuger og fliser og blir magasinert bak flisene. Flisene er i de fleste tilfeller festet til underliggende litexplater, vediplater eller lignende våtromsplater, som også er behandlet med påstrykningsmembran. Våtromsplater er robuste og tåler vesentlig fuktbelastning over lang tid før fuktvandring til bakenforliggende konstruksjon i treverk inntreffer. Sprekkdannelser i fuger er et tegn på at underlaget for overflater er i ferd med å tape fasthet p.g.a. fukt. Sprekkdannelser i fuger er ikke konstatert i våtrommet. Andre visuelle tegn til fremskreden fuktproblematikk er ikke konstatert.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser i dimensjon 30 cm x 30 cm med nedstøpt varmekabel.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Høydeforskjell fra flislagt gulv ved dørterskel til overkant slukrist i8 dusj-sone er ca. 25 mm.
Gulvflaten for øvrig er nærmest flat. Flislagt kant under dørterskel er ca. 30 cm høy, og med membran bak den flislagte kanten skal eventuelt lekkasjevann likevel gå til sluk. Det er imidlertid et avvik at det ikke er fall mot sluk på hele gulvflaten.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Våtrommet fungerer normalt godt med avviket.
Ved neste rehabilitering må gulvet tilrettelegges med bedre fallforhold.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plast. Ukjent membranløsning.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avviket er relatert til alder og sannsynlig slitasje på våtrommets skjulte tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Et baderom er sammensatt av komponenter og materialer som hver for seg har en spesiell funksjon og begrenset teknisk levetid. Levetiden bestemmes av en rekke ulike faktorer, som alder, påkjenninger, bruksintensitet og materialvalg.
Gulv i våtrom skal være vanntette. Gulv- og veggflater må derfor ha et vanntett sjikt (membran) som skal hindre vannlekkasjer og fuktskader på underliggende og tilstøtende konstruksjoner. Det er ikke registrert symptomer på lekkasjer eller andre negative forhold, men våtrommet er ca. 20 år gammelt, og risiko for at uforutsette forhold kan inntreffe øker markant ved alder.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjnisje med nedsenket gulv, avgrenset med dørfront i herdet glass. Badekar med flislagte sider og integrert blandebatteri. Vegg-montert klosett med innebygget cisterne. Skapinnredning med fronter i beige høyglans og avlang dobbel hvit servant med to blandebatterier. Speil og glasshylle på vegg over servant.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ifølge Norsk Standard NS.3600 skal dagens forskrifter gjøres gjeldende for enkelte forhold. Det gjelder blant annet lekkasjesikring for innebyggede komponenter, som cisterner for vegg-monterte klosett og integrerte blandebatterier. Det er ikke installert lekkasjesikring for innebyggede komponenter. Da badet ble rehabilitert i 2006 var ikke slike krav gjeldende.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det foreligger ikke krav om å etablere samsvar med dagens forskrift, men ettermontering kan eventuelt utføres av et autorisert VVS firma. Sannsynlig levetid for sanitærutstyr er statistisk sett ca. 25 år. Avhengig av kvalitet og bruksintensitet kan levetiden være kortere eller lengre. Sannsynlig restlevetid for utstyret er ca. 5 år.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil med el vifte er montert i flislagt himling i dusjnisje.
Dør til våtrommet har flat terskel som gir en spalte for tilførsel av luft når døren er lukket.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Vannrør og armatur i våtrommets dusj-sone er installert på flislagt internvegg i våtrommet.
Ved bruk av fuktindikator mot flislagte veggflater i dusj-sonen er det ikke registrert indikasjoner på fukt bak overflatene.
Det opplyses av eier at våtrommet har vært lite i bruk gjennom de senere år.
Risiko for fuktproblematikk kan forekomme ved endret/intensivert bruk og høyere alder.

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppgradert i 2006.
Ved rehabilitering av eksisterende våtrom gjelder kravene i teknisk forskrift så langt det er mulig. Arbeidene skal være kvalitetssikret i henhold til teknisk forskrift. Produkter og materialer skal ha korrekt dokumentasjon i henhold til teknisk forskrift. Den som velger produkter og sammensetning av produkter, må se til at produktene har dokumentasjon på de egenskapene som er spesifisert.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Lys grå fliser i dimensjon 30 cm x 60 cm. Malte plater med led-downlights i himling.
Ved bruk av fuktindikator i våtsoner ved dusj og badekar er det ikke påvist indikasjoner på fukt bak flislagte overflater.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser i dimensjon 30 cm x 30 cm med nedstøpt varmekabel
Høydeforskjell fra flislagt gulv ved dørterskel til sluk-renne i dusj er ca. 40 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Høydeforskjell fra flislagt gulv ved dørterskel til flislagt side av badekaret er ca. 3 mm.
Høydeforskjell til topp slukrist innenfor badekarets flislagte side er godt under 25 mm. som er gjeldende krav.
Det er også krav til at hele gulvflaten i rommet skal være tilrettelagt med bedre fall mot sluk enn tilfelle er her.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Våtrommet fungerer med avviket. ved neste rehabilitering må fallforhold utbedres og det må sørges for at våtrommets produkter og sammensetningen av disse dokumenteres.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plast er montert bak flislagt side av badekar. Sluk-renne er montert i dusj-sone. .
Membranløsninger er ikke konstatert.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avviket er relatert til alder og sannsynlig slitasje på våtrommets skjulte tettesjikt.
Sluk under badekar er noe tungt tilgjengelig for rensing og besiktigelse.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Et baderom er sammensatt av komponenter og materialer som hver for seg har en spesiell funksjon og begrenset teknisk levetid. Levetiden bestemmes av en rekke ulike faktorer, som alder, påkjenninger, bruksintensitet og materialvalg.
Gulv i våtrom skal være vanntette. Gulv- og veggflater må derfor ha et vanntett sjikt (membran) som skal hindre vannlekkasjer og fuktskader på underliggende og tilstøtende konstruksjoner. Det er ikke registrert symptomer på lekkasjer eller andre negative forhold, men våtrommet er ca. 20 år gammelt, og risiko for at uforutsette forhold kan inntreffe øker markant ved alder.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjnisje med nedsenket gulv, avgrenset med dørfront i herdet glass. Garnityr med regnfalls-dusj og håndholdt dusj. Badekar med flislagte sider og integrert blandebatteri. Rist for inspeksjon og ventilasjon i flislagt side. Vegg-montert klosett og bidé i avgrenset rom med dør, integrert i våtrommet. Skapinnredning med glatte fronter i beige høyglans og lys benkeplate i sten med to underlimte servanter. Blandebatterier til servanter er montert på benkeplate. Veggskap med to speilfronter er montert på vegg over begge servanter. Belysning på topp av begge speilskap.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det mangler synlig lekkasjesikring for innebygget cisterne for klosett og bidé og fra integrert blandebatteri til badekar.
Aldersrelatert slitasje på sanitærutstyret etter ca. 20 års bruk vil forekomme til tross for at både våtrommet og utstyret bærer preg av forsiktig bruk gjennom årene. Levetiden til sanitærutstyr varierer med materialkvalitet, bruksfrekvens og vannkvalitet. Utstyr som er i kontinuerlig bruk har sannsynlig levetid på omtrent 25 år eller noe mer. Når installasjoner har vært i bruk et visst antall år vil sannsynligheten for funksjonssvikt og lekkasjer øke markert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det foreligger ikke krav om å etablere samsvar med dagens forskrift, men ettermontering kan eventuelt utføres av et autorisert VVS firma. Sannsynlig restlevetid for utstyret er ca. 5 år.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil tilknyttet elektrisk vifte er montert i himling.
Dør til våtrommet har flat terskel som gir en spalte for tilførsel av luft når døren er lukket.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke fysisk mulig da rommet er avgrenset med yttervegg og oppmurte skillevegger.

U. ETASJE > BAD/WC

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er etablert i forbindelse med oppføring av huset i 1984. Det opplyses av eier at ny membran og nye fliser er lagt på gulv i dusjnisje i 2020.
VEGGFLATER:
Veggflate mot badstue er i stående malt trepanel og badstuedør i tre med tilsvarende malt panel som på vegg. Lyse mønstrede fliser i dimensjon 20 cm x 20 cm på øvrige veggflater. Malte plater med downlights i himling.
Det er ikke registrert indikasjoner på fukt i badets våt-sone ved dusj på befaringsdagen. Våtrommet er fra byggeåret, og fliser er antagelig festet direkte til underliggende grunnmur og veggskille mot vaskerom, som er i pusset betong og pusset lecamur.
Massive veggkonstruksjoner av mur eller betong er vanligvis solid underlag for fliser og andre våtroms-kledninger. Selv uten påstrykningsmembran kan slike løsninger holde lenge. Årsaken til den gode situasjonen er antagelig at fliser er festet til overflater i mur. I tillegg kan det tenkes at våtrommet ikke har vært i regelmessig bruk gjennom årene.

I motsetning til murvegger består bindingsverksvegger helt eller delvis av materialer som er organiske, og lett skades av fuktighet. Lang levetid for slike konstruksjoner er helt avhengig av vanntette membranløsninger i våtsoner der veggflater utsettes for direkte vannpåkjenning ved bruk.
GULVFLATER:
Hvite fliser i dimensjon 20 cm x 20 cm med nedstøpt el kabel.
SLUK, MEMBRAN OG TETTESJIKT:
Inntrykket er at sluket er i støpejern. Da dette huset ble oppført ble det utelukkende benyttet underliggende foliemembraner i våtrom. Vanligvis av typen Aquarit, som er en banemembran. Denne ble sveiset i skjøter, trukket ca. 20 cm opp på veggflater og festet med klemring til sluk.
SANITÆRUTSTYR OG INNREDNINGER:
Dusjnisje avgrenset med to skyvedørsfronter med glass i blanke aluminiums-profiler. Opplegg for vaskemaskin. Gulv-montert klosett og skapinnredning med to glatte hvite fronter og heldekkende hvit servant, montert i 2006.
Utstyret fungerer normalt godt. Sannsynlig levetid for sanitærutstyr er ca. 25 år, og aldersrelatert slitasje er påregnelig.
VENTILASJON:
Avtrekksventil i himling i dusjnisje. Luke for tilførsel av luft i grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
• Det er avvik:

Årsaken til at våtrommet er karakterisert med TG 3 er at det er utformet i.h.t. byggeforskrifter før 1997. I forbindelse med nye byggeforskrifter gjeldende fra 01.07.1997 ble vannrør i plast (rør i rør system) pålagt i nye bygninger der vannrør ble installert skjult i konstruksjonene. Før 1997 ble skjulte vannrør installert med kobberrør. Andre forhold ved utforming av et våtrom ble også endret med nye forskrifter i 1997. Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal våtrom som er utformet i.h.t. forskrifter før 1997 karakteriseres med TG 3.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

På befaringsdagen er det ikke registrert vesentlig fuktproblematikk. Våtrommet har høy alder med mulige skjulte slitasjepunkter. Det er ikke mulig å ha en kvalifisert oppfatning om sannsynlig gjenværende levetid, og rehabilitering er påregnelig på noe sikt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport

U. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Alle vegger i våtrommet er i mur og betong, og hulltaking er derfor ikke fysisk mulig.

U. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

VEGG- OG HIMLINGS- FLATER:
Pusset og malt grunnmur og malt panel på veggflater. Takessplater i himling.
GULVFLATER: Hvite fliser i dimensjon 20 cm x 20 cm. Høydeforskjell fra flislagt gulv ved dørterskel til topp slukrist er ca. 10 mm.
SLUK OG MEMBRAN: Sluk er etablert nær bereder. Det er ikke kjent om gulvmembran er montert i rommet.
SANITÆRUTSTYR: Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, kum i rustfritt stål og bereder med volum på ca. 300 liter. Bereder er fra 2020 og er omtalt i egen post.
VENTILASJON: Avtrekksventil i himling. Ventilasjonsluke i grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
• Det er avvik:

Årsaken til at våtrommet er karakterisert med TG 3 består i at rommet er utformet i henhold til forskrifter som var gjeldende før 1997. I forbindelse med nye byggeforskrifter gjeldende fra 01.07.1997 ble blant annet vannrør i plast (rør i rør system) pålagt der vannrør ble lagt skjult i konstruksjonene. Andre forhold ved utforming av våtrom ble også endret i forbindelse med nye forskrifter i 1997.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

På befaringsdagen er det ikke registrert vesentlig fuktproblematikk. Et vaskerom er i mindre grad eksponert for vannpåkjenning enn er våtrom med vannstrøm fra dusj direkte på overflatene.
Det er ikke mulig å ha en kvalifisert oppfatning om sannsynlig gjenværende levetid, og rehabilitering er påregnelig på sikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

U. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Rommet er avgrenset av vegger i betong og mur, og hulltaking er ikke fysisk mulig.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tone Hammel kjøkkeninnredning fra 1997 med malte profilerte fronter. Lyslister og belysning under overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Heltre benkeplater med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk over yttertak. Induksjonstopp med bredde på 80 cm, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Det er tilrettelagt for plassering av kjøl/frys. Fronter er malt og nye hvitevarer er montert i 2013. Elektronisk vannstopper er ikke montert til vanntilførsel i benkeskap med kum.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Innredningen fremstår i normalt god stand, men slitasje relatert til alder forekommer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Innredningen er intakt og i relativt god stand.
Ved ønske om en innredning med moderne og tidsmessig standard må ny innredning monteres.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med avtrekk via kanal over yttertak.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det opplyses av eier at ventilatoren er slitt og bør skiftes.
Det er tidvis behov for rensing av ventilasjonskanaler. Det er ikke kjent om et slikt behov foreligger i dag.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ny ventilator bør monteres, og avtrekkskanalen bør sjekkes og eventuelt renses.

U. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2016 med svakt profilerte hvite fronter. Lyslister og led-belysning under overskap. Ventilator. Koketopp med induksjon, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap er integrert i innredningen. Elektronisk vannstopper er ikke montert.

U. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ikke konstatert eksakt hvordan avtrekket er tilrettelagt, men ventilator kan være basert på omluft. (kullfilter).

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ifølge Norsk Standard NS.3600 skal ventilasjon i kjøkken karakteriseres med TG 2 dersom ventilator ikke har avtrekk til en separat ventilasjonskanal eller direkte gjennom yttervegg, men er basert på omluft. (Kullfilter).

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Avviket kan lukkes ved å etablere avtrekk for ventilator direkte gjennom yttervegg.

SPESIALROM

U. ETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstue er etablert med adkomst fra baderom i underetasje
Betonggulv på grunn. Panel på vegg og himling.
Konstruksjonen er skjult og det er ikke mulig å kjenne til hvordan den er utført:
Badstuen har ikke vært i regelmessig bruk av dagens eiere, og det er derfor liten grad av erfaring med hensyn til bruk og funksjon.

Badstuer konstrueres på følgende vis:
På uisolert betonggulv kan gulvet i badstuen etableres med f. eks 50 mm. trykkfast isolasjon utlagt direkte på betonggulvet. Plastfolie legges over isolasjonen.
Det antas at gulv på grunn i husets underetasje er støpt på underliggende trykkfast isolasjon.
Badstuevegger bør være i f. eks 73 mm. isolert bindingsverk med tettesjikt av kraftpapir eller ullpapp på hver side av isolasjonen.
Badstuevegg mot kjellerytterVegg i mur eller betong bør utføres med luftespalte mellom badstueveggens isolerte vegg i bindingsverk og grunnmuren. Luftespalten bør være minst 20 mm. for å gi mulighet for gjennomlufting slik at eventuell kondens dreneres bort.
Dørhåndtak, ventiler, etc. må være av tre eller et annet materiale som tåler varme og som man kan berøre uten fare for forbrenning.
Plastmaterialer bør unngås.
Friskluftstilførselen bør komme fra tilstøtende oppvarmet rom. Ventilen bør være plassert nær badstuovnen og må alltid stå åpen. Ventilluke er derfor ikke nødvendig. Ventilstørrelsen kan være 100 mm. x 100 mm. i en familiebadstue. Det bør være størst mulig avstand mellom tilførsels- og avtrekksventilen. Ventilene bør ha samme tverrsnitt. Ventiler av plast egner seg ikke.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vanntilførsel gjennom etasjer (stigerør) er installert med vannrør i kobber.
Vanntilførsel til utstyr i bad/wc, vaskerom og kjøkken i u. etasje og 1. etasje er også installert med vannrør i kobber.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avviket er relatert til alder. mer enn halvparten av sannsynlig levetid er tilbakelagt.
Kobber har vært det vanligste materialet i innvendige vannrør fram til slutten av 1990-tallet. Ved nye forskrifter i 1997 ble rør i rør system av plast innført som et forskriftskrav i nye bygninger. I dag er kobberrør i stor grad erstattet med PEX-rør lagt i varerør, som inngår i et rør-i-rør-system. Kobber inngår fremdeles som komponenter i rør i rør systemer, blant annet til fordelere. Kobber montert i stabilt og tørt miljø har generelt sett god korrosjonsbestandighet, men det er likevel ikke til å unngå at kobber korroderer fra innsiden ved alder. Korrosjon er ikke synlig på rørenes utside før gjennomrusting er nært forestående.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Husets vannrør i kobber fungerer normalt godt. Sannsynlig levetid for vannrør i kobber er 5 til 6 tiår eller noe mer. Tilhørende armaturer, stengeventiler og enkelte andre koblinger inneholder komponenter i messing med lavere sannsynlig levealder enn kobberproduktene. Der vannrør i kobber er montert skjult i konstruksjonene er rørene ikke lekkasjesikret. Røropplegget fremstår i normalt god stand. Risiko for at skader kan inntreffe øker markant ved alder.

TG 2 Vannledninger - 2

Beskrivelse

Vanntilførsel til utstyr i bad/wc i henholdsvis 1. etasje og 2. etasje er installert med vannrør i rør i rør system. Vanntilførsel til utstyr i våtrom og kjøkkeninnredninger er også installert med vannrør i rør i rør system. Rørsystemet er installert i 2006.
FORDELERSKAP
Fordeler-skap for vannrør er installert. Rørskapene er ikke lett tilgjengelige og er derfor ikke besiktiget.
RØR I RØR SYSTEM:
Generelt om rørsystemet:
Hovedkomponentene i et rør-i-rør-system er vannrør, varerør, fordelere, fordeler-skap og veggbokser. Vannrørene føres i varerør. Dette skal gjøre det mulig å trekke ut og skifte rørene uten bygningstekniske inngrep.
Man legger rør i rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til fordelere i et sentralt plassert fordeler-skap. Varerørene skal gi sikker bortleding av eventuelt lekkasjevann og lede lekkasjevannet til fordeler-skapet før det går videre til sluk i rom med vanntett gulv.
Levetid for vannrør i plast, såkalte PEX-rør avhenger av den trykk- og temperaturbelastningen rørene blir utsatt for. Temperaturen er avgjørende for levetiden. Teoretisk levetid er mer enn femti år i en bolig med varmtvannstemperaturer opp mot 70 °C.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avviket er relatert til alder, tung tilgjengelighet og usikker lekkasjesikring.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å foreta en gjennomgang av rørsystemet. Det må sørges for at vannrør i fordeler-skap eller fordelingspunkter er lekkasjesikret, og at rørene er merket.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

AVLØPSSTAMMER/SOILRØR:
Avløpsstammer (soilrør) er montert skjult i konstruksjonene, og er ikke visuelt observerbare.
Da dette huset ble oppført ble avløpsstammer nærmest utelukkende installert med PVC produkter.
GENERELT OM PVC PRODUKTER:
Plastprodukter ble tatt i bruk internt i boliger ca. 1970.
Produktutviklingen i ettertid resulterte i plastprodukter med svært god kvalitet ca. ti år senere. I dag skiftes PVC produkter vanligvis av andre årsaker enn slitasje på sluk og avløpsrør. En viss slitasje i form av forvitring av rørene er allikevel sannsynlig ved alder. Kjente slitasjepunkter er godset i sluk der klemring for membraner er festet.
INTERNE SLUK OG AVLØPSRØR:
Sluk og avløpsrør til utstyr i bad/wc, vaskerom og kjøkken i u. etasje og 1. etasje er installert med plastprodukter fra byggeåret. Internt i kjøkkeninnredninger er antagelig rørene skiftet i forbindelse med montering av nye innredninger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Røropplegget fungerer normalt godt i dag, men mer enn halvparten av forventet levetid på røropplegget er tilbakelagt, og aldersrelatert slitasje foreligger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Husets avløpsinstallasjoner med soilrør og interne sluk og avløpsrør til funksjoner i våtrom har relativt høy alder. Vesentlige feil eller mangler er ikke observert. Ved fremtidig rehabilitering av våtrom vil utskifting av sluk og avløpsrør til sanitærutstyr i de nevnte våtrom i u. inngå som nødvendig del av tiltaket.

TG 2 Avløpsrør - 2

Beskrivelse

INTERNE AVLØPSINSTALLASJONER I VÅTROM I 1. OG 2. ETASJE:
Sluk og avløpsrør til utstyr i begge våtrom er installert med moderne plastprodukter. Etter all sannsynlighet er sluk og avløpsrør montert i forbindelse med oppgradering av begge våtrom i 2006. Dokumentasjon med opplysninger om røropplegget foreligger ikke.
GENERELT:
Rørinstallasjoner av plast produsert etter år 2000 har meget god kvalitet. Foreløpig finnes det lite erfaring med slitasje og aldringsskader på disse typene rør/sluk. Svært høye temperaturer medfører imidlertid forvitring av plastprodukter. Belastning med temperaturer på mer enn 70 grader over tid forekommer imidlertid i liten grad i boliger. e
Installasjonene i begge våtrom er antagelig ca. 19 år gamle.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket går ut på at det ikke foreligger dokumentasjon på produktene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sluk og avløpsrør som er montert i 2006 bør ha lang sannsynlig restlevetid. Røroppleggets funksjoner er normalt gode.
Ved neste rehabilitering av våtrom må eksisterende sluk og avløpsrør skiftes.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonsanlegget i huset er basert på naturlig oppdrift med kanaler over yttertak fra kjøkken og våtrom.
Varmluft stiger naturlig opp i ventilasjonskanaler med avtrekk over yttertak fordi oppvarmet luft er lettere enn kald luft. Friskluft tilføres gjennom ventiler i yttervegger og/eller vinduer.
Naturlig avtrekksventilasjon fungerer best i den kalde årstiden da differanse mellom innvendig og utvendig temperatur er størst. Våtrom i 1. og 2. etasje har avtrekksventiler i himlinger med tilknyttet el vifte. Tilførsel av luft til våtrom er tilrettelagt med flate terskler. som gir en spalte under dørblad og sikrer tilførsel av luft når dører er lukket. Tilførsel av luft gir sirkulasjon og er en forutsetning for at ventilasjonen skal fungere optimalt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal ventilasjon karakteriseres med TG 2 dersom ventilasjonen er basert på naturlig oppdrift.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ventilasjon basert på naturlig oppdrift er typisk for hus som er oppført før 1980- og 1990- tallet. Etablering av mekanisk ventilasjon i huset forutsetter separate ventilasjonskanaler fra alle rom med vanninstallasjoner. Avtrekk fra ventilator må enten være ledet over tak eller gjennom yttervegger. Rom med avtrekk tilføres luft fra tilstøtende rom, vanligvis i form av flate dørterskler, som gir en spalte for tilførsel av luft mellom terskel og dørblad. Frisk luft tilføres boligen med spalteventiler i vinduer og/eller ventiler i yttervegger. Regelmessig rensing av kanaler og service på mekaniske enheter er nødvendig. For å oppnå TG 1 er det Ifølge NS.3600 tilstrekkelig med avtrekk gjennom grunnmurer/yttervegger dersom avtrekk er tilknyttet elektriske vifter. I tillegg må tilførsel av luft til rom med avtrekk og til bygget generelt besørges.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Tilstandsrapport

ELEKTRISK OPPVARMIMG:
U. ETASJE:
Nedstøpte varmekabler i entré, stue, kjøkken, soverom og gang med trapp til 1. etasje, lagt i forbindelse med nye gulvflater i 1998.
varmekabler fra byggeåret i bad/wc.
1. ETASJE:
Nedstøpte varmekabler i entré, kjøkken, våtrom, samt i soverom og omkledningsrom i tilbygg med adkomst fra enden av gang. Varmefolie under parkett i stue/spisestue. Panelovner med variabel alder stedvis.
Ny varmepumpe er montert i stue i 2023.
2. ETASJE:
Nedstøpt el kabel i bad/wc. Panelovner for øvrig.

Grundig besiktigelse av varmekilder med analyser basert på bruk av måleinstrumenter er ikke gjennomført i forbindelse med denne rapporten. Skjulte slitasjepunkter kan forekomme.
Generelt om nedstøpte varmekabler:
Levealder for varmekabel nedstøpt i betonggulv er i større grad avhengig av den massen den er nedstøpt i enn det antall år den har vært i bruk. Dersom kabelen er omsluttet av en godt herdet støpe-masse med korrekte blandingsforhold, som også er tilført tilstrekkelig med vann under herdeprosessen, så er levetiden svært lang. Dersom støpe-massen ikke er godt herdet, og det av den grunn er luftlommer i massen, vil kabelens arbeidstemperatur bli for høy, og kabelbrudd vil kunne inntreffe. Dersom kabelbrudd med behov for utbedring/skjøting ikke er inntruffet et års tid etter at kabelen er installert kan det i de fleste tilfeller konstateres at betonggulvet kabelen ligger i er korrekt utført.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereder med volum på 300 liter er montert i vaskerom med sluk i 2020.
Sannsynlig levetid for varmtvannsbereder er ca. 20 år.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Hovedsikringer på 40 ampere. Overspenningsvern er installert.
Tre sikringselementer er skiftet i den senere tid.
Det er installert separate strømtavler for hoveddel og hybeldel.
Hoveddel: En kurs på 25 amp, 10 kurser på 16 amp, tre kurser på 13 amp og seks kurser på 10 amp.
Tilleggsdel: En kurs på 25 amp, en reservekurs på 20 amp, tre kurser på 10 amp og fire kurser på 13 amp.
Fordelingskurser er installert med jordfeilautomater.
Regulator for varmekabel i stue og soverom i underetasje er installert i sikringstavle.
Det opplyses at siste el tilsyn er gjennomført i 2019.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1984 Anlegget er installert i 1984 da huset ble oppført.
   Diverse elektriske arbeider er utført ved behov i ettertid.
   Det opplyses at el-tilsyn er foretatt i 2019.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Det er ikke opplyst om annet enn at elektriske installasjoner er utført av registrerte foretak
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Diverse installasjoner er utført etter den 01.01.1999.
   Blant annet er elektriske arbeider utført i forbindelse med utbedring av to våtrom i 2006.
   Det opplyses at el-tilsyn er foretatt i 2019.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei Det er ikke opplyst om slike rapporter.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Det er ikke informert om slike forhold.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Det er ikke opplyst om at varmgang eller annen svikt ved boligens elektriske anlegg har inntruffet.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Inntrykket er at anleggets generelle tilstand er normalt god. Skjulte feil og mangler kan tidvis inntreffe på elektriske svakstrøms-anlegg, og på generelt grunnlag anbefales en gjennomgang av en autorisert installatør.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det fremgår av beskrivelse fra byggesøknad fra 1983 at byggegrunnen er fjell under et lag med jord fra 0,3 m til 1 m over fjellgrunnen. Det fremgår videre at fundamenter i betong er støpt direkte på fjellgrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Huset er oppført i 1984, og både drensgrøft og drensrør er etter all sannsynlighet i stor grad gjenslammet på grunn av aler.

Det er et forskriftskrav at fukt fra grunnvann, overvann og nedbør ikke skal trenge inn i konstruksjonene og gi fuktskader eller andre hygieniske problemer. For konstruksjoner mot grunnen innebærer det at overflatevann må ledes bort fra bygningen, og at konstruksjoner under terreng skal kunne motstå fuktpåkjenningen fra vann som finner veien ned i grunnen. Fuktpåkjenninger på konstruksjoner mot grunnen skyldes i stor grad overvann. Med overvann menes regnvann eller smeltevann på terreng, og vann fra tak-nedløp.
GENERELT OM FUKTSIKRING AV KONSTRKSJONER UNDER TERRENG:
Bygninger med gulv under terrengnivå er avhengig av en fungerende drenering. Terrenget må utformes med fall ut fra bygningen slik at overflatevannet ikke renner inn mot konstruksjonene. Også vann fra takets nedløpsrør må ledes bort fra bygningen, gjerne i tette rør, som ledes i god avstand vekk fra grunnmur. Under terreng må overflaten på ytterveggen ha en vannavvisende og kapillærbrytende beskyttelse som hindrer at vann renner inn til muren og absorberes av veggen. Det er vanlig å bruke spesielle grunnmurplater av plast (polyetylen eller polypropylen). I tillegg må murverket eller betongen påføres vannavvisende slemming eller puss for å oppnå nødvendig luftetthet og fuktsikring. Man må også legge et lag med drenerende masser av pukkstein i drensgrøft mot grunnmur under terrengnivå for å hindre vanntrykk.

PRINSIPPER:
En god og selvdrenerende byggegrunn tilrettelegges ved etablering av drensgrøfter rundt hele bygningen og utlegging av drensrør med fall mot det laveste punktet. Det er viktig at det ikke finnes motfall i strekket. Grunnmurplater legges mot grunnmur, og festes til muren med topp-list i overkant. Drensgrøft fylles med drenerende masser. Utløpet med drensrør på det laveste nivået skal legges til en drensgrøft, eller gjerne til en drenskum.
I dag isoleres grunnmurer fra utsiden med trykkfast og vann- avvisende isolasjon. Isolasjonen er kapillærbrytende og i tillegg til effekten med varmeisolering utgjør isolasjonen en ekstra sikring, som forhindrer transport av vann inn mot grunnmuren.

BESIKTIGELSE:

UTVENDIG BESIKTIGELSE
til tross for at terrenget rundt huset er relativt godt tilrettelagt for å holde vann unna husets grunnmur er det stedvis manglende fall på massene ut fra grunnmuren. Drenering har etter all sannsynlighet begrenset funksjon, som følge av alder med tilstopping av drenerende masser og drensrør som konsekvens.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av sannsynlig levetid er tilbakelagt for dreneringen, og en viss igjenslamming av drensrør og drenerende masser vil ha inntruffet.
Ved besiktigelse av grunnmur fra innsiden i underetasje/kjeller er det ikke registrert vesentlige indikasjoner på fukt i grunnmuren. Det er imidlertid registrert noe indikasjoner på fukt innenfor hushjørne i kjellerbod. Her er det også registrert indikasjoner på fukt i betonggulvet i området nær hjørne.

Ved bruk av fuktindikator mot innside av grunnmur under terreng er det ikke registrert vesentlige indikasjoner på fukt i muren. Det er observert at det tidligere har vært fukt med saltutslag på hushjørne i kjellerbod, og på befaringsdagen ble det registrert svake indikasjoner på fukt lavt på vegg på begge sider av hushjørne. Avviket som gir TG 2 er relatert til dreneringens alder. I tillegg er avviket relatert til behovet for og ..

Fundamenter og grunnmur er eksponert for oppsug av den fukt som til enhver tid befinner seg i grunnen under huset fordi fundamenter ikke ble isolert med trykkfast isolasjon da dette huset ble oppført. Fukt kan trekke opp i uisolerte fundamenter, grunnmur og støpt gulv på grunn ved kapillært oppsug. I perioder med mye nedbør og snøsmelting vil grunnen under huset bli opp-fuktet og oppsug av fukt vil forekomme. I perioder med lite nedbør vil grunnen være tørr eller relativt tørr med tilsvarende tørre fundamenter. I dag blir fundamenter og grunnmurer isolert med trykkfast isolasjon av XPS eller lignende, som forhindrer at slike prosesser foregår. Det er ellers sannsynlig at betonggulv på grunn er støpt på isolasjon av styrofoam eller et annet isopor-produkt, som forhindrer oppsug av fukt i vesentlig grad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Gjennom årene har tilbake-fyllingsmasser rundt grunnmuren stabilisert seg slik at terrenget stedvis mangler markert fall ut fra husets ytterveggen. Det anbefales derfor å gjenopprette et minimums-fall med nye masser. Fallet ut fra bygningen bør i prinsippet være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Der det ikke kan etableres fall ut fra bygningen kan man sørge for at terrenget faller jevnt langs ytterveggen til lavereliggende terreng hvor terrenget så tilrettelegges med fall ut fra bygget. Justering av terreng er i mange tilfeller minst like viktig som å skifte drenering. Det alltid fordelaktig å lede vann fra alle nedløp i god avstand vekk fra bygget. Eventuell framtidig utskifting av drenering fra byggeåret må kombineres med tilrettelegging av markant fall ut fra eller langs husveggene der terrenget faller langs grunnmur.

Situasjonen i dag virker relativt god. Huset kan være oppført på en relativt omfattende steinfylling slik at vann fra terreng og tak-nedløp dels infiltreres i grunnen. Tiltak til forbedring av situasjonen er uansett å lede alle nedløpsrør fra taket i god avstand vekk fra huset, og å gjenopprette et minimums-fall på terrenget vekk fra husets grunnmur.
For å oppnå tilstandsgrad 1 må dreneringen skiftes.
Grunnmur innenfor arealet i underetasje med entré, stue, soverom og kjøkken er i hovedsak over utvendig terreng, og er derfor ikke direkte eksponert for fuktbelastning fra terrenget. Også her bør nedløpsrør ledes vekk fra grunnmur slik at grunnmur og fundamenter, samt betonggulv på grunn beskyttes optimalt mot fuktbelastning fra terrenget rundt huset.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det fremgår av byggebeskrivelse at fundamenter i betong er støpt direkte på fjellgrunn. Grunnmur er oppført i 25 cm lecamur. (lettklinkerblokker). Muren er pusset på begge sider og smurt med vanntett stoff på utside før muren er sikret med Platon grunnmurs-plater, festet med topp-list til grunnmur.
Det er ikke påvist skrå riss, vesentlige sprekkdannelser, eller andre symptomer på setninger i grunnmuren.

Hovedinntrykket er at grunnmur og fundamenter i dette huset er i god stand, og at konstruksjoner under terreng er relativt godt beskyttet mot vann som finner veien ned i grunnen under og rundt huset. Man kan likevel ikke se bort fra at det i perioder med mye nedbør og snøsmelting kan stå noe vann i konstruksjoner under terreng. Man kan heller ikke se bort fra at fuktproblematikk kan inntreffe som følge av slitasje på husets drenering. Fuktproblemer kan inntreffe i perioder med større mengder nedbør/snøsmelting.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilbyggets grunnmur og betonggulv på terreng er utsatt for vannpåkjenning i større grad enn grunnmuren for øvrig.
Det skyldes at terrenget skråner mot denne grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Grunnmur i front av tilbygget er satt opp direkte mot skrånende terreng. Her bør det foretas nærmere undersøkelser. Utbedring av forholdet kan være å bearbeide terrenget slik at et flatt parti etableres ca. 1 m ut fra grunnmuren, der terrenget avgrenses med en forstøtningsmur i betong. Takrenne bør monteres slik at takvannet kan ledes vekk fra grunnmur og terrenget rundt.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur i betong er oppført i tomtegrensen. Terrasse er oppført mot muren. Terrassedekket er i trekonstruksjon, avgrenset med en støttemur mot terrengtrapp mellom trapp og terrasse. Hvordan terrassedekket er fundamentert er ikke mulig å observere, men det kan være støpte fundamenter under dekket som ikke er direkte synlig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert sprekkdannelser i støttemuren i trappeløpet og mot terrenget utenfor trappeløpet. Det er også sprekker i muren mot trappeløpet. Terrassen stenger for muligheten til å observere forstøtningsmuren mot selve terrassen, men det er sannsynlig at sprekker finnes også her. Korrosjon i murens armeringsjern er sannsynlig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avskallinger av betong og redusert tverrsnitt på den delen av armeringsjernet som ikke er angrepet av korrosjon, samt redusert heft mellom armering og betong fører til redusert bæreevne med sammenbrudd over tid som ytterste konsekvens. Når stål korroderer dannes korrosjonsprodukter med et volum som er vesentlig større enn stålets volum. Konsekvensen når armeringsjernet utvides som følge av korrosjon er utsprengning med riss og avskallinger i betongen.
Forstøtningsmuren må sjekkes nærmere. Undersøkelsen krever at terrassen åpnes slik at muren og det som ellers er av fundamenter avdekkes og derved kan vurderes nærmere. Det foreligger behov for utbedring, og den faktiske tilstanden kan være nærmere TG 3 enn TG 2.

Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende tomtegrunn opparbeidet med terrengtrapper mellom gårdsplass ved garasje og ned til huset. Fra gårdsplassen er det fire trinn med skiferbelagt betong ned til steinsatt skrånende gangvei med belegningsstein og ni trinn videre ned til huset. Belysning er montert på høyre side. Rekkverk i malt tre er montert på betongsokkel mot naboeiendommen på venstre side. Det er varmekabler i gangsti med trapp ned til hovedinngangen. Nedenfor terrengtrapper med adkomst til huset er det et steinsatt parti mellom trappearrangementet og yttervegg til hovedhus og tilbygg.
Terrenget rundt huset er skrånende fra tilbygg mot nordvest til terrasse på terreng mot sydøst med utgang fra stue i underetasje. Terrengtrapp i skiferbelagt betong med håndløpere på begge sider er anlagt utenfor fasade mot nordøst. Trappen utgjør adkomst til leilighet i underetasje. Det er ikke varmekabler i denne trappen. Plenarealer og beplantning på grunnen mot sydøst og sydvest. En støttemur er satt opp i tomtegrensen. Denne avgrenser terrasse med utgang fra stue, og er nærmere beskrevet under posten for "Forstøtningsmur".

Formålet med terrengbearbeidelse er at terrenget etter opparbeidelse skal bidra til at mest mulig vann ledes til sikkert sted vekk fra huset.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er lang tid siden terrenget rundt huset ble bearbeidet, og tilbake-fyllings-massene har stabilisert seg slik at terrenget stedvis mangler markert fall ut fra bygningens yttervegger. Støttemur i adkomst nederst på høyre side mangler rekkverk. Terrengtrapp til terrasse som er oppført mot nabogrense mangler rekkverk på begge sider.

Nedenfor terrengtrapper med adkomst til huset er det et steinsatt parti mellom trappearrangementet og yttervegg til hovedhus og tilbygg. Det er tilrettelagt med et nedgravd rør som har til hensikt å sørge for at vann som samles på terrenget renner vekk fra overflaten. det opplyses av eier at denne avrenningsinnretningen ikke fungerer tilstrekkelig godt slik at overvann blir liggende på overflaten. Nedløpsrøret på tilbygget er ledet direkte ned på terrenget og ansamling av vann på dette stedet utgjør risiko for grunnmur på tilbygg og dels grunnmur/konstruksjoner under terreng også på hovedhuset.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å gjenopprette et minimums-fall med nye masser. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m ut fra veggen. Der det ikke kan etableres fall rundt bygningen kan man sørge for at terrenget faller jevnt langs ytterveggen til lavereliggende terreng og at fallet er minst 1:50 over en avstand på ca. 3 m langs veggen. På det steinsatte terrenget mellom huset og husets grunnmur/yttervegger må det utføres spesielle tiltak. Grunnen må graves opp og det må legges rør under terrenget med fall til terrenget nederst på tomten slik at vann som samles på denne delen av terrenget renner vekk fra overflaten ved huset. Avrenningsforhold på terrenget rundt hele huset bør utbedres slik at overvann fra nedbør, snøsmelting og fra takets nedløpsrør ledes vekk fra huset og til sikkert sted godt unna husets konstruksjoner mot og under terreng. Slike tiltak kan dels være nokså omfattende og berøre eksisterende terrengtrapper med inngrep.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vann- og avløpsledninger i grunnen er etablert i forbindelse med oppføring av huset i 1984.
Det er ikke opplyst om feil eller mangler ved installasjonene.
Aldersrelatert slitasje med behov for tiltak på sikt kan forekomme

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Aldersrelatert slitasje på utvendige vann- og avløpsledninger er sannsynlig. Erfaring tilsier at når en installasjon har vært i bruk i et visst antall år øker risikoen markant for at behov for utbedringer kan inntreffe.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vanntilførsel og avløpsnett fungerer normalt godt. Risiko for brudd eller annen svikt med behov for tiltak foreligger ved alder.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Tilstandsrapport

POSTEN INNEHOLDER FØLGENDE FORHOLD:
Posten omfatter forhold knyttet til utvendige og innvendige rekkverk i trapper, på balkonger og terrasser. Rekkverkshøyde i trapper skal være minst 90 cm. Åpninger i rekkverk skal ikke være større enn 10 cm. I et trappeløp skal det være håndløper mot vegg og rekkverk på motsatt side. Åpninger i opptrinn skal ikke være større enn 10 cm. På balkonger, terrasser og på støttemurer skal rekkverkshøyden være 1 m. Det foreligger ikke krav til endring av slike forhold, men tilstandsgrader gis på bakgrunn av dagens gjeldende forskriftskrav.

GENERELLE KRAV TIL BRANNTEKNISKE FORHOLD:
Alle boliger skal være utstyrt med brannalarmanlegg eller røykvarslere. I det minste skal det være en røykvarsler pr. etasje. Røykvarslere skal være plassert slik at de kan varsle om brann på kjøkken, i stue og i sonen utenfor soverom. Det kan ikke være dør mellom et rom som skal dekkes og rommet der røykvarsleren er plassert. I leiligheter med åpen kjøkkenløsning vil en røykvarsler kunne dekke både kjøkken og stue. Der stue og kjøkken er adskilt med skillevegg og dør skal det være røykvarsler i hvert av rommene. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom, også når døren mellom rommene er lukket. Røykvarslere bør skiftes etter 10 år. De fleste røykvarslere har en produksjonsdato som er påført på baksiden.
Alle boliger skal i tillegg ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver.
Det skal i prinsippet være godkjent rømning fra hvert annet rom i alle etasjer, og minst to rømningsveier i hver etasje.

RADON
Radonmålinger avdekker om radonstråling er under eller over tiltaksgrense. Radonkonsentrasjonen måles i Bq/m3, det vil si aktiviteten av radon i en kubikkmeter luft. Statens strålevern anbefaler at man utfører tiltak når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m³. Tiltak kan gjerne utføres også ved radoninnhold under 100 Bq/m³ hvis man enkelt kan senke nivået.
UTFØRTE RADONMÅLINGER:
Målinger er utført med sporfilm i 2020. Ansvarlig for analysen er Eurofins Radon Testing Sweden AB.
Årsmiddelverdiene er oppgitt med følgende resultater :
Kjellerstue 150. 1. etasje: Stue 92. Hoved-soverom 49.

Radonsikring av byggegrunn ble først innført som et krav i forbindelse med forskrifter av 2010 (TEK10) og gjelder i dag for all nybygging. Det finnes tiltaksmuligheter også for bygninger oppført før nye forskrifter ble innført i 2010. Radonmåling er relevant i bygninger til og med 2. etasje over utvendig terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
• Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Det foreligger avvik relatert til rekkverkshøyder på balkonger/terrasser.
Det foreligger avvik med hensyn til håndløpere i interntrapper.
Det foreligger avvik fra krav til rekkverk i utvendige trapper.
Det er montert røykvarslere, men røykvarslere mangler stedvis, blant annet i kjøkken i underetasje.
Alder på brannslukningsapparat skal ikke være mer enn 10 år.

Konsekvens/tiltak
• Innhent nytt røykvarslerutstyr.
• Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Avvik på poster knyttet til helse, miljø og sikkerhet bør utbedres.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1993

Kommentar
Byggeår i.h.t. elektronisk grunnbok

Standard
Solid betongkonstruksjon i normalt god stand.

Vedlikehold
Fuktmerker med malerflass er registrert i yttertaket/betongdekket. Ved bruk av fuktindikator er det registrert indikasjoner på fukt i hele konstruksjonen. Årsaken er etter all sannsynlighet at overliggende membran ikke er tett. Tiltak til utbedring er å legge ny foliemembran på betongdekkets overside. Betongdekket må på forhånd sjekkes for mulige skader på armeringsjern. Utbedring av konstruksjonen er komplisert da taket inngår som del av hage for en naboeiendom. Rehabilitering av betong-.dekket som utgjør garasjetaket må derfor avtales nærmere med denne naboen.

Beskrivelse
Garasjebygget er oppført i tomtegrensen til Montebelloveien 12 A, og har adkomst via asfaltert stikkvei til Montebelloveien. Asfaltert gårdsplass utenfor garasjen.
Garasjen er oppført med betonggulv på grunn. Yttervegger og yttertak i betongkonstruksjon. Takkonstruksjonen er et flatt betong-dekke, som utgjør del av hage for Montebelloveien 12 A. Konstruksjonen er støpt på stedet. Ny leddport med bredde på 4,6 m er montert i vegg mot gårdsplassen i 2010. Service på porten er utført i 2023. Det er fast montert belysning i på utside og i himling inne i garasjen. Ladeboks for el. bil er montert i 2017.

Det er konstatert at membranen over betongdekket som utgjør yttertak i garasje ikke er tett. Dekkets overside er del av hagen til den tilstøtende eiendommen. For å utbedre fuktskaden må ny membran legges på betongdekket. Tiltaket må gjennomføres i samarbeid med eiere av tilstøtende eiendom.

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	76			76	13
1. etasje	154			154	57
U. etasje	98			98	
SUM	**328**				**70**
SUM BRA	**328**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Trapperom, soverom 1, soverom 2, stue, bad/wc		
1. etasje	Entré, hall m/trapp, stue/spisestue, kjøkken, gang, soverom 1, soverom 2, omkledningsrom/soverom, bad/wc		
U. etasje	Entré, stue, kjøkken, soverom, bad/wc, vaskerom, trapperom, bod 1, bod 2, badstue		

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet
Takhøyde i u. etasje, ca 2,35 m.
Takhøyde i 1. etasje, ca 2,45 m.
Høyde under møne i 2. etasje, ca 3,1 m.
Balkong med utgang fra stue i 1. etasje, ca. 25 kvm.
Terrasse med utgang fra stue i 1. etasje, ca. 32 kvm.
Balkong med utgang fra stue i 2. etasje, ca. 13 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Godkjente tegninger er tilgjengelige i plan og bygningsetatens digitaliserte informasjon om eiendommen.
Plassering av terrassedør i stue er endret i regi av dagens eiere uten at dette er omsøkt. Utvendig bod utenfor stue i underetasje er ikke omsøkt. En bod i 2. etasje er fjernet og integrert i stue.
Tidligere godkjent carport er innredet til boligformål. Søknad om byggetillatelse er mottatt i plan og bygningsetaten den 09.02.1993. Ferdigmelding datert den 10.08.1998.
Ferdigattest for huset ble først mottatt i 1995.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Bakkeplan		32		32	
SUM		**32**			
SUM BRA	**32**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Bakkeplan		Garasje	

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet
Innvendig høyde er 2,6 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Garasjebygget er oppført på tomtegrunn med gnr. 29 bnr. 756. Tomten som er registrert med areal på 400,2 kvm eies i fellesskap mellom Montebelloveien 12 B og Montebelloveien 12 C. Begge eiendommer har hjemmel til hver sin halvpart av tomtegrunnen. Det foreligger ikke tegninger for garasjebygget, men det fremgår av elektronisk grunnbok at bygget er oppført i 1993. Tomten omfatter asfaltert adkomstvei og asfaltert gårdsplass med parkering. Det er nedstøpte varmekabler i nedkjøringen med to spor. Det opplyses at Montebelloveien 12 C bærer kostnader for sporet nærmest Montebelloveien 10.

Nyere håndverkstjenester

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

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)
Tomannsbolig	315	13
Garasje	0	32

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.11.2025	Hans Petter Tangen	Takstingeniør
	Marianne Walmann Rognstad	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	29	689		0	710.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Montebelloveien 12 C

Hjemmelshaver
Rognstad Marianne Walmann, Rognstad Stig Andre

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	29	756		0	400.2 m²	Norsk Eiendomsinformasjon	Eiet

Adresse
Fellesareal for Montebelloveien 12 B og Montebelloveien 12 C. (Ideelle andeler) Tomtegrunnen omfatter adkomstvei, gårdsplass og dobbel garasje

Hjemmelshaver
Montebelloveien 12 B ved Kjetil Moy og Christine Marie Moy og Montebelloveien 12 C ved Marianne Walmann Rognstad og Stig Andre Rognstad

Eierandel
50 / 100

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende på Montebello, i attraktivt boligstrøk med villaer og annen småhusbebyggelse. Adkomst fra Montebelloveien. Sentral og usjenert beliggenhet med trafikk kun til boligeiendommene. Kort kjøreavstand til forretninger og servicefunksjoner på Skøyen og Sjølyst. Offentlig kommunikasjon i nærheten. Barnehager, og skoler for alle trinn i nærområdet. Parkering i dobbel garasje og på felles gårdsplass.

Adkomstvei

Adkomst fra asfaltert stikkvei til Montebelloveien.
Montebelloveien er en privat vei, og det er etablert et veilag. Det opplyses at avtale er inngått om betaling av et årlig beløp på ca. kr. 3.000,- pr. år for snørydding og strøing.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Området er regulert til boligformål

Om tomten

Opparbeidet og beplantet tomtegrunn.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 950 000	1994

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er mottatt pr e-post	Gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Diverse opplysninger er innhentet fra plan og bygningsetatens informasjon om eiendommen	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er innhentet fra elektronisk grunnbok	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedr påkostninger og vedlikehold er oppgitt av eier på befaring	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.02.2026	
2	11.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/US2294

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Marianne Walmann Rognstad	9578-5999-4-867808	2026-03-03 12:04:39
Stig Andre Rognstad	9578-5991-4-3435905	2026-03-03 12:33:36

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
3. mars 2026

Oppdragsnummer
13-0513/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Montebelloveien 12C, 0377 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Marianne Walmann Rognstad, Stig Andre Rognstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
6. juni 1994

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 4930702
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: 2006: Bad 1 og 2 etg totalrehabilitert Comfort Skårer. 2006: Byttet sanitærutstyr bad i utleie enhet, Comfort Skårer 2020: Ny membran og fliser i dusj, Byggservice Piotr Kwasnik

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2006: Comfort Skårer bad 1 og 2 etasje 2020: Membran dusj i utleie enhet - usikker på om Byggservice brukte rørlegger da ny membran/ fliser ble lagt. Sluket ble ikke byttet.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2006: Comfort Skårer 2020: Byggservice

---

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2020: Takfornying AS, rens, maling og forsegling av takstein 2016: Byggservice, ny takpapp

---

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?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Røa elektro, Strand Elektro, Bolig Elektrikeren m/flere. Det er utført arbeid på det elektriske anlegget flere ganger i vår botid.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2019

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elbil lader i garasjen 2017, Strand Elektro. Ladepistolen er litt ødelagt, kontrollert av Røa Elektriske i 2025 og godkjent for bruk.

---

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: Comfort Skårer - rehabilitering bad 2006, Oppussing kjøkken 2007

---

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

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Fjernet et rom i 2 etg, bygget bod på terrasse, flyttet dører til balkong, bygget kjølerom (nå bod). Det er ikke søkt om disse arbeidene

---

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

Ja

Beskriv: Eiendommen har kommunalt vann og avløp. Har ikke septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende.

---

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

Ja

Beskriv: Ingen kontroll er utført, da eiendommen ikke har noe av dette.

---

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

Nei

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 29/1-21, dokumentasjon foreligger

---

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Se tilstandsrapport for takstmanns vurdering av disse rom

---

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: Vifte montert pga dårlig trekk i pipe. Gamle peiser ble byttet ut med nye i 2007. Trekk fungerer nå godt uten å bruke vifte

---

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

Ja

Beskriv: Noe fukt er observert i et hjørne i kjellerbod, se tilstandsrapport

---

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

Ja

Beskriv: Fukt i garasje, kommer muligens fra utett membran i tak, se tilstandsrapport. Vi har hatt lekkasje fra Velux vindu 2 etg, og byttet vinduene i den forbindelse (ca 2009)

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det elektriske anlegget er løpende oppgradert

---

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

Ja

Beskriv: Takstmann har kommentert noe skjevheter i gult i tilstandsrapporten

---

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

Ja

Beskriv: Lekkasje fra rør på kjøkkenet i 1 etasje rundt 2010. Skaden ble utbedret og det har ikke vært lekkasje etter dette.

---

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: Skade på søyle ved inngangsparti i underetasje, utbedret gjennom IF for mer enn 10 år siden. Observert mus på kjøkkenet enkelte år, sist vinter 2024 (2 mus tatt i felle - ikke observert etter dette). Sukkermaur i utleie enhet enkelte år.

---

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

Ja

Beskriv: Har ikke radiator, sentralfyr, balansert ventilasjonsanlegg, så det har ikke vært feil på slike. Varmepumpe ny høsten 2023, service utført høst 2025. Ingen feil på varmepumpe.

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

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

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: Boligen er en tomannsbolig og er registrert som dette i matrikkelen

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Skaderapport IF 11/8-23. Vanninntrenging ved overlysvindu etter styrtregn. Utbedret, ikke vært noe etter dette

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport 26/11-25, Hans Petter Tangen

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Mulig sykkelsti i Montebelloveien

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0513/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Stig Andre Rognstad	**2026-03-03**	**Marianne Walmann Rognstad**	**2026-03-03**

Identifikasjon

Stig Andre Rognstad

Identifikasjon

Marianne Walmann Rognstad

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Montebelloveien 12C
Postnr	0377
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	29
Bnr.	689
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	80941250
Bolignr.	H0101
Merkenr.	f5b23efb-4810-41d0-a332-d056f3841882
Dato.	15.03.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår:	1984
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	228
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon:	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Montebelloveien 12C
Postnr/Sted: 0377 OSLO
Bolignr: H0101
Dato: 15.03.2023 10:35:45
Energimerkenr: f5b23efb-4810-41d0-a332-d056f3841882

Gårdsnr: 29
Bruksnr: 689
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 80941250

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 3: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

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.

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 8: 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 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

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 20: 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.

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Montebelloveien 12C
Postnr	0377
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	29
Bnr.	689
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	80941250
Bolignr.	U0101
Merkenr.	8a97f892-d02c-417d-8c4e-e31e41ec2ccc
Dato.	15.03.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Spar strøm på kjøkkenet
- Tiltak utendørs
- Bruk varmtvann fornuftig

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår:	1984
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	105
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon:	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Montebelloveien 12C
Postnr/Sted: 0377 OSLO
Bolignr: U0101
Dato: 15.03.2023 10:59:07
Energimerkenr: 8a97f892-d02c-417d-8c4e-e31e41ec2ccc

Gårdsnr: 29
Bruksnr: 689
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 80941250

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 3: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: 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 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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 19: 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.

Skatteetaten

Dato
02.03.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 29 Bnr 689 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Montebelloveien 12C, 0377 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 8 267 260
Som sekundærbolig:	kr 18 238 943

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Oslo

Utskriftsdato: 27.02.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 27.02.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-29/689 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Montebelloveien 12C 0377 OSLO
Fakturamottaker:	Rognstad Marianne Walmann Montebelloveien 12 C 0377 OSLO
Eiernavn:	Rognstad Marianne Walmann

Kommunale avgifter	NOK 40 248,36
Eiendomsskatt	NOK 6 775,00
Totalt	NOK 47 023,36

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Vann- og avløpsgebyr	28 803,64
Feie- og tilsynsgebyr	472,00
Renovasjonsgebyr	10 972,72
Eiendomsskatt	6 775,00
Totale avgifter	**47 023,36**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Katinka Krefting Hodnungseth
MONTEBELLOVEIEN 12C

Dato: 02.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86527679
9023486

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.29 BNR. 689

Vi viser til bestilling av 20260227 for MONTEBELLOVEIEN 12C.

GNR. 29 BNR. 689

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 27.04.1982.

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

711 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

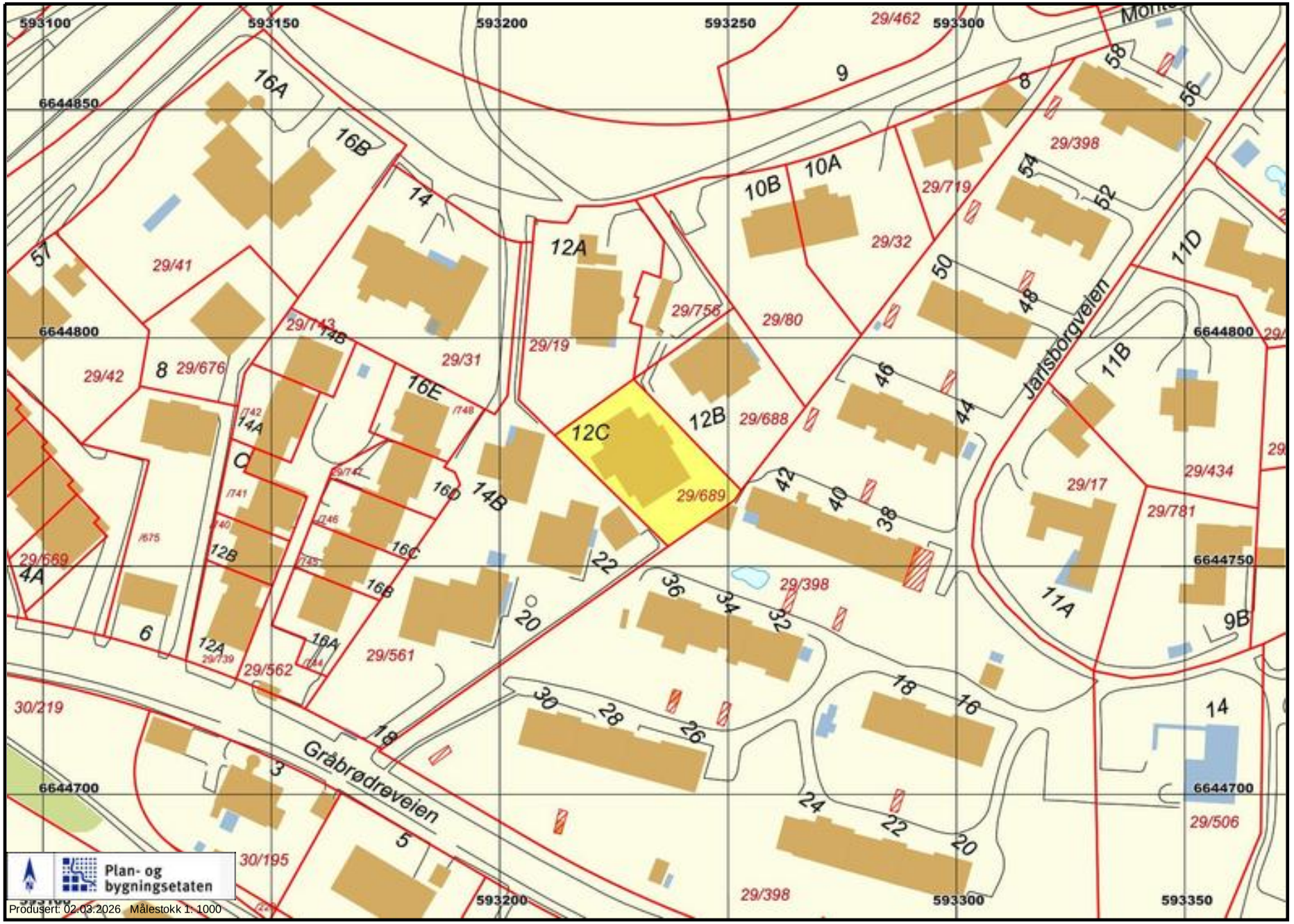
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

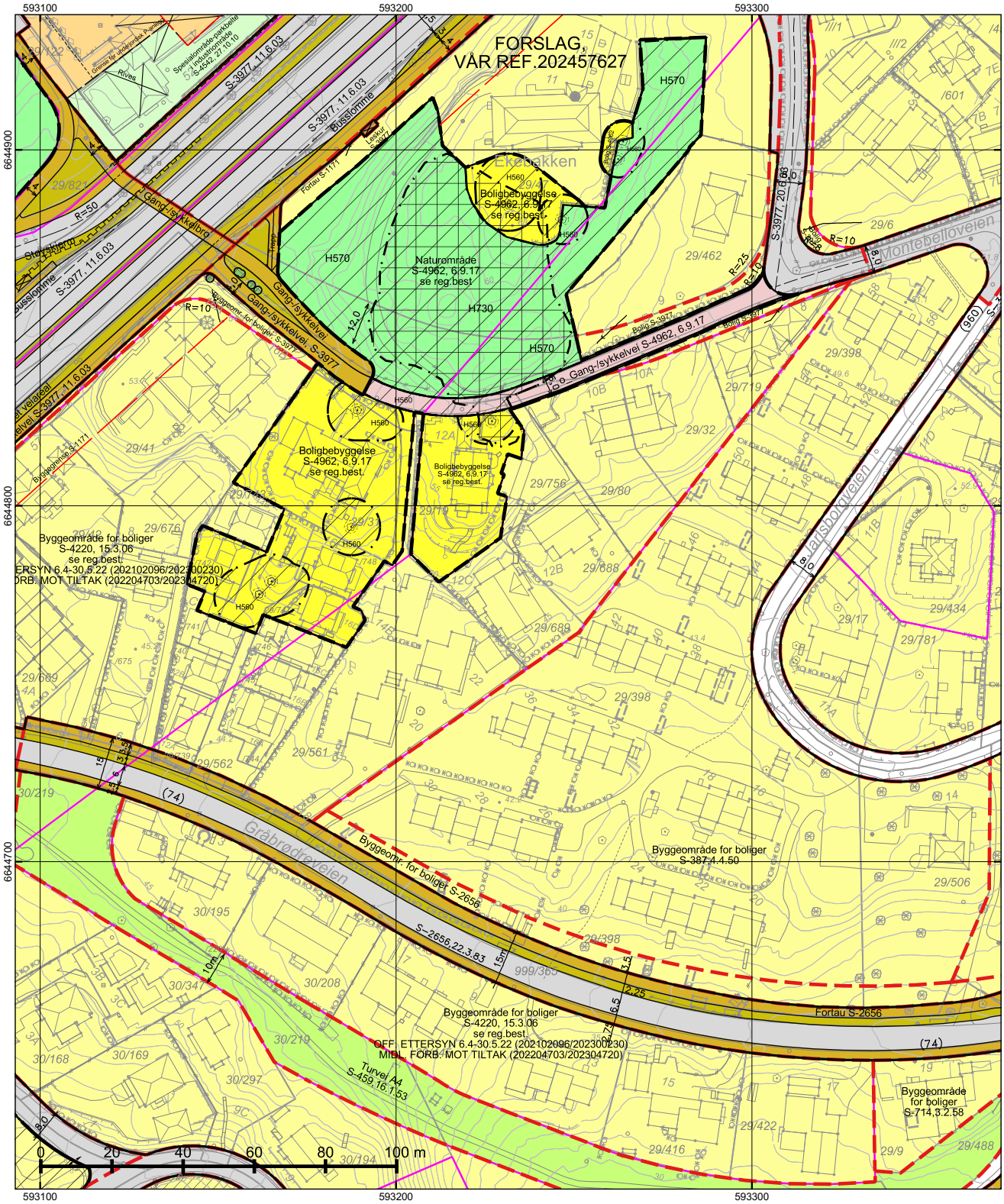
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


593100
593150
593200
593250
593300
6644850
6644800
6644750
6644700
29/462
29/398
29/719
29/32
29/80
29/756
29/19
29/31
29/41
29/42
29/676
29/688
29/689
29/434
29/781
29/17
29/561
29/562
29/739
29/506
30/219
30/195
Jarlsborgveien
Gråbrødreveien
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 02.03.2026 Målestokk 1: 1000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

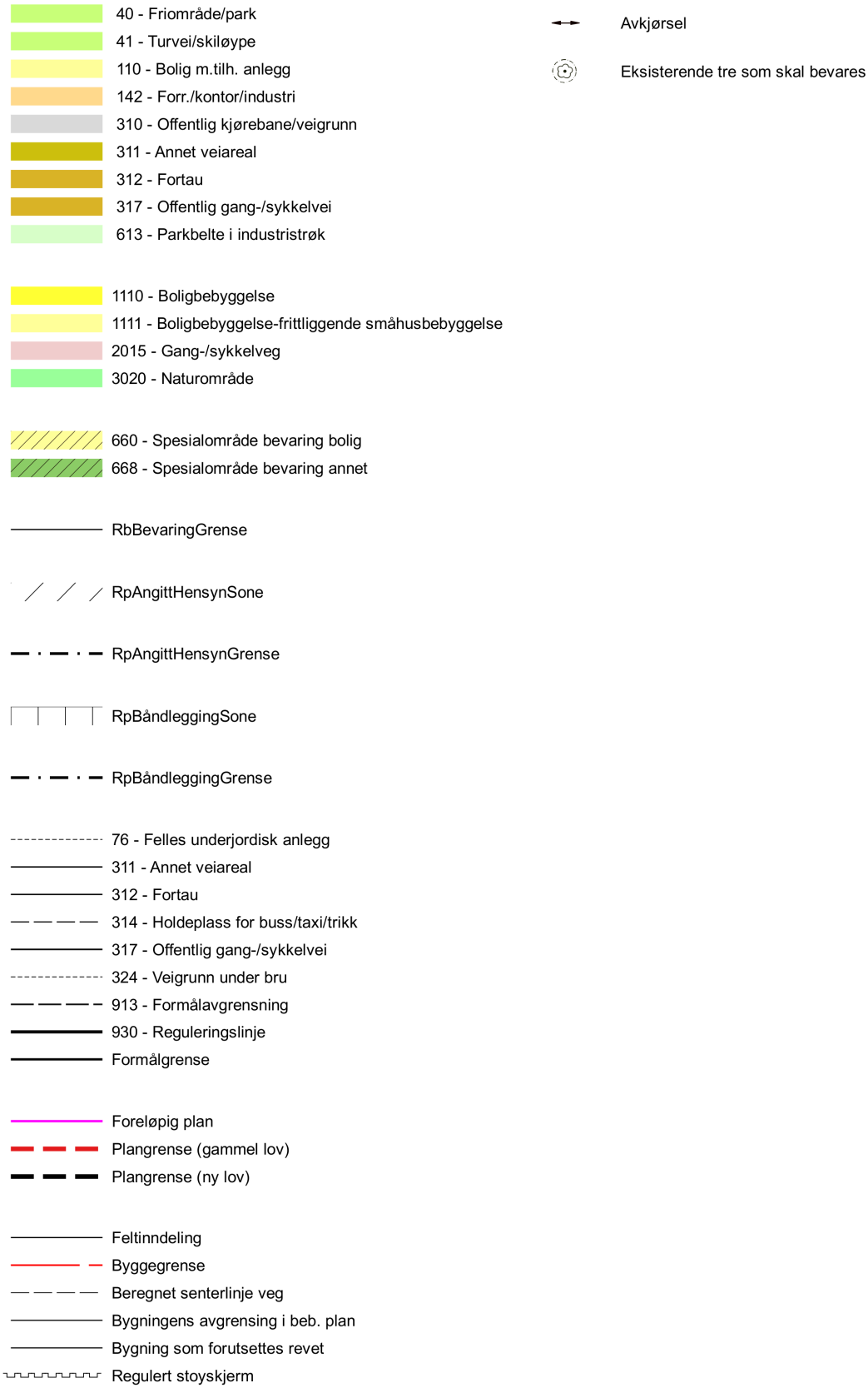
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

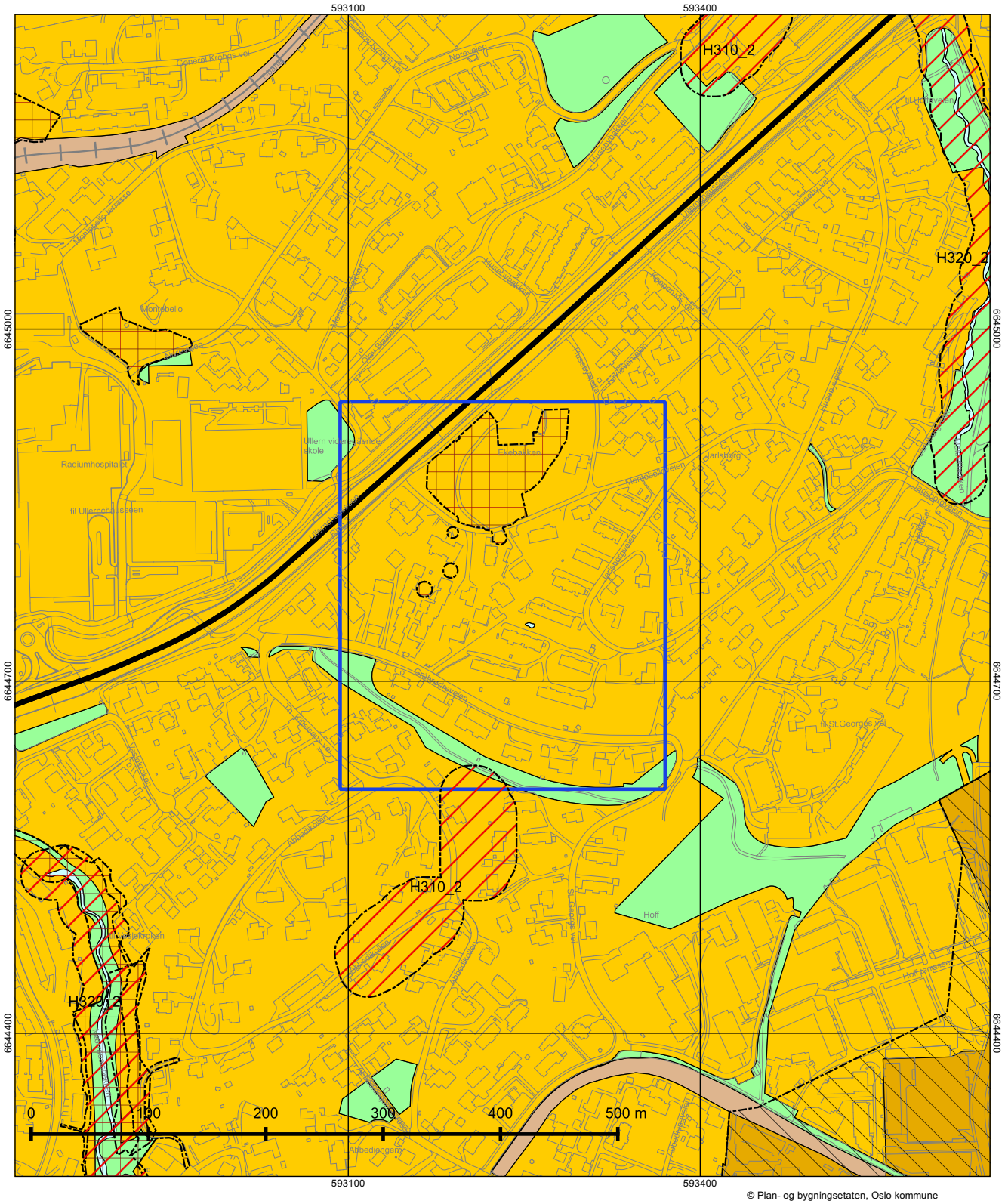
PlottID/Best.nr: 153820/ 86527679
Deres ref.:
Adresse: Montebelloveien 12
Kommentar:
Gnr/Bnr: 29/689

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153820/86527679
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

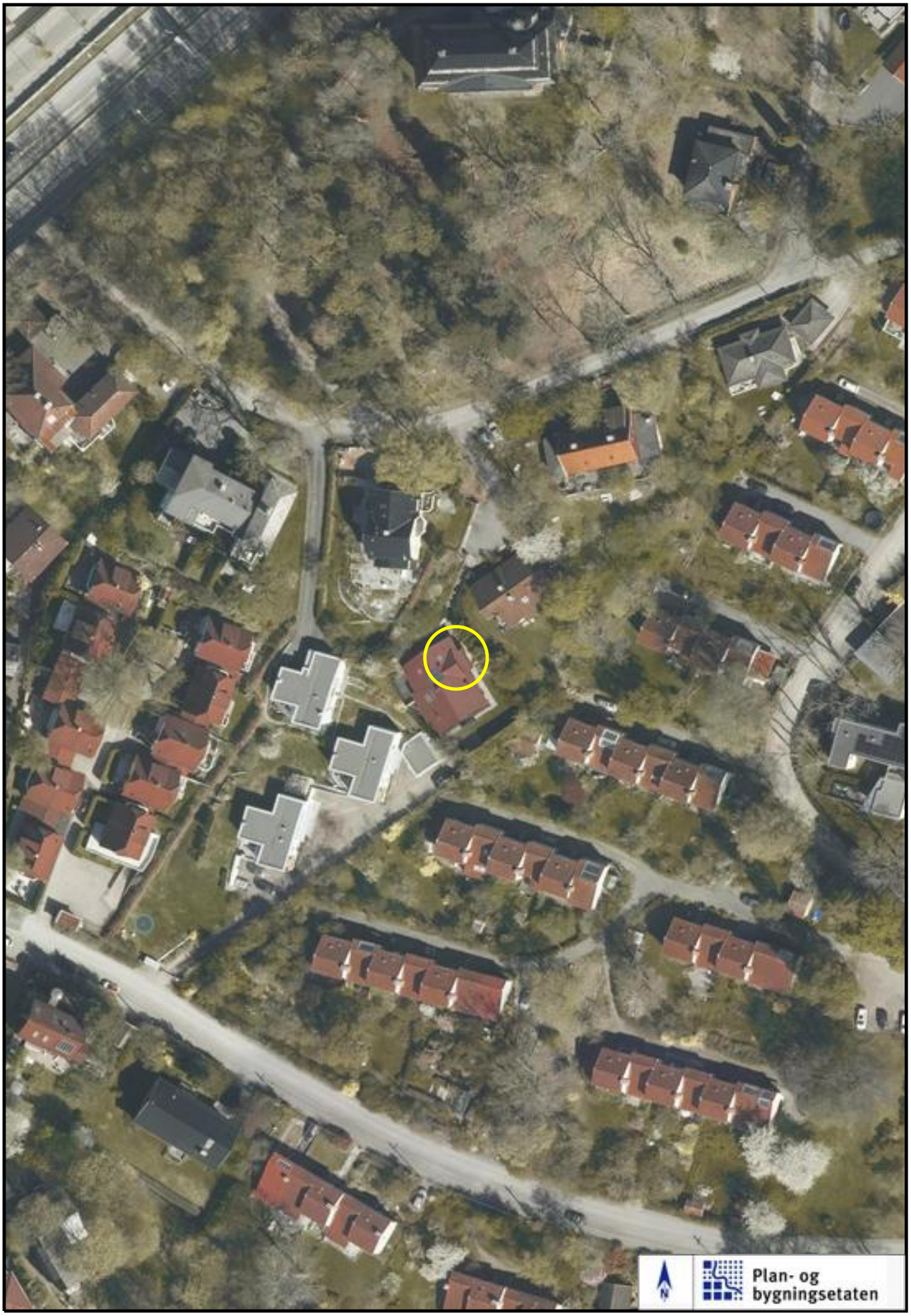
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan





Montebelloveien 12 C Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 02.03.2026

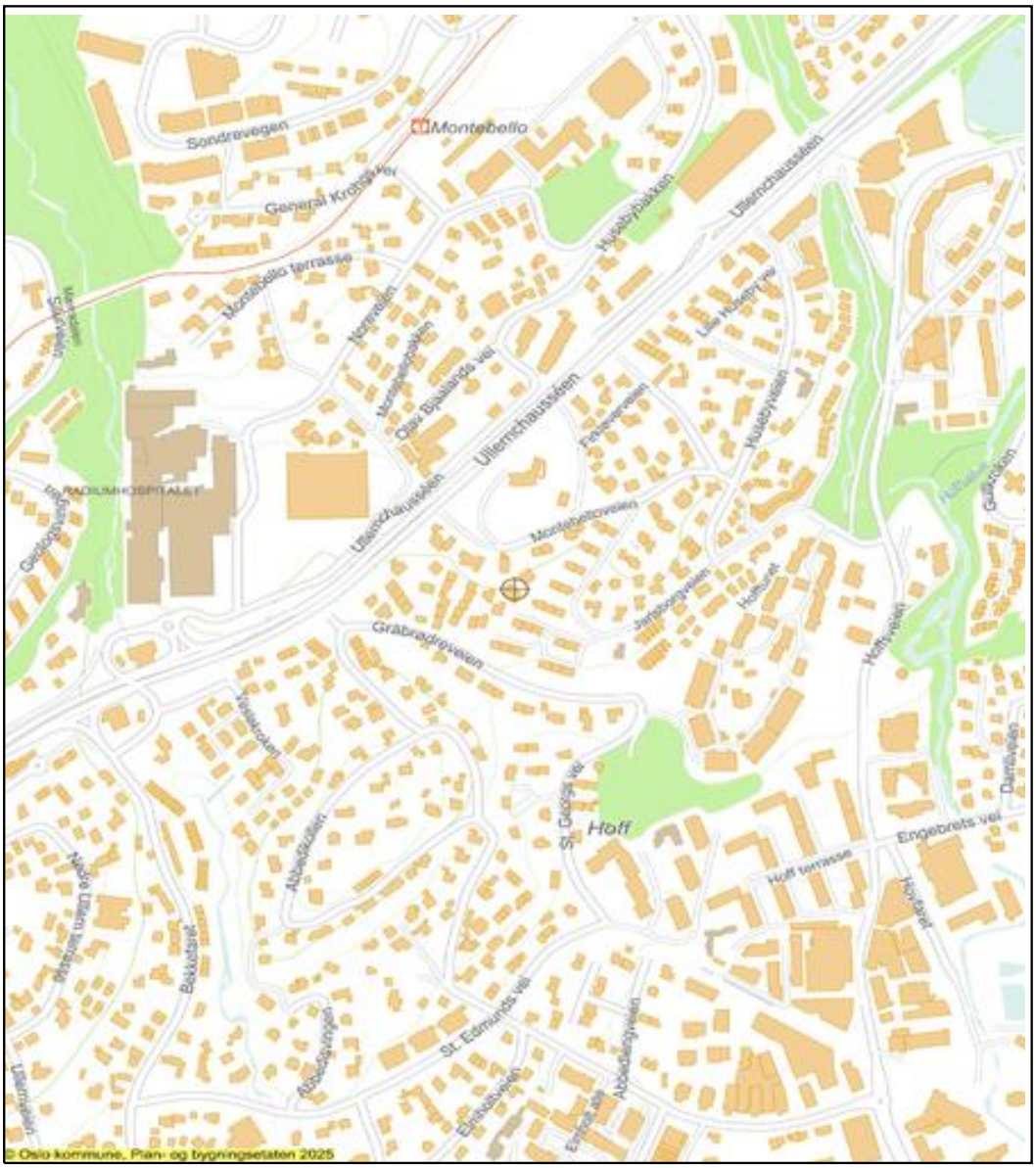
Oversiktskart

Adr.: Montebelloveien 12 C

Gnr bnr : 29 / 689

Bydel : ULLERN

Skolekrets (2020/2021): Smestad



Dato: 02.03.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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

Oslo

S-4220

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

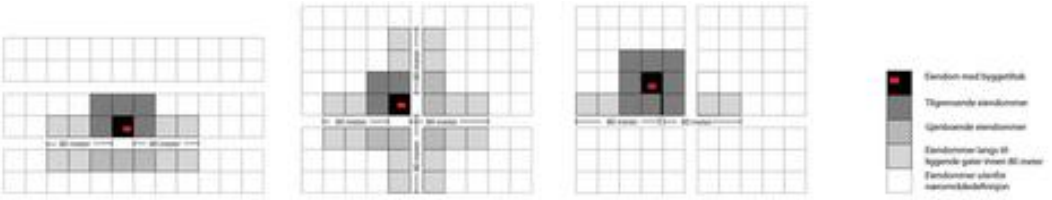
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

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

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

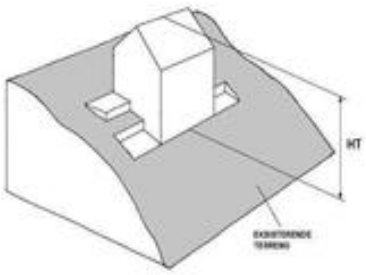
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

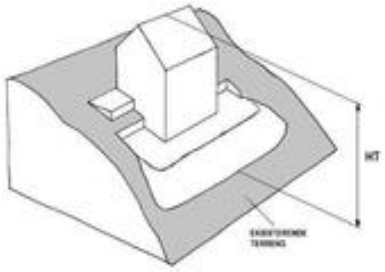
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

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

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

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.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[3] *68 30 40

Brukstillatelse.

Gnb. F. 11-84

Tomannsbolig

Montebelloveien 12 C	Matr.nr. Gnr.29/bnr.689	Journ.nr. 83/1236

Byggherre
Arne Wergeland
Montebelloveien 12 C

0379 OSLO 3

Ansvarshavende
Bygn.ing. Tore Kringler
Eurohus Norge A/S
Odinsgt. 13

0266 OSLO 2

ØA/LC

Dato 12. november 1984

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at nedennevnte mangler blir rettet snarest
~~Midlertidig attest om ferdigattest blir sendt 11.9.84.~~

1. Terreng må utføres slik at det ikke blir til skade eller ulempe for naboer og slik at det får fall fra huset. Eventuelle skråninger mot naboer må ikke være brattere enn 1:2.
2. Det må opparbeides minst 3 bilplasser på egen eller fellesareal.
3. Støttemuren må pusses utvendig.
4. Støttemuren mot syd/vest må sikres på toppen med rekkverk i forskriftsmessig høyde.
5. Forskriftsmessig henvisningsskilt ved vei og husnummerskilt må oppsettes.
6. Det må monteres sndfanger over hovedinngangsdør.
7. Utvendig stige for atkomst til tak må anskaffes.
8. Det må settes opp rekkverk med forskriftsmessig høyde på toppen av murene ved hovedinngangen og på repos ved hovedinngangen.
9. Hedløperør må gjøres ferdig.
10. Det må monteres håndløper på veggsiden i innvendige trapper.
11. Det må monteres håndløper i utvendige trapper.
12. Korrigerte fasadetegninger og planer av u.etg. og 1.etg. må innsendes i 2 eksemplarer.
13. Dør fra stue og ut til det fri må holdes forsvarlig avstengt til det er ferdig utenfor.

For bygning med tilfluktsrom skal funksjonsprøvning utføres av Oslo sivilforsvar, etter melding fra ansvarshavende til sivilforsvaret.
Innen ett år fra dato må bygningen være satt i full stand slik at den fyller de krav bygningslovgivningen stiller for ferdigattest. Innen samme frist må anmodning fra ansvarshavende om ferdigbesiktigelse være innkommet.
Ved ferdigbesiktigelsen kan ytterligere mangler bli påpekt.

For bygningssjefen

Oppmann
Olav Vevle

Byggekontrollør
Andersen

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

Blj. 0.2 .000 Andvord.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Arne Wergeland
Grindbakken 70

0764 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	830101236	95/9669

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Kjell Leon Stølan	13. februar 1995

Arbeidssted : 029/0689 Montebelloveien 12 C
Byggherre : Arne Wergeland, Grindbakken 70, 0764 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG - TOMANNSBOLIG

FERDIGATTEST

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

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og opplysninger fra ansvarshavende.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for samt opparbeidelse av tomten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

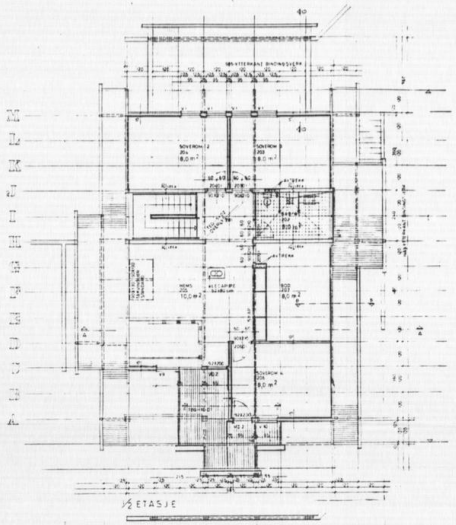
Bjørn Måling
Overingeniør

Kjell Leon Stølan
Avd.ing.II

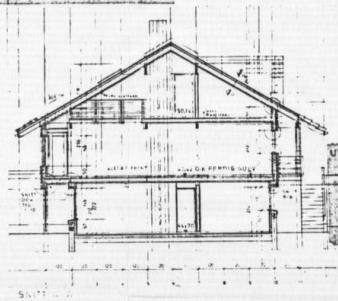
Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA.
Avkjørsler kontrolleres av OVV.

TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21X

125/75
63/1236



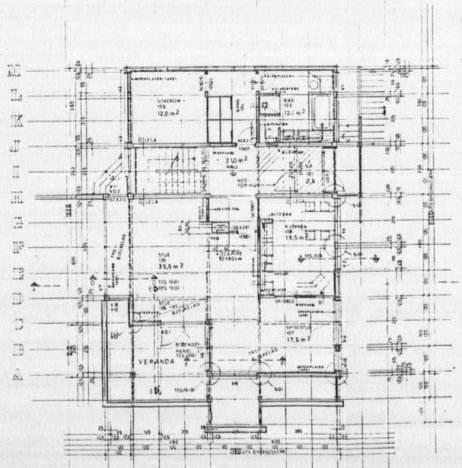
TAK:
TEGL LEKTER SLØFER PÅPP
18 mm TAKBORD
50 • • LEKTER - LUFTING
IMPR. FIBERPLATE
200 mm MINERALULL DIFFUSJON, TREFIBER
EL-LEKT OG TREPANEL

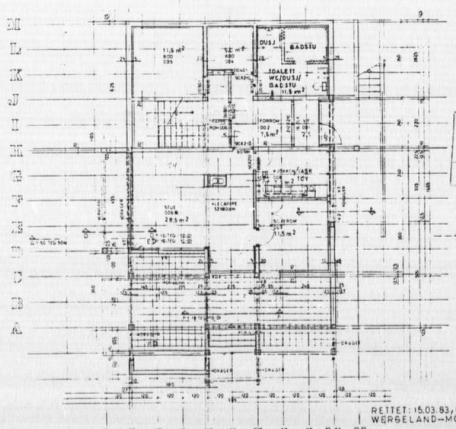


UTV. TREVEGGER: LIGGENDE TREPANEL
LEKTER
IMPR. FIBERPLATE
150 mm MINERALULL
DIFFUSJON
TREFIBER
EL-LEKT OG TRE-
PANEL EL. SPON-
PLATER

GULV PÅ GRUNN: BELEGG
50 mm ARMERT PUSS
EL-VARMEKABEL
50 mm SKUMPLAST
DIFFUSJON
50 mm AVRETTING
200 • • GRUS

GRUNNMUR 250 mm LECA
TILLEGGSISOLERT I OPP-
HOLDSROM MED 100 mm MINERAL-
ULL.





24 APR. 1989

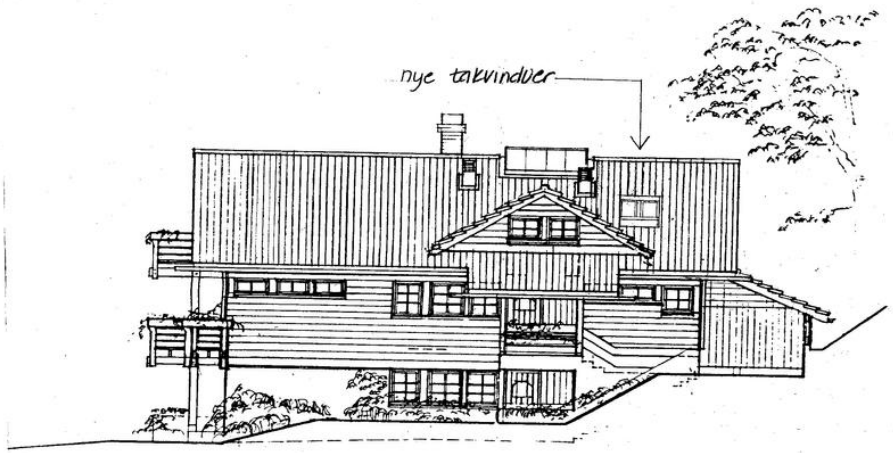
9

RETTET: 15.03.83, 06.06.83, 07.01.84.
WERGELAND-MONTEBELLOVEIEN 12 C
GNR. 29 BNR. 589
MÅL: 1:100
DAT.: 25.02.83
TEG.: 101

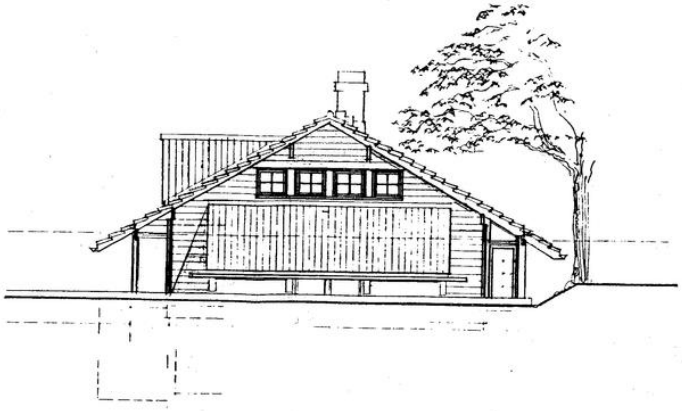
PLANER, SNITT



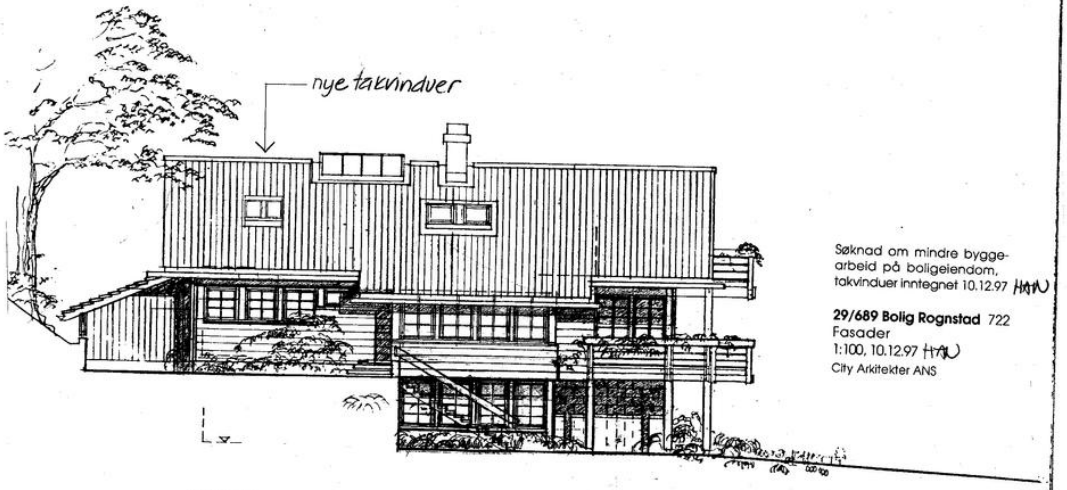
SYD/ØST



NORD/ØST



NORD/ VEST



SYD/VEST

Søknad om mindre bygge-arbeid på boligeiendom, takvinduer inntegnet 10.12.97 HAU

29/689 Bolig Rognstad 722
Fasader
1:100, 10.12.97 HAU
City Arkitekter ANS

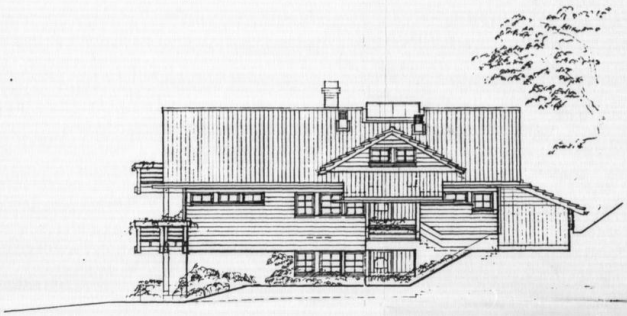
RETTET: 15.03.83, 06.06.83, 7.01.84 3009.88 5.2404.89
WERGELAND–MONTEBELLOVEIEN 12 C / GNR. 29 BNR. 689
FASADER
MÅL: 1:100
DAT.: 250283
TEG.: 102

BJØRN CHR. BECKMANN ARKITEKT BERNHARD HERRES VEI 26
OSLO 3 TLF 1489 27

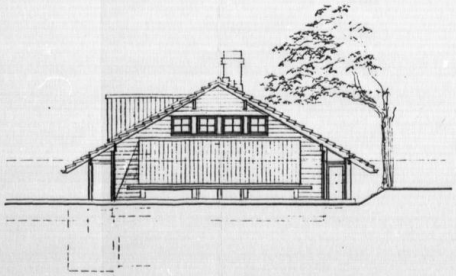
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X



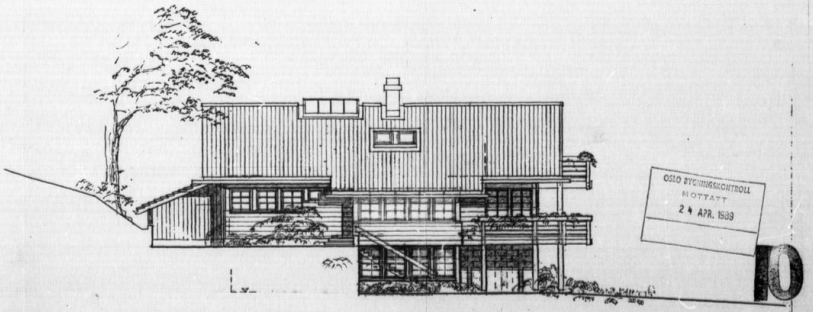
SYD ØST



NORD/ØST



NORD/ VEST



SYD/VEST

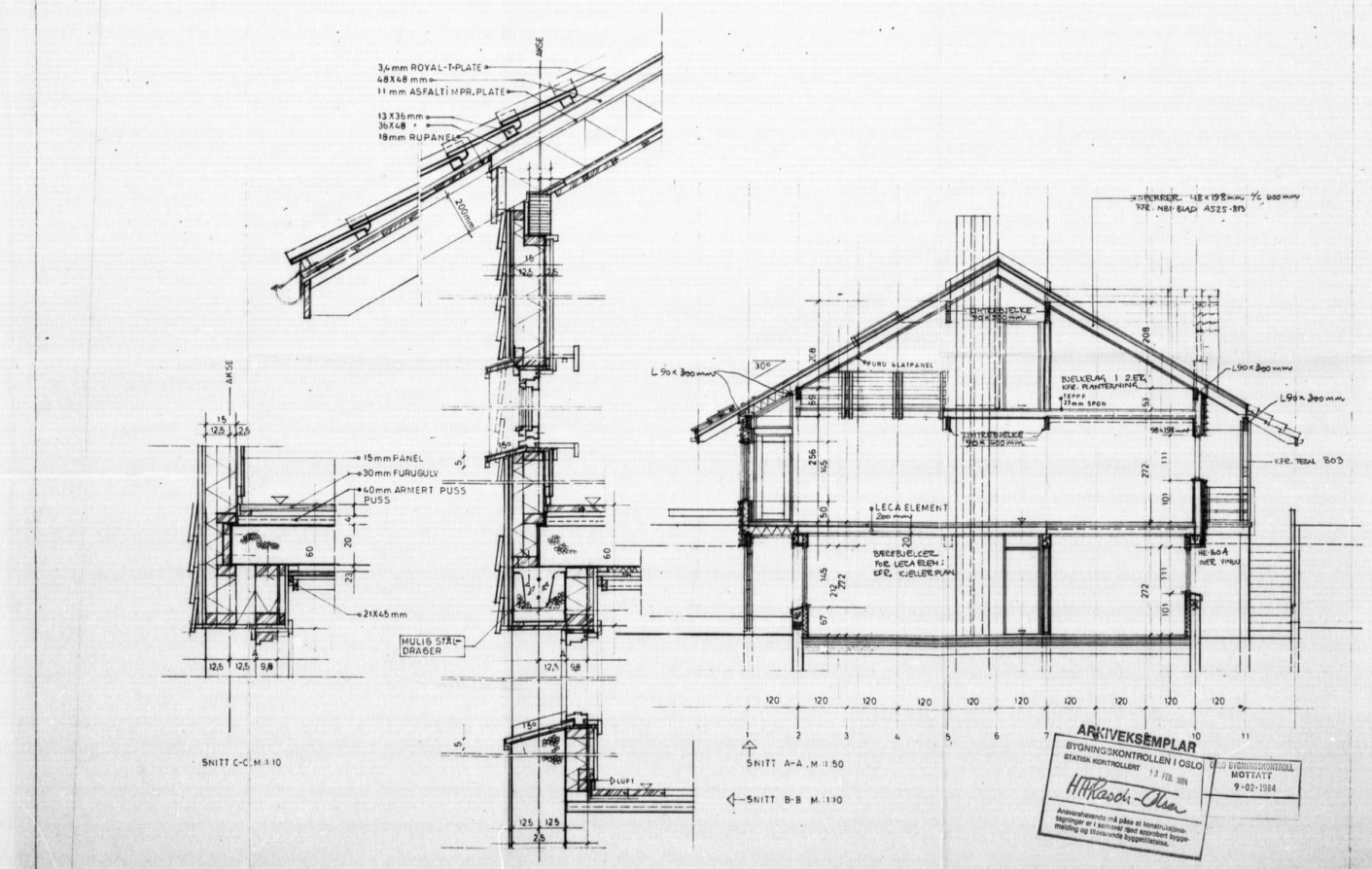
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
24 APR. 1989

RETTET 15.03.83, 06.06.83, 7.01.84 [illegible] 5.2604.89
WERGELAND–MONTEBELLOVEIEN 12 C / GNR. 29 BNR 689
FASADER
MÅL 1:100
DAT. 25.02.83
TEG.: 102

BJØRN CHR. BECKMANN ARKITEKT BERNHARD HERRES VEI 76A
0510 3 TLF 46 89 27

A1 A2 A3 A4 A5 A5 A4 A3 A2 A1

TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21X



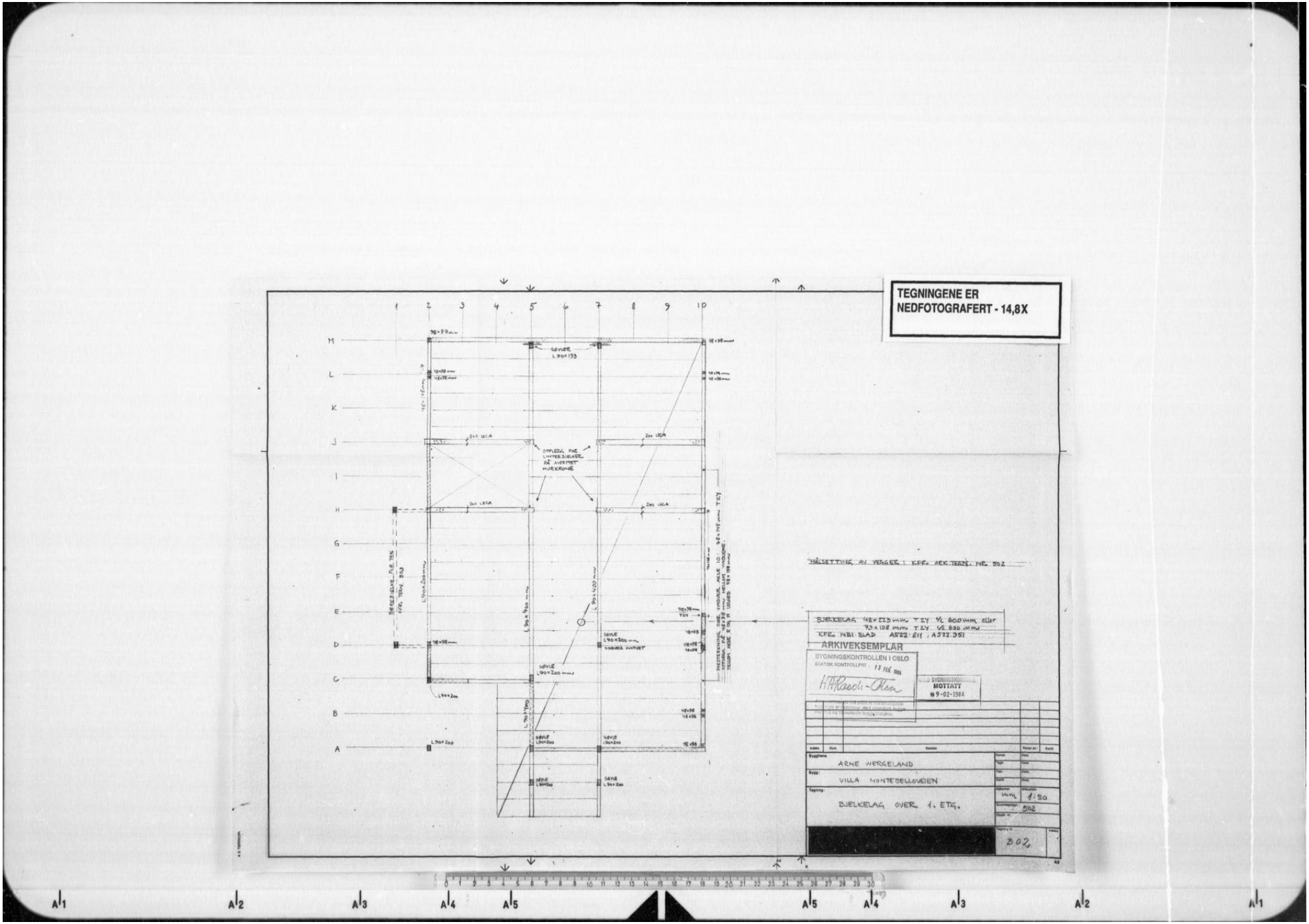
ARKIVEKSEMPLAR
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
STATISK KONTROLLERT 13 FEB. 1984
H. H. Rasch-Olsen
Ansvarsfraskrivning må påse at konstruksjonstegninger er i samsvar med godkjent byggemelding og tilhørende byggetillatelse.
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
9-02-1984

RETTET 22.11.83/bc
WERGELAND
SNITT A-A / DETALJER

MÅL 1:50, 1:10
DAT. 30983
TEG. SKD41

BJØRN CHR. BECKMANN ARKITEKT
BERNHARD HERRES VEI 26 OSLO 3 TLF. 148927

A1 A2 A3 A4 A5 A5 A4 A3 A2 A1


TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8X
BJELKELAG 48x223 mm T.EY. c/c 600mm eller
73x198 mm T.EY. c/c 600 mm
KFE. NBI BLAD A522.211 ; A522.351
ARKIVEKSEMPLAR
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
STATISK KONTROLLERT
MOTTATT
ARNE WERGELAND
VILLA MONTEBELLOVEIEN
BJELKELAG OVER 1. ETG.
1:50
302
B02

11/4

OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

29/689 Montebellovegen 12 C 83/1236

Meldt SER type 3

12-11-84

30-11-84 N.U.

Meldt GAB E 14-11-84 T.T.J

Henlegg (om 3 mndr) inntil eventuell anmerkning om ferdigattest måtte komme 4/10-85 ØJ

Meldinger:

- ☒ Brukstillatelse
- ☒ Statistikk fører
- ☒ Eiendoms- og skattetakstkontoret
- ☒ Vannavgiftskontoret
- ☒ Melding om rørleggerarbeid
- ☐ Oslo sivilforsvar
- ☐ Heisattest
- ☒ Pipeattest
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

SER

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter DM

V.

Ferdigbesiktigelse 24/3-87. Ø.O

Kan ferdigattesteres

Oslo, den

Ferdigattestert

Till. forstu 68 51 50

Til topp grunnmur

Arbeidets art Tømmerhus

Fratopp gr.mur 15-2-84

Bygn.ing. Tore Kringler
c/o Eurohus A/S
Øvrefoss 14
0555 OSLO 5

Byggetillatelse	Gravetillatelse
30-8-83 -	

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Tomtenr.	Tidl. bruksnr.
29	689			

Matr.nr.

Adresse Montebellovegen 12C

Byggherre Arne Wergeland

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
D.J.nr. 01236
Mottatt 11 APR. 1983

5000 Andvord 23086/78

19970514 3

GNR: 29 BNR: 689

ADRESSE: MONTEBELLOVN 12C, 0379 OSLO

ARBEIDETS ART: INNSETTING AV 2 x 2 VELUX 104

BYGGHERRE: MARIANNE ROGNSTAD

OVENNEVNTE ARBEID ER NÅ FERDIG.

VERDIEN AV ARBEIDET ANSLÅS TIL KR: 40.000,- (inkl. virkelyst)

DATO 10/8 1998

UNDERSKRIFT Marianne Rognstad

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
MOTTATT: 18. AUG. 1998

SAKSNR.: 9705141 - 2

AVD.:	SBH.:	A.NR.:	MERK.:
V		531	

199300154 4

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
MOTTATT: 13. AUG. 1998
SAKSNR.: 9300154-3
ANT.: 1 | SERIE: | GNR.: 531 | BNR.:

Returneres Plan- og bygningsetaten

Ref.: Ekspedisjon
Saksnr.: 9300154-2

Arbeidssted: 29/689//1 MONTEBELLOVEIEN 12C
Byggherre: Wergeland, Arne
Arbeidets arr: Enebolig

☒ Arbeidet er ferdig.

☐ Arbeidet er påbegynt og blir meldt ferdig senere.

☐ Arbeidet er ikke lenger aktuelt. Saken kan utgå.

10/8-98
Dato

Marianne Wergeland
Underskrift

Viser til vedlagte takst. Vi overtok huset juni 94 - og fikk beskjed om at alt var i orden mht. tilbygget. Ferdig attest for huset som helhet ble først mottatt februar 95 pga gjenstående arbeider.
Tilbygget var ikke helt ferdigstilt innvendig ved overtagelsen. Det inneholder nå garderobeskap - og ikke vaskerom, slik taksten sier (det har aldri vært vaskerom).
Beklager at bygget ikke er ferdigmeldt. Dette fikk vi beskjed om at var i orden av Wergeland/megler ved kjøpet - og trodde det inngikk i vedlagte ferdigattest. Mwergeland

DAGBOKFØRT
24. AUG. 83 023885
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

E R K L Æ R I N G.

Eiendommen GNR 29 BNR 689 skal ha, som vist med grønt på oversiktskart datert 10/6-83, 3m adkomstvei over eiendommen GNR 29 BNR 688.

Utgifter til opparbeidelse, drift og vedlikehold av adkomstveien, skal dekkes av GNR 29 BNR 689.

Erklæringen kan ikke avlyses eller endres uten samtykke fra Oslo Bygningsråd.

Erklæring tinglyst 27/4-82, dagboknummer 11065, slettes.

Oslo 29.7.83
Helge Tall
Eier avGNR 29 BNR 688

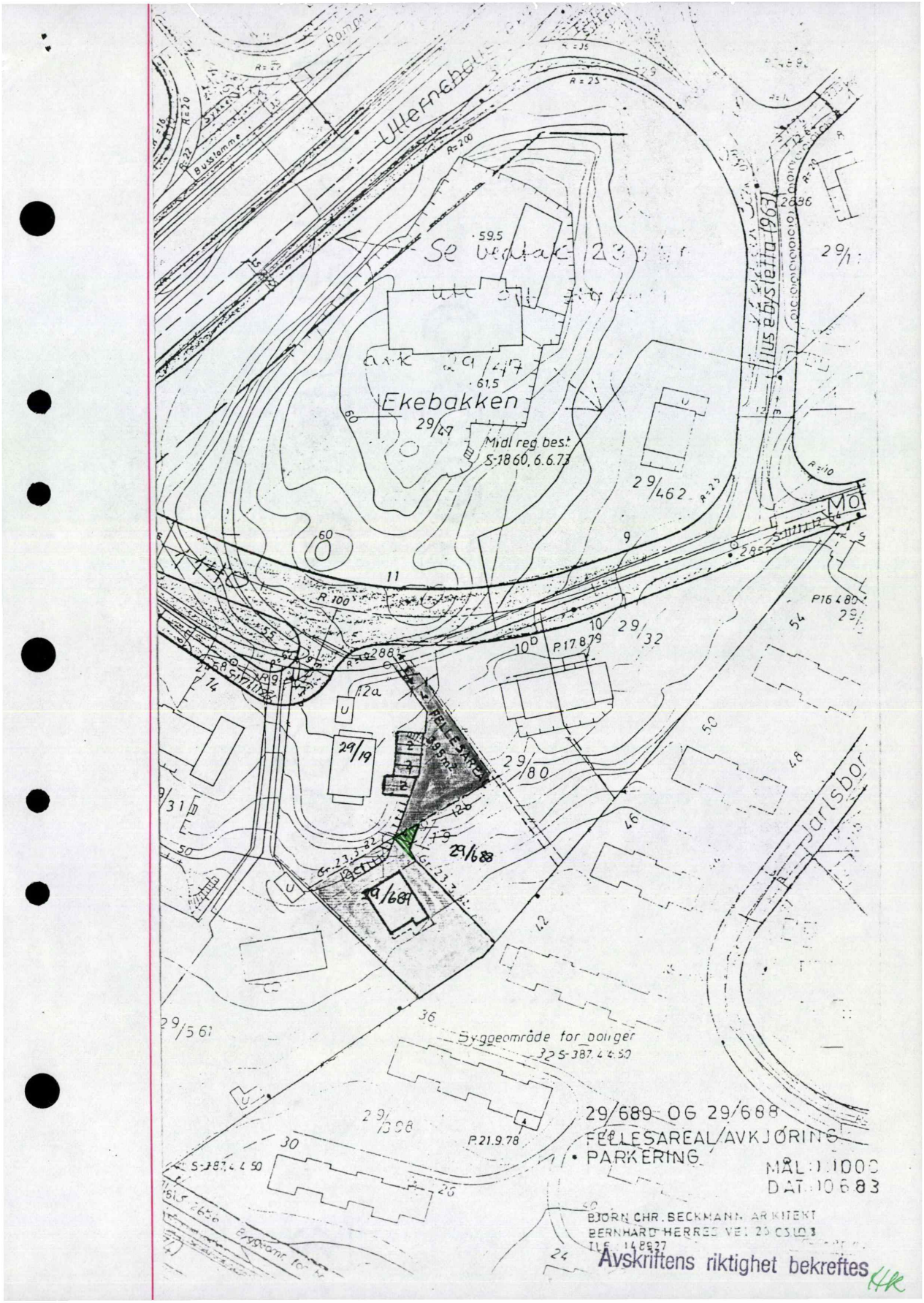
Oslo 27/7.83
Eier avGNR 29 BNR 689

I henhold til delegert myndighet samtykker byplansjefen i at tidligere erklæring datert 23.4.82, grunnboknummer 11065, utgår.

Oslo byplankontor, den august 1983

Sven W. Meinich
byplansjef

Avskriftens riktighet bekreftes


Ekebakken
29/47
Midl reg. best.
S:1860, 6.6.73
29/462
29/32
29/19
29/80
29/688
29/689
29/561
29/308
FELLESAREAL
595 m²
Byggeområde for boliger
29/689 OG 29/688
FELLESAREAL/AVKJØRING
• PARKERING
MÅL: 1:1000
DAT: 10.6.83
BJØRN CHR. BECKMANN ARKITEKT
BERNHARD HERRES VEI 29 OSLO 3
TLF. 14 88 37
Avskriftens riktighet bekreftes

DAGBOKFØRT
10.AUG.83 022567
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

E R K L Æ R I N G.

Dags dato er følgende avtale inngått mellom Leif Halvorsen f.nr. 090830[redacted] som hjemmelshaver til eiendommen GNR 29 BNR19, og
1) Helge Hall f.nr. 151146[redacted]
som hjemmelshaver til GNR 29 BNR 688
og
2) Arne Wergeland, f.nr. 160249[redacted]
som hjemmelshaver til GNR 29 BNR 689.

Leif Halvorsen forplikter seg mot omforenet vederlag å utparsellere fra GNR 29 BNR 19 et fellesareal som skravert med rødt på oversiktskart datert 10/6-83, vedlagt denne erklæring, således at nevnte fellesareal efter utparsellering skal eies med 1/3 ideel andel hver, uløselig knyttet til de respektive eiendommer, GNR 29 BNR 19, GNR 29 BNR 688 og GNR 29 BNR 689.

Nærværende erklæring blir å tinglyse som heftelse på GNR 29 BNR 19.
Heftelsen kan slettes når det i erklæringen nevnte fellesareal er utskilt som egen eiendom, og tilsvarende bestemmelser er tinglyst på denne.

Denne erklæring kan ikke avlyses uten bygningsrådets samtykke.

Oslo 29.7.83
Leif Halvorsen ~~som hustru, Aud Halvorsen~~

Oslo 29.7.83
Helge Hall.

Oslo 29/7-83
Arne Wergeland.

Avskriftens riktighet bekreftes


Ullernåsseeter
Ekebakken
29/47
Midl reg. best.
S-1860, 6.6.73
29/462
29/32
29/19
29/180
29/688
29/689
29/561
Byggeområde for boliger
29/689 OG 29/688
FELLESAREAL/AVKJØRING
• PARKERING
MÅL 1:1000
DATO 10.6.83
BJØRN CHR. BECKMANN ARKITEKT
Avskriftens riktighet bekreftes

Oslo kommune

PLAN-OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Arkivnr: 820000173M
Målebrevnr: 92/ 93
Rekv.nr:

MÅLEBREV

TINGLYST
26 NOV 1992
OSLO ... EMBETE
DAGBOKNR.: 57257

Reg.nr.:

Gnr. 29 bnr. 689

Eiendommen er registrert og tinglyst 27,04,82.

Den 22,04,82 ble det i medhold av delingsloven av 23. juni 1978 holdt kart- og delingsforretning over parsell av gnr. 29 bnr. 19.

Forretningen ble rekvirert av Leif K. Halvorsen.

Bestyrer ved forretningen var Jan Erik Øien.

Eiendommens grenser, størrelse og form fremgår av målebrevskartet.

Arealet er 710.8 kvadratmeter.

Representasjonspunkt: X= 1886 Y=-2796 H= 46
Oslo koordinatsystem.

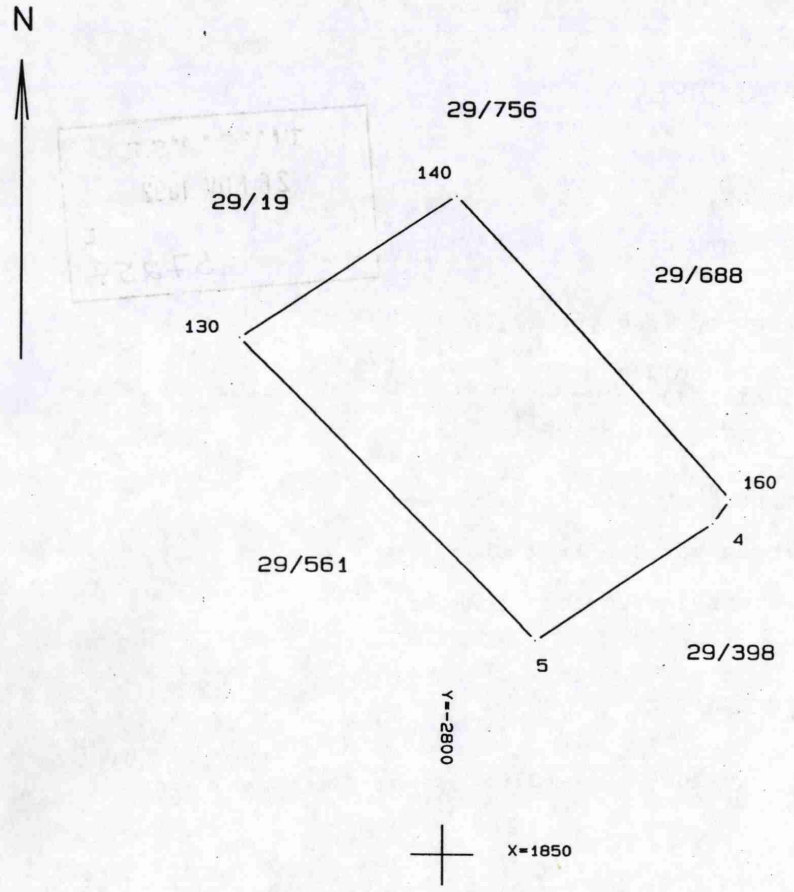
Avdeling vest, måle- og deleseksjonen den 23. oktober 1992

Odd Thorsdalen
Seksjonsleder

Dag Skjæggestad

Doknr: 57257 Tinglyst: 26.11.1992 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

MÅLEBREVKART			Areal 710.8 M²
Gnr 29	Bnr 689	Teignr	Målestokk 1: 500



PUNKT	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
130	1892.75	-2816.57		
140	1904.62	-2798.98	21.22	
160	1879.63	-2776.08	33.90	
4	1877.58	-2777.52	2.50	
5	1867.78	-2792.39	17.81	
			34.76	

Leif K. Halvorsen

Oslo kommune

PLAN-OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

ERKLÆRING

TINGLYST
26 NOV 1992
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 57264

VEDRØRENDE GNR. 29 BNR. 19. BNR. 688, BNR. 689 OG BNR 756.

FELLESAREAL.

Gnr. 19 bnr. 688 og bnr. 689
skal ha samme rettigheter og plikter til fellesarealet
på gnr. 29 bnr. 756
som vist med blå farge på kart på baksiden.

REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD.

Gnr. 29 bnr. 756 skal ha rett til bruk av grunn
på gnr. 29 bnr. 19 for reparasjoner og
vedlikehold av garasje.

BRUK AV GARASJETAK

Gnr.29 bnr. 19 skal ha rett til atkomst og bruk av
garasjetak på gnr. 29 bnr 756 som vist med gul farge
på kart på baksiden.

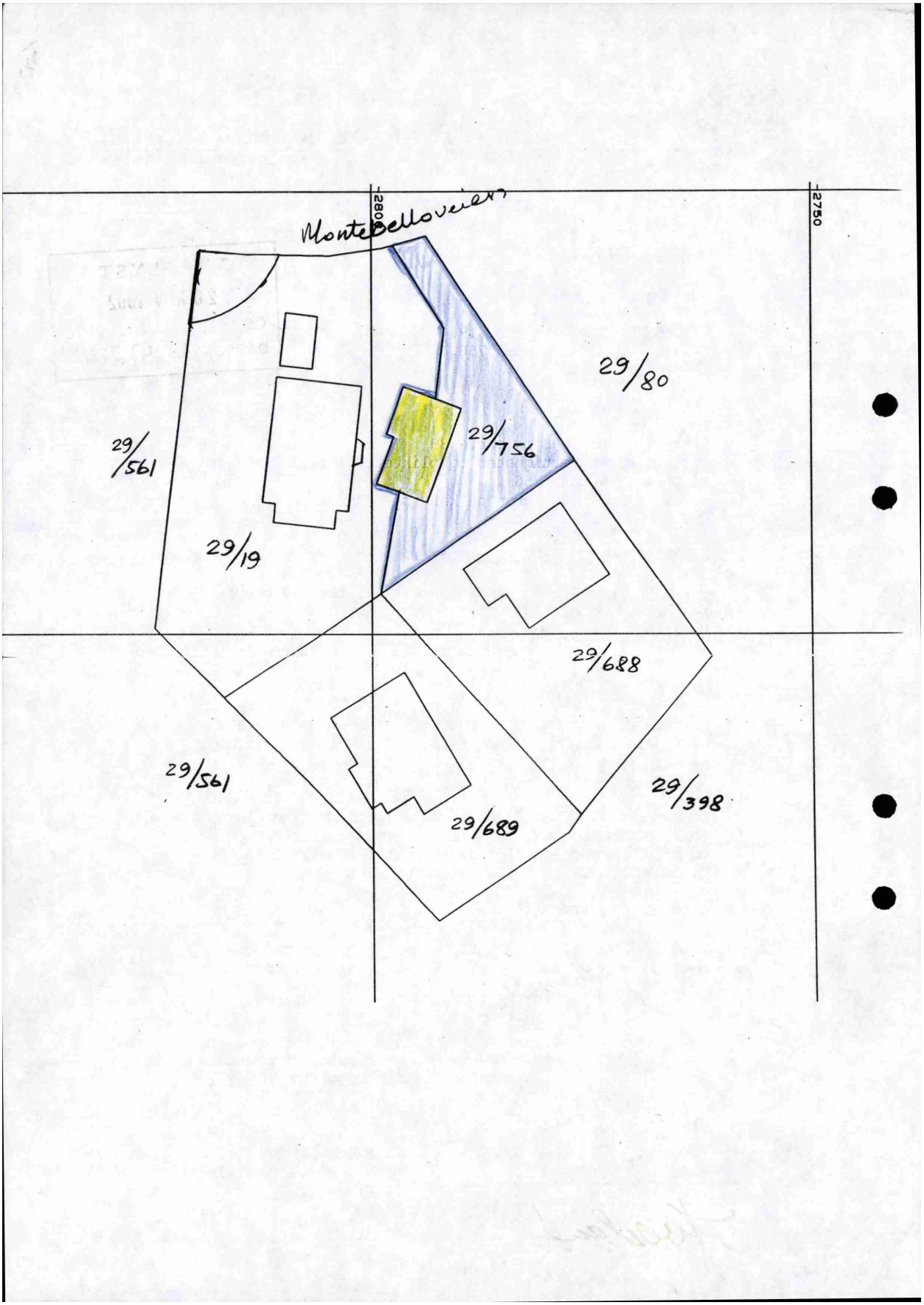
Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne
som heftelse på gnr. 29 bnr.19, bnr.688, bnr.689 og bnr.756
og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra
Byutviklingskomiteen

Oslo, den 21.10.92

For gnr. 29 bnr. 19 og bnr.756 Hjemmelsinnehaver
Leif Halvorsen

For gnr. 29 bnr. 688 Hjemmelsinnehaver
Helge Eivind Halle

For gnr. 29 bnr. 689 Hjemmelsinnehaver
Arne Johannes Wergeland


2800
2750
Montebelloveien
29/80
29/756
29/561
29/19
29/688
29/561
29/689
29/398

OSLO KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET

M. jnr. 174 - 1982
Gnr. 29 bnr. 689

DAGBOKFØRT
BYSKRIVEREN I OSLO OG AKER DISTRIKT
27. APR. 82 kl. 11 068
Dagbokstempel

MIDLERTIDIG FORRETNING

Ved midlertidig forretning den 22.4.1982

er parsell

av registernr.: gnr. 29 bnr. 19

gitt registernr.: gnr. 29 bnr. 689

Arealet er ca. 710 kvadratmeter

Representasjonspunkt: Y= - 2795 X= 1886 H= 46
Oslo koordinatsystem

Delingsforretningen er rekvirert av Leif K. Halvorsen

Delingen er godkjent av Oslo bygningsråd/byplankontor den 23.3.1982

Midlertidig kart over parsellen er vist på baksiden.
Vilkårene for å fullføre delingsforretningen er til stede.

Fullstendig forretning med utstedelse av målebrev skal være gjennomført senest innen ▷ 22.4.1984

Målebrevsavdelingen den 22.4.1982

Odd Thorsdalen
avdelingssjef

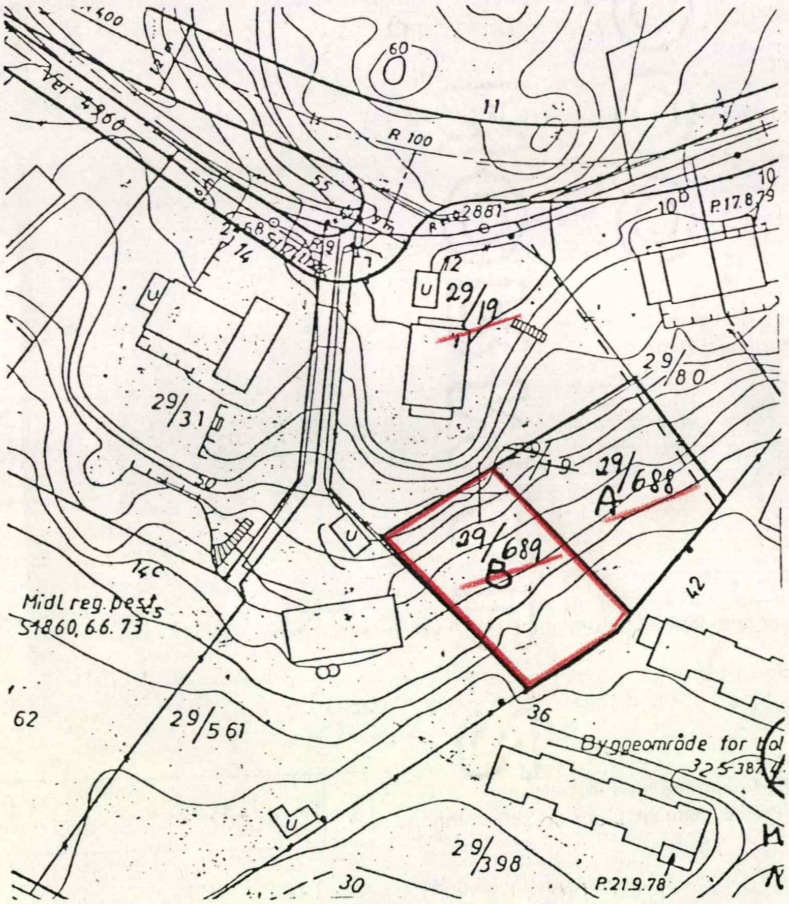
J.E. Øien

Tinglysing

Avskriftens riktighet bekreftes

Dagbokstempel Tinglysingsstempel

Nr 5811X Levert av Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-80


Vei 4960
R 100
29/19
29/80
29/31
29/688
A
29/689
B
Midl reg. best.
51860, 6.6.73
29/561
29/398
P.21.9.78
Byggeområde for bol

DAGBOKFØRT

07.DEC.83 038273

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

O V E R E N S K O M S T

Mellom eierne av eksisterende bebyggelse på gnr.29 bnr.32 Montebellovn. IO A og

eksisterende bebyggelse på gnr.29 bnr.80 Montebellovn. IO B og

gnr.29 bnr.688, Montebellovn. I2 B og

gnr.29 bnr.689, Montebellovn. I2 C

er det innngått följende overenskomst:

Undertegnede eiere anlegger felles stikkledninger fra hovedledninger i Jarlsborgvn. etter trase vist på skisse frem til eiendommene. Ledningsanlegget utföres etter planer som er godkjent av Oslo vann- og kloakkvesen.

Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.

De grunneiere som får felles stikkledninger gjennom sin eiendom forplikter seg til ikke å utföre arbeider som kan skade eller gjöre ledningene utilgjengelige, likeså gis det fri adgang for nödvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

De ökonomiske utgifter til anlegg og vedlikehold fordeles etter följende fordelingsnökkel (se skisse):

Fra punkt A-B: deles likt mellom alle 4 grunneiere
Fra punkt B-C: deles likt mellom gnr.29 bnr. 688, 80 og 32
Fra punkt C-D: deles mellom gnr.29 bnr.80 og 32.

Eventuell tvist om denne overenskomst avgjöres ved skjönn. Skjönnsmenn oppnevnes av byfogden, og dette skjönn skal være endelig.

Denne overenskomst tinglyses på samtlige av de berörte eiendommer. Overenskomsten kan ikke avlyses uten etter skriftlig samtykke fra Oslo vann- og kloakkvesen.

Oslo, 17-10-83
Gnr. 29 bnr. 32
Gunnett Bjerke
Annebett Sundby.
sign.

Oslo, 1.-11.-83.
Gnr. 29 bnr. 80
Ellen Dugstad.
sign.

Oslo, 6/11-83
Gnr. 29 bnr. 688
Helge Hall
sign.

Oslo, 7/11-83
Gnr. 29 bnr. 689
A Dugeland
sign.

Avskriftens riktighet bekreftes

DAGBOKFØRT

16.JUL87 046592

BYSKRIVEREN I OSLO

E R K L Æ R I N G

Undertegnede, Grete Mortensen, eier av gnr. 29, bnr. 561, Montebello v. 14 B, Oslo 3 og Arne Johannes Wergeland d y, eier av gnr. 29, bnr. 689, Montebello v. 12 C, Oslo 3, er enige om at grensen mellom de to eiendommer skal være det nåværende gjerde.

Wergelands bolig med veranda er iflg. Oslo bygningskontroll kommet for nær naboeiendommen gnr. 29/561. Dette er av bygningskontrollen beskrevet slik: "På plan av 1. etasje fremgår det at veranda mot vest stikker utenfor en linje lagt i 3.0 avstand fra nabogrense (byggeforskrifter 26.15). Lengden på utstikket utgjør ca. 4.1 m, overskridelsen varierer fra ca. 0.15 til 0.9 m, det vil si at arealet utgjør ca. 2.2 m2."

Det to naboer har løst denne uregelmessighet ved forlik. Wergeland har betalt Grete Mortensen hennes utlegg i anledning saken og beklager seg som byggherre ansvarlig for den foreliggende uregelmessighet.

Grete Mortensen er på sin side tilfreds med dekning av sine utlegg og byggherrens beklagelse.

Etter forliket er partene enige om den nåværende grense (gjerde) mellom eiendommene og at bolig med veranda på gnr.29/689 blir stående som nå, uten videre merknader fra eieren av gnr. 29/561.

Denne erklæring er utferdiget i to eksemplarer. Erklæringen tinglyses på begge eiendommer.

Gjenpart til Oslo bygningskontroll.

Oslo, 10/11 - 1986.

Grete Mortensen

Arne J. Wergeland

Avskriftens riktighet bekreftes

Returneres til:

Skjøte[1)]

TINGLYST
DAGBOKNR.: 16490
18 MAR 2003
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Opplysningene i feltene **1–6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
	Oslo	29	756			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	[X] Nei [ ] Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	[X] Nei [ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale	[ ] Nei [ ] Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	[ ] Nei [ ] Ja

Beskaffenhet: [ ] 1. Bebygd [X] 2. Ubebygd

Bruk av grunn: [ ] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [X] A Annet

Type bolig: [ ] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [X] AN Annet Adkomst og snuplass

2. Kjøpesum

Kr 0 (Kostnad var del av kjöpesum for tomtene 29-688 og 29-689)

Utlyst til salg på det frie marked: [ ] Ja [X] Nei

Omsetningstype: [ ] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspro-priasjon [ ] 4 Tvangs-auksjon [ ] 6 Skifte-oppgjør [X] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3)]

Kr 60.000 (Tomten kan kun brukes som adkomst og snuplass for eiendommene 29-688 og 29-689)

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4)]	Navn	Ideell andel
090830 [redacted]	Leif Kornelius Halvorsen	100%

Doknr: 16490 Tinglyst: 18.03.2003 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
151146 [redacted]	Helge E. Hall	[X] Ja [ ] Nei	50%
021264 [redacted]	Marianne W. Rognstad	[X] Ja [ ] Nei	25%
290363 [redacted]	Stig A. Rognstad	[X] Ja [ ] Nei	25%
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

29-I9 skal ha bruksrett til garasjetaket på 29-756.

Nr. 48 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

Eier av 29-688 skal ha rett til en biloppstillingsplass på 29-756 i snuplassens sör-östlige hjörne. Dette er som kompensasjon for avstått grunn fra 29-688 til del av gangvei for 29-689.

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd .

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

[X] Ja [ ] Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

[ ] Ja [X] Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

[ ] Ja [X] Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato
Oslo, 22.01.03

Utsteders underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Leif K. Halvorsen | Leif K. Halvorsen

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
22.01.03 Aud Halvorsen | Aud Halvorsen

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Karl Johan Grønning | KARL JOHAN GRØNNING

Adresse
Bakkeplassen 7, 1349 Rykkinn

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Ingrid Grønning | INGRID GRØNNING

Adresse
Toppåsjordet 5, 1352 Kolsås

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver [7]

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato

Hjemmelshavers underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelle/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.

2) Dersom eiendommen har underfestenumer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.

6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles.
Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

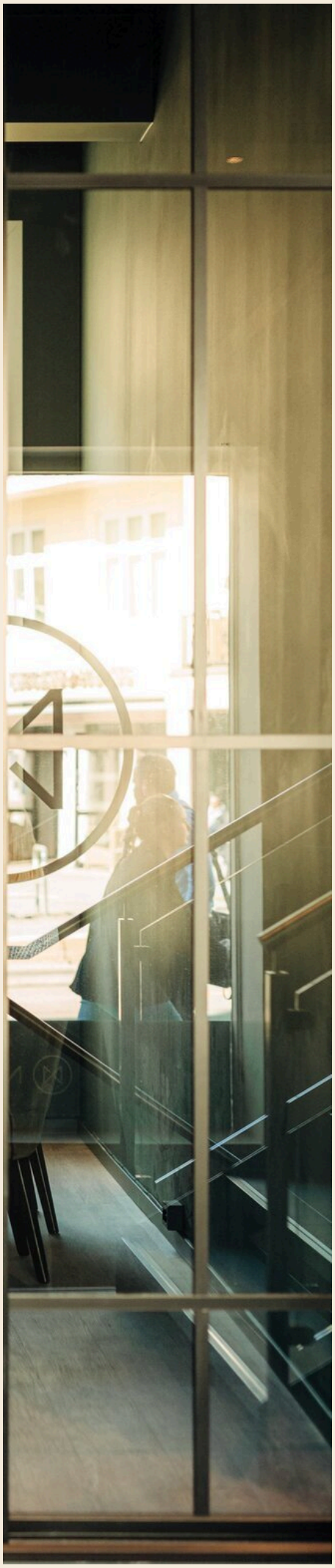
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

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 Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu 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.

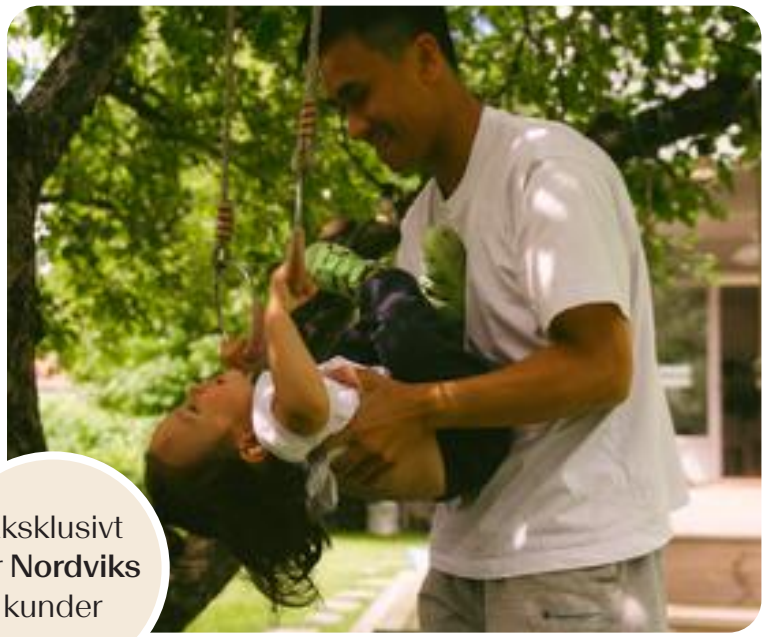


Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
m.gustavsen@nordvikbolig.no
22 04 98 98

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 13-0513/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Montebelloveien 12C 0377 OSLO
Matrikkel: Gnr 29, bnr 689 (ideell andel 1/1) / Gnr 29, bnr 756 (ideell andel 50/100) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Fredrik Langsø

Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Bygdøy Alle Eiendom AS
f.langso@nordvikbolig.no
913 99 834