NORDVIK

Måltrostveien 16A

5 soverom | 441 kvm | Enebolig



Velkommen til

Måltrostveien 16A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
42	Om boligen
61	Nabolagsprofil
63	Tilstandsrapport
120	Egenerklæringsskjema
126	Andre vedlegg
159	Kontaktinfo
162	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
165	Forbrukerinformasjon om budgivning
166	Budskjema

Salgsoppgave produsert 20.05.2026

Nøkkelinformasjon



Stor og unik villaeiendom med etterspurt beliggenhet - Høy standard - Totalrenovert 2021/2022 - Dobbelgarasje - Utleiedel

Prisantydning	**53 000 000,-**
Omkostninger	**1 326 090,-**
Totalpris	**54 326 090,-**
BRA-i	**441 kvm**
Soverom	**5**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1976**
Eierform	**Eiet**

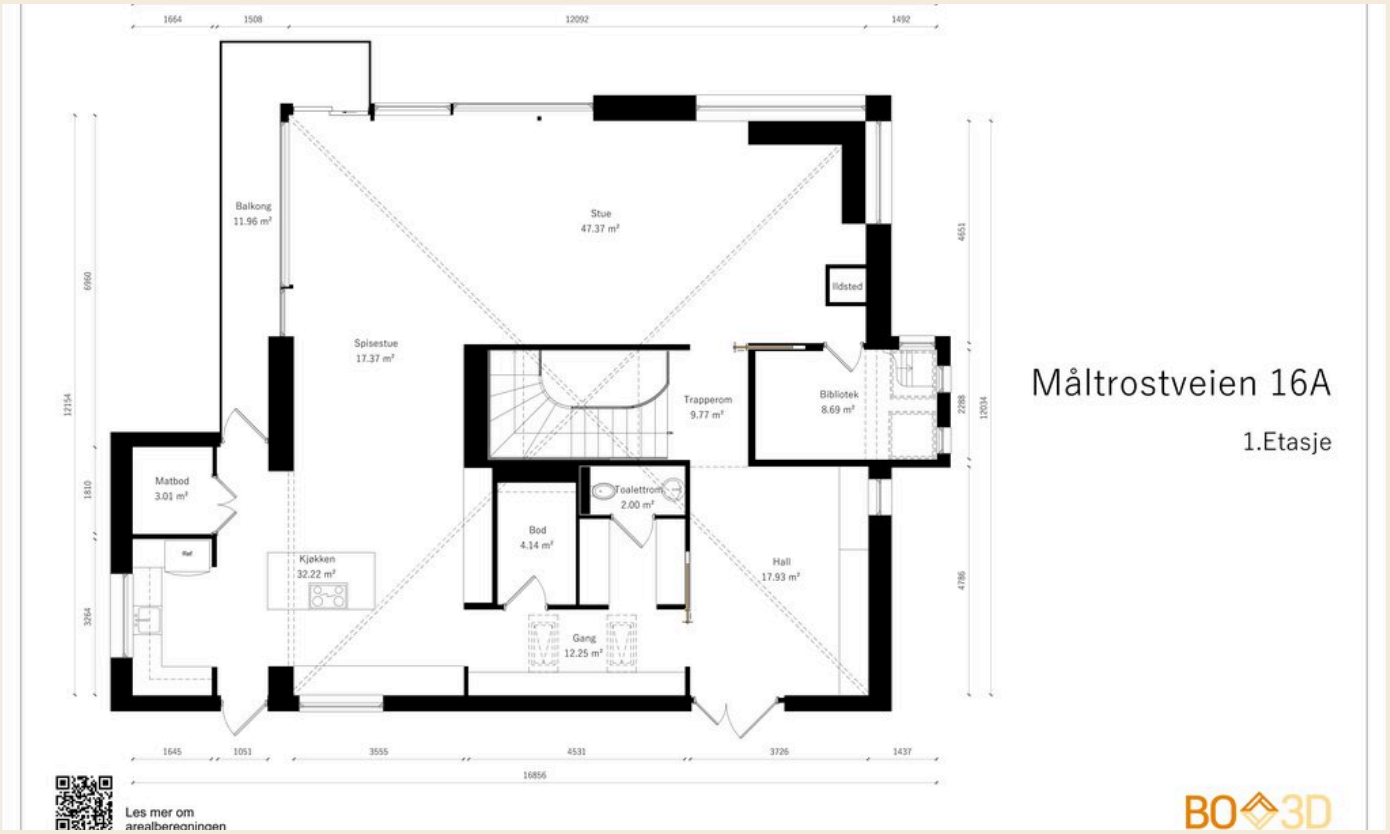
Kort fortalt

Velkommen til Måltrostveien 16A -
en stor og unik villaeiendom med etterspurt beliggenhet på Holmenkollens solside!

Høydepunkter:
- Boligen ble totalrenovert i 2021/2022, og holder svært høy standard
- Stor og innholdsrik villa på hele 441 kvm på 2,2 måls tomt
- Unik og skjermet eiendom med enestående detaljer
- Eksklusiv bolig med smakfulle farge- og materialvalg
- Fantastisk og parkmessig opparbeidet hage med flere sitteområder
- Dobbelgarasje med elbilladere og gode parkeringsforhold på egen tomt
- Godkjent utleiedel over garasjen på ca. 50 kvm
- Balansert ventilasjon og aircondition
- Vannbåren gulvarme fra jordvarmeanlegg, elektrisk snøsmelting for gårdsplass, balkonger og og utendørs trapper
- Nytt 400V TN elektrisk anlegg. Smarthussystem basert på KNX.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 165 kvm
Total BRA: 165 kvm



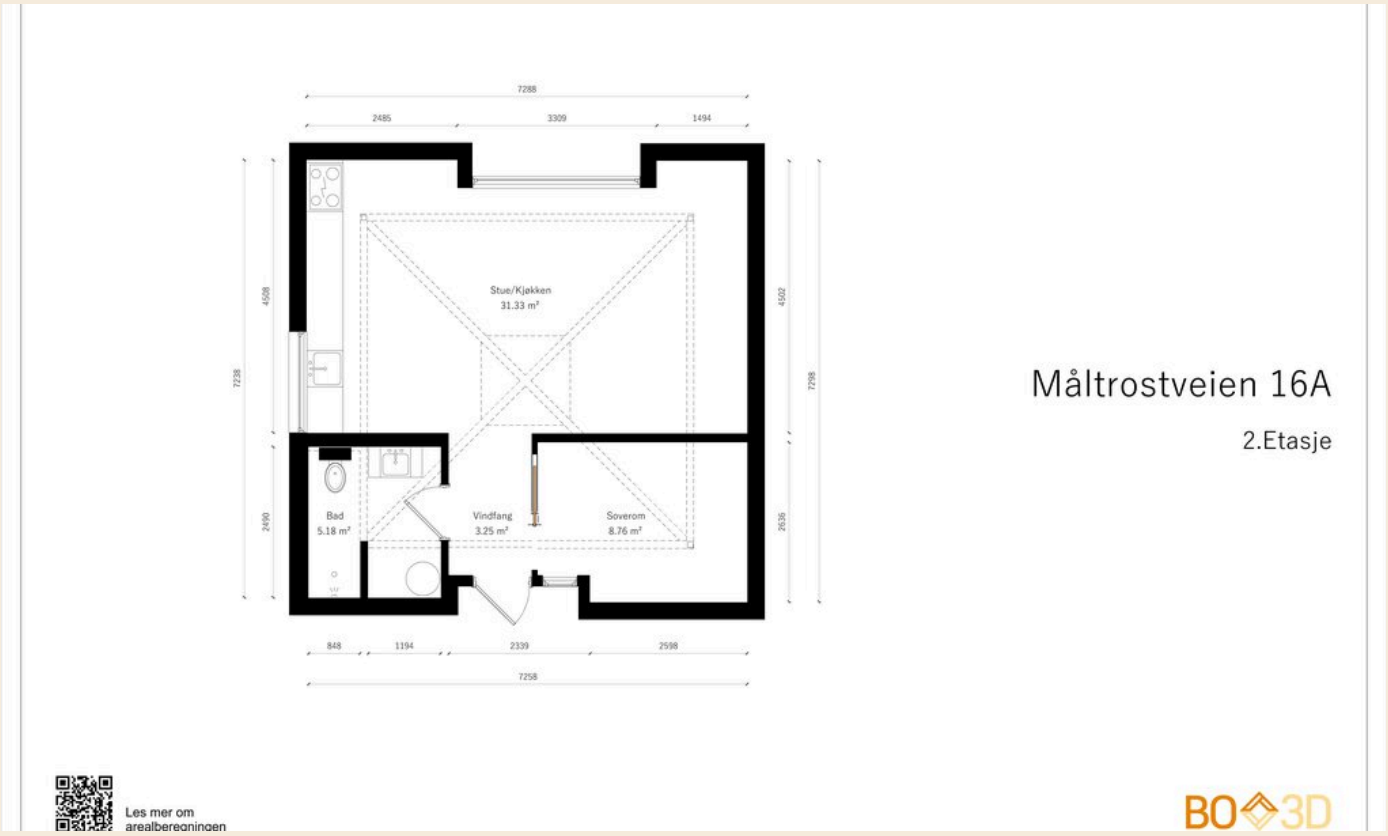


Underetasje
BRA-i: 155 kvm
Total BRA: 155 kvm

Planløsning

2.underetasje
BRA-i: 121 kvm
Total BRA: 121 kvm





Garasje 2.etasje
Totalt BRA: 50 kvm





























































































































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/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0095/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Måltrostveien 16A, 0786 OSLO
Gnr 33, bnr 1704 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Frode Fleten Jacobsen
Mathias Azael Røed

Kjøpesum og omkostninger
53 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
1 325 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 326 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
1 345 790,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
54 326 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
54 345 790,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1976

Etasje
3

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 441 kvm
BRA-e: 113 kvm
Totalt BRA: 554 kvm
TBA: 17 kvm

Beskrivelse:

ENEBOLIG
-2. etasje:
BRA-i: 121 kvm. Trapperom, stue m/ kjøkken, tv-stue, bar, vinkjeller, soverom, gang, bad, teknisk rom
Total BRA: 121 kvm.

Underetasje:
BRA-i: 155 kvm. Trapperom, hobbyrom, soverom 1, soverom 2, bad 1, bad 2, toalettrom, vindfang, gang, bod, omkledningsrom, trimrom, vaskerom
Total BRA: 155 kvm.
TBA: 5 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 165 kvm. Hall, trapperom, stue, bibliotek, spisestue, kjøkken, gang, toalettrom, bod, matbod
Total BRA: 165 kvm.
TBA: 12 kvm.

GARASJE
Kjeller:
BRA-e: 17 kvm. Bod
Total BRA: 17 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 35 kvm. Garasje
Total BRA: 35 kvm.

2. etasje:
BRA-e: 50 kvm. Vindfang, stue m/kjøkken, soverom, bad
Total BRA: 50 kvm.

HAGEBOD
1. etasje:
BRA-e: 11 kvm. Bod
Total BRA: 11 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealet i leiligheten er beregnet med 3D-laserskanner av typen blk2go fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Øvrige arealer er oppmålt med håndholdt laser.

Arealgrunnlaget er basert på 3d-punktskydata. NS3940 angir at måling skal skje like over gulvlist. På grunn av løsøre og møblering som begrenser synlig veggflate ved gulvnivå, er det valgt å bruke som et utgangspunkt målehøyde ca. 1,5 meter over gulv for å samle flest mulig målepunkter på omsluttende vegger. Denne metoden avviker fra NS3940, men tilpasningen er gjort for å sikre best mulig grunnlag for arealberegningen ved pålitelig og etterprøvbar datainnsamling. I enkelte måletilfeller vil det, og må det likevel måles like over gulvhøyde, for eksempel der omsluttende vegg(er) er skrånende eller av andre årsaker»

Ikke målbare arealer:

Dukkestue:
Bygget som dukkestue i to etasjer. Ikke besiktiget av takstmannen på grunn av manglende adkomst, snø. Arealet er derfor ikke oppmålt på bygningen.
Byggetegninger: Ikke fremlagt tegninger eller dokumenter på bygningen

Innhold
Enebolig:
1. Etasje: Hall, trapperom, stue, bibliotek, spisestue, kjøkken, gang, toalettrom, bod, matbod
1.underetasje: Trapperom, hobbyrom, soverom 1, soverom 2, bad 1, bad 2, toalettrom, vindfang, gang, bod, omkledningsrom, trimrom, vaskerom
2. underetasje: Trapperom, stue med kjøkken, tv-stue, bar, vinkjeller, soverom, gang, bad, teknisk rom

Garasje:
2. Etasje: Vindfang, stue m/kjøkken, soverom, bad
1. Etasje: Garasje
Kjeller: Bod

Hagebod

Dukkestue

Standard
Eiendommens høydepunkter:
- Stort og romslig, utsikt og lys, men skjermet for innsyn og høy grad av privatliv
- Store åpne sosiale soner, perfekt for sammenkomster
- Stilfult og imponerende, men samtidig varmt og hjemmekoselig. Stor variasjon i fliser, tapeter og farger innenfor gjennomført stilvalg. Flott 1-stavsparkett med områder hvor den også er lagt i mønster. Dette i kombinasjon med spennende og parkmessig hage / uteområde og veldig gode solforhold, gjør denne eiendommen helt unik.
- Boligen har flere oppholdssoner som gjør at barn, ungdommer og voksne kan ha forskjellige aktiviteter i huset uten å forstyrre hverandre; betongkonstruksjon sikrer god lydisolering
- Leilighet over garasjen for utleie, eller ungdom/gjesteavdeling og hjemmekontor adskilt fra resten av huset
- Spennende rom som vinkjeller med synlig fjell, egen bar, bibliotek og hobbyrom (som er forberedt for å lett kunne konverteres til ekstra soverom)
- Vannbåren varme i alle gulv hvor relevant, oppvarmet bilparkering
- Balansert ventilasjon i alle rom
- Aircondition
- Nytt elektisk anlegg med 2x elbil-ladere som hver kan lade med 22kW
- Varmekabler utendørs for snøsmelting: All asfalt og betong (gårdsplass, gangveier, trapper og balkonger). Muliggjør også gulvvarme på balkong når de brukes på høst/vår. Automatisk frostsikring i takrenner.
- Nytt vann og avløp
- Yttervegger utlektet for ekstra isolering ifm totalrenovering i 2021/2022, og energiattest med karakter B. 3-lags vinduer med aluminiumsramme. Vedlikeholdsfri fasade.
- KNX-basert smarthussystem for belysning, varme, persienner (lystette), snøsmelting, dørlåser og porter
- Profesjonelt hjemmenett-system med omfattende kablet nettverk i tillegg til trådløse sendere, og utendørs kameraovervåking
- Automatisk vanningsanlegg i hagen (blomsterbed, hekk og plen)
- God og oversiktlig lagringsplass i flere boder og skap plassert på de 'riktige' stedene
- Romslig vaskerom med dobbelt av både vask og tørk + steamskap, plassert i soveromsetasjen
- Flere av elementene i huset er designet av selger spesiallaget til eiendommen (one of a kind!)
Feks: Smijerns rekkverket som er både inne og ute, vask i grønn marmor og tilhørende møbel, bibliotek/kontor i øverste etasje inkludert hundesengen og stolen, baren, og vask med kran på gjestebadet, og spisebordet i kjøkken/spisestue (kan settes sammen på ulike måter for å få langbord, eller kortere/bredere bord).

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

Innvendige overflater:
-Gulv:
Fliser i hall, toalett, vaskerom og baderom. Marmor i hovedbaderom. Malt betong i teknisk rom og vinkjeller. Teppe i 2 soverom og bibliotek. Myke vinylfliser i trimrom. Øvrige overflater har parkett.
- Vegger:
Fliser i dusj i hovedbaderom og i ett baderom. Microsement i ett baderom. Synlig fjell i vinkjeller. Valnøtt panelplater i bibliotek. Kalkmaling i stuen, spisestuen og kjøkken. Sponplater i teknisk rom. Valnøtt panel i bar. Øvrige overflater er dels malt og dels tapetsert. I liten de alv teknisk rom er det synlig Siporex element på vegg ved luke for avløpspumpen.
- Himling:
Kork, tapet i stuen, spisestuen, kjøkken og gang. Tapet i soverom 2. I teknisk rom er opprinnelige betongvegger utforet. Øvrige overflater er malt.
Alt nytt i 2021 / 2022

Etasjeskille/gulv mot grunn
Bygningen har etasjeskiller er av betongdekke.
Over nå teknisk rom i 2.underetasje er det lagt isolert trebjelkelag i 2021 / 2022 (tidligere svømmebasseng).
Helningsavvik:
1. etasje:
- Spisestuen er det målt ca 5 mm høydeforskjell.
- Stuen er det målt ca 7 mm høydeforskjell.
1.underetasje:
- Hobbyrom er det målt ca 4 mm høydeforskjell.
- Gang er det målt ca 9 mm høydeforskjell.
2.underetasje:
- Stuen er det målt ca 4 mm høydeforskjell.
- TV-Stuen er det målt ca 11 mm høydeforskjell.
Gjør oppmerksom på at målinger er foretatt tilfeldig steder i boligen. Ved måling på andre steder i boligen, kan dette gi ett annet resultat på helningsavvik. Det er ikke foretatt kontroll av helningsavvik på loft eller ikke innredede arealer.

Pipe og ildsted:
Boligen har isolert stålpipe fra 1. etasje i stuen og til over yttertak. Peis i stuen 1. etasje. Innsats med glass på tre sider.
Eier opplyser: Inspisert av kommunen i november 2025. Ingen avvik på fyringsanlegget, ingen feiebehov i pipe

Elektriske peiser:
Boligen har to elektriske peiser.
Vannforsyning lagt frem til peisen for dampeffekt ved bruk.
Årstall: 2022

Rom Under Terreng:
Deler av begge underetasjene ligger under bakken mot gårdsplass.
Det er grunnmur fra byggeåret 1977. Gravet opp og lagt ny drenering og grunnmurspapp i forbindelse med rehabiliteringen i 2021 / 2022.
I teknisk rom er opprinnelige betongvegger utforet med en smal spalte mellom betong og sponplaten.
Grunnmuren er dels vegg i tidligere svømmebasseng. Synlig via luker i utforingen.
I vinkjeller er det synlig fjell.
Gulvet har fliser, parkett, malt og er av betong. Veggene har plater, fliser og malt.
Hulltaking er ikke foretatt da eier har ønsket dette.
I 1. underetasje vender en hel vegg mot gårdsplassen samt noe av sideveggene. Veggen er utforet
I 2. underetasje vender en hel vegg mot gårdsplassen samt noe av sideveggene. Veggen er utforet i teknisk rom, men går ikke helt ned til gulvet, spalte uten svill på gulvet. I vinkjeller er det synlig fjell.
Det er under befaringen informert eier om utvidede ansvar ved at det ikke gjøres hulltagning.
Det vil alltid være noe fuktighet i eldre grunnmurer, som kommer fra terreng, spesielt med eldre drenering. I tillegg vil det være oppsug fra grunnen, som dreneringen ikke har noen innvirkning på.
Foretatt søk etter fukt med Protimeter i vegger enkelte steder. Ikke registrert avvik ved befaringen.

Gjøres oppmerksom på at det i dette ikke utelukker at det er fuktighet andre steder i vegg under terreng.
Tilstandsgraden er gitt ut fra alder på konstruksjonen og søk med Protimeter etter fukt.

Innvendige trapper:
Boligen har støpt trapp i faget betong. Vannbåren varme i trinn. Rekkverk i lakkert jern. Bygget ny i forbindelse med renoveringen i 2021 / 2022.

Innvendige dører:
Innvendig har boligen malte glatte dører. Ved luket går de i ett med veggen. Innfelt døråpner på de fleste dører. Dør til vinkjeller og mellom soverom 1 og omkledningsrom i lakkert stål og glass.

Andre innvendige forhold:
Vinkjeller i 2.underetasje. Inngang fra baren.
Vegger og gulv i malt betong. Synlig fjell med belysning.
På en side er det montert vinhyller for lagring.

Bar:
Bar i 2. underetasje. Inngang fra TV-stuen, inngang fra baren til vinkjeller.
Bar og bokhylle i valnøtt. Polert naturstein i benkeplaten. 1 rustfri kun nedfelt i benken. Gammel safe som del av innredninger, er i bruk.

Bibliotek:
Bibliotek i 1. etasje med inngang fra stuen. Innredning med benk og skaper i valnøtt. Valnøtt panel på døren.

Skap:
Faste malte skaper og sittebenk fra Huseby i hall.
Fast malt benk med skap fra Huseby i vindfang 1. underetasje og vaskerom. Fast malte skap fra IKEA i omkledningsrom.
Fast malt skap fra IKEA i omkledningsrom, soverom 2 og gang 2. underetasje.

Bad 1:
Hovedbaderom med adkomst fra omkledningsrom og trimrom. Årstall: 2022 Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Stort romslig baderom med eksklusiv innredning og utstyr. Baderommet er innredet med badekar, 2 stk. dusj og 2 servanter. Vegghengt toalett i hvit porselen med skjult sisterne i eget rom med dør fra hovedbaderom. Badekar er nedsenket i gulvet. Vannbåren varme også under badekar. Vinduer fra gulv til tak med utsyn fra badekar. Benk med nedfelte servanter i marmor og med skuffer på undersiden i valnøtt. Flislagt bakvegg som skille mot badekar. Stor fastmontert speile over benken. Skjult belysning på undersiden av benken. Dusjsone med fliselagt vegg til brystningshøyde og med glassvegg videre til himlingen. 2 separate dusjer i sonen med vannfall fra dusjhode montert i himlingen. Felles rennesluk. Nisjer i vegger med innfelt belysning. Veggene har fliser dusjen, øvrige vegger er malte plater. Himlingen er malt. Gulvet har marmorfliser. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 49 mm. Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen). Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen. Foreligger ingen opplysninger om tettesjikt/membran. Er støpt gulv i baderommet.
Det er balansert ventilasjon. Avtrekk i himlingen. Tilluft via spalte under døren.
Hulltaking er ikke foretatt da eier har ønsket dette.
Våtsoner i dusjen vender mot yttervegger og hulltagning kan ikke gjennomføres på det mest hensiktsmessige området. Det er under befaringen informert eier om utvidede ansvar ved at det ikke gjøres hulltagning.
Foretatt søk etter fukt med Protimeter på vegger enkelte steder i og bak våtsonen, der det er mulig. Ikke registrert avvik ved befaringen. Gjøres oppmerksom på at disse målingene ikke utelukker at det kan være fuktighet andre steder i vegger / konstruksjoner i baderommet.
Tilstandgraden er gitt ut fra alder på konstruksjonen og søk med Protimeter etter fukt.

Bad 2:
Baderom ved soverom. Inngang fra gang. Årstall: 2022
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Baderom med stilfull innredning i farger. Baderommet er innredet med dusj, wc og servant. Farget porselen, grønn. Vegghengt toalett med skjult sisterne. Malt benk med skuffer og servant plassert på benkeplaten. Speil på vegg over servant med integrert belysning. Glassvegg mellom dusjen og toalett. Downlights i himlingen.
Veggene har fliser dusjen, øvrige vegger er malte plater. Himlingen er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 30 mm. Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen). Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen. Foreligger ingen opplysninger om tettesjikt/membran. Er støpt gulv i baderommet. Det er balansert ventilasjon. Avtrekk i himlingen. Tilluft via spalte under døren.
Hulltaking er ikke foretatt da eier har ønsket dette.
Våtsoner i dusjen vender mot yttervegger og tilstøtende gang med skap for samlestokk. Det er under befaringen informert eier om utvidede ansvar ved at det ikke gjøres hulltagning. Foretatt søk etter fukt med Protimeter på vegger enkelte steder i og bak våtsonen. Foretatt søk med pigger på Protimeter i trevegg under skapet med samlestokk. Ikke registrert avvik ved befaringen. Gjøres oppmerksom på at disse målingene ikke utelukker at det kan være fuktighet andre steder i vegger / konstruksjoner i baderommet. Tilstandsgraden er gitt ut fra alder på konstruksjonen og søk med Protimeter etter fukt.

Bad 3:
Inngang fra gang 2. underetasje. Årstall: 2022
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Baderom med stilfull innredning i farger. Baderommet er innredet med dusj, wc og servant. Farget porselen, grønn. Vegghengt toalett med skjult sisterne. Malt benk med skuffer og servant plassert på benkeplaten. Overskap med speildører på vegg over servant. Glassvegg mellom dusjen og toalett. Downlights i himlingen.
Veggene har mikrosement. Himlingen er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 50 mm. Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen). Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen. Foreligger ingen opplysninger om tettesjikt/membran. Er støpt gulv i baderommet. Det er balansert ventilasjon. Avtrekk på vegg. Tilluft via spalte under døren. Hulltaking er ikke foretatt da eier har ønsket dette. Våtsoner i dusjen vender mot bærende vegger samt vegg med innredning.
Det er under befaringen informert eier om utvidede ansvar ved at det ikke gjøres hulltagning. Foretatt søk etter fukt med Protimeter på vegger enkelte steder i og bak våtsonen, der det er mulig. Ikke registrert avvik ved befaringen. Gjøres oppmerksom på at disse målingene ikke utelukker at det kan være fuktighet andre steder i vegger / konstruksjoner i baderommet. Tilstandsgraden er gitt ut fra alder på konstruksjonen og søk med Protimeter etter fukt.

Vaskerom:
Inngang fra gang og trimrom i 1.underetasje. Årstall: 2022
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vaskerom med full innredning. Vaskerom er innredet med benker og overskap med foliert fronter. laminat benkeplate med en nedfelt rustfri kum. Opplegg for to vaskemaskiner og to tørketromler. Veggene har malte plater. Himlinger er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 10 mm. Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).
Sluket er plassert midt på gulvet i rommet. Foreligger ingen opplysninger om tettesjikt/membran. Er støpt gulv i vaskerommet. Det er balansert ventilasjon. Avtrekk i rommet Tilluft via spalte under døren. Hulltaking er ikke foretatt da eier har ønsket dette. Vaskerom benyttes ikke med fritt vann, ingen dusj eller badekar med tilhørende vanntilførsel eller avløp. Deler av rommet ligger mot yttervegg og bærende vegg. Det er under befaringen informert eier om utvidede ansvar ved at det ikke gjøres hulltagning. Foretatt søk etter fukt med Protimeter på vegger enkelte steder i og bak våtsonen, der det er mulig. Ikke registrert avvik ved befaringen. Gjøres oppmerksom på at disse målingene ikke utelukker at det kan være fuktighet andre steder i vegger / konstruksjoner i baderommet. Tilstandsgraden er gitt ut fra alder på konstruksjonen og søk med Protimeter etter fukt.

Kjøkken:
Årstall: 2022
Kjøkken med åpen løsning til spisestuen og gang. Utgang til balkong og terrasse. Innredning fra Huseby. Finert med malte fronter. Benkeplate i stein.

1 rustfri kum nedfelt i benkeplaten. Arbeidsøy med spiseplasser og nedfelt komfyrtopp i benkeplaten. Integrerte elektriske artikler med komfyr, mikrobølgeovn, komfyr med keramisk topp og integrert avtrekksvifte, oppvaskmaskin. Kjøleskap og fryser. Inngang til matbod. Stort vitrineskap med glassdører og integrert vinskap. Montert Aquastopp med sensor på gulv under vask / oppvask og side-by-side-kjøleskap / fryser. Komfyrvakt over komfyrtopp. Det er kjøkkenventilator med kullfilter som er integrert i komfyrtoppen. Det er balansert ventilasjon i boligen.
Eier opplyser: Kjøleskap er fra 2016 og må forventes byttet. Integrert vannkaraffel i kjøleskapets dør fylles ikke automatisk opp.

Kjøkken 2 - 2.underetasje:
Årstall: 2022
Kjøkken med åpen løsning i stuen. Utgang til hagen. Finert innredning med folierte glatte fronter. Laminat benkeplate. 1 rustfri kum nedfelt i benken. Integrerte elektriske artikler med stekeovn, komfyr med keramisk topp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap og fryser med kaldt vann og isbiter. Montert Aquastopp med sensor på gulv under vask / oppvask og -by-side-kjøleskap / fryser. Montert komfyrvakt over komfyren. Det er ikke montert avtrekksvifte over komfyren Det er avtrekk via balansert anlegg i boligen. Eier opplyser: Det er ikke montert avtrekksvifte over komfyren da kjøkkenet brukes ifm grilling i hagen, hvilket medfører at tilstøtende verandadør står åpen under bruk. Det anbefales å montere avtrekksvifte over komfyren for å sikre tilstrekkelig fjerning av matos og fuktighet fra kjøkkenet dersom bruken av kjøkkenet endres fra dagens bruk.

Toalettrom 1:
Årstall: 2022
Toalettrom i 1. etasje med inngang fra gangen. Farget porselen i veggheng toalett. Servant nedfelt i en tretønne belagt med mikrosement. Vann til servant kommer ned via ett rør fra himlingen. Antikk speil over servant. Ventil på vegg for avtrekk.

Toalettrom 2:
Toalettrom i 1. underetasje med inngang fra hovedbaderom. Hvit porselen i vegghengt toalett. Ventil på vegg for avtrekk.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger:
Årstall: 2022
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er besiktiget i rørskap. Bygningen har flere skap med samlestokk, bod i 1. etasje, i benk i vindfang i 1. underetasje og i teknisk rom. Boligen har montert anlegg for sirkulasjon av varmtvann, ingen/kort ventetid ved tapping fra kraner. Hovedstoppekran er plassert bak utforing i teknisk rom, adkomst via luke i veggen. Øvrige vannledninger i bygningen er skjult i konstruksjonen og ikke mulig å kontrollere. Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.
- Avløpsrør:
Årstall: 2022
Det er avløpsrør av plast. Besiktiget i kjøkkenbenken. Det er plassert pumpe for septikk i kum i teknisk rom. Øvrige avløpsrør i bygningen er skjult i konstruksjonen og ikke mulig å kontrollere. Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.
- Ventilasjon:
Årstall: 2022
Boligen har balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert i teknisk rom.
Det tas et spesifikt forbehold ved anleggets eksakte tilstand. Dette krever kompetanse og spesialutstyr, og på denne rapportens undersøkelsesnivå er dette ikke vektlagt. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av et autorisert ventilansjonsfirma. Tilstandgraden er basert på visuell kontroll og opplysninger av eier om funksjonen.
- TV i stuen:
Nisje i stuevegg tilpasset 75" TV, montert på motorisert veggfeste. Ved start kommer det automatisk ut av veggen og vinkler mot sitteplasser i sofa (vinkel kan re-programmeres). Montert senterhøyttaler under TV samt 5 høyttalere i tak (2x front, 2x surround, 1x sub). Årstall: 2022
- Høyttalere: Eier opplyser at det er installert integrerte høyttalere i himling eller vegg i kjøkken, stuen, hovedsoverom, hovedbaderom. Det er montert vegghengte høyttalere i, treningsrom, hagekjøkken og kjøkken i leilighet over garasjen, samt utendørs pergola.»
Årstall: 2022
- Varmesentral:
Årstall: 2022
Det boret etter jordvarme, to brønner i plantefelt ved gårdsplassen. Teknisk anlegg for oppvarming med varmeveksler og akkumulatortank for gulvvarme er plassert i teknisk rom.
Det tas et spesifikt forbehold ved anleggets eksakte tilstand. Dette krever kompetanse og spesialutstyr, og på denne rapportens undersøkelsesnivå er dette ikke vektlagt. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av et autorisert firma. Tilstandsgraden er basert på visuell kontroll og opplysninger av eier om funksjonen.
- Varmtvannstank:
Årstall: 2022
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Plassert i Teknisk rom. Akumulatortank for gulvvarme.
Det tas et spesifikt forbehold ved anleggets eksakte tilstand. Dette krever kompetanse og spesialutstyr, og på denne rapportens undersøkelsesnivå er dette ikke vektlagt. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av et autorisert firma. Tilstandsgraden er satt ut fra alder og opplysninger fra eier om funksjonen.
- Radonpumpe:
Årstall: 2017
Det er montert radonpumpe under gulvet i nederste etasjen. Selve pumpen er plassert i teknisk rom.
Det tas et spesifikt forbehold ved anleggets eksakte tilstand. Dette krever kompetanse og spesialutstyr, og på denne rapportens undersøkelsesnivå er dette ikke vektlagt.

Om ønskelig må dette bestilles spesielt av et autorisert firma. Tilstandsgraden er basert på visuell kontroll og opplysninger av eier om funksjonen.
- Aircondition:
Årstall: 2022
Det er montert anlegg for aircondition med passiv kjøling, vann til luft. Innfelt vegg 4 steder i boligen: Spisestuen, hovedsoverom, gang ved soverom 2 og stue m/kjøkken i 2.underetasje. Det tas et spesifikt forbehold ved anleggets eksakte tilstand. Dette krever kompetanse og spesialutstyr, og på denne rapportens undersøkelsesnivå er dette ikke vektlagt. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av et autorisert firma. Tilstandsgraden er basert på visuell kontroll og opplysninger av eier om funksjonen.
- Vannbåren varme:
Det er lagt vannbåren gulvvarme i innendørs trapp samt i alle gulv bortsett fra matbod, vinkjeller og teknisk rom. Skap med samlestokk er plassert i bod i 1. etasje og i teknisk rom. Det tas et spesifikt forbehold ved anleggets eksakte tilstand. Dette krever kompetanse og spesialutstyr, og på denne rapportens undersøkelsesnivå er dette ikke vektlagt. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av et autorisert VVS - firma. Tilstandsgraden er satt ut fra alder og opplysninger fra eier om funksjonen.

Elektrisk anlegg:
Montert nytt elektrisk anlegg 2021 / 2022. Sikringsskapet er plassert i teknisk rom. Mange fordelingskurser i bygningen. KNX smarthusstyring av belysning, varme, persienner, dørlåser, garasje- og kjøreport, m.m. i boligen. Styres via veggmonterte iPad'er eller app på mobilen. 400 volts nett.
Elektrisk anlegg er utenfor takstmannens kompetanseområde. Det tas derfor spesifikt forbehold om feil og mangler som kan fremkomme ved en utvidet kontroll samt åpning av el. punkter og sikringsskap da elektrisk anlegg er en kjent risikokonstruksjon, og denne ikke er mulig å undersøke uten destruktive inngrep.

Parkering
Gode parkeringsforhold på egen gårdsplass samt garasje for to biler med hver sin elbil-lader. Gjesteparkering under gangbro til leilighet over garasjen, sperrer ikke for garasjen.

Modernisering og påkostninger
Tilbygg 2021 / 2022: Tilbygget i 1. etasje og 1.underetasje. Moderniseringer 2021 / 2022: Hele bygningen revet ned til bærende konstruksjoner og bygget opp på nytt med yttervegger, isolering, overflater, innredninger og teknisk anlegg.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: KINOWSKI ENTREPRENØR AS Totalrenovert hele boligen i 2021/2022
- Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: KINOWSKI ENTREPRENØR AS Totalrenovert hele boligen i 2021/2022
- Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: KINOWSKI ENTREPRENØR AS Totalrenovert hele boligen i 2021/2022
- Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: KINOWSKI ENTREPRENØR AS Totalrenovert hele boligen i 2021/2022
- 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: RHE AS Totalrenovert hele boligen i 2021/2022
- Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: RHE AS Re-montering av 2x 22kW ladere, nye i ca 2016 og 2018
- 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: KINOWSKI ENTREPRENØR AS Totalrenovert hele boligen i 2021/2022
- Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Ja, faglært. Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: KINOWSKI ENTREPRENØR AS Totalrenovert hele boligen i 2021/2022
- Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende? Ja. Septiktank fra byggeår med inspeksjon fra teknisk rom. Ny pumpe og avløpsrør til offentlig ledning ifm totalrenovering i 2021/2022
- Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon?
Nei. Eventuell kommentar: Nytt i 2021/2022. Ventilasjonsfilter byttet regelmessig av eier.
- Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Aakerholt Steen og Lund AS Arbeid i hage i 2017: Planering, tilkjøring av masser, beplantning, bygging av hagebod, pergola og nedsenket uteområde.
- Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid? Ja. Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 2017 ifm installasjon av radonpumpe.
- Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende? Nei. Eventuell kommentar: Sist kontrollert av Oslo kommune i november 2025, alt OK.
- 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
- Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene? Ja. Beskriv: Godkjent i PBE sak 202001766
- 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?
Ja. Elvia har tinglyst rett til plassering av trafo i tomtens nord-østlige del mot Måltrostveien. Er plassert utenfor inngjerdet område.

Bygningssakkyndig
Willy Preintoft

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

Enebolig som er tatt i bruk 1977. Ferdigattest datert 14.12.1977. Boligen ble revet helt innvendig og utvendig og bygget opp på nytt i 2021 / 2022 til en gjennomgående høy standard, med ferdigattest 14.09.2022.
Oppført i 1. etasje samt to underetasjer. Inngang fra gårdsplass i 1. etasje. Ombygget og forandret romfordelingen innvendig i boligen.

Takkonstruksjon/Loft:
Yttertak i trekonstruksjon som er isolert og lukket. Hovedbæringen er 4 stk limtredragere som går fra åpning rundt overlys i midten av taket og ut til hvert hjørne av bygningen. Er synlig innvendig i taket. Er fra byggeåret 1977. Det er i tillegg montert stålsøyler og ståldragere som ekstra bæring i takkonstruksjonen, søyler er synlig i stuen.

Taktekking:
Nytt isolert yttertak som er tekket med lakkerte stålplater. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige på grunn av snø. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Årstall: 2022

Nedløp og beslag:
Takrenner og nedløp er integrert i konstruksjonen for tak og yttervegg og er ikke synlig ved befaringen. I sikringsskapet er det egne kurser for varmekabler i takrenne. Skrur seg automatisk av/på etter behov
Tilstandsgrad er gitt med tanke på alder, normal forventet levetid og opplysninger fra eier om funksjonen.
Årstall: 2022

Veggkonstruksjon:
Bærende konstruksjoner er dels betong i underetasjer, trekonstruksjon og stål i 1. etasje. Utfylt med isolert bindingsverk. Utvendig kledd med teglfliser samt partier med lakkerte sinkplater.
Opprinnelig bæring fra byggeåret supplert med ny bæring i stål.
Årstall: 2022

Vinduer:
Vinduer har lakkert aluminiumsramme med 3 lags isolerglass. I bibliotek er det overlys i lakkert stål med isolerglass
Mot vest og sør er det montert elektriske persienner utvendig, lystette.
Årstall: 2022

Overlys i trapperom:
I midten av boligen over trapperommet er det laget overlys i lakkert stål og med isolerglass
Årstall: 2022

Dører:
- 1. etasje:
Malt glatt inngangsdør med 3 slåer for løsning integrert i karmen.
Lakkert aluminiumdør med isolerglass fra kjøkken til balkong.
2 stk. lakkert aluminiumskyvedør med isolerglass fra stuen til balkong.
Lakkert aluminiumdør med isolerglass fra kjøkken til terrasse mot veien.
- 1. underetasje:
Lakkert aluminiumdør med isolerglass fra gang til utvendig trapp
Lakkert aluminiumskyvedør med isolerglass fra hobbyrom til balkong.
2-fløyet lakkert aluminiumskyvedør med isolerglass fra hovedsoverom til balkong.
2-fløyet lakkert aluminiumskyvedør med isolerglass fra soverom til fransk balkong
- 2. underetasje:
Lakkert aluminiumdør med isolerglass fra gang til utvendig betongdekke
Lakkert aluminiumskyvedør med isolerglass fra stue m/kjøkken til hagen.
Lakkert aluminiumskyvedør med isolerglass fra soverom til hagen.
Eier opplyser at alle dørlåser på utvendig dører, samt garasjeporten og port mot veien kan låses opp fra veggmonterte iPad'er eller med app på mobiltelefonen
Årstall: 2022

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
- Fransk balkong: Fra soverom i 1. underetasje er det utgang til fransk balkong. Tofløyet dør. Glass som rekkverk.
- Balkong 1.etasje: Utgang til balkong fra kjøkken og stuen. Oppført i betong med lakkert rekkverk i stål. Formet i vinkel rundt ett hushjørne. Varmekabler i gulvet.
- Balkong 1.underetasje: Utgang til balkong fra hobbyrom og hovedsoverom. Oppført i betong med lakkert rekkverk i stål. Varmekabler i gulvet.
- Terrasse 1.etasje: Terrasse med utgang fra kjøkken. Oppført i trekonstruksjon på bakken. Trapp ned til 1. U. Etasje og videre til hagen.

Utvendige trapper:
Støpte trapper fra gårdsplass ved garasjen med varmekabler i trinn. Går helt ned til gangvei i front av boligen ved 2. underetasje. Lakkert rekkverk i stål. Tretrapp fra terrasse ved kjøkken og ned til repos i 1. underetasje. Trapp videre ned til hagen i betong.
Årstall: 2022

Andre utvendige forhold:
Fra gaten er det gangport samt elektrisk kjøreport. Bygget i stålramme som er dekket av lakkerte sinkplater, tilsvarende som felter på bygningens fasade.
Årstall: 2022

Byggegrunn:
Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering:
Eier opplyser at det gravet opp rundt hele boligen ned til opprinnelig drenering i 2021. Lagt ny drenering og grunnmurspapp, fylt igjen med drenerende masser.

Grunnmur og fundamenter:
Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Forstøtningsmurer:
Forstøtningsmurer er av betong langs gårdsplassen mot veien samt ved trapp ned til hagen fra gårdsplass. Muren langs gårdsplassen ble bygget i 2022
Muren ved trapp til hage ble bygget i 1977.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Eier opplyser at det ble lagt nye vann og avløpsledninger fra boligen og frem til offentlig ledning i 2021 / 2022. Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 2022. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 2022. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det tas et spesifikt forbehold ved anleggets eksakte tilstand. Dette krever kompetanse og spesialutstyr, og på denne rapportens undersøkelsesnivå er dette ikke vektlagt. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av et autorisert firma. Tilstandgraden er satt ut fra alder og opplysninger fra eier om funksjonen.

Montert balansert ventilasjonsanlegg i boligen.

Boret etter jordvarme og lagt vannbåren gulvarme i boligen, aircondition med passiv kjøling.
Nytt 400V TN elektrisk anleg, KNX system for styring av forskjellige funksjoner i boligen. Belysning, varme, persienner, dørlåser, garasje- og kjøreport, m.m. styres fra veggmonterte iPad'er eller med app på mobilen. Dører kan låses opp via kodepanel eller app på mobilen, låses automatisk
Nytt anlegg for vann og avløp i boligen
Ny fasade utvendig med teglfliser og lakkerte stålplater.
Nytt isolert yttertak som er tekket med lakkerte stålplater.
Nye vinduer og dører i fasaden i lakkert aluminium.
Oppgradert hageanlegget i 2017 med tilkjøring av mye jord samt planering, beplantning og opparbeidelse til dagens utseende Bygget pergola samt utvendig hagebod og nedsenket uteplass.

Garasje oppført i 1977 og med påbygg av atelier i 2. etasje i 1985. Ferdigattest opprinnelig garasje datert 26.07.1977. Revet helt innvendig, ombygget og bruksendret 2. etasje til leilighet i 2022 og med ferdigattest på leiligheten datert 14.09.2022, og for bruksendringen 22.03.2023
Bygningen har bod i kjelleren med inngang fra hagen. Dobbeltgarasje i 1. etasje med innkjøring fra gårdsplassen. Leilighet i 2. etasje med adkomst via trapp fra gårdsplassen. Oppdatert utvendig med teglfliser samt båndtekking på fasaden. Isolert yttertak som er tekket med lakkerte stålplater.
Ny leddport og gangdør i aluminium.

Pergola i hagen med skifergulv.
Hagebod i trekonstruksjon som er kledd utvendig med lakkerte sinkplater.
Dukkestue i nedre del av hagen. Ikke besiktiget.

Bygningsdeler som har fått TG2 (enebolig):
- Utvendig : Overlys i trapperom
Eier opplyser at det tidligere har dannet seg kondens innvendig på stålet for overlys over trapperom som har resultert i vanndråper som har dryppet ned på et punkt i trappen og laget en fuktflekk. Dette har oppstått når det har vært stor variasjon i ute- og innetemperatur.
Konsekvens/tiltak: Eier har utbedret konstruksjon ved å montere ny isolasjon mellom aluminium og underliggende treverk. Det bør følges med på at problemet med dette er løst, og om nødvendig iverksettes ytterligere tiltak for å redusere kondensdannelse på stålet i overlys over trapperom. Det er likevel ikke åpenbart at problemet medfører bygningstekniske utfordringer ettersom overlys er konstruert i aluminium og underliggende trapp er i betong
- Tekniske installasjoner: Vannledninger
Det foreligger ingen opplysninger om, eller synlig utløp fra skap med samlestokk, i 1. og 1. underetasje. I teknisk rom vil vann ved en lekkasje renner ned langs åpningen mellom betongvegg og utforet sponplate, og ut på betonggulv sluk i gulvet. Treverk i utforet vegg kan ta skade av vann ved en eventuell lekkasje.
Konsekvens/tiltak: Det bør undersøkes hvor utløp fra

skap med samlestokk i 1. og 1. underetasje ledes, og sikre at disse er etablert slik at eventuelle lekkasjer oppdages tidlig og ledes til sluk.
- Bad 1: Sluk, membran og tettesjikt
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen. Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen. Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran/tettesjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen, noe som gir økt risiko for fuktskader og lekkasjer i konstruksjonen.
- Bad 2: Overflater vegger og himling
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det foreligger ingen opplysninger / dokumentasjon om det er benyttet våtromssystem ved maling av overflater på vindu og vegg. Som våtrom er det krav til fuktsikring rundt benken og vindu. Overflatene fremsto uten avvik.
Tilstandsgraden er satt på grunn av manglende dokumentasjon. Konsekvens/tiltak: Det foreligger ikke opplysninger / dokumentasjon på om det er benyttet godkjent våtromssystem ved maling av overflater på vindu og vegg, samt at det er utført tilstrekkelig fuktsikring rundt benk og vindu. Manglende fuktsikring og bruk av uegnede materialer i våtsonen kan føre til fuktskader, oppsvelling og forringelse av materialer over tid, samt økt risiko for skader på tilstøtende konstruksjoner.
- Bad 2: Sluk, membran og tettesjikt
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen. · Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen. Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran / tettesjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen, noe som gir økt risiko for fuktskader og lekkasjer i konstruksjonen.
- Vaskerom: Overflater Gulv
Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på minimum 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom). Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen). Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av vaskerommet
- Vaskerom: Sluk, membran og tettesjikt
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen. Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen. Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran/tettesjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen, noe som gir økt risiko for fuktskader og lekkasjer i konstruksjonen.
- 2. underetasje: Stue m/ kjøkken Avtrekk
Ikke montert avtrekk over komfyren, kun avtrekk via ventilasjonsanlegget i boligen. Konsekvens/tiltak: Det anbefales å montere avtrekksvifte over komfyren for å sikre tilstrekkelig fjerning av matos og fuktighet fra kjøkkenet. Manglende avtrekk kan føre til dårligere luftkvalitet og økt risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.
- Bad 2. underetasje: Sluk, membran og tettesjikt
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen. · Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen. Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran/tettesjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen, noe som gir økt risiko for fuktskader og lekkasjer i konstruksjonen.

Bygningsdeler som har fått TG3 (enebolig):
- Ingen bygninsdeler har fått TG3

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU) (enebolig):
- Utvendig: Takkonstruksjon/Loft
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Tomteforhold: Terrengforhold
Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet (enebolig):
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

GARASJE:
Taktekking:
Årstall: 2022. Nytt isolert yttertak som er tekket med lakkerte stålplater. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av

taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag:
Takrenner og nedløp er integrert i konstruksjonen for tak og yttervegg og er ikke synlig ved befaringen.
Varmekabler i takrenne. Tilstandgrad er gitt med tanke på alder, normal forventet levetid og opplysninger fra eier om funksjonen. Årstall: 2022.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger i isolert bindingsverk med bæring i stålsøyler og dragere. Kleddutvendig i 1.etasje med tegl fliser, 2.etasje med falsede stålplater og sink ved inngangsparti..Montert strekkfisk innvendig for å styrke konstruksjonen. Oppgradert konstruksjon og ny utvendig tekking i 2021 / 2022

Takkonstruksjon/Loft:
Yttertak i trekonstruksjon med bæring av fire limtredragere ned på stålsøyler. Isolert. Yttertak i trekonstruksjon som er isolert og lukket. Hovednæringen er 4 stk limtredragere som går fra åpning rundt overlys i midten av taket og ut til hvert hjørne av bygningen. Er synlig innvendig i taket. Er fra byggeåret 1977. Det er i tillegg montert stålsøyler og ståldragere som ekstra bæring i takkonstruksjonen, søyler er synlig i stuen.

Vinduer:
Årstall: 2022. Bygningen har aluminiumsvindu med 2-lags glass fra gulv til tak i stuen. Et av vinduene i stuen kan åpnes. Aluminiumsvindu i soverom, garasjen og bod med isolerglass. I midten av stuen er det laget overlys med kuppel for lys.

Dører:
Aluminium inngangsdør til leiligheten. Aluminium leddport til garasje fra gårdsplass, elektrisk. Aluminium gangdør fra gårdsplass til garasjen. Aluminium gangdør fra gangvei til bod. Eier opplyser at alle dørlåser på utvendig dører, samt garasjeporten og port mot veien styres med app på mobiltelefonen.

Utvendige trapper:
Støpt trapp trapp og gangvei fra gårdsplass og til leiligheten. Varmekabler i trappen.

Innvendige overflater:
- Gulv: Fliser i dusjen. Støpt gulv i garasje og bod. Øvrige overflater har 1 stav parkett.
- Vegger: Fliser i dusjen. Øvrige overflate er malt.
- Himling: Malte overflater. Skrå himlinger innvendig.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Støpt gulv i boden samt i garasjen. Trebjelkelag mot leiligheten.
Helningsavvik:
2. etasje: Soverom er det målt ca 4 mm høydeforskjell. Stuen er det målt ca 8 mm høydeforskjell.
Gjør oppmerksom på at målinger er foretatt tilfeldig steder i boligen. Ved måling på andre steder i boligen, kan dette gi ett annet resultat på helningsavvik. Det er ikke foretatt kontroll av helningsavvik i garasjen eller boden.

Rom under terreng:
Boden er dels beliggende under terreng.
Gulvet har betong. Veggene har betong.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Innvendige dører:
Malte dører
Skyvedør til soverom
Årstall: 2022

Bad:
Inngang fra vindfang. Årstall: 2022.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Baderommet er innredet med dusj, wc og servant. Hvit porselen. Vegghengt toalett med skjult sisterne. Nedsenket gulv i dusjen med sluk. Dusjen har vegg på tre sider, åpen i front. Malt benk med servant plassert på benkeplaten. Overskap med speildører. Veggene har fliser dusjen, øvrige vegger er malte plater. Himlingen er malt. Gulvet er flislagt. Nedsenket i dusjen. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 42 mm. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Foreligger ingen opplysninger om tettesjikt/membran. Er støpt gulv i baderommet. Det er balansert ventilasjon. Tilluft via spalte under døren.
Hulltaking er ikke foretatt da eier har ønsket dette.
Våtsoner i dusjen vender mot yttervegger og hulltagning kan ikke gjennomføres på det mest hensiktsmessige området. Det er under befaringen informert eier om utvidede ansvar ved at det ikke gjøres hulltagning.
Foretatt søk etter fukt med Protimeter på vegger enkelte steder i og bak våtsonen, der det er mulig. Ikke registrert avvik ved befaringen. Gjøres oppmerksom på at disse målingene ikke utelukker at det kan være fuktighet andre steder i vegger / konstruksjoner i baderommet.
Tilstandgraden er gitt ut fra alder på konstruksjonen og søk med Protimeter etter fukt.

Kjøkken:
Kjøkken med åpen løsning i stuen. Finert innredning med glatte folierte fronter. 1 rustfri kum nedfelt i benkeplaten. Integrerte elektriske artikler med stekeovn, komfyr med keramisk topp og integrert avtrekksvifte, oppvaskmaskin og kjøleskap. Montert komfyrvakt over komfyrtoppen. Montert Aquastopp på vann i benken. Det er kjøkkenventilator med kullfilter som er integrert i komfyrtoppen. Det er balansert ventilasjon i boligen.

Tekniske installasjoner
- Vannledninger:
Årstall: 2022. Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Rørskapet er plassert i baderommet. Stoppekran på varmt og kaldt vann. Øvrige vannledninger til leiligheten og bygningen er skjult i

konstruksjonen og ikke mulig å kontrollere. Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.
- Avløpsrør:
Årstall: 2022. Det er avløpsrør av plast. Besiktiget i kjøkkenbenken. Øvrige avløpsrør til leiligheten og bygningen er skjult i konstruksjonen og ikke mulig å kontrollere.
Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.
- Ventilasjon:
Leiligheten har balansert ventilasjon, tilknyttet aggregat er plassert i teknisk rom i boligen via rør under gårdsplass. Det tas et spesifikt forbehold ved anleggets eksakte tilstand. Dette krever kompetanse og spesialutstyr, og på denne rapportens undersøkelsesnivå er dette ikke vektlagt. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av et autorisert ventilansjonsfirma.
Tilstandsgraden er basert på visuell kontroll og opplysninger av eier om funksjonen. Årstall: 2022.
- Varmesentral:
Leiligheten er tilknyttet varmesentral, akkumulatortank og aircondition fra teknisk rom i hus via rør under gårdsplass. Det tas et spesifikt forbehold ved anleggets eksakte tilstand. Dette krever kompetanse og spesialutstyr, og på denne rapportens undersøkelsesnivå er dette ikke vektlagt. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av et autorisert firma. Tilstandsgraden er basert på visuell kontroll og opplysninger av eier om funksjonen.
Årstall: 2022
- Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Plassert i baderommet. Årstall: 2023
Det tas et spesifikt forbehold ved anleggets eksakte tilstand. Dette krever kompetanse og spesialutstyr, og på denne rapportens undersøkelsesnivå er dette ikke vektlagt. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av et autorisert firma Tilstandsgraden er satt ut fra alder og opplysninger fra eier om funksjonen.
- Lader for elbil:
Det er montert 2 ladere for elbil i garasjen. 2 x 22 kw ladere. Årstall: 2022
Det tas et spesifikt forbehold ved anleggets eksakte tilstand. Dette krever kompetanse og spesialutstyr, og på denne rapportens undersøkelsesnivå er dette ikke vektlagt. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av et autorisert firma. Tilstandsgraden er basert på visuell kontroll og opplysninger av eier om funksjonen.
- Aicondition:
Det er montert anlegg for AirCondition med passiv kjøling, vann til luft. Innfelt 1 vegg i stuen. Årstall: 2022
Det tas et spesifikt forbehold ved anleggets eksakte tilstand. Dette krever kompetanse og spesialutstyr, og på denne rapportens undersøkelsesnivå er dette ikke vektlagt. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av et autorisert firma. Tilstandsgraden er basert på visuell kontroll og opplysninger av eier om funksjonen.
- Oppvarming i garasje og bod:
I garasjen er det montert en vann-til-luft viftekonvektor for oppvarming av parkeringsareal.
I sportsbod i garasjens underetasje er det montert en radiator. Begge tilknyttet husets varmesentral
Årstall: 2022
- Vannbåren varme:
Det er lagt vannbåren gulvvarme i alle gulv i leiligheten
Skap med samlestok er plassert i baderommet. Det tas et spesifikt forbehold ved anleggets eksakte tilstand. Dette krever kompetanse og spesialutstyr, og på denne rapportens undersøkelsesnivå er dette ikke vektlagt. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av et autorisert VVS - firma Tilstandsgraden er satt ut fra alder og opplysninger fra eier om funksjonen.
Årstall: 2022

Elektrisk anlegg:
Alt nytt i 2022.

Byggegrunn:
Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering:
Dreneringen er fra 1977. Det er kun boden som er beliggende under bakken.

Grunnmur og fundamenter:
Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Årstall: 1977

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Eier opplyser at det ble lagt nye vann- og avløpsledninger mellom bolig og garasje under gårdsplassen i 2022, og garasjen er tilkoblet offentlig vann og avløp via teknisk rom i boligen. Se for øvrig tilsvarende punkt under Enebolig. Det tas et spesifikt forbehold ved anleggets eksakte tilstand. Dette krever kompetanse og spesialutstyr, og på denne rapportens undersøkelsesnivå er dette ikke vektlagt. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av et autorisert firma Tilstandsgraden er satt ut fra alder og opplysninger fra eier om funksjonen.

Bygningsdeler som har fått TG2 (garasje):
- Utvendig: Vinduer
Manglende sikring på utsiden av vindu i stuen.
Konsekvens/tiltak: Det bør monteres egnet sikring på utsiden av vinduet i stuen for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker. Manglende sikring kan medføre fare for personskade, spesielt for barn eller andre utsatte personer.
- Tekniske installasjoner: Vannledninger
Ikke tett løsning mellom vannrør og varerør i kjøkkenbenken. Tiltak: Det bør etableres en tett løsning mellom vannrør og varerør i kjøkkenbenken for å hindre lekkasjevann i å trenge ut i omkringliggende konstruksjoner. Manglende tetting øker risikoen for vannskader ved en eventuell lekkasje.
- Tomteforhold: Fuktsikring og drenering
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få

tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Dreneringen bør overvåkes jevnlig, og tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Konsekvensen av aldrende drenering er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen og dårligere innemiljø.
- Bad: Sluk, membran og tettesjikt
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen. Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen. Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran/tettesjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen, noe som gir økt risiko for fuktskader og lekkasjer i konstruksjonen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU) (garasje):
- Utvendig: Takkonstruksjon/Loft
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Innvendig: Rom Under Terreng
Boden er dels beliggende under terreng. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet (garasje):
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Bod:
Byggeår 2017. I hagen ved Pergola er det oppført en bod. Enkel fundamentering ned på bakken. Yttervegger i bindingsverk kledd utvendig med lakkerte sinkplater. Yttertak i trekonstruksjon med taksperrer. Pultak med ens fall mot baksiden. Tekket med papp. Gulv har betongheller innvendig. Tredør som er kledd med lakkerte sinkplater utvendig. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Dukkestue:
Byggeår: 2019. Ikke besiktiget på grunn av manglende adkomst, snø Enkel beskrivelse ut fra bilde oversendt av eier. Oppført i trekonstruksjon med enkel fundamentering ned på bakken med Leca blokker Stående malt panel utvendig. Trebjelkelag i gulv med tregulv. Yttertak i trekonstruksjon som er tekket med papp.
Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Adgang til utleie
Boligen er godkjent med egen utleiedel. Dette innebærer at utleiedelen er søkt og godkjent av plan- og bygningsmyndighetene som en selvstendig boenhet.

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
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.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på Hus ca. 35,000 kWh + Garasje ca. 20,000 kWh = ca. 55,000 kWh totalt. Dette inkluderer snøsmelting og lading av 2x elbiler. Totalt grunnforbruk på ca. 32 000 kWh (uten snøsmelting og elbillading). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 36 165,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:
Feie- og tilsynsgebyr: kr. 237,-
Renovasjonsgebyr: kr. 13 096,35,-
Vann- og avløpsgebyr: kr. 22 832,24,-(basert på vannmåler og faktisk forbruk)

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

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Strøm, se eget punkt
- Eiendomsskatt, se eget punkt
- Kommunale avgifter, se eget punkt
- Viken Fiber, 869 kr/md
- Forsikring - Fremtind/DNB kr. 1.816 per måned
- Ingen alarm (huset har utendørs kameraovervåkning med konfigurerbart push-varsel til mobil, basert på lokalt utstyr uten månedspris)

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

Eiendomsskatt
Kr 17 107,- 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.
For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 12 750 751,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 24 643 930,- 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.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 227 kvm (Eiertomt)
Tomten er beliggende på vestsiden av veien i en vestvendt skråning. Tomten er over to nivåer, gårdsplass og inngangsparti samt hagen på nedsiden av bygningen. Trapp fra gårdsplass ved garasjen og ned til hagen med varmekabel i trinn. Trapp på andre siden av bygningen i treverk og betong mellom veranda ved hovedkjøkken og hagen ved pergola. Trapp fra gårdsplass med varmekabel til leilighet over garasjen. Gangvei langs huset i hagen i betong med varmekabel. Opparbeidet med plen, prydbusker og trær. Asfaltert gårdsplass og avkjørsel fra veien med varmekabler. Betong støttemur langs ene siden på gårdsplass. Tregjerde mot veien. Gangport og elektrisk kjøreport fra veien i stålramme med sinkplater på begge sidene. Montert vannrenner på gårdsplass for fjerning av overflatevann. Det er montert vanningsanlegg i blomsterbed, hekk og for gressplen med programmerbar styring via app på mobiltelefonen. Eier opplyser at hele hagen ble reetablert i 2017. Bygget utvendig bod og pergola samt nedsenket område.

Tomtens arealbekreftelse fra Oslo kommune er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Måltrostveien 16A ligger flott til på Holmenkollens vestside i et veletablert og etterspurt boligområde, som hovedsakelig består av villa- og småhusbebyggelse. Området er kjent for å være svært barnevennlig, sin rolige atmosfære og nærhet til naturen. Her er det frisk luft og med Marka like ved, samtidig som området er sentralt med kort vei til forretninger, skoler, barnehager, og offentlig kommunikasjon. Området byr på enestående muligheter for friluftsliv, med Nordmarkas omfattende løypenett for ski, sykling og fotturer like ved.

Det er kort avstand til flere skoler. Voksen skole og Grindbakken skole ligger innen gangavstand, noe som gjør området ideelt for barnefamilier. Svendstuen skole og Midtstuen ungdomsskole ligger få minutters kjøring unna. Det er flere barnehager i området. Eiendommen sogner til Grindbakken barneskole, hvor det også er barnehage. For øvrig flere barnehager i nærområdet. Det er blant annet flere friluftbarnehager i området med Tommlekollen, Turid Slettners, Skistua,Tomm Murstad friluftsbarnehage. Skolegrensene er veiledende og revideres jevnlig av Utdanningsetaten. Foresatte vil få plass til sitt/sine barn ved skolen de tilhører iht. skolegrensene, eller ved den nærmeste skolen med ledig plass. Foresatte kan også søke sitt/sine barn over til en annen skole. Dersom et barn har to adresser er det den folkeregistrerte adressen som gjelder.

Det er flere idrettsanlegg i området. VASK-banen (Vestre Akers SK), Hemingbanen (Heming IL), Gressbanen (Ready) og Try (Grindbakken) er alle meget populære samlingspunkt for både store og små i området, og har lange tradisjoner med trygge og sportslige miljøer. Det er kort vei til Oslo Vinterpark, enten via Tryvann eller Wyller. For golfinteresserte er det kun en kort kjøretur ned til Bogstad golfbane, hvor det i tillegg er fine turveier inn til Bogstadvannet og videre innover Sørkedalen.

Dagligvarehandelen er godt dekket i området, med Coop prix på Besserud, en ny og stor Meny ved Readybanen, Rema 1000 i Arnebråtveien og søndagsåpen Joker i Holmenkollveien, samt stor søndagsåpen Kiwi på Bogstad. I tillegg byr områder som Slemdal, Vinderen og Røa på et bredt utvalg av forretninger og servicetilbud.

Gode muligheter for offentlig kommunikasjon med gangavstand til Holmenkollen T-banestasjon (Frognerseterbanen). Herfra er det kun en kort T-banetur ned til Midtstuen hvor ungdomsskolen ligger, ca. 15 minutter til Vinderen og ca. 21 minutter til Majorstuen. Gangavstand også til bussholdeplass i Ankerveien (Buss 46) med bussforbindelser som tar ca. 15 minutter til Majorstuen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 14.12.1977, og 14.09.2022 for ombyggingen.

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.

Avvik fra byggemeldte tegninger:
Enebolig
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
1. underetasje:
I hovedbaderom er inntegnet badstue fjernet og erstattet med stor dusjsone
2. underetasje:
Lang smal gang er fjernet og er en del av teknisk rom.
Bar og vinkjeller er inntegnet som 2 boder og gang.
Det minste tekniske rommet er ikke utgravet. Tilsvarende som opprinnelig tegning fra 1975.

Garasje
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Baderommet er bygget større en på tegningen da yttervegg er rettet opp.
Bygget vindfang og soverom i del av stuen/soverom

Hagebod
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Er tegnet inn på godkjent tegning for 2. underetasje.

Dukkestue
Det foreligger ikke tegninger. Det er ikke fremlagt tegninger eller dokumenter på bygningen

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til Byggeområde for boliger, ihht. reguleringsplan S-3773, datert 23.10.1991. Endret reg. best. S-3469, datert 15.02.1995. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Eiendommen ligger i område med fare for overvann. «Fare for overvann» på et reguleringskart betyr at området har risiko for skader fra overflatevann ved kraftig regn eller snøsmelting, for eksempel vannansamling, flom i terreng eller langs bekker. Hva «fare for overvann» typisk innebærer: Begrepet peker ofte på hensynssoner/aktsomhetsområder der vann samler seg, renner på overflaten eller kan gi oversvømmelse av bygg, veger og infrastruktur ved kraftig nedbør.
Kontakt kommunen for nærmere informasjon. Slike soner brukes som grunnlag for krav til løsninger for overvannshåndtering, terrengforming, høydeplassering av bygg, flomveier på overflaten, og eventuelle byggebegrensninger

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

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

Byggesaker i nærområdet:
Setra vei 30 - riving av bygninger
Saksnummer 2025/08809 - Byggesak
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202212616
Status: Under behandling
For mer info, se:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202508809 og
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202212616

Lillevannsveien 10 C - oppføring av enebolig og støttemurer
Saksnummer 2025/07843 - Byggesak
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202552420
Status: Under behandling
For mer info, se:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202507843 og
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202552420

Måltrostveien 21 - oppføring av enebolig - Hus A
Saksnummer 2026/04188 - Byggesak
Status: Under behandling
For mer info, se:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202604188

Måltrostveien 21 B - oppføring av enebolig - Hus B
Saksnummer 2026/04185 - Byggesak
Status: Under behandling
For mer info, se:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202604185

Måltrostveien 22 - riving og oppføring av garasje
Saksnummer 2025/10087 - Byggesak
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202004677
Status: Under behandling
For mer info, se:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202510087 og https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202004677

Nils Collett Vogts vei 49 - tilbygg - Enebolig
Saksnummer 2025/08188 - Byggesak
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 200908140
Status: Under behandling
For mer info, se:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202508188 og https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=200908140

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig. Eiendommen er større enn 2 mål og kjøper plikter 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:

301/33/1704:
04.09.1975 - Dokumentnr: 16531 - Best. om vann/kloakkledn.

05.09.1975 - Dokumentnr: 16643 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

08.09.1975 - Dokumentnr: 16800 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra vegloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra vegsjefen

15.04.1986 - Dokumentnr: 23052 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra vegsjefen

22.04.2010 - Dokumentnr: 287911 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av lavspennings og høyspennings kabelanlegg.
Med flere bestemmelser

13.04.2021 - Dokumentnr: 422005 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Midlertidig dispensasjon fra Vegloven
Gjelder nettstasjon

13.04.2021 - Dokumentnr: 422033 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Stedsvarig rett til å bygging, drift, vedlikehold og fornyelse av nettstasjon
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om byggeforbud og beplantning

17.11.1970 - Dokumentnr: 19649 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1222

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 på Gul liste / SEFRAK-registrert / fredet / bevaringsverdig.

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 overtakelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få
· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.
Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 662 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Overtagelseshonorar kr. 3 900,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-

Utlegg:
Utlegg foto -ca. kr. 10 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 20 000,-

Samlet skal selger betale kr. 765 700,- 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 20. mai 2026

Megler
Nils O.M. Nordvik, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90040340

Megler 2
Caroline Leirflaten, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 41926864

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.

Måltrostveien 16A

Nabolaget Besserud/Holmenkollen - vurdert av 101 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Grindbakken skole (1-7 kl.)	543 elever, 23 klasser	12 min / 0.9 km
Voksen skole (1-7 kl.)	524 elever, 24 klasser	15 min / 1.1 km
Holmen skole (1-7 kl.)	563 elever, 33 klasser	20 min / 1.6 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	689 elever, 48 klasser	23 min / 1.6 km
Midtstuen skole (8-10 kl.)	482 elever, 28 klasser	5 min / 2.3 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	8 min / 3.3 km
Blindern videregående skole	810 elever, 24 klasser	10 min / 5.2 km

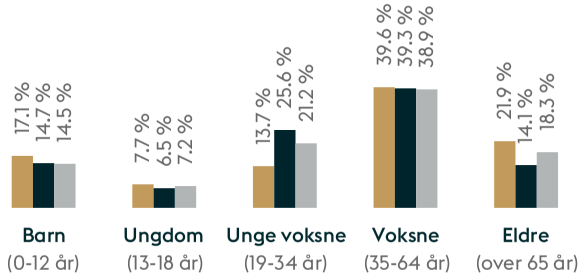
Offentlig transport

Ryghs vei	Linje 46	9 min / 0.7 km
Holmenkollen	Linje 1	12 min / 0.9 km
Gaustadalléen	Linje 17, 18	9 min / 4.3 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	12 min / 5.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	22 min / 11.4 km

Barnehager

Måltrosten barnehage (0-5 år)	63 barn	5 min / 0.4 km
Grindbakken barnehage (1-5 år)	54 barn	12 min / 1 km
Kattugla Steinerbarnehage (1-5...	54 barn	16 min / 1.2 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Besserud/Holmenkollen	2 303	993
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Voksen skole	12 min
Grindbakken skole	13 min
Hovseter Velvære	21 min
Holmenkollen Park - Fitness og...	21 min

«Herlig utsikt og jordnære, rolige mennesker.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100



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

Tilstandsrapport

Enebolig
Måltrostveien 16 A, 0786 OSLO
OSLO kommune
gnr. 33, bnr. 1704

Sum areal alle bygg: BRA: 554 m² BRA-i: 441 m²



Befaringsdato: 05.03.2026 **Rapportdato:** 21.04.2026 **Oppdragsnr.:** 10908-1422 **Eiendomsverdi ref nr:** IA3789

Autorisert foretak: Murmester Willy Preintoft AS **Sertifisert Takstingeniør:** Willy Preintoft

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.

Murmester Willy Preintoft AS

Willy Preintoft er utdannet takstmann innen bolig, skade, landbruk og næringseiendommer, men har også utdannelse innen bedriftsøkonomi og eiendomsmegling. Innehar alle godkjenninger for fast eiendom i Norsk Takst. Siden 1986 har han jobbet med rådgivning og takstmann innen bygg, anlegg og eiendomsbransjen. Willy har lang erfaring med tilstandsanalyser, leie og verdivurderinger, og har i alt utarbeidet flere 1 000 rapporter for ulike oppdragsgivere i Oslo og omegn. Willy har i en årrekke drevet eget selskap med hovedfokus på tilstandsvurderinger og verdsettelse / leievurderinger. Mange av eiendommene har vært av betydelig størrelse, og med stor variasjon i kompleksitet. Alt fra mindre næringseiendommer/kontoreiendommer til store utviklingseiendommer/ tomter, fritidseiendommer, festetomter og boliger er vurdert. Willy har også lang erfaring som skjønnsmann i Oslo tingrett, Ringerike, Asker og Bærum tingrett samt Borgarting lagmannsrett, og har sittet i et stort antall takstkomiteer.



Rapportansvarlig



Willy Preintoft

Uavhengig Takstingeniør

willy@akertakst.no

901 50 569

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, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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 som er tatt i bruk 1977. Ferdigattest datert 14.12.1977
Boligen ble revet helt innvendig og utvendig og bygget opp på nytt i 2021 / 2022 til en gjennomgående høy standard, med ferdigattest 14.09.2022.
Oppført i 1. etasje samt to underetasjer. Inngang fra gårdsplass i 1. etasje.
Ombygget og forandret romfordelingen innvendig i boligen.

Montert balansert ventilasjonsanlegg i boligen.
Boret etter jordvarme og lagt vannbåren gulvarme i boligen, aircondition med passiv kjøling.
Nytt 400V TN elektrisk anlegg med KNX system for styring av forskjellige funksjoner i boligen. Belysning, varme, persienner, dørlåser, garasje- og kjøreport, m.m. Styres fra veggmonterte iPad'er eller med app på mobilen. Dører kan låses opp via kodepanel eller app på mobilen, låses automatisk
Nytt anlegg for vann og avløp i boligen
Ny fasade utvendig med teglfliser og lakkerte stålplater.
Nytt isolert yttertak som er tekket med lakkerte sinkplater.
Nye vinduer og dører i fasaden i lakkert aluminium.

Oppgradert hageanlegget i 2017 med tilkjøring av mye jord samt planering, beplantning og opparbeidelse til dagens utseende
Bygget Pergola samt utvendig bod og nedsenket uteplass.

Garasje oppført i 1977 og med påbygg av atelier i 2. etasje i 1985. Ferdigattest opprinnelig garasje datert 26.07.1977.
Revet helt innvendig, ombygget og bruksendret 2. etasje til leilighet i 2022 og med ferdigattest på leiligheten datert 14.09.2022, og for bruksendringen 22.03.2023
Bygningen har bod i kjelleren med inngang fra hagen.
Dobbeltgarasje i 1. etasje med innkjøring fra gårdsplassen.
Leilighet i 2. etasje med adkomst via trapp fra gårdsplassen.
Oppdatert utvendig med teglfliser samt båndtekking på fasaden.
isolert yttertak som er tekket med lakkerte stålplater.
Ny leddport og gangdører i aluminium.

Pergola i hagen med skifergulv.
Bod på siden i trekonstruksjon som er kledd utvendig med lakkerte sinkplater.

Dukkestue i nedre del av hagen. Ikke besiktiget.

AVVIK.
Se de enkelte delpunktene for mere informasjon.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

1. U. Etasje:
I hovedbaderom er inntegnet badstue fjernet og erstattet med stor dusjsone
2. U. Etasje:
Lang smal gang er fjernet og er en del av teknisk rom.
Bar og vinkjeller er inntegnet som 2 boder og gang.
Det minste tekniske rommet er ikke utgravet. Tilsvarende som opprinnelig tegning fra 1975.

Garasje

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

Baderommet er bygget større en på tegningen da yttervegg er rettet opp.
Bygget vindfang og soverom i del av stuen/soverom

Bod

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Er tegnet inn på godkjent tegning for 2. U. Etasje.

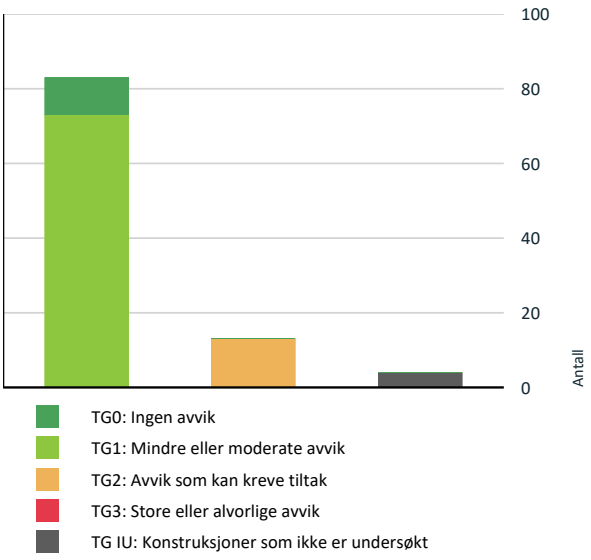
Dukkestue

• Det foreligger ikke tegninger

Ikke fremlagt tegninger eller dokumenter på bygningen

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje og bod samt utvendig bod, Pergula og dukkestue er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Overlys i trapperom** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Våtrom > 1. U. Etasje > Bad 1 > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. U. Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. U. Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. U. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. U. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Kjøkken > 2. U. Etasje > Stue m/ kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 2. U. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Gå til side

Garasje

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1977

Kommentar
Tatt i bruk i følge eier

Tilbygg / modernisering

2021	Tilbygg	2021 / 2022 Tilbygget i 1. etasje og 1. U. etasje.
2021	Modernisering	2021 / 2022 Hele bygningen revet ned til bærende konstruksjoner og bygget opp på nytt med takkonstruksjon, yttervegger, isolering, overflater, innredninger og teknisk anlegg.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Nytt isolert yttertak som er tekket med lakkerte stålplater

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er integrert i konstruksjonen for tak og yttervegg og er ikke synlig ved befaringen. I sikringsskapet er det egne kurser for varmekabler i takrenne. Skrur seg automatisk av/på etter behov

Tilstandgrad er gitt med tanke på alder, normal forventet levetid og opplysninger fra eier om funksjonen.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bærende konstruksjoner er dels betong i underetasjer, trekonstruksjon og stål i 1. etasje. Utfylt med isolert bindingsverk.
Utvendig kledd med teglfliser samt partier med lakkerte sinkplater.

Opprinnelig bæring fra byggeåret supplert med ny bæring i stål.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Yttertak i trekonstruksjon som er isolert og lukket.
Hovednæringen er 4 stk limtredragere som går fra åpning rundt overlys i midten av taket og ut til hvert hjørne av bygningen. Er synlig innvendig i taket. Er fra byggeåret 1977.
Det er i tillegg montert stålsøyler og ståldragere som ekstra bæring i takkonstruksjonen, søyler er synlig i stuen.

Årstall: 1977 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 0 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer har lakkert aluminiumsramme med 3 lags isolerglass.
I bibliotek er det overlys i lakkert stål med isolerglass

Mot vest og sør er det montert elektriske persienner utvendig, lystette.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 2 Overlys i trapperom

Beskrivelse

I midten av boligen over trapperommet er det laget overlys i lakkert stål og med isolerglass

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eier opplyser at det tidligere har dannet seg kondens innvendig på stålet for overlys over trapperom som har resultert i vanndråper som har dryppet ned på et punkt i trappen og laget en fuktflekk. Dette har oppstått når det har vært stor variasjon i ute- og innetemperatur.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eier har utbedret konstruksjon ved å montere ny isolasjon mellom aluminium og underliggende treverk. Det bør følges med på at problemet med dette er løst, og om nødvendig iverksettes ytterligere tiltak for å redusere kondensdannelse på stålet i overlys over trapperom. Det er likevel ikke åpenbart at problemet medfører bygningstekniske utfordringer ettersom overlys er konstruert i aluminium og underliggende trapp er i betong

Tilstandsrapport



Overlys i trapperom



Overlys i trapperom

TG 0 Dører

Beskrivelse

1. Etasje: Malt glatt inngangsdør med 3 slåer for løsning integrert i karmen.
1. Etasje: Lakkert aluminiumdør med isolerglass fra kjøkken til balkong.
1. Etasje: 2 stk. lakkert aluminiumskyvedør med isolerglass fra stuen til balkong.
1. Etasje: Lakkert aluminiumdør med isolerglass fra kjøkken til terrasse mot veien.

1. U. Etasje: Lakkert aluminiumdør med isolerglass fra gang til utvendig trapp
1. U. etasje: Lakkert aluminiumskyvedør med isolerglass fra hobbyrom til balkong.
1. U. Etasje: 2-fløyet lakkert aluminiumskyvedør med isolerglass fra hovedsoverom til balkong.
1. U. Etasje: 2-fløyet lakkert aluminiumskyvedør med isolerglass fra soverom til fransk balkong

2. U. Etasje: Lakkert aluminiumdør med isolerglass fra gang til utvendig betongdekke
2. U. Etasje: Lakkert aluminiumskyvedør med isolerglass fra stue m/kjøkken til hagen.
2. U. Etasje: Lakkert aluminiumskyvedør med isolerglass fra soverom til hagen.

Eier opplyser at alle dørlåser på utvendig dører, samt garasjeporten og port mot veien kan åpnes fra veggmonterte iPad'er eller med app på mobiltelefonen

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra soverom i 1. U. Etasje er det utgang til fransk balkong. To-fløyet dør. Glass som rekkverk.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Balkong 1. Etasje

Beskrivelse

Utgang til balkong fra kjøkken og stuen. Oppført i betong med lakkert rekkverk i stål. Formet i vinkel rundt ett hushjørne. Varmekabler i gulvet.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Balkong i 1.Etasje



Balkong i 1. Etasje

TG 1 Balkong 1. U. Etasje

Beskrivelse

Utgang til balkong fra hobbyrom og hovedsoverom. Oppført i betong med lakkert rekkverk i stål. Varmekabler i gulvet.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Balkong i 1. U. Etasje



Balkong i 1. U. Etasje

TG 1 Terrasse 1. Etasje

Beskrivelse

Terrasse med utgang fra kjøkken. Oppført i trekonstruksjon på bakken. Trapp ned til 1. U. Etasje og videre til hagen.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Støpte trapper fra gårdsplass ved garasjen med varmekabler i trinn. Går helt ned til gangvei i front av boligen ved 2. U. Etasje. Lakkert rekkverk i stål.

Tretrapp fra terrasse ved kjøkken og ned til repos i 1. U. etasje. Trapp videre ned til hagen i betong.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Trapp fra gårdsplass og til hagen



Trapp fra gårdsplass og til hagen



Trapp fra terrasse ved kjøkken og til hagen

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Fra gaten er det gangport samt elektrisk kjøreport. Bygget i stålramme som er dekket av lakkerte sinkplater, tilsvarende som felter på bygningens fasade.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Port og kjøreport mot veien



Port og kjøreport mot veien

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

GULVER:
Fliser i hall, toalett, vaskerom og baderom. Marmor i hovedbaderom. Malt betong i teknisk rom og vinkjeller. Teppe i 2 soverom og bibliotek. Myke vinylfliser i trimrom. Øvrige overflater har parkett.

VEGGER:
Fliser i dusj i hovedbaderom og i ett baderom. Microsement i ett baderom. Synlig fjell i vinkjeller. Valnøtt panelplater i bibliotek. Kalkmaling i stuen, spisestuen og kjøkken. Sponplater i teknisk rom. Valnøtt panel i bar. Øvrige overflater er dels malt og dels tapetsert.
I liten de alv teknisk rom er det synlig Siporex element på vegg ved luke for avløpspumpen.

HIMLING:
Kork, tapet i stuen, spisestuen, kjøkken og gang. I teknisk rom er opprinnelige betongvegger utforet. Øvrige overflater er malt.

Alt nytt i 2021 / 2022

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Bygningen har etasjeskiller er av betongdekke. Noen synlige Siporex byggeplan i del av teknisk rom
Over tidligere svømmebasseng i 1. U. Etasje, (nå teknisk rom) er det lagt isolert trebjelkelag i 2021 / 2022.

HELNINGSAVIK:
1. Etasje: Spisestuen er det målt ca 5 mm høydeforskjell.
1. Etasje: Stuen er det målt ca 7 mm høydeforskjell.

1. U. Etasje: Hobbyrom er det målt ca 4 mm høydeforskjell.
1. U. Etasje: Gang er det målt ca 9 mm høydeforskjell.

2. U. Etasje: Stuen er det målt ca 4 mm høydeforskjell.
2. U. Etasje: TV-Stuen er det målt ca 11 mm høydeforskjell.

Gjør oppmerksom på at målinger er foretatt tilfeldig steder i boligen.
Ved måling på andre steder i boligen, kan dette gi ett annet resultat på helningsavvik.
Det er ikke foretatt kontroll av helningsavvik på loft eller ikke innredede arealer.

Årstall: 1977 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 0 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipe fra 1. etasje i stuen og til over yttertak.

Peis i stuen 1. etasje. Innsats med glass på tre sider.

Eier opplyser:
Inspisert av kommunen i november 2025. Ingen avvik på fyringsanlegget, ingen feiebehov i pipe

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



TG 0 Elektriske peiser

Beskrivelse

Boligen har to elektriske peiser.

Vannforsyning lagt frem til peisen for dampeffekt ved bruk.

Tilstandgraden er satt ut fra utvendig visuell vurdering samt opplysninger fra eier om bruken.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 0 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Deler av begge underetasjene ligger under bakken mot veien.
Det er grunnmur fra byggeåret 1977.
Gravet opp og lagt ny drenering og grunnmurspapp i forbindelse med rehabiliteringen i 2021 / 2022.
I teknisk rom er opprinnelige betongvegger utforet. Ligger opp fra gulvet med en smal spalte mellom betong og sponplaten. Grunnmuren er dels vegg i gammelt svømmebasseng. Synlig via luker i utforingen.
I vinkjeller er det synlig fjell.

Gulvet har fliser, parkett, malt og er av betong.
Veggene har plater, fliser og malt.

Hulltaking er ikke foretatt da eier har ønsket dette.
I 1. U. etasje vender en hel vegg mot gårdsplassen samt noe av sideveggene. Veggen er utforet
I 2. U. etasje vender en hel vegg mot gårdsplassen samt noe av sideveggene. Veggen er utforet i teknisk rom men går ikke helt ned til gulvet, spalte uten svill på gulvet. I vinkjeller er det synlig fjell.

Det er under befaringen informert eier om utvidede ansvar ved at det ikke gjøres hulltagning.
Det vil alltid være noe fuktighet i eldre grunnmurer, som kommer fra terreng, spesielt med eldre drenering. I tillegg vil det være oppsug fra grunnen, som dreneringen ikke har noen innvirkning på.

Foretatt søk etter fukt med Protimeter i vegger enkelte steder. Ikke registrert avvik ved befaringen.
Gjøres oppmerksom på at det i dette ikke utelukker at det er fuktighet andre steder i vegg under terreng.
Tilstandgraden er gitt ut fra alder på konstruksjonen og søk med Protimeter etter fukt.

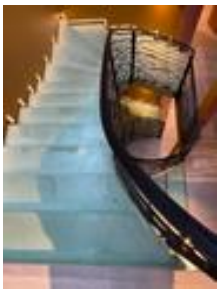
Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har støpt trapp i faget betong. Vannbåren varme i trinn. Rekkverk i lakkert jern.
Bygget ny i forbindelse med renoveringen i 2021 / 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Innvendig trapp



Innvendig trapp

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører. Ved luket går de i ett med veggen. Innfelt døråpner.
Dør til vinkjeller i lakkert stål og glass.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Innvendig dør

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Vinkjeller i 2. U. Etasje. Inngang fra baren.
Vegger og gulv i malt betong. Synlig fjell mot veien med belysning.
På en side er det montert vinhyller for lagring.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Innredning i vinkjeller



Vegg med naturlig fjell i vinkjeller

TG 1 Bar 2. U. Etasje

Beskrivelse

Bar i 2. U. Etasje. Inngang fra TV-Stuen, inngang fra baren til vinkjeller.
Bar og bokhylle i Valnøtt. Polert naturstein i benkeplaten. 1 rustfri kun nedfelt i benken. Gammel safe som del av innredninger, er i bruk.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Bar



Bar

TG 1 Bibliotek i 1. Etasje

Beskrivelse

Bibliotek i 1. etasje med inngang fra stuen. Innredning med benk og skaper i Valnøtt. Valnøtt panel på døren.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Skaper

Beskrivelse

Faste malte skaper og sittebenk fra Huseby i hall.
Fast malt benk med fra Huseby i vindfang 1. U. Etasje.
Fast malte skaper fra IKEA i omkledningsrom.
Fast malt skap fra IKEA i soverom i 1. U. Etasje.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Skaper og benk i hall

VÅTROM

1. U. ETASJE > BAD 1

Generell

Beskrivelse

Hovedbaderom med adkomst fra omkledningsrom og trimrom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Hovedbaderom



Hovedbaderom



Hovedbaderom



Hovedbaderom

1. U. ETASJE > BAD 1

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser dusjen, øvrige vegger er malte plater. Himlingen er malt.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

1. U. ETASJE > BAD 1

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har marmor fliser
Rommet har vannbåren gulvvarme.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 49 mm

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

1. U. ETASJE > BAD 1

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen
Foreligger ingen opplysninger om tettesjikt/membran. Er støpt gulv i baderommet.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran/tettesjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen, noe som gir økt risiko for fuktskader og lekkasjer i konstruksjonen.



Rennesluk

1. U. ETASJE > BAD 1

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Stort romslig baderom med eksklusiv innredning og utstyr.

Baderommet er innredet med badekar, 2 stk. dusj og 2 servanter. Vegghengt toalett i hvit porselen med skjult sisterne i eget rom med dør fra hovedbaderom.
Badekar er nedsenket i gulvet. Varmekabler i gulvet under badekar. Vinduer fra gulv til tak med utsyn fra badekar.
Benk med nedfelte servanter i marmor og med skuffer på undersiden i Valnøtt. Flislagt bakvegg som skille mot badekar. Stor fastmontert speile over benken. Skjult belysning på undersiden av benken.
Dusj sone med fliselagt vegg til brystningshøyde og med glassvegg videre til himlingen. 2 separate dusjer i sonen med vannfall fra dusjhode montert i himlingen. Felles rennesluk. Nisjer i vegger med innfelt belysning.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

1. U. ETASJE > BAD 1

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon. Avtrekk i himlingen.
Tilluft via spalte under døren.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

1. U. ETASJE > BAD 1

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da eier har ønsket dette.
Våtsoner i dusjen vender mot yttervegger og hulltagning kan ikke gjennomføres på det mest hensiktsmessige området.

Det er under befaringen informert eier om utvidede ansvar ved at det ikke gjøres hulltagning.

Foretatt søk etter fukt med Protimeter på vegger enkelte steder i og bak våtsonen, der det er mulig. Ikke registrert avvik ved befaringen.
Gjøres oppmerksom på at disse målingene ikke utelukker at det kan være fuktighet andre steder i vegger / konstruksjoner i baderommet.
Tilstandgraden er gitt ut fra alder på konstruksjonen og søk med Protimeter etter fukt.

Tilstandsrapport

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

1. U. ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Baderom ved soverom. Inngang fra gang.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Bad 2 i 1. U. Etasje

1. U. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser dusjen, øvrige vegger er malte plater. Himlingen er malt.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det foreligger ingen opplysninger / dokumentasjon om det er benyttet våtromssystem ved maling av overflater på vindu og vegg. Som våtrom er det krav til fuktsikring rundt benken og vindu.
Overflatene fremsto uten avvik. Tilstandgraden er satt på grunn av manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det foreligger ikke opplysninger / dokumentasjon på om det er benyttet godkjent våtromssystem ved maling av overflater på vindu og vegg, samt at det er utført tilstrekkelig fuktsikring rundt benk og vindu.

Manglende fuktsikring og bruk av uegnede materialer i våtsonen kan føre til fuktskader, oppsvelling og forringelse av materialer over tid, samt økt risiko for skader på tilstøtende konstruksjoner.

1. U. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Rommet har vannbåren gulvvarme.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 30 mm

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

1. U. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen
Foreligger ingen opplysninger om tettesjikt/membran. Er støpt gulv i baderommet.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
• Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran / tettesjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen, noe som gir økt risiko for fuktskader og lekkasjer i konstruksjonen.



Rennesluk

1. U. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderom med stilfull innredning i farger.

Baderommet er innredet med dusj, wc og servant. Farget porselen, grønn. Vegghengt toalett med skjult sisterne. Malt benk med skuffer og servant plassert på benkeplaten. Speile på vegg over servant. Glassvegg mellom dusjen og toalett. Downlights i himlingen.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

1. U. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon. Avtrekk i himlingen.
Tilluft via spalte under døren.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

1. U. ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da eier har ønsket dette.
Våtsoner i dusjen vender mot yttervegger og tilstøtende gang med skap for samlestok.

Det er under befaringen informert eier om utvidede ansvar ved at det ikke gjøres hulltagning.

Foretatt søk etter fukt med Protimeter på vegger enkelte steder i og bak våtsonen. Foretatt søk med pigger på Protimeter i trevegg under skapet med samlestok. Ikke registrert avvik ved befaringen.
Gjøres oppmerksom på at disse målingene ikke utelukker at det kan være fuktighet andre steder i vegger / konstruksjoner i baderommet.
Tilstandgraden er gitt ut fra alder på konstruksjonen og søk med Protimeter etter fukt.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

1. U. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Inngang fra gang og trimrom i 1. U. Etasje.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Vaskerom



Vaskerom

1. U. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Himlinger er malt.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

1. U. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Rommet har vannbåren gulvvarme.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 10 mm

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Årstall: 2022

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Tilstandsrapport

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på minimum 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av vaskerommet

1. U. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er plassert midt på gulvet i rommet
Foreligger ingen opplysninger om tettesjikt/membran. Er støpt gulv i vaskerommet

Årstall: 2022

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

• Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran/tettesjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen, noe som gir økt risiko for fuktskader og lekkasjer i konstruksjonen.



Gulv med sluk



Sluket

1. U. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerom med full innredning.

Vaskerom er innredet med benker og overskap med foliert fronter. laminat benkeplate med en nedfelt rustfri kum. Opplegg for to vaskemaskiner og to tørketromler.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

1. U. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon. Avtrekk i rommet
Tilluft via spalte under døren.

Tilstandsrapport

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

1. U. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da eier har ønsket dette.
Vaskerom benyttes ikke med fritt vann, ingen dusj eller badekar med tilhørende vanntilførsel eller avløp. Deler av rommet ligger mot yttervegg og bærende vegg.

Det er under befaringen informert eier om utvidede ansvar ved at det ikke gjøres hulltagning.

Foretatt søk etter fukt med Protimeter på vegger enkelte steder i og bak våtsonen, der det er mulig. Ikke registrert avvik ved befaringen.
Gjøres oppmerksom på at disse målingene ikke utelukker at det kan være fuktighet andre steder i vegger / konstruksjoner i baderommet.
Tilstandgraden er gitt ut fra alder på konstruksjonen og søk med Protimeter etter fukt.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

2. U. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Inngang fra gang 2. U. Etasje.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Bad i 2. U. Etasje

2. U. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har Mikro sement. Himlingen er malt.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

2. U. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

Rommet har vannbåren gulvvarme.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 50 mm

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

2. U. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen
Foreligger ingen opplysninger om tettesjikt/membran. Er støpt gulv i baderommet.

Årstall: 2022

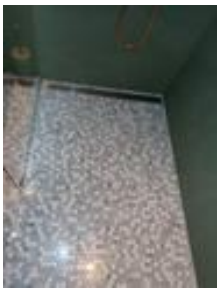
Vurdering av avvik:

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

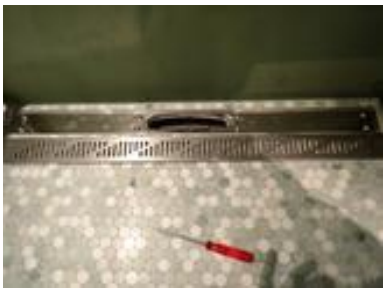
Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran/tettesjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen, noe som gir økt risiko for fuktskader og lekkasjer i konstruksjonen.



Rennesluk



Rennesluk

2. U. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderom med stilfull innredning i farger.

Baderommet er innredet med dusj, wc og servant. Farget porselen, grønn. Vegghengt toalett med skjult sisterne. Malt benk med skuffer og servant plassert på benkeplaten. Overskap med speildører på vegg over servant. Glassvegg mellom dusjen og toalett. Downlights i himlingen.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

2. U. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon. Avtrekk på vegg.
Tilluft via spalte under døren.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

2. U. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da eier har ønsket dette.
Våtsoner i dusjen vender mot bærende vegger samt vegg med innredning.

Det er under befaringen informert eier om utvidede ansvar ved at det ikke gjøres hulltagning.

Foretatt søk etter fukt med Protimeter på vegger enkelte steder i og bak våtsonen, der det er mulig. Ikke registrert avvik ved befaringen.
Gjøres oppmerksom på at disse målingene ikke utelukker at det kan være fuktighet andre steder i vegger / konstruksjoner i baderommet.
Tilstandgraden er gitt ut fra alder på konstruksjonen og søk med Protimeter etter fukt.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med åpen løsning til spisestuen og gang. Utgang til balkong og terrasse.

Innredning fra Huseby. Finert med malte fronter. Benkeplate i stein. 1 rustfri kum nedfelt i benkeplaten. Arbeidsøy med spiseplasser og nedfelt komfyrtopp i benkeplaten. Integrerte elektriske artikler med komfyr, mikrobølgeovn, komfyr med keramisk topp og integrert avtrekksvifte, oppvaskmaskin. Kjøleskap og fryser. Inngang til matbod.
Stort vitrineskap med glassdører og integrert vinskap.
Montert Aquastopp med sensor på gulv under vask / oppvask og side-kjøleskap / fryser. Komfyrvakt over komfyrtopp.

Eier opplyser:
Kjøleskap er fra 2016 og må forventes byttet
Kjøleskapets isbit-produksjon og vann-dispenser fungerer fint, problemet er at kjøleskapet ikke lenger kan automatisk fylle opp en vannkaraffel i døren. Mangler en liten bit i døren.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Vitrineskap i kjøkken



Kjøkken



Kjøkken

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter som er integrert i komfyrtoppen.
Det er balansert ventilasjon i boligen.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

2. U. ETASJE > STUE M/ KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med åpen løsning i stuen. Utgang til hagen.

Finert innredning med folierte glatte fronter. Laminat benkeplate. 1 rustfri kum nedfelt i benken. Integrerte elektriske artikler med stekeovn, komfyr med keramisk topp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap og fryser med kaldt vann og isbiter. Montert Aquastopp med sensor på gulv under vask / oppvask og side-kjøleskap / fryser. Montert komfyrvakt over komfyren.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Kjøkken i stue 2. U. Etasje

2. U. ETASJE > STUE M/ KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ikke montert avtrekksvifte over komfyren
Det er avtrekk via balansert anlegg i boligen.

Eier opplyser:
Det er ikke montert avtrekksvifte over komfyren da kjøkkenet brukes ifm grilling i hagen, hvilket medfører at tilstøtende verandadør står åpen under bruk. Det anbefales å montere avtrekksvifte over komfyren for å sikre tilstrekkelig fjerning av matos og fuktighet fra kjøkkenet dersom bruken av kjøkkenet endres fra dagens bruk. Manglende avtrekk kan føre til dårligere luftkvalitet og økt risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ikke montert avtrekk over komfyren, kun avtrekk via ventilasjonsanlegget i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å montere avtrekksvifte over komfyren for å sikre tilstrekkelig fjerning av matos og fuktighet fra kjøkkenet. Manglende avtrekk kan føre til dårligere luftkvalitet og økt risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i 1. etasje med inngang fra gangen. Farget porselen i veggheng toalett. Servant nedfelt i en tretønne belagt med mikrosement. Vann til servant kommer ned via ett rør fra himlingen. Antikk speil over servant. Ventil på vegg fro avtrekk.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Toalett 1. etasje

Tilstandsrapport

1. U. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i 1. U. Etasje med inngang fra hovedbaderom. Hvit porselen i vegghengt toalett.
Ventil på vegg for avtrekk.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Toalett i 1. U. Etasje

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Bygningen har flere skap med samlestok, bod i 1. etasje, i benk i vindfang i 1. U. Etasje og i teknisk rom.

Boligen har montert anlegg for sirkulasjon av varmtvann, ingen ventetid ved tapping fra kraner.

Hovedstoppekran ar plassert bak utforing i teknisk rom, adkomst via luke i veggen.

Øvrige vannledninger i bygningen er skjult i konstruksjonen og ikke mulig å kontrollere.
Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det foreligger ingen opplysninger om, eller synlig utløp fra skap med samlestok i 1. og 1. U. Etasje.

I teknisk rom vil vann ved en lekkasje renner venn ned langs åpningen mellom betongvegg og utforet sponplate, og ut på betonggulv sluk i gulvet.
Treverk i utforet vegg kan ta skades av vann ved en eventuell lekkasje

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør undersøkes hvor utløp fra skap med samlestokk i 1. og 1. U. etasje ledes, og for å sikre at disse er etablert slik at eventuelle lekkasjer oppdages tidlig og ledes til sluk.

I teknisk rom bør det utføres tiltak for å hindre at vann renner ned langs vegg og ut på undersiden av sponplaten, da dette kan føre til fuktskader på treverk og konstruksjon ved lekkasje.

Tilstandsrapport



Teknisk rom, hovedstoppekran samt en av samlestokkene



Skap med samlestok i 1. Etasje



Skap med samlestok i 1. U. Etasje



Kjøkkenbenk i 1. etasje

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Besiktiget i kjøkkenbenken.
Det er plassert pumpe for septikk i kum i teknisk rom.

Øvrige avløpsrør i bygningen er skjult i konstruksjonen og ikke mulig å kontrollere.
Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Avløp i kjøkken 1. Etasje



Avløp i kjøkken 2. U. Etasje



Kum for septikk pumpe og soil i teknisk rom

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert i teknisk rom.

Det tas ett Spesifikt forbehold ved anleggets eksakte tilstand. Dette krever kompetanse og spesialutstyr, og på denne rapportens undersøkelsesnivå er dette ikke vektlagt. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av et autorisert ventilansjonsfirma.
Tilstandgraden er basert på visuell kontroll og opplysninger av eier om funksjonen.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Ventilasjonsanlegg i teknisk rom

TG 1 TV i stuen

Beskrivelse

Nisje i stuevegg tilpasset 75" TV, montert på motorisert veggfeste. Ved start kommer det automatisk ut av veggen og vinkler mot sitteplasser i sofa (vinkel kan re-programmeres).
Montert senterhøyttaler under TV samt 5 høyttalere i tak (2x front, 2x surround, 1x sub).

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det boret etter jordvarme, to brønner på gårdsplassen.
Teknisk anlegg for oppvarming er plassert i teknisk rom, varmeveksler og Akumulatortank for gulvvarme

Det tas ett Spesifikt forbehold ved anleggets eksakte tilstand. Dette krever kompetanse og spesialutstyr, og på denne rapportens undersøkelsesnivå er dette ikke vektlagt. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av et autorisert firma.
Tilstandgraden er basert på visuell kontroll og opplysninger av eier om funksjonen.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Varmeveksler



Akumulatortank for gulvvarme

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Plassert i Teknisk rom

Det tas ett Spesifikt forbehold ved anleggets eksakte tilstand. Dette krever kompetanse og spesialutstyr, og på denne rapportens undersøkelsesnivå er dette ikke vektlagt. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av et autorisert firma
Tilstandgraden er satt ut fra alder og opplysninger fra eier om funksjonen.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Varmtvannsbereder til forbruksvann

TG 1 Høyttalere

Beskrivelse

Eier opplyser at det er installert integrerte høyttalere i himling eller vegg i kjøkken, stuen, hovedsoverom, hovedbaderom. Det er montert vegghengte høyttalere i, treningsrom, hagekjøkken og kjøkken i leilighet over garasjen, samt utendørs pergola.»

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TG 1 Radonpumpe

Beskrivelse

Det er montert radonpumpe under gulvet i nederste etasjen.
Selve pumpen er plassert i teknisk rom.

Det tas ett Spesifikt forbehold ved anleggets eksakte tilstand. Dette krever kompetanse og spesialutstyr, og på denne rapportens undersøkelsesnivå er dette ikke vektlagt. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av et autorisert firma.
Tilstandgraden er basert på visuell kontroll og opplysninger av eier om funksjonen.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Radonpumpe i teknisk rom

TG 1 Air Condition

Beskrivelse

Det er montert anlegg for Air Condition med passiv kjøling, vann til luft.
Innfelt vegg 4 steder i boligen, spisestuen, hovedsoverom, gang ved vaskerom og stue m/kjøkken

Det tas ett Spesifikt forbehold ved anleggets eksakte tilstand. Dette krever kompetanse og spesialutstyr, og på denne rapportens undersøkelsesnivå er dette ikke vektlagt. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av et autorisert firma.
Tilstandgraden er basert på visuell kontroll og opplysninger av eier om funksjonen.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Gang ved vaskerom

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Det er lagt vannbåren gulvvarme i innendørs trapp samt i alle gulv bortsett fra matbod, vinkjeller og teknisk rom.

Skap med samlestok er plassert flere steder i boligen, bod i 1. etasje og i teknisk rom.

Tilstandsrapport

Det tas ett Spesifikt forbehold ved anleggets eksakte tilstand. Dette krever kompetanse og spesialutstyr, og på denne rapportens undersøkelsesnivå er dette ikke vektlagt. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av et autorisert VVS - firma
Tilstandgraden er satt ut fra alder og opplysninger fra eier om funksjonen.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Skap i teknisk rom



Skap i teknisk rom

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

Sikringsskapet er plassert i teknisk rom. Mange fordelingskurser i bygningen.
KNX styring av belysning, varme, persienner, dørlåser, garasje- og kjøreport, m.m. i boligen, Smarthus løsning. Styres via veggmonterte iPad'er eller app på mobilen.»
400 volts nett.

KNX standarden omfatter mulighet for styring og kontroll av løsninger for alt fra lys og solavskjerming til varme, kjøling, ventilasjon, alarmovervåking, energikontroll, lyd m.m.

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.
   2021 Montert nytt anlegg 2021 / 2022

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Nytt elektrisk anlegg i 2021 / 2022

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

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

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

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?
    Ja

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?
    Ja Elektrisk anlegg er utenfor takstmannens kompetanseområde. Det tas derfor Spesifikt forbehold om feil og mangler som kan fremkomme ved en utvidet kontroll samt åpning av el. punkter og sikringsskap da elektrisk anlegg er en kjent risikokonstruksjon, og denne ikke er mulig å undersøke uten destruktive inngrep. Det må gjennomføres en utvidet el. kontroll av en elektrofaglig person.



Kursfortegnelse teknisk rom



Sikringsskap teknisk rom



Kursfortegnelse i bod under garasjen



Sikringsskap i bod under garasjen

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Årstall: 1977 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Eier opplyser at det gravet opp rundt hele boligen ned til opprinnelig drenering i 2021. Lagt ny drenering og grunnmurspapp, fylt igjen med drenerende masser.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Årstall: 1977 **Kilde:** Eier

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong langs gårdsplassen mot veien samt ved trapp ned til hagen fra gårdsplass.
Muren langs gårdsplassen ble bygget i 2022
Muren for gårdsplassen ble bygget i 1977.

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten ligger i en vestvendt skråning. Svak helning fra port og mot garasjen. Flate områder i hagen men hovedsakelig svak helning mot vest.
Avrenning av overflatevann på gårdsplassen via nedfelte vannrenner i asfalten.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eier opplyser at det ble lagt nye vann og avløpsledninger fra boligen og frem til offentlig ledning i 2021 / 2022.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 2022. Det er offentlig avløp via private stikkledninger

Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 2022. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det tas ett Spesifikt forbehold ved anleggets eksakte tilstand. Dette krever kompetanse og spesialutstyr, og på denne rapportens undersøkelsesnivå er dette ikke vektlagt. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av et autorisert firma
Tilstandgraden er satt ut fra alder og opplysninger fra eier om funksjonen.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Det er montert radonvifte i teknisk rom med avsug under boligen

Konsekvens/tiltak
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

GARASJE



Byggeår
1977

Kommentar
Tatt i bruk i følge Ambita, Infoland,
Ferdigattest 22.03.2023

Tilbygg / modernisering

1985	Tilbygg	Tilbygget atelier i 2. etasje
2022	Modernisering	Ombygget atelier til leilighet

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Nytt isolert yttertak som er tekket med lakkerte stålplater

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er integrert i konstruksjonen for tak og yttervegg og er ikke synlig ved befaringen. Varmekabler i takrenne.

Tilstandgrad er gitt med tanke på alder, normal forventet levetid og opplysninger fra eier om funksjonen

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i isolert bindingsverk med bæring i stålsøyler og dragere. Kleddutvendig i 1. Etasje med tegl fliser, 2. Etasje med falsede stålplater og sink ved inngangsparti.. Montert strekkfisk innvendig for å styrke konstruksjonen.

Oppgradert konstruksjon og ny utvendig tekking i 2021 / 2022

Årstall: 1977 **Kilde:** Eier

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Yttertak i trekonstruksjon med bæring av fire limtredragere ned på stålsøyler. Isolert.

Yttertak i trekonstruksjon som er isolert og lukket.
Hovednæringen er 4 stk limtredragere som går fra åpning rundt overlys i midten av taket og ut til hvert hjørne av bygningen. Er synlig innvendig i taket. Er fra byggeåret 1977.
Det er i tillegg montert stålsøyler og ståldragere som ekstra bæring i takkonstruksjonen, søyler er synlig i stuen.

Årstall: 1985 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har aluminiums vindu med 2-lags glass fra gulv til tak i stuen. Et av vinduene i stuen kan åpnes.
Aluminiums vindu i soverom, garasjen og bod med isolerglass.
I midten av stuen er det laget overlys med kuppel for lys.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Manglende sikring på utsiden av vindu i stuen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres egnet sikring på utsiden av vinduet i stuen for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker. Manglende sikring kan medføre fare for personskade, spesielt for barn eller andre utsatte personer.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Aluminium inngangsdør til leiligheten.
Aluminium leddport til garasje fra gårdsplass, elektrisk.
Aluminium gangdør fra gårdsplass til garasjen.
Aluminium gangdør fra gangvei til bod.

Eier opplyser at alle dørlåser på utvendig dører, samt garasjeporten og port mot veien styres med app på mobiltelefonen.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Støpt trapp trapp og gangvei fra gårdsplass og til leiligheten. Varmekabler i trappen.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Trapp og gangvei fra gårdsplass



Trapp fra gårdsplass

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

GULVER:
Fliser i dusjen. Støpt gulv i garasje og bod. Øvrige overflater har 1 stav parkett.

VEGGER:
Fliser i dusjen. Øvrige overflate er malt.

HIMLING:
Malte overflater. Skrå himlinger innvendig.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt gulv i boden samt i garasjen. Trebjelkelag mot leiligheten.

HELNINGSAVIK:
2. etasje: Soverom er det målt ca 4 mm høydeforskjell.
2. etasje: Stuen er det målt ca 8 mm høydeforskjell.

Gjør oppmerksom på at målinger er foretatt tilfeldig steder i boligen.
Ved måling på andre steder i boligen, kan dette gi ett annet resultat på helningsavvik.
Det er ikke foretatt kontroll av helningsavvik i garasjen eller boden.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG IU Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boden er dels beliggende under terreng.

Gulvet har betong.
Veggene har betong.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte dører
Skyvedør til soverom

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Inngang fra vindfang.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser dusjen, øvrige vegger er malte plater. Himlingen er malt.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Nedsenket i dusjen.
Rommet har vannbåren gulvvarme.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 42 mm

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Foreligger ingen opplysninger om tettesjikt/membran. Er støpt gulv i baderommet.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran/tettesjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen, noe som gir økt risiko for fuktskader og lekkasjer i konstruksjonen



Gulv med sluk i dusjen



Sluk i dusjen

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Baderommet er innredet med dusj, wc og servant. Hvit porselen. Vegghengt toalett med skjult sisterne. Nedsenket gulv i dusjen med sluk. Dusjen har vegg på tre sider, åpen i front. Malt benk med servant plassert på benkeplaten. Overskap med speildører.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.
Tilluft via spalte under døren.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da eier har ønsket dette.
Våtsoner i dusjen vender mot yttervegger og hulltagning kan ikke gjennomføres på det mest hensiktsmessige området.

Det er under befaringen informert eier om utvidede ansvar ved at det ikke gjøres hulltagning.

Foretatt søk etter fukt med Protimeter på vegger enkelte steder i og bak våtsonen, der det er mulig. Ikke registrert avvik ved befaringen.
Gjøres oppmerksom på at disse målingene ikke utelukker at det kan være fuktighet andre steder i vegger / konstruksjoner i baderommet.
Tilstandgraden er gitt ut fra alder på konstruksjonen og søk med Protimeter etter fukt.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE M/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkken med åpen løsning i stuen.

Finert innredning med glatte folierte fronter. 1 rustfri kum nedfelt i benkeplaten. Integrerte elektriske artikler med stekeovn, komfyr med keramisk topp og integrert avtrekksvifte, oppvaskmaskin og kjøleskap. Montert komfyrvakt over komfyrtoppen. Montert Aquastopp på vann i benken

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Kjøkken

2. ETASJE > STUE M/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter som er integrert i komfyrtoppen.
Det er balansert ventilasjon i boligen.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Integrert avtrekksvifte

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Rørskapet er plassert i baderommet. Stoppekran på varmt og kaldt vann.

Øvrige vannledninger til leiligheten og bygningen er skjult i konstruksjonen og ikke mulig å kontrollere.
Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ikke tett løsning mellom vannrør og varerør i kjøkkenbenken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres en tett løsning mellom vannrør og varerør i kjøkkenbenken for å hindre lekkasjevann i å trenge ut i omkringliggende konstruksjoner. Manglende tetting øker risikoen for vannskader ved en eventuell lekkasje.



S



Vannrør i kjøkken, ikke tett løsning

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Besiktiget i kjøkkenbenken.

Øvrige avløpsrør til leiligheten og bygningen er skjult i konstruksjonen og ikke mulig å kontrollere.
Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har balansert ventilasjon, tilknyttet aggregat er plassert i teknisk rom i boligen via rør under gårdsplass..

Det tas ett Spesifikt forbehold ved anleggets eksakte tilstand. Dette krever kompetanse og spesialutstyr, og på denne rapportens undersøkelsesnivå er dette ikke vektlagt. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av et autorisert ventilansjonsfirma.
Tilstandgraden er basert på visuell kontroll og opplysninger av eier om funksjonen.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Leiligheten er tilknyttet varmesentral, akkumulatortank og aircondition fra teknisk rom i hus via rør under gårdsplass

Det tas ett Spesifikt forbehold ved anleggets eksakte tilstand. Dette krever kompetanse og spesialutstyr, og på denne rapportens undersøkelsesnivå er dette ikke vektlagt. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av et autorisert firma.
Tilstandgraden er basert på visuell kontroll og opplysninger av eier om funksjonen.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Plassert i baderommet.

Tilstandsrapport

Det tas ett Spesifikt forbehold ved anleggets eksakte tilstand. Dette krever kompetanse og spesialutstyr, og på denne rapportens undersøkelsesnivå er dette ikke vektlagt. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av et autorisert firma
Tilstandgraden er satt ut fra alder og opplysninger fra eier om funksjonen.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Bereder



Bereder

TG 1 Lader for el. bil

Beskrivelse

Det er montert 2 ladere for el. bil i garasjen. 2 x 22 kw ladere.

Det tas ett Spesifikt forbehold ved anleggets eksakte tilstand. Dette krever kompetanse og spesialutstyr, og på denne rapportens undersøkelsesnivå er dette ikke vektlagt. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av et autorisert firma.
Tilstandgraden er basert på visuell kontroll og opplysninger av eier om funksjonen.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Lader el. bil

TG 1 Air Condition

Beskrivelse

Det er montert anlegg for Air Condition med passiv kjøling, vann til luft.
Innfelt 1 vegg i stuen.

Det tas ett Spesifikt forbehold ved anleggets eksakte tilstand. Dette krever kompetanse og spesialutstyr, og på denne rapportens undersøkelsesnivå er dette ikke vektlagt. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av et autorisert firma.
Tilstandgraden er basert på visuell kontroll og opplysninger av eier om funksjonen.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Oppvarming i garasje og bod

Tilstandsrapport

Beskrivelse

I garasjen er det montert en vann-til-luft viftekonvektor for oppvarming av parkeringsareal.
I sportsbod i garasjens underetasje er det montert en radiator. Begge tilknyttet husets varmesentral

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Varmepumpe i garasjen

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Det er lagt vannbåren gulvvarme i alle gulv i leiligheten
Skap med samlestok er plassert i baderommet.

Det tas ett Spesifikt forbehold ved anleggets eksakte tilstand. Dette krever kompetanse og spesialutstyr, og på denne rapportens undersøkelsesnivå er dette ikke vektlagt. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av et autorisert VVS - firma
Tilstandgraden er satt ut fra alder og opplysninger fra eier om funksjonen.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Skap med samlestok for gulvvarme

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

Se punktet under selve boligen da anlegget er sammenhengende.
Alt nytt i 2022.

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1977.
Det er kun boden som er beliggende under bakken.

Årstall: 1977 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Dreneringen bør overvåkes jevnlig, og tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Konsekvensen av aldrende drenering er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen og dårligere innemiljø.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Årstall: 1977 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eier opplyser at det ble lagt nye vann- og avløpsledninger mellom bolig og garasje under gårdsplassen i 2022, og garasjen er tilkoblet offentlig vann og avløp via teknisk rom i boligen

Se for øvrig tilsvarende punkt under Enebolig.

Det tas ett Spesifikt forbehold ved anleggets eksakte tilstand. Dette krever kompetanse og spesialutstyr, og på denne rapportens undersøkelsesnivå er dette ikke vektlagt. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av et autorisert firma
Tilstandgraden er satt ut fra alder og opplysninger fra eier om funksjonen.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Mangler håndløper på sidene i utvendig trapp til leilighet

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
2017

Kommentar
Tatt i bruk i følge eier

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
I hagen ved Pergula er det oppført en bod
Enkel fundamentering ned på bakken.
Yttervegger i bindingsverk kledd utvendig med lakkerte sinkplater.
Yttertak i trekonstruksjon med taksperrer. Pultak med ens fall mot baksiden. Tekket med papp.
Gulv har betongheller innvendig
Tredør som er kledd med lakkerte sinkplater utvendig.

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

Dukkestue



Anvendelse

Byggeår
2019

Kommentar
Opplyst av eier

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Ikke besiktiget på grunn av manglende adkomst, snø
Enkel beskrivelse ut fra bilde oversendt av eier.

Oppført i trekonstruksjon med enkel fundamentering ned på bakken med Leca blokker
Stående malt panel utvendig.
Trebjelkelag i gulv med tregulv.
Yttertak i trekonstruksjon som er tekket med papp.

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

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	165			165	12
1. U. Etasje	155			155	5
2. U. Etasje	121			121	
SUM	**441**				**17**
SUM BRA	**441**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Hall, trapperom, stue, spisestue, kjøkken, gang, toalettrom, bod, matbod		
1. U. Etasje	Trapperom, hobbyrom, soverom 1, soverom 2, bad 1, bad 2, toalettrom, vindfang, gang, bod, omkledningsrom, trimrom, vaskerom		
2. U. Etasje	Trapperom, stue m/ kjøkken, tv-stue, bar, vinkjeller, soverom, gang, bad, teknisk rom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 1. U. Etasje:
I hovedbaderom er inntegnet badstue fjernet og erstattet med stor dusjsone
2. U. Etasje:
Lang smal gang er fjernet og er en del av teknisk rom.
Bar og vinkjeller er inntegnet som 2 boder og gang.
Det minste tekniske rommet er ikke utgravet. Tilsvarende som opprinnelig tegning fra 1975.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Hele bygningen revet ned til bærende konstruksjoner og bygget opp på nytt med takkonstruksjon, yttervegger, isolering, vegger, overflater, innredninger og teknisk anlegg.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje		50		50	
1. Etasje		35		35	
Kjeller		17		17	
SUM		**102**			
SUM BRA	**102**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje		Vindfang, stue m/kjøkken, soverom, bad	
1. Etasje		Garasje	
Kjeller		Bod	

Kommentar

"Arealet i leiligheten er beregnet med 3D-laserskanner av typen blk2go fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Øvrige arealer er oppmålt med håndholdt laser.

Arealgrunnlaget er basert på 3d-punktskydata. NS3940 angir at måling skal skje like over gulvlist. På grunn av løsøre og møblering som begrenser synlig veggflate ved gulvnivå, er det valgt å bruke som et utgangspunkt målehøyde ca. 1,5 meter over gulv for å samle flest mulig målepunkter på omsluttende vegger. Denne metoden avviker fra NS3940, men tilpasningen er gjort for å sikre best mulig grunnlag for arealberegningen ved pålitelig og etterprøvbar datainnsamling. I enkelte måletilfeller vil det, og må det likevel måles like over gulvhøyde, for eksempel der omsluttende vegg(er) er skrånende eller av andre årsaker»

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Baderommet er bygget større en på tegningen da yttervegg er rettet opp.
Bygget vindfang og soverom i del av stuen/soverom

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Ombygning og bruksendring av atelier til leilighet. Utvendig arbeider på fasader og yttertak

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		11		11	
SUM		**11**			
SUM BRA	**11**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet med håndholdt laser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Er tegnet inn på godkjent tegning for 2. U. Etasje.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Bygget i 2022

Dukkestue

Romfordeling

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

Kommentar

Bygget som dukkestue i to etasjer. Ikke besiktiget på grunn av manglende adkomst, snø.
Arealet er derfor ikke oppmålt på bygningen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Ikke fremlagt tegninger eller dokumenter på bygningen

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2026	Willy Preintoft	Takstingeniør
	Frode Fleten Jacobsen	Kunde
27.2.2026	Willy Preintoft	Takstingeniør
	Frode Fleten Jacobsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	33	1704		0	2227.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Måltrostveien 16 A

Hjemmelshaver

Jacobsen Frode Fleten, Røed Mathias Azael

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i attraktivt boligstrøk med hovedsakelig villabebyggelse i nedre del av Holmenkollen. Offentlig kommunikasjon med buss i Ankerveien, T-bane fra Besserud eller Holmenkollen. Nærbutikk ved Voksen skole og ved Besserud. Gode parkeringsforhold på egen gårdsplass samt garasje for to biler. Gjesteparkering under gangbro til leilighet over garasjen, sperrer ikke for garasjen.

Adkomstvei

Privat adkomstvei fra offentlig vei

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannledning via privat ledning fra boligen

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsledning via privat ledning fra boligen

Regulering

Byggeområde for boliger, S-3773, datert 23.10.1991
Endret reg. best. S-3469, datert 15.02.1995

Eiendommen ligger i område med fare for overvann
«Fare for overvann» på et reguleringskart betyr at området har risiko for skader fra overflatevann ved kraftig regn eller snøsmelting, for eksempel vannansamling, flom i terreng eller langs bekker.
Hva «fare for overvann» typisk innebærer
Begrepet peker ofte på hensynssoner/aktsomhetsområder der vann samler seg, renner på overflaten eller kan gi oversvømmelse av bygg, veger og infrastruktur ved kraftig nedbør.
Kontakt kommunen for nærmere informasjon.

Slike soner brukes som grunnlag for krav til løsninger for overvannshåndtering, terrengforming, høydeplassering av bygg, flomveier på overflaten, og eventuelle byggebegrensninger

Om tomten

Tomten er beliggende på vestsiden av veien i en vestvendt skråning. Tomten er over to nivåer, gårdsplass og inngangsparti samt hagen på nedsiden av bygningen. Trapp fra gårdsplass ved garasjen og ned til hagen med varmekabel i trinn. Trapp på andre siden av bygninga i treverk og betong ned til hagen ved utebad og Pergula. Trapp fra gårdsplass med varmekabel til leilighet over garasjen. Gangvei i hagen i betong med varmekabel.
Opparbeidet med plen, prydbusker og trør. Asfaltert gårdsplass og avkjørsel fra veien med varmekabler. Betong støttemur langs ene siden på gårdsplass. Tregjerde mot veien. Gangport og elektrisk kjøreport fra veien i stålramme med sinkplater på begge sidene.
Montert vannrenner på gårdsplass for fjerning av overflatevann.
Det er montert vanningsanlegg i blomsterbed med styring via app på mobiltelefonen.
Varmekabler i sti rundt boligen.

Eier opplyser at hele hagen ble bygget ny i ca 2017. Hugget trær samt tilkjøring av mange lass med jord for planering. Bygget utvendig bod og Pergula samt nedsenket område. Bedd og beplantning. Vanningsanlegg.

I hagen er det ett nedsenket område. Betong sidevegger og trapp.

Pergula i hagen med skifer på bakken

Redskapsbod i hagen ved Pergula.
Dukkestue i hagen, ikke besiktiget på grunn av manglende adkomst, snø.

Bebyggelsen

Enebolig som er tatt i bruk 1977. Ferdigattest datert 14.12.1977
Boligen ble revet helt innvendig og utvendig og bygget opp på nytt i 2021 / 2022 til en gjennomgående høy standard, med ferdigattest 14.09.2022.
Oppført i 1. etasje samt to underetasjer. Inngang fra gårdsplass i 1. etasje.
Ombygget og forandret romfordelingen innvendig i boligen.

Montert balansert ventilasjonsanlegg i boligen.
Boret etter jordvarme og lagt vannbåren gulvarme i boligen, aircondition med passiv kjøling.
Nytt 400V TN elektrisk anlegg med KNX system for styring av forskjellige funksjoner i boligen. Belysning, varme, persienner, dørlåser, garasje- og kjøreport, m.m. Styres fra veggmonterte
iPad'er eller med app på mobilen. Dører kan låses opp via kodepanel eller app på mobilen, låses automatisk.
Nytt anlegg for vann og avløp i boligen
Ny fasade utvendig med teglfliser og lakkerte sinkplater.
Nytt isolert yttertak som er tekket med lakkerte stålplater.
Nye vinduer og dører i fasaden i lakkert aluminium.

Oppgradert hageanlegget i 2017 med tilkjøring av mye jord samt planering, beplantning og opparbeidelse til dagens utseende
Bygget Pergola samt utvendig bod og nedsenket uteplass.

Garasje oppført i 1977 og med påbygg av atelier i 2. etasje i 1985. Ferdigattest opprinnelig garasje datert 26.07.1977.
Revet helt innvendig, ombygget og bruksendret 2. etasje til leilighet i 2022 og med ferdigattest på leiligheten datert 14.09.2022, og for bruksendringen 22.03.2023
Bygningen har bod i kjelleren med inngang fra hagen. Dobbeltgarasje i 1. etasje med innkjøring fra gårdsplassen. Leilighet i 2. etasje med adkomst via trapp fra gårdsplassen.
Oppdatert utvendig med teglfliser samt båndtekking på fasaden.
isolert yttertak som er tekket med lakkerte stålplater.
Ny leddport og gangdører i aluminium.

Pergola i hagen med skifergulv.
Bod på siden i trekonstruksjon som er kledd utvendig med lakkerte sinkplater.

Dukkestue i nedre del av hagen. Ikke besiktiget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	24.02.2026	Oversendt til eier / rekvirent	Fremvist		Nei
Eier	27.02.2026	Eier / eiere var til stede under befaring og gav opplysninger	Gjennomgått		Nei
Eier	05.03.2026	Eier / eiere var til stede under befaring og gav opplysninger	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	10.03.2026	Ambita, Norges Eiendommer	Fremvist		Nei
Ferdigattest	22.03.2023	Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av atelier over garasje til egen boenhet, mottatt 07.12.2022.	Fremvist		Nei
Ferdigattest	14.09.2022	Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for tilbygg, fasadeendring, sammenslåing av bruksenheter og oppføring av støttemur, mottatt 13.09.2022.	Fremvist		Nei
Tegninger	29.08.2019	Tegninger over bygningen, plan og fasader	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	22.03.2023	Elektrisk anlegg ved renovering av boligen	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.04.2026	

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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 ren 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/IA3789

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

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
8. apr. 2026

Oppdragsnummer
13-0095/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Måltrostveien 16A, 0786 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Frode Fleten Jacobsen, Mathias Azael Røed

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
22. januar 2016

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: 21670419
Forsikret i: Fremtind

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: KINOWSKI ENTREPRENØR AS Totalrenovert hele boligen i 2021/2022

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: KINOWSKI ENTREPRENØR AS Totalrenovert hele boligen i 2021/2022

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

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: KINOWSKI ENTREPRENØR AS Totalrenovert hele boligen i 2021/2022

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: KINOWSKI ENTREPRENØR AS Totalrenovert hele boligen i 2021/2022

---

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: RHE AS Totalrenovert hele boligen i 2021/2022

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: RHE AS Re-montering av 2x 22kW ladere, nye i ca 2016 og 2018

---

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: KINOWSKI ENTREPRENØR AS Totalrenovert hele boligen i 2021/2022

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: KINOWSKI ENTREPRENØR AS Totalrenovert hele boligen i 2021/2022

---

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

Ja

Beskriv: Septiktank fra byggeår med inspeksjon fra teknisk rom. Ny pumpe og avløpsrør til offentlig ledning ifm totalrenovering i 2021/2022

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nytt i 2021/2022. Ventilasjonsfilter byttet regelmessig av eier.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Aakerholt Steen og Lund AS Arbeid i hage i 2017: Planering, tilkjøring av masser, beplantning, bygging av hagebod, pergola og nedsenket uteområde.

---

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? 2017 ifm installasjon av radonpumpe.

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Sist kontrollert av Oslo kommune i november 2025, alt OK

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

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

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: Godkjent i PBE sak 202001766

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport, måling foretatt 5 mars 2026

---

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?

Nei

---

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

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller 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?

Ja

Beskriv: Elvia har tinglyst rett til plassering av trafo i tomtens nord-østlige del mot Måltrostveien. Er plassert utenfor inngjerdet område.

---

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

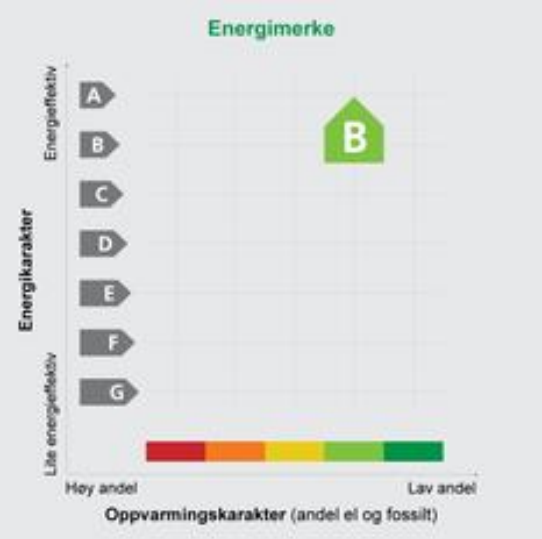
Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 13-0095/26

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Måltrostveien 16 A
Postnr	0786
Sted	OSLO
Leilighetsnr.	
Gnr.	33
Bnr.	1704
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	80737890
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1436983
Dato	02.09.2022



Innmeldt av	FJELD OLE-KRISTIAN

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av teknisk utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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 detaljert registrering.	
Bygningskategori:	Småhus	
Bygningstype:	Enebolig	
Byggeår:	1975	
Bygningsmateriale:	Tre	
BRA:	410	
Ant. etg. med oppv. BRA:	3	
Detaljert vegger:	Ja	
Detaljert vindu:	Ja	
Dato for lekkasjetallmåling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Eksisterende bygg	
Energiregler (TEK-standard):	Ikke angitt	Angis kun for nybygg

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe Gass Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra jord/grunn/fjell
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Varmepumpe som avgir varme til vannbårent system Gasskamin Lukket vedovn

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).



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.



Plan- og bygningsetaten

Oslo

DRIV ARKITEKTER AS
Hoffsveien 23
0275 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 14.09.2022
ULRIKKE DREYER	201915191 - 32 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Mie Marie Jørstad	

Adresse:	MÅLTROSTVEIEN 16A	Eiendom:	33/1704/0/0
Tiltakshaver:	FRODE FLETEN JACOBSEN	Søker:	DRIV ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Tilbygg

Ferdigattest - Måltrostveien 16 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for tilbygg, fasadeendring, sammenslåing av bruksenheter og oppføring av støttemur, mottatt 13.09.2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201915191			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Utomhusplan	A 4 002	29.08.2019	1/11
Plan 2 etasje	A 4 102	29.08.2019	1/20
Snitt A-A	A 4 201	29.08.2019	1/21
Snitt B-B	A 4 202	29.08.2019	1/22
Fasade nord	A 4 301	29.08.2019	1/23
Fasade øst	A 4 302	29.08.2019	1/24
Fasade vest	A 4 304	29.08.2019	1/26
Snitt av støttemur	A 4 203	29.08.2019	1/29
Situasjonsplan	A 4 001	27.01.2020	9/6
Plan underetasje	A 4 100	24.01.2020	9/7

Plan 1 etasje	A 4 101	29.08.2019	9/8
Fasade sør	A 4 303	24.01.2020	9/9
Planer og snitt garasje	A 4 103	24.01.2020	9/10
Fasader garasje	A 4 305	24.01.2020	9/11

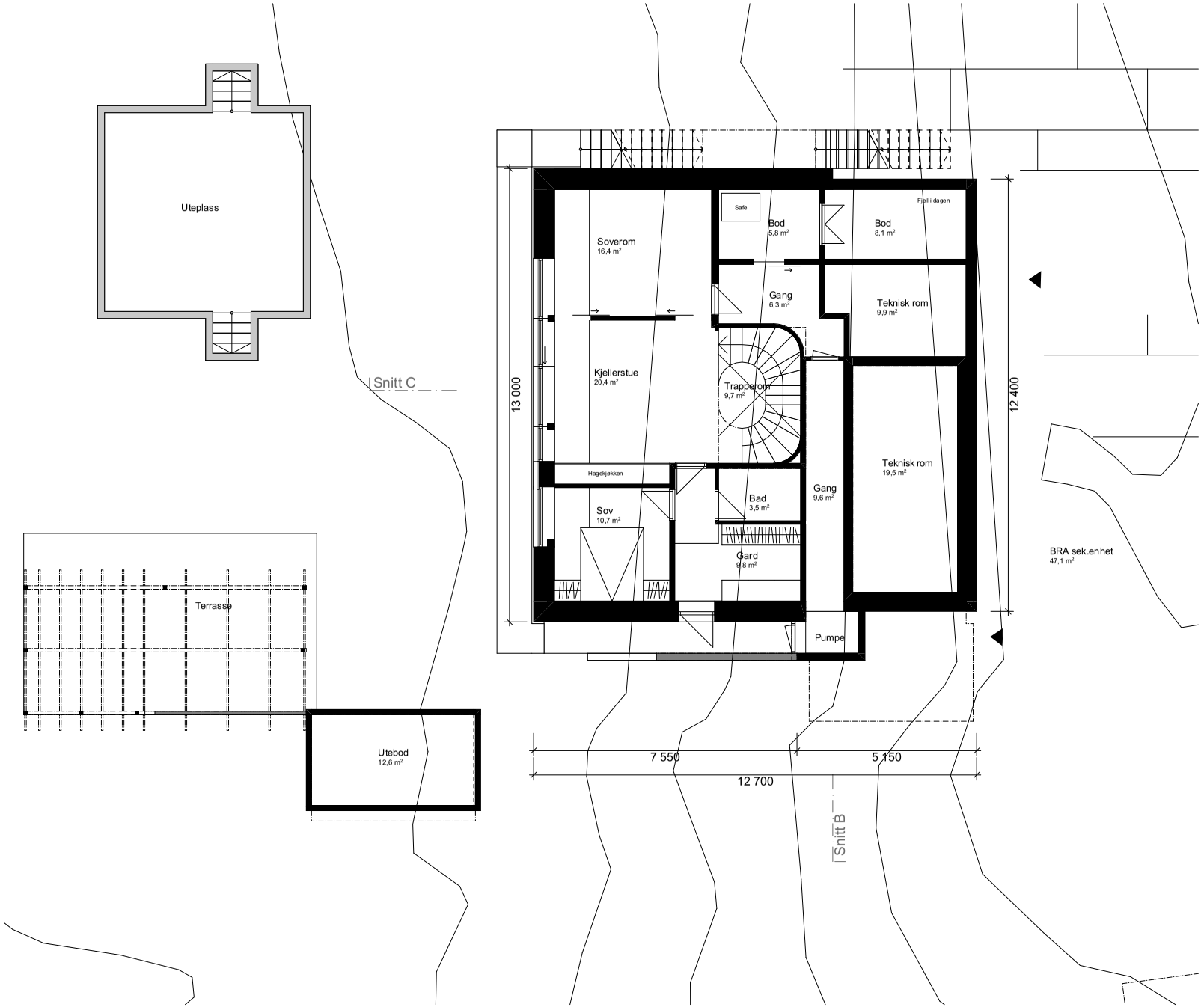
Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Mie Marie Jørstad - saksbehandler
Murtaza Hussain - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
vest

Kopi til:
FRODE FLETEN JACOBSEN, MÅLTROSTVEIEN 16 A, 0786 OSLO



IND.	DATO	SIGN	INNHOLD	KTRL.
B	24.01.2020	IB	SUPPLERING SØKNAD	AP
A	29.08.2019	IB	UTSENDELSE SØKNAD	AP
	03.05.2019	CB	TEGNING OPPRETTET	AP

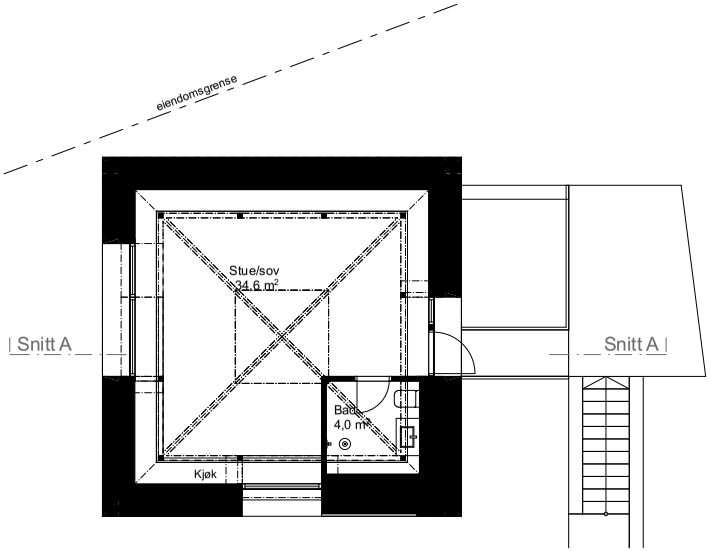
ARKITEKT

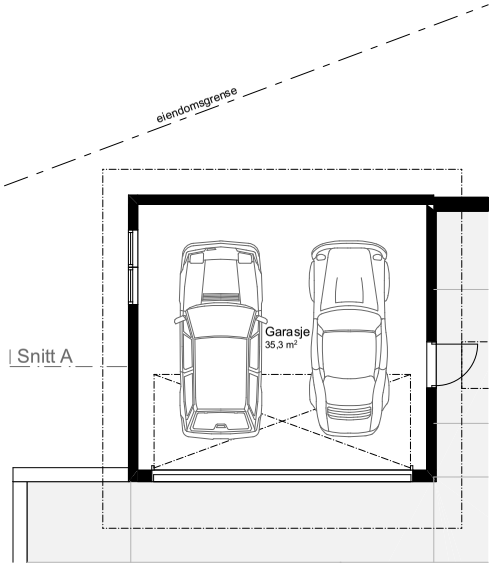
DRIV ARKITEKTER

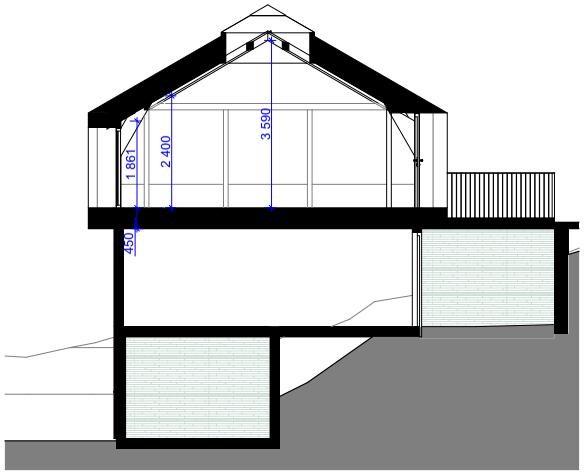
HOFFSVEIEN 21/23 0275 OSLO T 22 71 60 16 POST@DRIVARK.NO

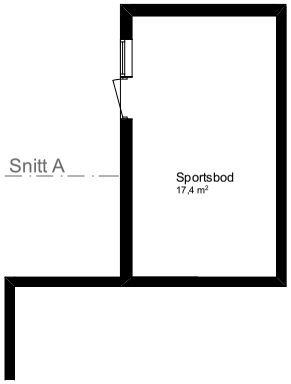
TILTAKSHAVER		976 76 900/975 66 930
Mathias Azael Røed		mathias.roed@gmail.com
Frode Fleten Jacobsen		frodejacobsen@gmail.com
EIENDOM	G.NR.	B.NR.
Måltrostveien 16A 0786 Oslo	33/1704	####
PROSJEKT	PROSJEKTNUMMER	
Bolig Røed / Jacobsen	724	
TEGNING	FIL	
Plan u.etasje	2020 01.28 Måltrostveien 16A_tilleggsdok.pln	
FAG	STATUS	
ARK	Rammeprosjekt	

TEGNINGSNR.	MÅLESTOKK	REVIDERT	INDEX
A 4.100	1:100 A3	24.01.2020	B







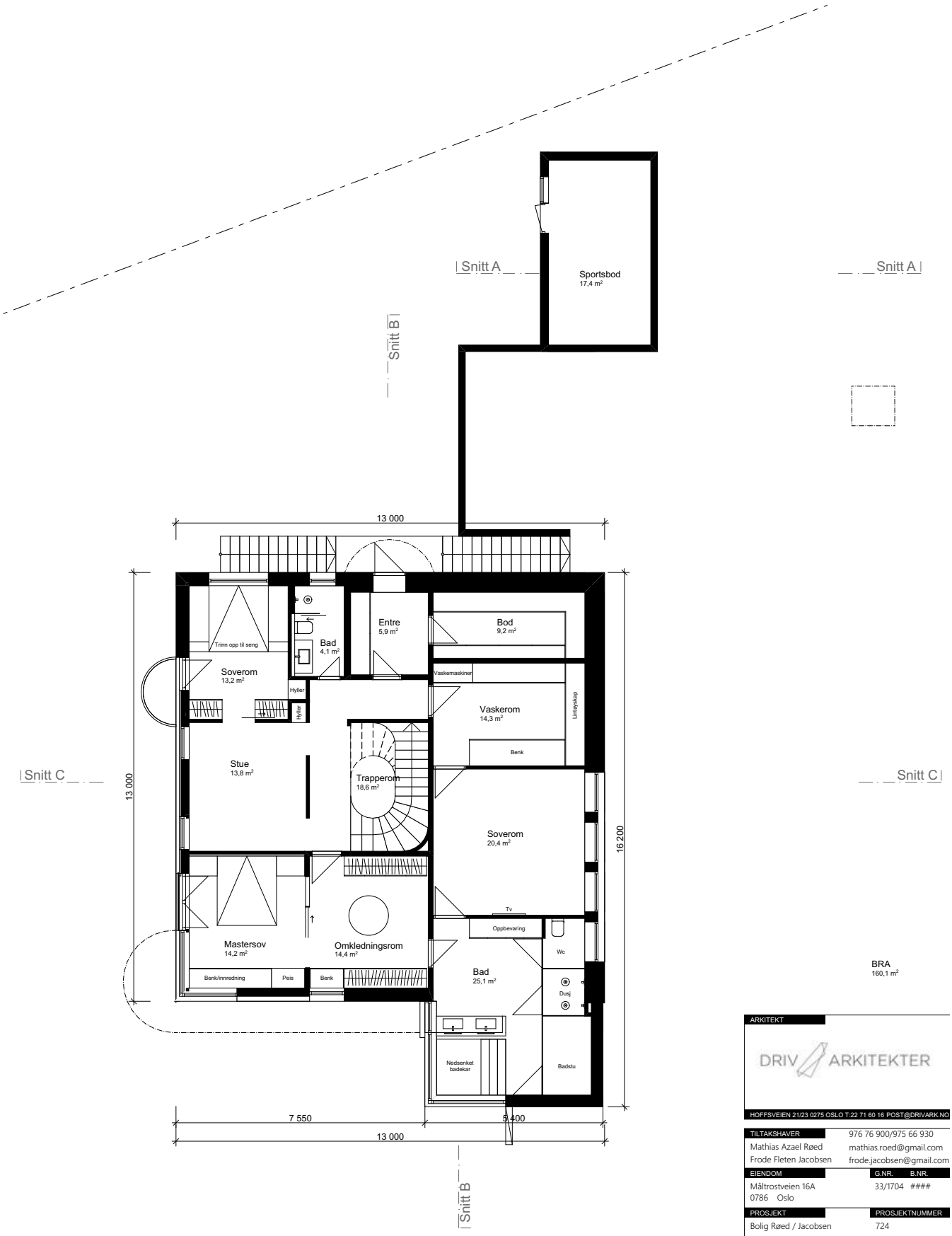


IND.	DATO	SIGN	INNHOLD	KTRL.
B	24.01.2020	IB	SUPPLERING SØKNAD	AP
A	29.08.2019	IB	UTSENDELSE SØKNAD	AP
	03.05.2019	CB	TEGNING OPPRETTET	AP

ARKITEKT
DRIV ARKITEKTER
HOFFSVEIEN 21/23 0275 OSLO T 22 71 60 16 POST@DRIVARK.NO

TILTAKSHAVER		976 76 900/975 66 930
Mathias Azael Røed		mathias.roed@gmail.com
Frode Fleten Jacobsen		frodejacobsen@gmail.com
EIENDOM	G.NR.	B.NR.
Måltrostveien 16A 0786 Oslo	33/1704	####
PROSJEKT	PROSJEKTNUMMER	
Bolig Røed / Jacobsen	724	
TEGNING	FIL	
Tegninger garasje	2020 01.28 Måltrostveien 16A_bruksendr.pln	
FAG	STATUS	
ARK	Rammeprosjekt	

TEGNINGSNR.	MÅLESTOKK		REVIDERT	INDEX
A 4.103	1:100	A3	24.01.2020	B



1:100 1. Etasje

BRA
160,1 m²

ARKITEKT

DRIV ARKITEKTER

HOFFSVEIEN 21/23 0275 OSLO T:22 71 60 16 POST@DRIVARK.NO

TILTAKSHAVER	
Mathias Azael Røed	976 76 900/975 66 930
Frode Fleten Jacobsen	mathias.roed@gmail.com
	frode.jacobsen@gmail.com

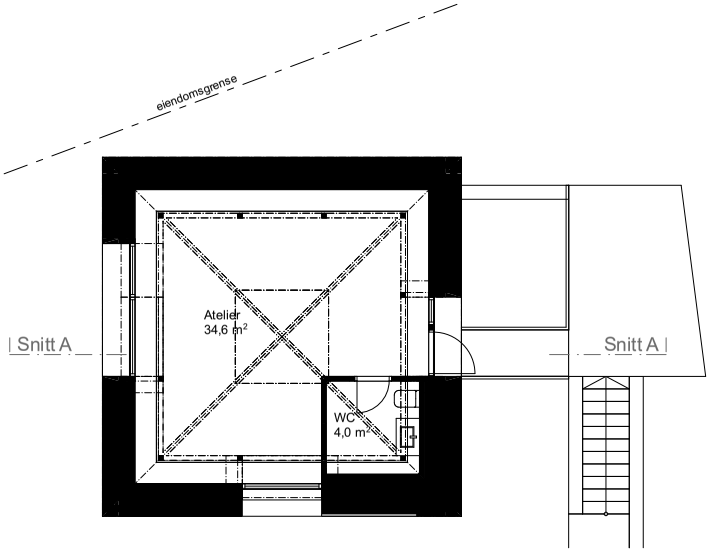
EIENDOM	G.NR. B.NR.
Måltrostveien 16A 0786 Oslo	33/1704 ####

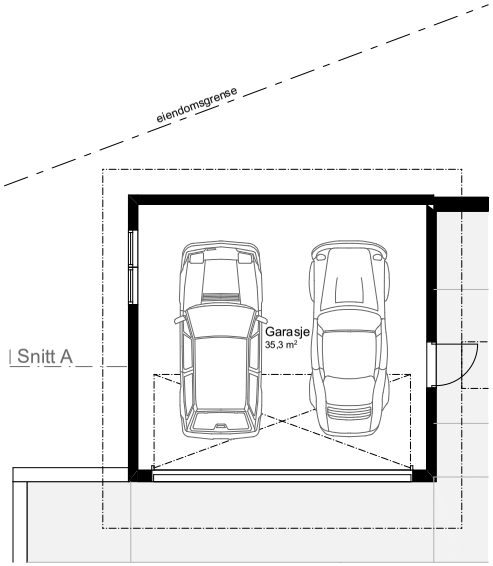
PROSJEKT	PROSJEKTNUMMER
Bolig Røed / Jacobsen	724

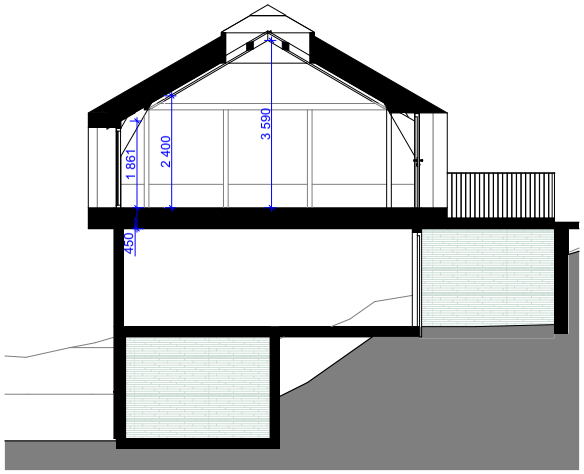
TEGNING	FIL
Plan 1. etasje	2020 0128 Måltrostveien 16A_tilleggsdok.pln

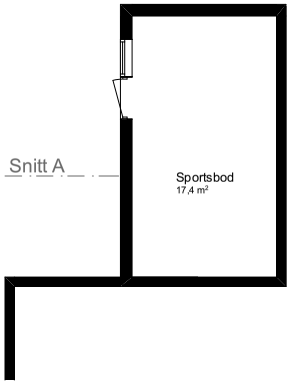
FAG	STATUS
ARK	Rammeprosjekt

TEGNINGSNR.	MÅLESTOKK		REVIDERT	INDEX
A 4 101	1:100	A3	29.08.2019	A









IND.	DATO	SIGN	INNHOLD	KTRL.
B	24.01.2020	IB	SUPPLERING SØKNAD	AP
A	29.08.2019	IB	UTSENDELSE SØKNAD	AP
	03.05.2019	CB	TEGNING OPPRETTET	AP

ARKITEKT

DRIV ARKITEKTER

HOFFSVEIEN 21/23 0275 OSLO T 22 71 60 16 POST@DRIVARK.NO

TILTAKSHAVER	976 76 900/975 66 930
Mathias Azael Røed	mathias.roed@gmail.com
Frode Fleten Jacobsen	frodejacobsen@gmail.com

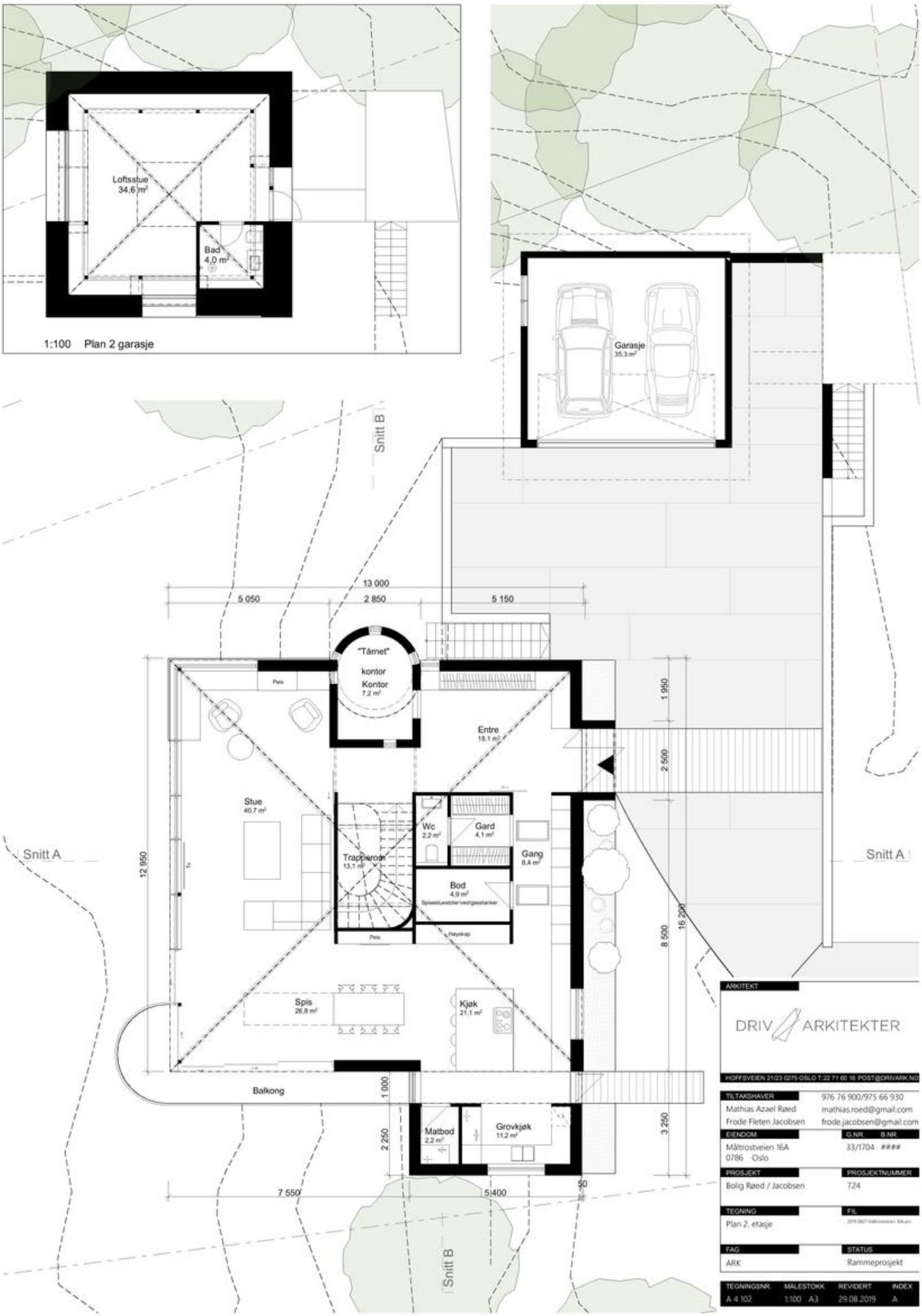
EIENDOM	G.NR.	B.NR.
Måltrostveien 16A 0786 Oslo	33/1704	####

PROSJEKT	PROSJEKTNUMMER
Bolig Røed / Jacobsen	724

TEGNING	FIL
Tegninger garasje	2020 01.28 Måltrostveien 16A_tilleggsdok.pln

FAG	STATUS
ARK	Rammeprosjekt

TEGNINGSNR.	MÅLESTOKK		REVIDERT	INDEX
A 4.103	1:100	A3	24.01.2020	B


Loftsstue
34,6 m²
Bad
4,0 m²
1:100 Plan 2 garasje
Garasje
35,3 m²
Snitt B
13 000
5 050
2 850
5 150
"Tårnet"
kontor
Kontor
7,2 m²
Peis
Entre
18,1 m²
1 950
2 500
Stue
40,7 m²
Wc
2,2 m²
Gard
4,1 m²
Gang
8,4 m²
Trapperom
13,1 m²
Bod
4,9 m²
Spisestuestolen/vedr/gasstanker
Høyskap
Snitt A
Snitt A
12 950
16 200
8 500
Spis
26,8 m²
Kjøk
21,1 m²
Balkong
1 000
2 250
Matbod
2,2 m²
Grovkjøk
11,2 m²
3 250
7 550
5 400
50
Snitt B
ARKITEKT
DRIV ARKITEKTER
HOFFSVEIEN 21/23 0275 OSLO T: 22 71 60 16 POST@DRIVARK.NO
TILTAKSHAVER
Mathias Azael Røed
Frode Fleten Jacobsen
976 76 900/975 66 930
mathias.roed@gmail.com
frode.jacobsen@gmail.com
EIENDOM
Måltrostveien 16A
0786 Oslo
G.NR. B.NR.
33/1704 ####
PROSJEKT
Bolig Røed / Jacobsen
PROSJEKTNUMMER
724
TEGNING
Plan 2. etasje
FIL
2019 0827 Måltrostveien 16A.pln
FAG
ARK
STATUS
Rammeprosjekt
TEGNINGSNR.
A 4 102
MÅLESTOKK
1:100 A3
REVIDERT
29.08.2019
INDEX
A

Plan- og bygningsetaten

Oslo

DRIV ARKITEKTER AS
Hoffsveien 23
0275 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 22.03.2023
	202001766 - 23 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Anna Geisner	

Adresse:	MÅLTROSTVEIEN 16A	Eiendom:	33/1704/0/0
Tiltakshaver:	FRODE FLETEN JACOBSEN	Søker:	DRIV ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest – Måltrostveien 16 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av atelier over garasje til egen boenhet, mottatt 07.12.2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202001766			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A 4 001	27.01.2020	1/10
Planer og snitt	A 4 103	24.01.2020	1/12
Fasader	A 4 305	24.01.2020	1/13

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Anna Geisner - saksbehandler
Murtaza Hussain - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
vest

Kopi til:
FRODE FLETEN JACOBSEN, MÅLTROSTVEIEN 16 A, 0786 OSLO

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19[illegible] OSLO 3 [illegible]

KOPI

Oslo, den 14.12.1977

O:Ve/MV

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.33,Bnr.1704, Måltrostveien 16 B, Oslo 3

Journalnr.
75/608

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
9.11.1977

Bygningens art
Enebolig med hybelleilighet

Byggherre
A/S Klaveness Chartering, Postboks 2449, Solli, Oslo 2

Byggemelder
Ark. Knut Wøllo, Postboks 4171, 1301 Sandvika

Ansvarshavende
Siv.ing. Johan Sund, Fuglehaugsgt. 11, Oslo 2

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

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

For bygningssjefen

OVe

Olav Vevle

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[3] *115060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art

Garasje.

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Hiltpostveien 16 B.	Gnr. 33, bnr. 1704	75/737

Byggherre	Ansvarshavende
A/S Klaveness Chartering Filipstadveien 1 b OSLO 2	Siv.ingeniør Johan Sund Fuglehaugveien 11 OSLO 2
HG/MV	

Dato

29. juli 1977

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Hans Greftegreff

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

BM C-16 AMDVORE

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[II] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Påbygg atelier over garasje

Arbeidssted	Matr.nr.	Jnr.
Måltrostveien 16 A	33/1704	85/2834

Byggherre

Ebba og Tom Klaveness
Måltrostveien 16 A

0390 OSLO 3

Ansvarshavende

Steinar Mathiesen
c/o Berntsen & Boe A/S
Prof. Dahlsgt. 8

0355 OSLO 3

KS/tfn

Dato 20.okt.1986

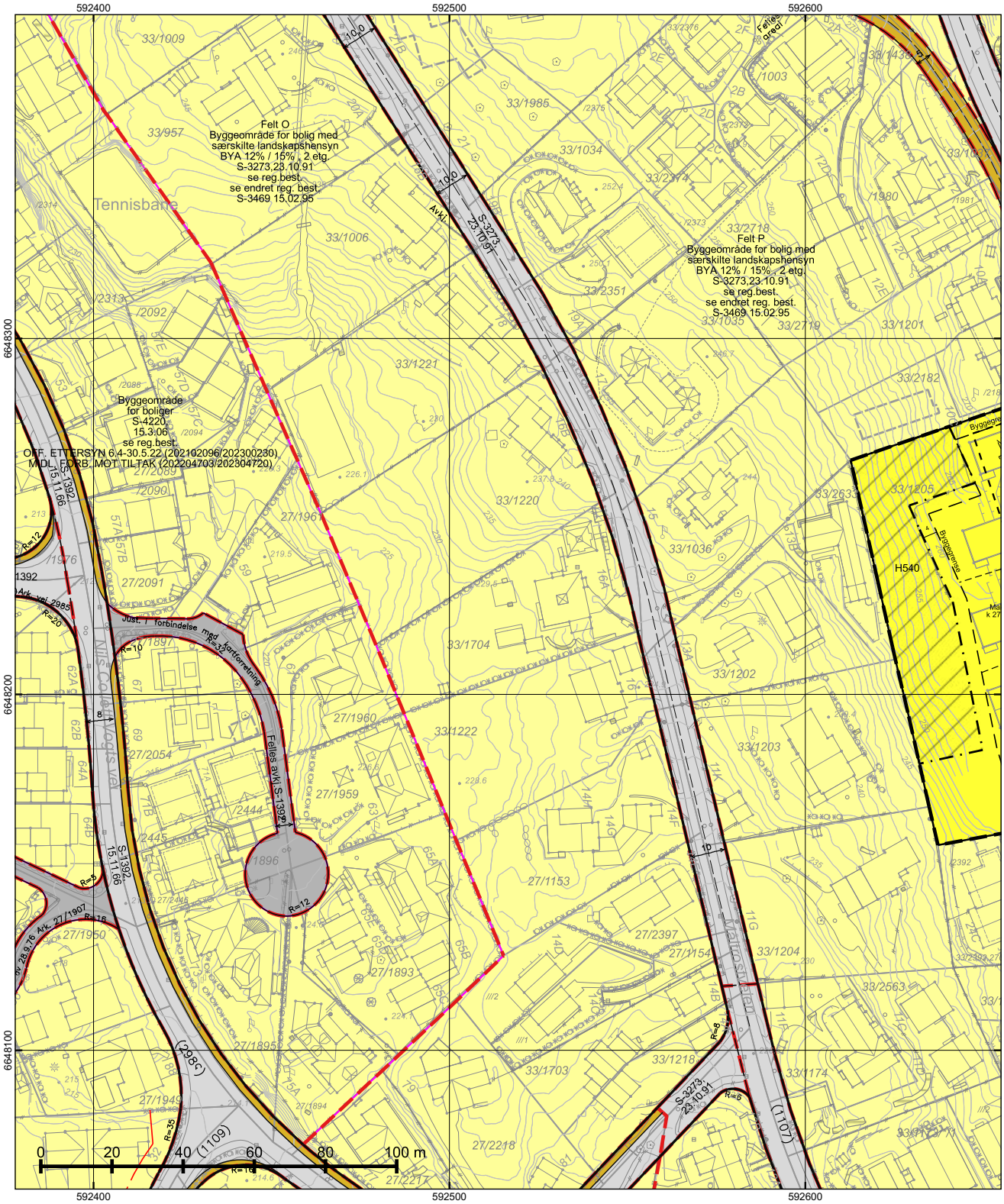
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Kjell Stølan

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

SM. C-16. ANDVORD.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

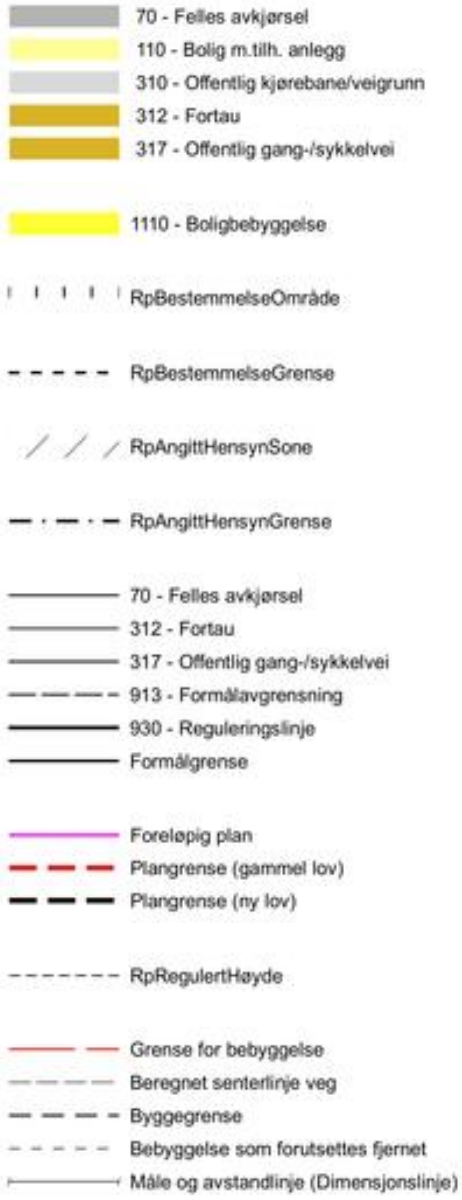
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

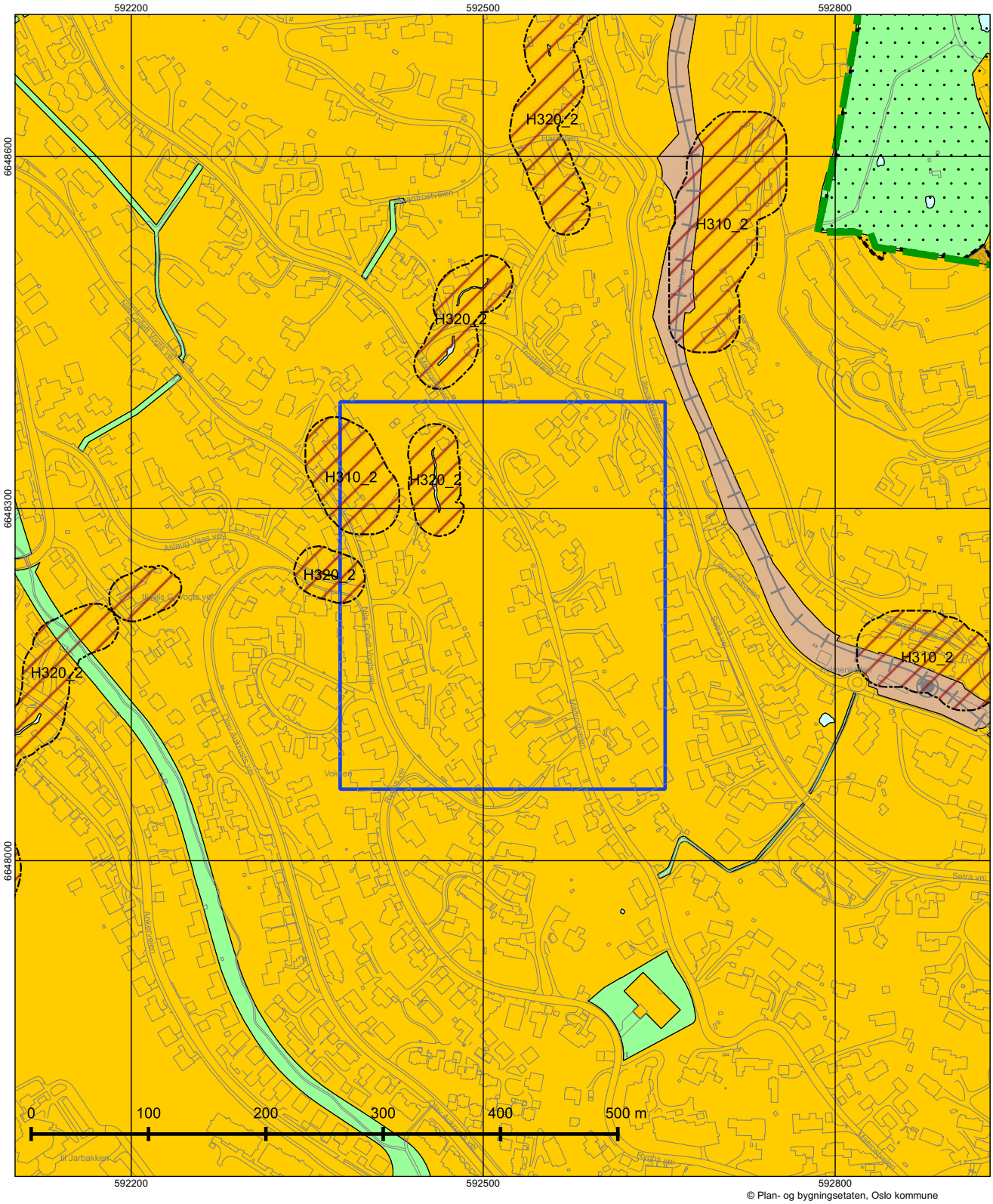
PlottID/Best.nr: 155130/ 86529358
Adresse: Måltrostveien 16
Gnr/Bnr: 33/1704
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155130/86529358
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-3273

Endret reguleringsplan for Holmenkollen - Felt 2.

Vedtaksdato: 23.10.1991
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198850019
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Se endret reg.best. S-3469
Knytning(er) mot andre planer: V200602, 27292, V010796, V170902, V250509, V070306N3, V051200, V010704

Dokumentet består av 9 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

SE NYE ENDREDE REGULERINGSBESTEMMELSER EGENGODKJENT AV BYSTYRET 15.02.1995, S-3469 (sist i dokumentet).
Se endret § 1 i Vedt.17.09.2002 (S-3273)
Se endret § 1- B i Vedt.25.05.09

HOLMENKOLLEN FELT 2- REGULERINGSBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER.
PLANENS FORMÅL:

1. Gi grunnlag for en fortetting som tar hensyn til områdets betydning for Oslos bybilde, og dets særegne miljøkvaliteter.

2. Medvirke til en saksbehandling som belyser byggeprosjekter tilstrekkelig- det vil si
   - enkel behandling av enkle saker
   - omfattende behandling av omfattende og/eller kontroversielle saker.

Retningslinjer til § 1
Reguleringsplanen med bestemmelser og retningslinjer angir rammer for den detaljerte planlegging av fortetting og utbygging i området.

Arealbruken er angitt på kartet og supplert i bestemmelsene under §§ 4,5 og 6.

Denne planen gir grunnlag for direkte behandling av enkle bygge- og delesaker, mens mer omfattende eller kontroversielle saker først må behandles i bebyggelses- eller tomtedelingsplan.

Tomt for enebolig regnes å være ca. 1500-2000 m2. For at en tomt skal kunne deles i to, må den være 3000-4000 m2.
På tomter opp til 8000 m2, med plass for inntil 5 boliger inkludert eksisterende, kreves tomtedelingsplan.

§ 1. AREALBRUKEN
Bestemmelser
A) Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.
B) Området reguleres til
   - Byggeområder boliger med særskilte landskapshensyn
   - Byggeområde for offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage)
   - Byggeområde kontor/forretning med særskilte landskapshensyn
   - Byggeområde for hotell/restaurant med særskilt landskapshensyn
   - Trafikkområder (Vei, parkering, gangvei, sporvei, annet trafikkareal)
   - Felles avkjørsel
   - Friområde (park, turvei, tursti)
   - Spesialområde bevaring (bolig)
   - Byggeområde kommunalteknisk anlegg (transformator)
C) Plankrav
   For tomter der det kan bygges 2-4 nye boliger, skal det foreligge samlet tomtedelingsplan før byggetillatelse gis.
   For slik tomtedelingsplan gjelder samme krav til innhold som for bebyggelsesplaner.
   - Der en kan bygge 5 eller flere nye boliger,
   - i særlig grad bratte eller godt synlige områder avmerket på plankartet
   - der det ikke er mulig å skaffe atkomst på egen tomt skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan før byggetillatelse kan gis til bygning eller anlegg i området.

Retningslinjer.

Holmenkollåsen har ut i fra sin sentrale og eksponerte beliggenhet spesiell landskapsmessig betydning for byen. Vegetasjonen er viktig for å skjerme uterom og bebyggelse mot vind og kaldtrekk, og bevare landskapets karakter. Disse hensyn forsøkes ivaretatt på flere måter.

I boligområdene legges det vekt på tilpassing til terreng. Det tas videre hensyn til bevaring og utvikling av vegetasjon som kan bidra til at åsen beholder et grønt preg.

Ved plassering og utforming av bebyggelse, veier og andre anlegg skal man unngå eller begrense bruken av murer, skjæringer og fyllinger eller andre unødig skjemmende terreng-
inngrep. Nødvendige murer i mer enn 1m`s høyde skal byggemeldes. Disse må oppfylle samme krav til form samt material- og fargebruk som bebyggelsen.

§ 2. LANDSKAP OG VEGETASJON
Byggeområdene

A) I bebyggelses- og tomtedelingsplaner samt byggemeldinger innenfor felt II skal eksisterende trær eller tregrupper som er verdifulle på grunn av størrelse/omfang, plassering eller art, være innmålt og vist på kartet. Planforslag og byggemeldinger skal også vise hvilke trær som skal beholdes, samt planlagt ny vegetasjon.
   Der hensynet til landskap og/eller klimavern tilsier dette, kan det kreves at ny vegetasjon skal etableres samtidig med bebyggelsen.
B) Bebyggelses- og tomtedelingsplaner samt byggesaker i eksponert terreng skal forelegges park- og idrettsvesenet til vurdering av konsekvenser for eksisterende vegetasjon og behov for ny.
   Sammen med byggemeldingen skal det foreligge plan for ubebygget del av tomten (utomhusplan) i målestokk 1:500.

Retningslinjer

Utbyggingen av området medfører behov for betydelige offentlige og/eller private investeringer i veiutbedringer, tekniske anlegg og erverv av tomter samt utbygging til skole og barnehager.

For å sikre kommunens styring med investeringer og gjennomføring, angis rekkefølgekrav for nødvendig veiutbygging som er en konsekvens av planen.

Nødvendige tiltak i vann- og kloakkanlegg utenfor og i området, i samsvar med vann- og avløpsverkets nærmere anvisninger, skal være gjennomført.

Private grunneiere/byggherrer som pålegges å opparbeide atkomstveier, tekniske anlegg og fellesarealer, kan kreve refusjon etter reglene i plan- og bygningslovens kapittel IX.

§3. KRAV TIL VEIER OG TEKNISKE ANLEGG.

A) Før byggetillatelse gis for noen del av felt II, skal følgende tiltak være gjennomført:
B) Veianlegg
   Hovedvei av tilstrekkelig standard skal være ført fram til feltet. Dette omfatter Holmenkollveien og Ankerveien innenfor planområdet for felt 2, som må utbedres i samsvar med reguleringsplan for dette området.
   Nødvendige samleveier og atkomstveier i det enkelte byggeområde skal være opparbeidet i samsvar med denne reguleringsplan.
C) Nødvendig støyskjerming langs hoved- og samleveier skal være gjennomført.
   Skjermer, voller o.l. skal i plassering, form, materialbruk og farge tilpasses landskapet.

Retningslinjer

Prinsipper for utforming av bebyggelsen som ikke fremgår av kartet, samt farge- og materialbruk, må beskrives også i bebyggelses - eller tomtedelingsplaner.

Tomteutnyttelse regnes i BYA - tillatt bebygget areal i prosent av netto tomteareal. Parkeringsplasser på terreng skal regnes med. Dette er for at regelen skal vise klart hvor stor del av tomta som bør beskyttes mot fysiske inngrep.

Tilleggsregelen om BRA skal ivareta retten til å bebygge små boligtomter som ble fradelt før dette planforslag ble offentliggjort.

Ved valg av utnytting og bebyggelsesform skal det tas hensyn til landskapets karakter og kvaliteter i nær- og fjernvirkning. Disse hensynene skal i bebyggelses- og tomtedelings-
planer belyses med modell, perspektivskisser, fotomontasjer eller annen måte som finnes hensiktsmessig.

Lyse, dominerte og avvikende farger bør unngås.

Taktekking skal bidra til at bebyggelsen innordner seg bedre i landskapet. Unntak kan gjøres der tilpasning til eksisterende bebyggelse gjør det nødvendig å bruke annet materiale.

Nærmere regler for bebyggelses- og tomtedelingsplaner er gitt i bestemmelsenes §5.

§ 4. RAMMER FOR BEBYGGELSE.

A) Bebyggelsen skal i form, dimensjoner og materialbruk tilpasses landskap, terreng og eksisterende bebyggelse.
   Det skal belyses at tilstrekkelig del av private og felles uteoppholdsarealer får en plassering, form og karakter som gjør dem nyttbare til lek og opphold.
   Hvis bygningsmyndighetene ikke finner disse krav ivaretatt, må utnyttingsgraden reduseres slik at kravene kan ivaretas.
B) I boligområdene skal bebyggelsen være frittliggende ene- og tomannsboliger. Maksimal utnyttelse er BYA=12%. Maksimal høyde er to etasjer. Der terrenget tillater det,kan den ene etasjen være underetasje.
   Der alternativ høyere utnyttelse er vist ved påskrift (BYA= 12%/|5%), gjelder høyeste grenseverdi når disse vilkår er oppfylt:
- Utbygging skjer etter godkjent bebyggelsesplan
- Planen sikrer en utbygging som tar hensyn til terreng, vegetasjon og eksisterende bebyggelse.
  På tomter fradelt før 1.1.1991 er tillatt bruksareal BRA=160 m2, selv om det fører til at BYA overstiger nevnte grenser.

C) På tomt for offentlig/allmennyttig formål (barnehage) tillates inntil BYA=25%. Høyden skal ikke overstige to etasjer.
D) På tomt for kommunalteknisk anlegg (transformator) tillates inntil BYA=22%.
E) Parkeringsplasser på terreng regnes med i BYA med 25 m2 pr plass.
F) Bygningene skal ha saltak, og som hovedregel skal møneretningen følge terrenget, spesielt ved eksponert beliggenhet.

Retningslinjer

De berørte eiere bør i størst mulig utstrekning samarbeide om utarbeidelse av bebyggelsesplan med sikte på en god totalløsning, selv om det ikke foreligger umiddelbare byggeplaner for alle.

Der det er hensiktsmessig, ser man bort fra eksisterende eiendomsgrenser, og søker å løse atkomst, parkering og lekemuligheter på fellesarealer. Parkering søkes lagt under terreng eller bebyggelse, dersom dette er mer skånsomt mot vegetasjon og terreng.

Der det legges tilrette for stor grad av frihet i utforming av de enkelte hus eller grupper, eller utbyggingen skal skje etappevis, skal planen angi rammer eller beskrive prinsipper som kan virke ordnende og ivareta en harmonisk helhet.

(Det kan være byggelinjer som sikrer gateløp og romdannelser, retningslinjer for plassering og utforming av gjerder, murer, trerekker, forhager, rammer for material- og fargevalg el.l)

Tomtedelingsplan tar utgangspunkt i situasjoner som er noe enklere å håndtere. Dette innebærer at saksbehandlingen blir enklere, men planforslaget må beskrive de fleste forhold som omtales i en bebyggelsesplan.

§5. BEBYGGELSES- OG TOMTEDELINGSPLAN

A) Bebyggelsesplan skal vise:
   - plassering av bebyggelsen, herunder høydeplassering målsatt ved inngangspartiet
   - bebyggelsens etasjetall og møneretning
   - avgrensning av tomter og fellesarealer
   - lekearealer, parkeringsløsning og annen disponering av ubebygde deler av private og felles arealer, herunder terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde der terrengforholdene krever slike tiltak,
   - eksisterende trær som skal bevares, og de som felles
   - områder der tekniske anlegg og andre terrenginngrep får konsekvenser for vegetasjonen

- støyskjerming der støynivået overstiger laveste grense i følge miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy.

B) Som bilag til bebyggelsesplanen skal det innsendes plan i 1:500 for fellesarealene. Denne skal vise terrengplanering, skjæringer og fyllinger med beskrivelse av behandlingsmåten.
På bilag til planen skal fremgå for hvilke deler av planområdet det foreligger umiddelbare utbyggingsplaner, og eventuelle etapper eller midlertidigheter ved disponering og opparbeidelse av fellesarealene.
Som bilag til planen skal også foreligge retningslinjer for formgivning, materialbruk eller andre prinsipper som skal følges for å ivareta innbyrdes harmonisering mellom ulike deler av bebyggelsen, samt mellom bebyggelse og landskap.
Videre kan det kreves framlagt trafikkstøyberegninger.

C) For tomtedelingsplan gjelder kravene som omtaler
- plassering av bebyggelse, samt etasjetall og møneretning
- avgrensing av tomter og fellesarealer
- behandling av /konsekvenser for ubebygde deler av tomter og fellesarealer
- tidsperspektiver i utbyggingen.

Tomtedelingsplan behandles tilsvarende bestemmelsene om søknad om deling (PBL § 63) og søknad om deling (PBL §§ 94 og 95).

Retningslinjer

Fellesarealer for parkering, lek og opphold etableres i størst mulig utstrekning for å øke områdets kvalitet og utnyttelse.
Dette må skje gjennom bebyggelses- eller tomtedelingsplan.

Arealene opparbeides slik at de gir best og mest mulig likeverdig anvendelse for de enheter de er felles for. I utformingen må en ta hensyn til de ulike aldersgruppenes behov.
Arealer brattere enn 1:3 bør som hovedregel ikke tas inn i beregningen for krav til fellesarealer.

Felles arealer anvendes også for å ta vare på eller etablere tregrupper av et omfang som har landskapsmessig betydning.

Arealene kan tillates etablert og opparbeidet etappevis i samsvar med den aktuelle utbygging. Vi forutsetter at midlertidige løsninger ikke hindrer videre utbygging innenfor denne reguleringsplanens rammer.

§6. FELLESAREALER

A) I bebyggelses- og tomtedelingsplaner skal det avsettes felles arealer for lek og opphold.
Hvert enkelt fellesareal skal være minst 100 m2. I bebyggelsesplaner skal minst 20 m2 pr. bolig avsettes til fellesarealer. Arealene skal være egnet for formålet ut fra terrengform og arrondering.
Planen skal entydig vise hvilke enheter arealene skal betjene.

B) Arealer hvor trafikkstøyen overstiger laveste grense i følge miljøverndepartementets retningslinjer, må støyskjermes ved fysiske tiltak.

C) Fellesarealer skal etableres og opparbeides samtidig med ferdigstillelse av tilliggende boliger.

D) Det skal avsettes og opparbeides parkeringsplasser etter bygningsrådets nærmere anvisning, og minst i samsvar med den gjeldende norm.

* * * SLUTT PÅ S-3273 * * *

S-3469,15.2.1995

<u>HOLMENKOLLEN FELT 2- REGULERINGSBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER.</u>

PLANENS FORMÅL:

1. Gi grunnlag for en fortetting som tar hensyn til områdets betydning for Oslos bybilde, og dets særegne miljøkvaliteter.

2. Medvirke til en saksbehandling som belyser byggeprosjekter tilstrekkelig- det vil si
   - enkel behandling av enkle saker
   - omfattende behandling av omfattende og/eller kontroversielle saker.

Retningslinjer til § 1

Reguleringsplanen med bestemmelser og retningslinjer angir rammer for den detaljerte planlegging av fortetting og utbygging i området.

Arealbruken er angitt på kartet og supplert i bestemmelsene under §§ 4,5 og 6.

Denne planen gir grunnlag for direkte behandling av enkle bygge- og delesaker, mens mer omfattende eller kontroversielle saker først må behandles i bebyggelses- eller tomtedelingsplan.

Tomt for enebolig regnes å være ca. 1500-2000 m2. For at en tomt skal kunne deles i to, må den være 3000-4000 m2.
På tomter opp til 8000 m2, med plass for inntil 5 boliger inkludert eksisterende, kreves tomtedelingsplan.

§ 1. AREALBRUKEN

A) Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

B) Området reguleres til
- Byggeområder boliger med særskilte landskapshensyn
- Byggeområde for offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage)
- Byggeområde kontor/forretning med særskilte landskapshensyn
- Byggeområde for hotell/restaurant med særskilt landskaps hensyn
- Trafikkområder (Vei, parkering, gangvei, sporvei, annet trafikkareal)
- Felles avkjørsel
- Friområde (park, turvei, tursti)
- Spesialområde bevaring (bolig)
- Byggeområde kommunalteknisk anlegg (transformator)

C) Plankrav
For tomter der det kan bygges 2-4 nye boliger, skal det foreligge samlet tomtedelingsplan før byggetillatelse gis.
For slik tomtedelingsplan gjelder samme krav til innhold som for bebyggelsesplaner.

- Der en kan bygge 5 eller flere nye boliger,
- i særlig grad bratte eller godt synlige områder avmerket på plankartet
- der det ikke er mulig å skaffe atkomst på egen tomt skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan før byggetillatelse eller delingstillatelse kan gis til bygning eller anlegg i området.

Retningslinjer til § 2

Holmenkollåsen har ut i fra sin sentrale og eksponerte beliggenhet spesiell landskapsmessig betydning for byen. Vegetasjonen er viktig for å skjerme uterom og bebyggelse mot vind og kaldtrekk, og bevare landskapets karakter. Disse hensyn forsøkes ivaretatt på flere måter.

I boligområdene legges det vekt på tilpassing til terreng. Det tas videre hensyn til bevaring og utvikling av vegetasjon som kan bidra til at åsen beholder et grønt preg.

Ved plassering og utforming av bebyggelse, veier og andre anlegg skal man unngå eller begrense bruken av murer, skjæringer og fyllinger eller andre unødig skjemmende terreng-
inngrep. Nødvendige murer i mer enn 1m`s høyde skal byggemeldes. Disse må oppfylle samme krav til form samt material- og fargebruk som bebyggelsen.

§ 2. LANDSKAP OG VEGETASJON

Byggeområdene

A) I bebyggelses- og tomtedelingsplaner samt byggemeldinger innenfor felt II skal eksisterende trær eller tregrupper som er verdifulle på grunn av størrelse/omfang, plassering eller art, være innmålt og vist på kartet. Planforslag og byggemeldinger skal også vise hvilke trær som skal beholdes, samt planlagt ny vegetasjon.

   Der hensynet til landskap og/eller klimavern tilsier dette, kan det kreves at ny vegetasjon skal etableres samtidig med bebyggelsen.

B) Bebyggelses- og tomtedelingsplaner samt byggesaker i eksponert terreng skal forelegges park- og idrettsvesenet til vurdering av konsekvenser for eksisterende vegetasjon og behov for ny.

   Sammen med byggemeldingen skal det foreligge plan for ubebygget del av tomten (utomhusplan) i målestokk 1:500.

Retningslinjer til § 3

Utbyggingen av området medfører behov for betydelige offentlige og/eller private investeringer i veiutbedringer, tekniske anlegg og erverv av tomter samt utbygging til skole og barnehager.

For å sikre kommunens styring med investeringer og gjennomføring, angis rekkefølgekrav for nødvendig veiutbygging som er en konsekvens av planen.

Nødvendige tiltak i vann- og kloakkanlegg utenfor og i området, i samsvar med vann- og avløpsverkets nærmere anvisninger, skal være gjennomført.

Private grunneiere/byggherrer som pålegges å opparbeide atkomstveier, tekniske anlegg og fellesarealer, kan kreve refusjon etter reglene i plan- og bygningslovens kapittel IX.

§3. KRAV TIL VEIER OG TEKNISKE ANLEGG.
UTGÅR

Retningslinjer til § 4

Prinsipper for utforming av bebyggelsen som ikke fremgår av kartet, samt farge- og materialbruk må beskrives også i bebyggelses- eller tomtedelingsplaner.

Tomteutnyttelse regnes i BYA - tillatt bebygget areal i prosent av netto tomteareal. Parkeringsplasser på terreng skal regnes med. Dette er for at regelen skal vise klart hvor stor del av tomta som bør beskyttes mot fysiske inngrep.

Tilleggsregelen om BYA skal ivareta retten til å bebygge små boligtomter som ble fordelt før dette planforslag ble offentliggjort.

Ved valg av utnytting og bebyggelsesform skal det tas hensyn til landskapets karakter og kvaliteter i nær- og fjernvirkning. Disse hensynene skal i bebyggelses- og tomtedelingsplaner belyses med modell, perspektivskisser, fotomontasjer eller på annen måte som finnes hensiktsmessig.

Lyse, dominerende og avvikende farger bør unngås.

Taktekking skal bidra til at bebyggelsen innordner seg bedre i landskapet. Unntak kan gjøres der tilpasning til eksisterende bebyggelse gjør det nødvendig å bruke annet materiale.

Nærmere regler for bebyggelsesplan er gitt i bestemmelsenes § 5.

§ 4. RAMMER FOR BEBYGGELSE.

A) Bebyggelsen skal i form, dimensjoner og materialbruk tilpasses landskap, terreng og eksisterende bebyggelse.

Det skal belyses at tilstrekkelig del av private og felles uteoppholdsarealer får en plassering, form og karakter som gjør dem nyttbare til lek og opphold.

Hvis bygningsmyndighetene ikke finner disse krav ivaretatt, må utnyttingsgraden reduseres slik at kravene kan ivaretas.

B) I boligområdene skal bebyggelsen være frittliggende ene- og tomannsboliger. Maksimal utnyttelse er BYA=12%. Maksimal høyde er to etasjer. Der terrenget tillater det, kan den ene etasjen være underetasje. Der alternativ høyere utnyttelse er vist ved påskrift (BYA= 12%/|5%), gjelder høyeste grenseverdi når disse vilkår er oppfylt:
- Utbygging skjer etter godkjent bebyggelsesplan
- Planen sikrer en utbygging som tar hensyn til terreng, vegetasjon og eksisterende bebyggelse.

På tomter fradelt før 1.1.1991 er tillatt bruksareal BRA=160 m2, selv om det fører til at BYA overstiger nevnte grenser.

C) På tomt for offentlig/allmennyttig formål (barnehage) tillates inntil BYA=25%. Høyden skal ikke overstige to etasjer.

D) På tomt for kommunalteknisk anlegg (transformator) tillates inntil BYA=22%.

E) Parkeringsplasser på terreng regnes med i BYA med 25 m2 pr plass.

F) Bygningene skal ha saltak, og som hovedregel skal møneretningen følge terrenget, spesielt ved eksponert beliggenhet.

Retningslinjer til § 5

De berørte eiere bør i størst mulig utstrekning samarbeide om utarbeidelse av bebyggelsesplan med sikte på en god totalløsning, selv om det ikke foreligger umiddelbare byggeplaner for alle.

Der det er hensiktsmessig, ser man bort fra eksisterende eiendomsgrenser, og søker å løse atkomst, parkering og lekemuligheter på fellesarealer. Parkering søkes lagt under terreng eller bebyggelse, dersom dette er mer skånsomt mot vegetasjon og terreng.

Der det legges tilrette for stor grad av frihet i utforming av de enkelte hus eller grupper, eller utbyggingen skal skje etappevis, skal planen angi rammer eller beskrive prinsipper som kan virke ordnende og ivareta en harmonisk helhet.

(Det kan være byggelinjer som sikrer gateløp og romdannelser, retningslinjer for plassering og utforming av gjerder, murer, trerekker, forhager, rammer for material- og fargevalg el.l)

Tomtedelingsplan tar utgangspunkt i situasjoner som er noe enklere å håndtere. Dette innebærer at saksbehandlingen blir enklere, men planforslaget må beskrive de fleste forhold som omtales i en bebyggelsesplan.

§5. BEBYGGELSES- OG TOMTEDELINGSPLAN

A) Bebyggelsesplan skal vise:
- plassering av bebyggelsen, herunder høydeplassering målsatt ved inngangspartiet
- bebyggelsens etasjetall og møneretning
- avgrensning av tomter og fellesarealer
- lekearealer, parkeringsløsning og annen disponering av ubebygde deler av private og felles arealer, herunder terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde der terrengforholdene krever slike tiltak,
- eksisterende trær som skal bevares, og de som felles
- områder der tekniske anlegg og andre terrenginngrep får konsekvenser for vegetasjonen

- støyskjerming der støynivået overstiger laveste grense i følge miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy.

B) Som bilag til bebyggelsesplanen skal det innsendes plan i 1:500 for fellesarealene. Denne skal vise terrengplanering, skjæringer og fyllinger med beskrivelse av behandlingsmåten.

På bilag til planen skal fremgå for hvilke deler av planområdet det foreligger umiddelbare utbyggingsplaner, og eventuelle etapper eller midlertidigheter ved disponering og opparbeidelse av fellesarealene.

Som bilag til planen skal også foreligge retningslinjer for formgivning, materialbruk eller andre prinsipper som skal følges for å ivareta innbyrdes harmonisering mellom ulike deler av bebyggelsen, samt mellom bebyggelse og landskap.
Videre kan det kreves framlagt trafikkstøyberegninger.

C) For tomtedelingsplan gjelder kravene som omtaler
- plassering av bebyggelse, samt etasjetall og møneretning
- avgrensing av tomter og fellesarealer
- behandling av /konsekvenser for ubebygde deler av tomter og fellesarealer
- tidsperspektiver i utbyggingen.

Tomtedelingsplan behandles tilsvarende bestemmelsene om søknad om deling (PBL § 63) og søknad om deling (PBL §§ 94 og 95).

Retningslinjer til § 6

Fellesarealer for parkering, lek og opphold etableres i størst mulig utstrekning for å øke områdets kvalitet og utnyttelse.
Dette må skje gjennom bebyggelses- eller tomtedelingsplan.

Arealene opparbeides slik at de gir best og mest mulig likeverdig anvendelse for de enheter de er felles for. I utformingen må en ta hensyn til de ulike aldersgruppenes behov.
Arealer brattere enn 1:3 bør som hovedregel ikke tas inn i beregningen for krav til fellesarealer.

Felles arealer anvendes også for å ta vare på eller etablere tregrupper av et omfang som har landskapsmessig betydning.

Arealene kan tillates etablert og opparbeidet etappevis i samsvar med den aktuelle utbygging. Vi forutsetter at midlertidige løsninger ikke hindrer videre utbygging innenfor denne reguleringsplanens rammer.

§6. FELLESAREALER
- A) I bebyggelses- og tomtedelingsplaner skal det avsettes felles arealer for lek og opphold. Hvert enkelt fellesareal skal være minst 100 m2. I bebyggelsesplaner skal minst 20 m2 pr. bolig avsettes til fellesarealer. Arealene skal være egnet for formålet ut fra terrengform og arrondering. Planen skal entydig vise hvilke enheter arealene skal betjene.
- B) Arealer hvor trafikkstøyen overstiger laveste grense i følge miljøverndepartementets retningslinjer, må støyskjermes ved fysiske tiltak.
- C) Fellesarealer skal etableres og opparbeides samtidig med ferdigstillelse av tilliggende boliger.
- D) Det skal avsettes og opparbeides parkeringsplasser etter bygningsrådets nærmere anvisning, og minst i samsvar med den gjeldende norm.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Caroline Leirflaten
MÅLTROSTVEIEN 16A

Dato: 25.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529358
9085170

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.33 BNR. 1704

Vi viser til bestilling av 20260325 for MÅLTROSTVEIEN 16A.

GNR. 33 BNR. 1704

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 17.11.1970.

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

2229 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

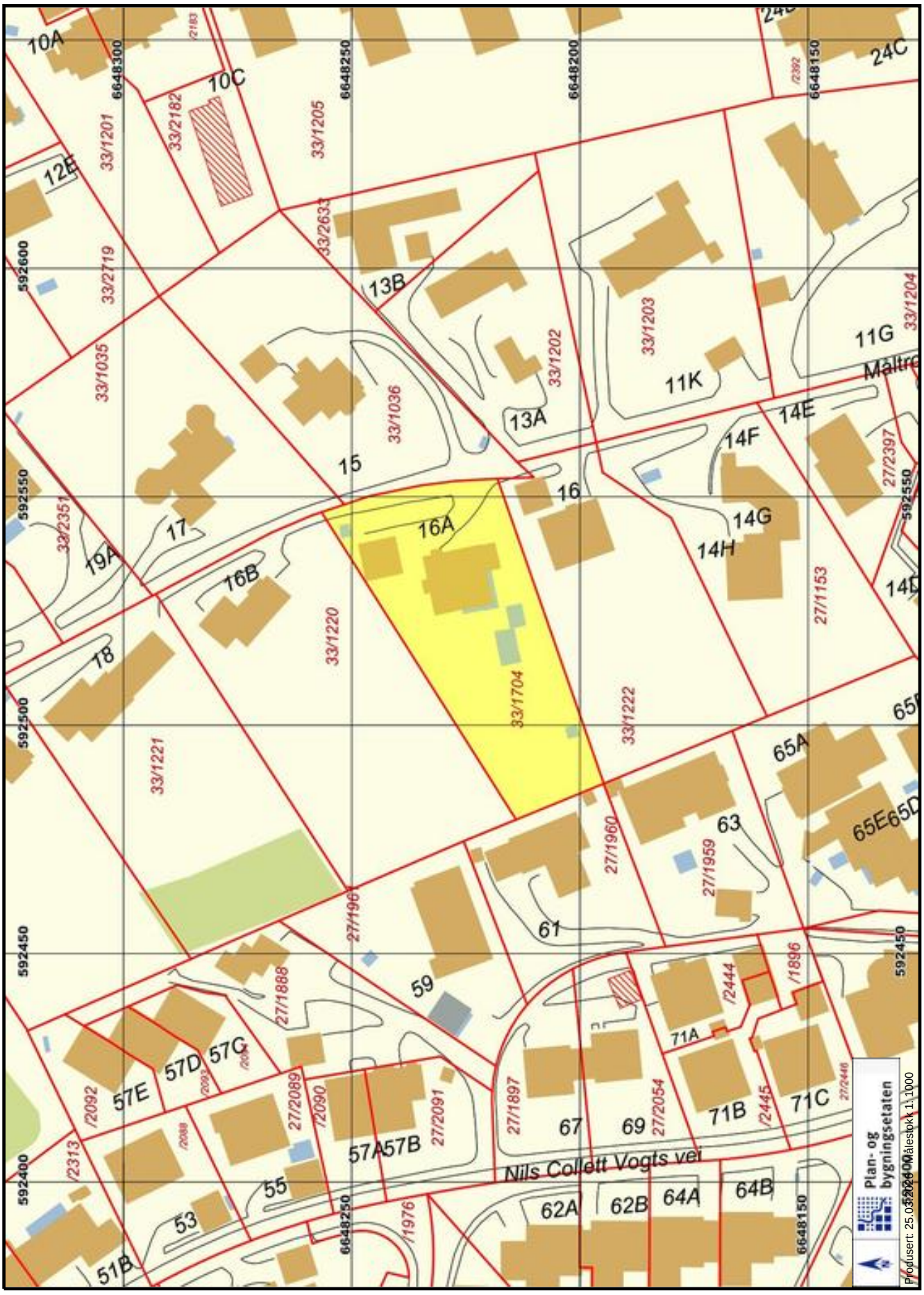
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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


Nils Collett Vogts vei
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 25.03.2026 Målestokk 1:1000
10A
10C
12E
24C
13B
11G
11K
13A
14E
14F
14G
14H
15
16
16A
17
18
19A
16B
65A
65E65D
63
61
59
57A57B
57C
57D
57E
67
69
71A
71B
71C
62A
62B
64A
64B
55
53
51B
33/1201
33/2182
33/1205
33/2633
33/1203
33/1204
33/1202
33/1036
33/1035
33/2719
33/2351
33/1220
33/1704
33/1222
33/1221
27/1960
27/1959
27/1967
27/1888
27/2089
27/2090
27/2091
27/1897
27/2054
27/2445
27/1976
27/2397
27/1153
6648300
6648250
6648200
6648150
592600
592550
592500
592450
592400

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

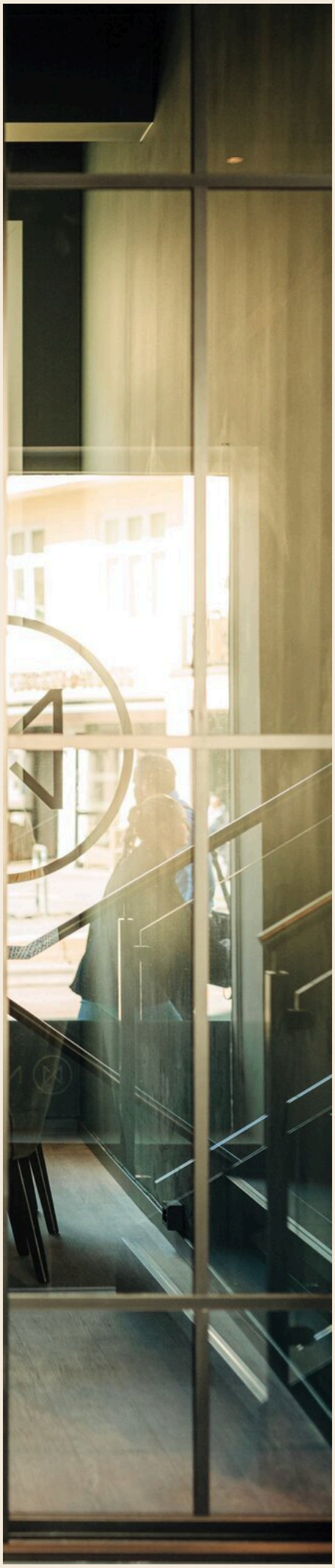
Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

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.

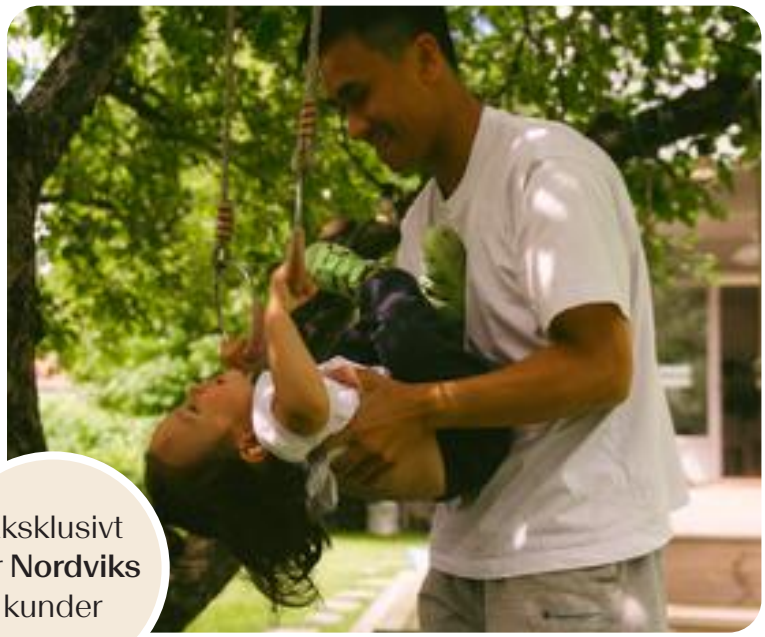


Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
m.gustavsen@nordvikbolig.no
22 04 98 98

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: 13-0095/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Måltrostveien 16A 0786 OSLO
Matrikkel: Gnr 33, bnr 1704 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Nils O.M. Nordvik
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
n.nordvik@nordvikbolig.no
900 40 340



Caroline Leirflaten
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
c.leirflaten@nordvikbolig.no
419 26 864

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: