

Kjelsåsveien 52C



Velkommen til

Kjelsåsveien 52C



Salgsoppgaven produsert 30. januar 2026

Grefsen

Familievennlig enebolig med sjøutsikt - Oppussingsobjekt med stort potensial - Solrike uteplasser - Garasje - Ildsteder

Prisantydning	13 100 000,-
Omkostninger	328 880,-
Totalpris	13 428 880,-
BRA-i	188 kvm
Totalt BRA	217 kvm
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1982

Ansvarlig megler	Morten Møller-Olsen
Telefon	976 23 762
E-post	morten.moller-olsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Kjelsåsveien 52C! En familievennlig og innholdsrik enebolig over to plan med garasje. Her får man fantastisk utsikt mot Oslofjorden, frodig hage og solrike uteplasser på totalt 53 m^2. Eneboligen fremstår med behov for oppussing, med stort potensial - skap ditt drømmehjem! Eiendommen ligger i et veletablert og barnevennlig villastrøk på Grefsen i Oslo. Her er det kort vei til barnehager, barneskole og ungdomsskole, og flere videregående skoler.

Høydepunkter:

- Familievennlig enebolig over to plan
- Oppussingsobjekt med stort potensial
- Solrike uteplasser og fantastisk sjøutsikt
- Garasje
- Frodig hage
- Ildsted i stue og kjellerstue
- 3 gode soverom
- Utebod
- Svært god beliggenhet i veletablert og barnevennlig villastrøk
- Nærhet til barnehager og skoler

Velkommen!

Arealer og innhold

BRA-i:	188 kvm
BRA-e:	29 kvm
Totalt BRA:	217 kvm
TBA:	53 kvm

Beskrivelse

Bolig
Kjeller:
BRA-i: 89 kvm. Vaskerom, Gang, Kjellerstue, Innredet rom, To boder
Total BRA: 89 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 99 kvm. Bad, Wc, Entré, Gang, Stue, Kjøkken, Tre soverom
Total BRA: 99 kvm.
TBA: 53 kvm. Terrasse/veranda på ca. 48 m² og veranda på ca. 5 m².

Utebod
1. etasje:
BRA-e: 8 kvm. Utebod
Total BRA: 8 kvm.

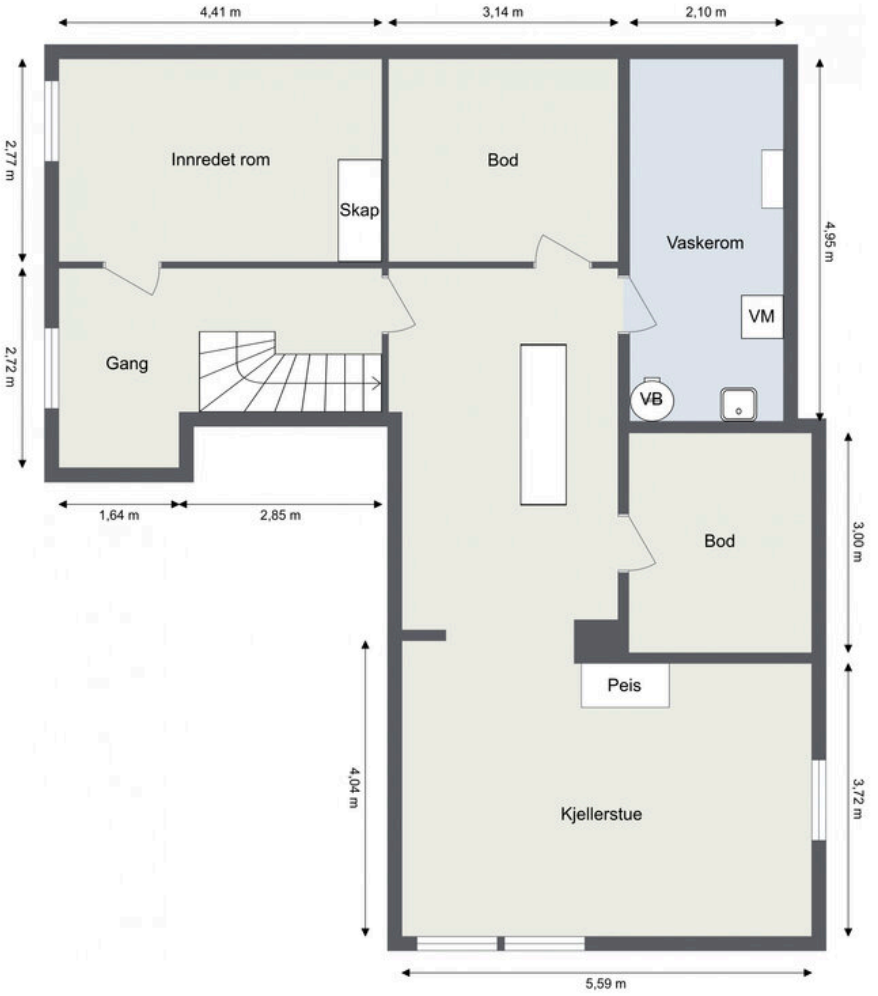
Garasje
1. etasje:
BRA-e: 21 kvm. Garasje
Total BRA: 21 kvm.

Tyder



1.etasje

Tyder



Kjelleretasje


























































Black & White
Heineken
BAR
OPEN






CITY
810 12345








52







Informasjon

Kjelsåsveien 52C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0520/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Kjelsåsveien 52C, 0488 OSLO
Gnr 75, bnr 1210 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Gunn Brit Holm

Kjøpesum og omkostninger
13 100 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
327 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
328 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
348 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
13 428 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
13 448 580,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1982

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 188 kvm
BRA-e: 29 kvm
Totalt BRA: 217 kvm
TBA: 53 kvm

Beskrivelse:
Bolig
Kjeller:
BRA-i: 89 kvm. Vaskerom, Gang, Kjellerstue, Innredet rom, To boder
Total BRA: 89 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 99 kvm. Bad, Wc, Entré, Gang, Stue, Kjøkken, Tre soverom
Total BRA: 99 kvm.
TBA: 53 kvm. Terrasse/veranda på ca. 48 m^2 og veranda på ca. 5 m^2.

Utebod
1. etasje:
BRA-e: 8 kvm. Utebod
Total BRA: 8 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 21 kvm. Garasje
Total BRA: 21 kvm.

Innhold

1. etasje: BRA-I 99 m². Bad, Wc, Entré, Gang, Stue, Kjøkken, Tre soverom
Kjeller: BRA-I 89 m². Vaskerom, Gang, Kjellerstue, Innredet rom, To boder

Standard

Innvendige overflater:
Gulv:
• Kjeller: Innvendige gulv er belagt med laminat, vegg til vegg teppe og eksponert betong.
• 1. etasje: Innvendige gulv er belagt med laminat, trestavs parkett og vinylbelegg.
Vegger:
• Kjeller: Tapet, trepanel og eksponert grunnmur/lettklinkerbetong.
• 1. etasje: Tapet og sparklet og malte plater.
Himling:
Takessplater og trepanel.
Himlingshøyder:
• Kjeller: ca. 2,17-2,18 m målt i gang og kjellerstue. ca. 2,22 m målt i innredet rom.
• 1. etasje: ca. 2,38-2,41 m målt i stue, kjøkken og soverom.

Dører: Dør med glassfelt mellom gang og kjellerstue. Glatte innvendige dører for øvrig.
Trapp: Vinkeltrapp i tre.

Pipe/ildsted:
Pusset og malt elementpipe med feieluke i kjeller. Kjeller: Oppmurt ildsted med glassdører i kjellerstue. Ildfast plate på gulv foran ildstedet. 1. etasje: Vedovn på ildfast plate i stue.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate. Benkebeslag i rustfritt stål med utslagskum og kum. Fliser på vegg over benkeskap. Ventilator. Opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkeninnredning fra byggeår/av eldre dato.

Våtrom:
Vaskerom:
Vaskerommet er av eldre dato, og har oppnådd mer enn forventet levetid. Kostnader i forbindelse med oppussing/rehabilitering må påregnes. Gulvfliser på betong. Sluk i støpejern. Eksponert lettklinkerbetong på en vegg, samt på deler av en vegg. Baderomsplater for øvrig. Trepanel i himlingen. Hyller på vegg. Skyllekum i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin. Hulltaking er ikke utført da vaskerommets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i vaskeromsvegger av mur eller betong.

Bad 1.etasje:
Badet er av eldre dato, og har oppnådd mer enn forventet levetid. Kostnader i forbindelse med oppussing/rehabilitering må påregnes. Vinylbelegg på gulv med oppbrett på vegg og klemt i sluket. Baderomsplater på veggene. Takessplater i

himlingen. Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med profilerte fronter. Speil over servant. Dusj i badekar, servant og gulvstående klosett. Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra soverom, mot badekar. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk. Servant og gulvstående klosett.

Tekniske installasjoner:
- Ledningsnett for vann i kobber fra byggeår.
- Avløpsrør i plast og støpejern.
- Hovedstoppekran er lokalisert i vaskerom.
- Stakeluker er lokalisert i vaskerom og en bod.
- Varmtvannsbereder på 198 liter, produsert i 2015, montert i vaskerom.
- Ventilasjon:
• Kjeller: Friskluftsventil på yttervegg i vaskerom, boder, kjellerstue og innredet rom. Mekanisk avtrekk med ventil i vaskerom.
• 1. etasje. Friskluft via spalteventiler i vinduer. Mekanisk avtrekk med ventil i wc og bad, samt via ventilator i kjøkken. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad. Ventilator i kjøkken styrer avtrekket i kjøkken, bad, vaskerom og wc.
- Sikringstavle med skrusikringer, montert i entré. Det elektriske anlegget ligger delvis skjult i konstruksjonen.
- Elektrisk gulvvarme er lagt i flere rom i kjeller, med regulator på vegg i gang, innredet rom og delen av kjellerstue med peis. Det er ikke kjent akkurat hvor gulvvarme er lagt i kjelleren.
- I 1. etasje er det oppvarming via radiatorer, samt reflektorovn i bad.

Parkering

Parkering i garasje og på egen tomt.

Sammendrag selgers egenerklæring

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Eventuell kommentar: Vurdert av takstmann 28.01.2026

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Eventuell kommentar: Nabo har varslet om mulig bygging av garasje/carport. Kontakt megler for info.

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
Eventuell kommentar: Naboen har tinglyst veirett over eiendommen.

Bygningssakkyndig

Michael Moe Askautrud

Byggemåte

Fundamenter: Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.

Drenering: Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur fra byggeår. Forhold rundt drenering, fallforhold og bortleding av takvann rundt grunnmur er ikke kjent, fordi dette var dekket med snø på befaringsdagen.

Terreng: Terreng bestående av noe skrånende masser. Selve terrengoverflatene rundt boligen er ikke undersøkt da dette var dekket med snø på befaringstidspunktet, og derfor ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

Rom under terreng: Innside av yttervegger under utvendig bakkenivå er foret ut, og kledd med panel/plater (organisk materiale) i alle rom bortsett fra boder. Det er ikke kjent når rommene ble innredet, men de fremstår som eldre/fra byggeår.

Gulv på grunn: Støpt betonggulv på grunn.

Etasjeskiller: 1. etasje: Etasjeskiller i trebjelkelag.

Yttervegger: Grunnmur i lettklinkerbetong. Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon.

Utvendig kledning: Yttervegger er kledd med liggende malt/beiset trepanel, av noe eldre dato. Det er observert museband og lufting bak mesteparten av panelet.

Takkonstruksjon: Valmet tak i trekonstruksjon. Lufting i gesimser. Krypeloft med inspeksjonsluke i himling i ett soverom.

Taktekking og membraner: Yttertaket er tekket med takstein av noe eldre dato.

Utvendig beslag: Takrenner og nedløpsrør i plast og metall. Øvrige beslag i metall. Pipen har fotbeslag over yttertak.

Ytterdører: Kjeller: Glatt ytterdør i tre, av eldre dato. 1. etasje: Isolert ytterdør med glassfelt, av eldre dato. Verandadører med trelags isolerglass, produsert i 1981 og 1982.

Vinduer: Vinduer med to- og trelags isolerglass, produsert i 1981.

Terrasse/veranda: Terrasse/veranda i forbindelse med inngangsparti, ca. 5 m^2. Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til ca. 87 cm. Veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ett soverom og fra tomten, ca. 48 m^2. Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til ca. 73 cm.

Utvendige trapper:
Utvendig: Rettløps trapper i tre til inngangsparti og veranda. Ståltrapp til kjellerinngang.

Rekkverk og annen fallsikring:
Rekkverk i tre i innvendig trapp. Rekkverkshøyden er målt til ca. 80 cm. Manglende rekkverk over trapp/inngangsparti til kjeller og i utvendige trapper.

Garasje:
Garasje med gruslagt dekke. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med malt trepanel. Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Skyvedører i tre.

Utebod:
Utebod under veranda, med gruslagt dekke. Yttervegger i trekonstruksjon, innvendig kledd med plater. Veranda som takkonstruksjon, tekket med takplater i plast. Skyvedør i tre.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
Fundamenter
Det er registrert enkelte vertikale og skrå sprekker i grunnmuren samt sprekkdannelser i betonggulv der dette er eksponert. Slike sprekker skyldes normalt setninger i grunnen og kan utvikle seg videre over tid. Omfanget vurderes per i dag som begrenset, men forholdene bør følges. Selve fundamenteringen er ikke tilgjengelig for nærmere kontroll, og vurderingen er basert på visuelle observasjoner.

Terrengforhold rundt boligen
Terrenget rundt boligen er delvis skrånende, og det er enkelte steder fall mot bygningen. Dette gir økt risiko for at overvann ledes mot grunnmur og kan bidra til fuktproblematikk. Terrenget var dekket av snø under befaringen, noe som begrenset inspeksjonsmulighetene.

Yttervegger
Ytterveggene består av bindingsverkskonstruksjon over grunnmur i lettklinkerbetong og er av eldre dato. Konstruksjonens alder medfører økt risiko for utettheter, kondens og varmetap sammenlignet med dagens standard. Det er vurdert at veggkonstruksjonen ikke har tilstrekkelig lufting, noe som øker risikoen for fuktproblematikk. Det er observert enkelte sprekker i grunnmuren, trolig som følge av setninger. Konstruksjonen er ikke åpnet, og vurderingen er basert på alder og ytre observasjoner.

Utvendig kledning
Utvendig trekledning er av eldre dato og har sprekkdannelser, avflassing og generell slitasje. Det er registrert manglende musesperre enkelte steder, noe som gir risiko for at mus kan ta seg inn i konstruksjonen. Videre er det vurdert at luftingen bak kledningen ikke er tilfredsstillende, noe som øker risikoen for fuktproblematikk. Kledningen har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Takkonstruksjon
Takkonstruksjonen er av eldre dato og har økt risiko for varmetap, kondens og fuktrelaterte skader. Det er observert løs eller skadet fluenetting i gesims, som kan gi adgang for insekter. Loftsluken er av eldre type og ikke diffusjonstett, noe som kan føre til at varm og fuktig inneluft trekkes opp på loftet og kondenserer. Loftet har begrenset inspeksjonsmulighet, og skjulte skader kan ikke utelukkes.

Taktekking og membraner
Yttertaket er tekket med takstein av eldre dato. Det er observert mose og begroing på taksteinene. Taktekkingen har passert mer enn halvparten av forventet levetid, noe som gir økt risiko for lekkasjer. Yttertaket var snødekket under befaringen, og inspeksjonen var derfor begrenset til observasjoner fra bakkenivå.

Utvendige beslag
Takrenner, nedløpsrør og øvrige beslag er av eldre dato og har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Enkelte nedløpsrør leder vann direkte ut på terreng og ikke bort fra bygningen via drenering, noe som kan øke fuktbelastningen på grunnmur.

Ytterdører
Ytterdører er av eldre dato og har normal bruksslitasje. Det er registrert mangelfull tetting og beslag rundt kjellerdør, noe som gir økt risiko for fuktinntrengning. Verandadører er produsert i 1981–1982 og har redusert isolasjonsevne sammenlignet med dagens standard.

Vinduer
Vinduer med to- og trelags isolerglass er produsert i 1981. Enkelte vinduer er noe tunge å åpne og lukke og kan ha behov for justering. Alderen medfører økt varmetap og lavere isolasjonsevne enn moderne vinduer.

Innvendige dører
Innvendige dører er av eldre dato og har normal bruksslitasje. Enkelte dører er noe tunge i bruk og kan ha behov for justering.

Balkonger, terrasser og verandaer
Balkonger og verandaer i trekonstruksjon er av eldre dato og har synlig slitasje, skjevheter og enkelte mindre råteskader. Rekkverkene er lave og delvis svakt innfestet sett opp mot dagens sikkerhetskrav. Overflatene var delvis snødekket under befaringen, og skjulte skader kan derfor ikke utelukkes.

Piper, feieluker og ildsteder
Pipe og ildsteder er av eldre dato. Det er observert enkelte sprekkdannelser i overgang mellom pipe og vegg, trolig som følge av setninger. Eldre piper har generelt økt risiko for behov for rehabilitering over tid. Ildsteder er ikke funksjonstestet under befaringen.

Trapper
Innvendige og utvendige trapper er av eldre dato og har normal slitasje. Det er registrert mangler knyttet til rekkverk og håndløpere sett opp mot dagens sikkerhetskrav. Disse forholdene er opplyst som sikkerhetsmessige avvik.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
Vannrør i kobber og avløpsrør i plast og støpejern er i hovedsak av eldre dato. Røroppleggene har passert mer enn halvparten av anbefalt brukstid, og det er observert noe korrosjon på kobberrør. Dette gir økt risiko for lekkasjer over tid, selv om funksjon ved befaring ble vurdert som tilfredsstillende.

Varmtvannsbereder
Varmtvannsberederen er produsert i 2015 og har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det anbefales fast tilkobling for å redusere risiko for varmgang i stikkontakt. Alderen gir økt risiko for redusert funksjon eller lekkasje over tid.

Ventilasjon
Ventilasjonsløsningen er av eldre dato, med naturlig tilluft og mekanisk avtrekk. Det er begrenset tilluft enkelte steder, feilplassert friskluftsventil i vaskerom og manglende luftespalte under dør. Avtrekksvifte har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Drenering og fuktsikring
Drenering og utvendig fuktsikring er av eldre dato og vurderes å ha vesentlig redusert funksjon. Det er ikke påvist synlig fuktsikring på grunnmur. Det er observert saltutslag på grunnmur og forhøyede fuktverdier ved målinger, noe som indikerer langvarig fuktbelastning. Hulltaking har vist fuktverdier over det som er normalt for konstruksjonen, og det er også påvist råteskader. Forholdene gir høy risiko for videre utvikling av fukt-, sopp- og råteskader dersom tiltak ikke gjennomføres. Det vurderes som nødvendig med full utskifting av drenering og

tilhørende fuktsikring.

Rom under terreng
Rom under terreng har utforede yttervegger med organisk materiale og plast mot grunnmur, som regnes som en kjent risikokonstruksjon. Ved hulltaking er det målt svært høyt fuktinnhold i treverket, med registrerte råteskader. Konstruksjonsoppbyggingen gir liten eller ingen uttørkingsmulighet, og det er høy risiko for skjulte skader samt negativ påvirkning på inneklimaet. Det anbefales at organisk materiale fjernes og at veggene bygges opp på nytt med uorganiske og fuktsikre løsninger.

Gulv på grunn
Det er registrert sprekkdannelser, skjevheter og forhøyede fuktverdier i gulv på grunn. Avvikene overskrider toleransekravene i NS 3600, og gulvene oppleves som skjeve. Forholdene kan ha sammenheng med setninger i grunnen og mangelfull fuktsikring. Det er risiko for videre skadeutvikling, og tiltak må påregnes.

Etasjeskiller
Etasjeskiller i 1. etasje har betydelige skjevheter og vesentlig knirk. Avvikene er større enn det som tillates etter gjeldende toleransekrav. Forholdene indikerer konstruktive svakheter eller setninger, og utbedring må påregnes for å bringe konstruksjonen innenfor akseptable toleranser.

Vaskerom i kjeller – gulv
Vaskerommet har gulvkonstruksjon som ikke tilfredsstiller dagens krav. Det er mangelfullt fall mot sluk, usikker eller manglende dokumentasjon på membranløsning og indikasjoner på skader i overflatene. Konstruksjonen har passert forventet levetid, og det er økt risiko for lekkasjer og fuktskader. Full rehabilitering av gulvkonstruksjonen vurderes som nødvendig.

Vaskerom i kjeller – vegger
Veggene har baderomsplater med skader og bom i fliser. Det er ikke dokumentert tilfredsstillende fuktsikring bak platene, og konstruksjonen tilfredsstiller ikke dagens våtromskrav. Alderen og utførelsen gir høy risiko for skjulte fuktskader, og full rehabilitering av veggene må påregnes.

Bad i 1. etasje – gulv
Badet har gulv med utilstrekkelig fall mot sluk og slitt vinylbelegg med glipper. Membranløsning er av eldre dato og vurderes å ha passert forventet levetid. Forholdene gir økt risiko for vannlekkasjer og fuktskader. Badet oppfyller ikke dagens krav, og full rehabilitering av gulvet er nødvendig.

Bad i 1. etasje – vegger
Veggene består av baderomsplater med mangler og slitasje. Fuktsikringen bak platene er usikker, og konstruksjonen har passert forventet levetid. Det er økt risiko for skjulte fuktskader, og veggene vurderes å måtte totalrehabiliteres for å tilfredsstille dagens krav.

Garasje
Garasjen fremstår i svært dårlig teknisk stand med store skjevheter og påviste råteskader. Bygningen har omfattende forfall og vurderes som rivningsmoden. Videre bruk uten større tiltak anses ikke hensiktsmessig.

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Eiendommen kan leies ut etter gjeldende bestemmelser.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

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

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

Oppvarming

- Elektrisk gulvvarme er lagt i flere rom i kjeller, med regulator på vegg i gang, innredet rom og delen av kjellerstue med peis. Det er ikke kjent akkurat hvor gulvvarme er lagt i kjelleren.
- I 1. etasje er det oppvarming via radiatorer, samt reflektorovn i bad.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 25 041,-pr. 2026

Renovasjonsgebyr: kr 7 118,92,-
Vann- og avløpsgebyr: kr 17 685,72,-
Feie- og tilsynsgebyr: kr 236,00,-

Totale avgifter 25 040,64,-

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring fra Gjensidige - polisenr. 95197956

- Alarm fra Verisure kr 515,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Telenor er sagt opp, men det er mulig for ny eier å koble seg på fibernett.

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

Eiendomsskatt

Kr 12 522,- 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 5 714 621,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 14 592 315,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Gjensidige
Polisenr: 95197956

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 806 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt. Tomten er skrånende og delvis kupert, med bebyggelse tilpasset terrengforholdene.

Adkomst

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

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid. Eiendommen ligger i et område med lav til moderat forekomst av radon. Se https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/?lang=nor&map=0 for mer informasjon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i et veletablert og barnevennlig villastrøk på Grefsen i Oslo, et område som er kjent for sitt gode naboskap og attraktive oppvekstvilkår. Fra boligen er det kort vei til både barnehager, barneskole og ungdomsskole, og flere videregående skoler finnes i nærområdet. Dette gjør området perfekt for familier som ønsker trygghet og nærhet til skolene.

Området byr også på et bredt spekter av fritidsaktiviteter og rekreasjonsmuligheter. Bare 550 meter fra boligen ligger Disenjordet, og 1,3 kilometer unna finner du Muselunden med fotballbaner og frisbeegolfbane.

Grefsen Tennisklubb holder til ved Disenjordet og har hele syv baner. Boligen ligger 1,1 kilometer fra Nordre Åsen idrettspark/Skeidbanen, med flere kunstgress- og gressbaner, og om vinteren legges det til skøyteis. Kjelsås idrettslag tilbyr aktiviteter innen blant annet basketball, fotball, håndball, langrenn, orientering og allidrett, mens Grefsenkleiva har alpinanlegg og flotte turmuligheter videre innover Nordmarka. Like nedenfor ligger Brekkedammen med populære friområder og idylliske badeplasser. På toppen av Grefsenkleiva ligger den populære Grefsenkollen restaurant med fantastisk utsikt over Oslo og fjorden, perfekt for både dagsutflukter og utekonserter.

Kulturelt og handelstilbudet er også svært godt. Norges største og eneste IMAX-kino ligger ved BI Nydalen, kun få minutter unna, med 14 saler og et bredt filmutvalg. Dagligvarehandelen kan gjøres på Kiwi og Rema 1000, og Storo Storsenter ligger kun 23 minutters gange fra boligen, med over 130 butikker, spisesteder og tjenester. Oslo sentrum nås raskt med både bil og offentlig transport.

Kollektivtilbudet er svært godt med buss- og trikkestopp bare 100 meter fra boligen, T-bane på Storo 1,1 kilometer unna og Grefsen stasjon ca. 20 minutters gange. Med bil tar det cirka 4 minutter til Storo, 6 minutter til Sagene, 9 minutter til Ullevål, 11 minutter til Oslo S og 33 minutter til Oslo lufthavn.

Dette er en bolig som kombinerer rolig og barnevennlig beliggenhet med enkel tilgang til natur, idrett, kultur og byens fasiliteter, et hjem som gir både trygghet og livskvalitet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 16.11.1983.

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 godkjente plantegninger:
Kjeller: Kjellerstue er opprinnelig godkjent som hobbyrom. Hobbyrom regnes normalt som tilleggsdel. Det er krav om byggemelding/søknad til Plan- og bygningsetaten i kommunen for godkjent endring av fra tilleggsdel til hoveddel. Det vil si at dagens planløsning ikke er godkjent i kommunen, og det anbefales derfor å byggemelde kjelleren slik planløsningen er i dag.

Boligen har en større veranda. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at verandaen er godkjent av kommunen. Verandaer kan være søknadspliktige tiltak.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at garasjen er godkjent av kommunen. Garasjer kan være søknadspliktige tiltak. Kjøper oppfordres til å undersøke forholdene nærmere med kommunen.

Takhøyder avviker fra NS3600. Høyder i kjeller er målt ca. 2,17-2,18 m, målt i gang og kjellerstue. Oppholdsrom skal etter gjeldende forskrifter ha vindu som skal kunne åpnes mot det fri, i tillegg til at vinduet skal gi tilstrekkelig dagslys i rommet. Krav til dagslys kan verifiseres ved at rommets dagslysflate utgjør minimum 10 % av bruksarealet. I dette tilfellet er dagslysflate < 10% i kjellerstue og innredet rom i kjeller. Forskriftskrav er derfor ikke oppfylt fullt ut.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei. Nabo i Kjelsåsveien 52 A og B har tinglyst adkomst over tomten.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til Bolig m. tilh.anlegg i reguleringsplan, S-4420.

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

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

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

Plan-/byggesaker i nærområdet:
Kjelsåsveien 50 C - ombygging og rehabilitering av enebolig
Saksnummer: 2025/11757 - Byggesak
Mottatt sak: 07.10.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202462244
Status: Under behandling

Kjelsåsveien 50D - bruksendring fra tilleggsareal til hovedareal i kjeller
Saksnummer: 2025/10104 - Byggesak
Mottatt sak: 18.09.2025
Status: Under behandling

For mer 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/

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/75/1210:
05.06.1981 - Dokumentnr: 14116 - Best. om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Beskrivelse: Gnr. 75, bnr 675 og fremtidige parseller av bnr. 675 (Kjelsåsveien 52A og B) skal ha bruksrett til kjørbar adkomstvei (4 meter bred) over gnr. 75, bnr. 1210 (Kjelsåsveien 52C). Servitutten er vedlagt i salgsoppgaven, hvor situasjonskart fremgår.

21.09.1987 - Dokumentnr: 60670 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

Beskrivelse: Bestemmelser ifbm. etablering av stikkledninger for vann- og avløp. Servitutten er vedlagt i salgsoppgaven.

05.06.1981 - Dokumentnr: 14114 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:75 Bnr:675

05.06.1981 - Dokumentnr: 14108 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:341
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Beskrivelse: Eier av gnr. 75, bnr. 341 (Dr. Smiths vei 1) og eier av gnr. 75, bnr. 1210 (Kjelsåsveien 52) ble i sin tid gitt rett til å anlegge stikkledninger for vann- og avløp gjennom eiendommen gnr. 75, bnr. 344 Grefsen allé 10 A og B) frem til hovedledning i Dr. Smiths vei. Ledningseier ble videre gitt fri adgang til eiendommen for vedlikehold og reparasjon. Servitutten er vedlagt i salgsoppgaven.

05.06.1981 - Dokumentnr: 14110 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:675 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:675 Snr:2
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere
Beskrivelse: Gnr. 75, bnr. 675 (Kjelsåsveien 52A og B) har gitt fremtidige utskilte parseller rett til å legge stikkledninger for vann- og avløp gjennom eiendommen frem til hovedledning i Dr. Smiths vei. Ledningseier ble videre gitt fri adgang til eiendommen for vedlikehold og reparasjon. Servitutten er vedlagt i salgsoppgaven.

05.06.1981 - Dokumentnr: 14115 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:1199
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:1200
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere
Beskrivelse: Eier av gnr. 75, bnr. 1210 (Kjelsåsveien 52C) ble i sin tid gitt rett til å anlegge stikkledninger for vann- og avløp gjennom eiendommen gnr. 75, bnr. 1199 og bnr. 1200 (henholdsvis Kjelsåsveien 50C og Kjelsåsveien 50D) frem til hovedledning i Dr. Smiths vei. Ledningseier ble videre gitt fri adgang til eiendommen for vedlikehold og reparasjon. Servitutten er vedlagt i salgsoppgaven.

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra 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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum,

budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

selger og kjøper.

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,90% av salgssum
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Foto - Faktureres direkte kr. 5 000,-
Tilstandsrapport - Fakureres direkte kr. 23 000,-

Samlet skal selger betale kr. 230 590,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 30. januar 2026

Ansvarlig megler

Morten Møller-Olsen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97623762

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Kjelsåsveien 52C

Kjelsåsveien 52C

Nabolaget Grefsen - vurdert av 66 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Disen skole (1-7 kl.)	515 elever, 31 klasser	4 min 🚶 0.3 km
Grefsen skole (1-7 kl.)	724 elever, 37 klasser	20 min 🚶 1.7 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl....	521 elever, 25 klasser	21 min 🚶 1.8 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	392 elever, 30 klasser	14 min 🚶 1.1 km
Engebråten skole (8-10 kl.)	705 elever, 41 klasser	3 min 🚗 1.6 km
Nydalen videregående skole	960 elever	6 min 🚗 3.2 km
Blindern videregående skole	810 elever, 24 klasser	6 min 🚗 4.4 km

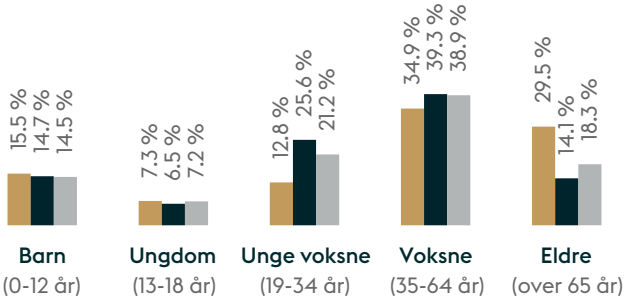
Offentlig transport

Sanatoriet	Linje 11N, 12N, 56, 56B	2 min 🚶 0.1 km
Doktor Smiths vei	Linje 11, 12	5 min 🚶 0.4 km
Storo	Linje 4, 5	15 min 🚶 1.3 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	17 min 🚶 1.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	14 min 🚗 5.6 km

Barnehager

Sanatoriet barnehage (1-5 år)	54 barn	3 min 🚶 0.2 km
Grefsenlyst FUS barnehage (1-4...	49 barn	9 min 🚶 0.7 km
Grefsentunet barnehage (1-5 år...	57 barn	8 min 🚶 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grefsen	1 373	594
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Trikk

Sport

Grefsen Tennishall	9 min
Grefsen terrassehus - Ballbing...	11 min
Fitness24Seven Storo	18 min
SATS Storo	19 min

«Sentralt, stille, og nærhet til skogen.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Gateparkering
Lett 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

Bygningsteknisk gjennomgang

KJELSÅSVEIEN 52C, 0488 OSLO

Gnr: 75 Bnr: 1210 0301 Oslo kommune.
Enebolig

Dato befaring:	27/01/2026
Utskriftsdato:	30/01/2026
Oppdragsnummer:	98824
Referansenr:	

MICHAEL MOE ASKAUTRUD
972 83 652
ma@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
Bolig over to etasjeplan med henholdsvis kjeller og 1. etasje.
Grunnmur i lettklinkerbetong. Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon, kledd med liggende malt/beiset trepanel. Valmet tak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Garasje med gruslagt dekke. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med malt trepanel. Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Utebod under veranda, med gruslagt dekke. Yttervegger i trekonstruksjon, innvendig kledd med plater. Veranda som takkonstruksjon, tekket med takplater i plast.

Standard
Boligen holder eldre standard og bærer noe preg av elde og etterhengende vedlikehold. Kostnader i forbindelse med oppussing og vedlikehold må påregnes.

Referansenivå
Boligen er oppført i 1982, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendig himling (Vaskerom / Kjeller)
- Fast inventar (Vaskerom / Kjeller)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Vaskerom / Kjeller)
- Overflater på innvendig himling (Bad / 1. etasje)
- Fast inventar, generelt (Bad / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Wc / 1. etasje)
- Fundamenter
- Terrengforhold rundt boligen
- Yttervegger
- Utvendig kledning
- Takkonstruksjon
- Taktekking og membraner
- Utvendig beslag
- Ytterdører
- Vinduer
- Innvendige dører
- Balkonger, terrasser ol.
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ildsteder
- Trapper
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Varmtvann
- Ventilasjon
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv
- Overflater på innvendige vegger
- Overflater på innvendig himling
- Fast inventar
- Generelle opplysninger

Tilstandsgrad 3:

- Våtromsgulv (Vaskerom / Kjeller) – *utbedring estimert til kr. 150 000 – 300 000,-*
- Våtromsvegger (Vaskerom / Kjeller) – *utbedring estimert til kr. 50 000 – 100 000,-*
- Våtromsgulv (Bad / 1. etasje) – *utbedring estimert til kr. 150 000 – 300 000,-*
- Våtromsvegger (Bad / 1. etasje) – *utbedring estimert til kr. 50 000 – 100 000,-*
- Drenering – *utbedring estimert til kr. 500 000 – 1 000 000,-*
- Rom under terreng – *utbedring estimert til kr. 100 000 – 250 000,-*

Tyder

- Gulv på grunn – *utbedring estimert til kr. 50 000 – 100 000,-*
- Etasjeskiller – *utbedring estimert til kr. 50 000 – 100 000,-*
- Generelle opplysninger – *utbedring estimert til kr. 25 000 – 50 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 1 125 000 – 2 300 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Gunn Brit Holm
Takstmenn:	Michael Moe Askautrud
Befaring/tilstede:	Befaring med utlånt nøkkel, Takstmann: Michael Moe Askautrud

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Enebolig
Tilknytning vann:	Offentlig. Via privat stikkledning.
Tilknytning avløp:	Offentlig. Via privat stikkledning.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 75 Bnr: 1210
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	806.5 m²
Hjemmelshaver:	Gunn Brit Holm
Adresse:	Kjelsåsveien 52C, 0488 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	29/01/2026		Opplysninger gitt av eier på telefon.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	27/01/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger	27/01/2026		Godkjente plantegninger innhentet.		

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata

Byggeår	1982

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	89	0	0	0
1. etasje	99	0	0	53
Sum bolig:	188	0	0	53
Sum BRA:	188			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller	Vaskerom, Gang, Kjellerstue, Innredet rom, To boder		
1. etasje	Bad, Wc, Entré, Gang, Stue, Kjøkken, Tre soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Garasje

Bygningsdata

Byggeår	Ukjent, eldre dato

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	0	21	0	0
Sum bolig:	0	21	0	0
Sum BRA:	21			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje		Garasjerom	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Utebod under veranda

Bygningsdata

Byggeår	Ukjent, eldre dato

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	0	8	0	0
Sum bolig:	0	8	0	0
Sum BRA:	8			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje		Utebod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Enebolig

Lovlighet

Beskrivelse:

Avvik fra godkjente plantegninger:
Kjeller: Kjellerstue er opprinnelig godkjent som hobbyrom. Hobbyrom regnes normalt som tilleggsdel. Det er krav om byggemelding/søknad til Plan- og bygningsetaten i kommunen for godkjent endring av fra tilleggsdel til hoveddel. Det vil si at dagens planløsning ikke er godkjent i kommunen, og det anbefales derfor å byggemelde kjelleren slik planløsningen er i dag.

Boligen har en større veranda. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at verandaen er godkjent av kommunen. Verandaer kan være søknadspliktige tiltak.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at garasjen er godkjent av kommunen. Garasjer kan være søknadspliktige tiltak.

Kjøper oppfordres til å undersøke forholdene nærmere med kommunen.

Takhøyder avviker fra NS3600. Høyder i kjeller er målt ca. 2,17-2,18 m, målt i gang og kjellerstue.

Oppholdsrom skal etter gjeldende forskrifter ha vindu som skal kunne åpnes mot det fri, i tillegg til at vinduet skal gi tilstrekkelig dagslys i rommet. Krav til dagslys kan verifiseres ved at rommets dagslysflate utgjør minimum 10 % av bruksarealet. I dette tilfellet er dagslysflate < 10% i kjellerstue og innredet rom i kjeller. Forskriftskrav er derfor ikke oppfylt fullt ut.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse:

Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da det ifølge eier ikke er utført oppgraderingsarbeider de siste fem år.

Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

Beskrivelse:

Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.

Tilstandsvurdering:

Det er registrert enkelte vertikale/skrå sprekker i grunnmuren og sprekkdannelser i betonggulvet i rom hvor betongen er eksponert. Årsaken til slike sprekker er vanligvis setninger i grunnen. Normalt vil slike forhold utvikle seg videre. Dette kan medføre at muren etterhvert vil bli veldig skjev og til slutt kan kollapse, og at gulvoverflater kan få større skjevheter, sprekkdannelser og svikt. Det er i dag kun registrert sprekkdannelser og skjevheter i vegger med lavt omfang, men større skjevheter i gulv. Det anbefales å holde forholdene under oppsyn. Dersom det utvikler seg videre, må det påregnes å utbedre forholdet. Avviket utbedres ved at terrenget utenfor muren graves opp, og erstattes med drenerende masser. Grunnmuren utbedres ved å tette sprekker, og rette opp eventuelle skjevheter.

Forhold angående selve fundamentene lar seg ikke avdekke ved visuell befaring. Tilstandsvurdering er derfor kun basert på ytre observasjoner og registrerte skjevheter.

TG: 2

Tyder

Radonmåling

Radonmåling er ikke en del av forskrift til avhendingslova, men er likevel beskrevet da det er en del av NS 3600, som er ansett som relevant for denne boligen.
I alle utleieboliger er det krav om radonmåling, men i boliger som kun benyttes av eier, er det ingen krav om radonmåling.
Dersom det ikke er utført radonmåling, anbefales det å undersøke radonkart på nettsidene til Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet.
Forhøyde radonforekomster som ikke er oppdaget utgjør en helserisiko og på generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling.

Radon

Beskrivelse: Det er ikke utført radonmåling ifølge eier.

Tilstandsvurdering: På generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling, for å kartlegge om det bør utføres tiltak for å redusere nivået av radon.

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt vurdering i forbindelse med fukt på innside av grunnmur, der dette er hensiktsmessig/mulig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.
Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse: Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur fra byggeår.

Forhold rundt drenering, fallforhold og bortleding av takvann rundt grunnmur er ikke kjent, fordi dette var dekket med snø på befaringsdagen.

Tilstandsvurdering: Det er ikke synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren. Eventuelt manglende fuktsikring av grunnmur gir økt risiko for fuktinntrengning i gulv- og veggkonstruksjon, som gir økt risiko for fuktproblematikk.

Ifølge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid på drenering, estimert til 20-60 år. Dreneringen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Det er observert saltutslag på grunnmurens overflate i rom hvor grunnmuren er eksponert. Saltutslag kan forekomme av kondens eller når fuktighet trenger gjennom konstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Det bør på generelt grunnlag lokaliseres hvor årsaken befinner seg og eliminere denne.

Fuktindikator er anvendt på gulv- og veggoverflater i kjeller. Det er stedvis påvist indikasjoner på fukt i vegger og gulv.

Det ble målt fukt utover normale verdier ved hulltaking. Dette indikerer at eventuell drenering ikke har tilstrekkelig funksjon og/eller kapillært oppsug fra grunnen. Grunnnet høye fuktnivåer registrert ved hulltaking, med synlig råteskader og høy risiko for videre utvikling av sopp og råte, må det påregnes tiltak både på drenering og utforede yttervegger under terreng.

TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner.

Kostnadsestimatet omfatter ny drenering rundt boligen. Det bemerkes at det avhengig av type terreng/grunnforhold, vil kunne være store variasjoner i faktisk kostnad. Se også øvrig beskrivelse under «Rom under terreng». Det bemerkes at det grunnet veranda/inngangsparti vil kunne oppstå merkostnader, da disse/deler av disse sannsynligvis må rives og gjenoppbygges i forbindelse med dreneringsarbeider. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 500 000-1 000 000,-

Tyder

Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse: Terreng bestående av noe skrånende masser.
Selve terrengoverflatene rundt boligen er ikke undersøkt da dette var dekket med snø på befaringstidspunktet, og derfor ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

Tilstandsvurdering: Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. I dette tilfellet er det fall mot bygningen enkelte steder, og det er av den grunn gitt TG 2. Forholdet medfører økt risiko for at overvann renner mot bygningen, og kan føre til fuktproblematikk. TG: 2

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.
I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betongulv.
For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betongulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.
Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Rom under terreng

Beskrivelse: Innside av yttervegger under utvendig bakkenivå er foret ut, og kledd med panel/plater (organisk materiale) i alle rom bortsett fra boder.
Det er ikke kjent når rommene ble innredet, men de fremstår som eldre/fra byggeår.

Tilstandsvurdering: Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med treverk(organisk materiale), isolert og plastet er en risikokonstruksjon i forbindelse med fuktproblematikk. Konstruksjonsoppbygningen kan forhindre uttørking av grunnmuren om drenering ikke har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunn. I tillegg er det en risiko for kondens i konstruksjonen.

Hulltaking er utført i kjellerstue.
Under befaringen ble det utført fuktmåling med piggelektroder på grunnmurens utlekting (bunnsvill/treverk), og det ble målt 82,2 %, noe som indikerer fukt over normalverdiene. Et fuktinnhold i treverk på over 20 % innebærer en betydelig risiko for fuktskader som sopp og råte, som ofte fører til dårlig inneklima. Det er synlig råteskader i treverk tilgjengelig fra hullet. Prøvetaking bør utføres for å utelukke muggsopp o.l. som kan utgjøre risiko for inneklima og konstruksjonen. Det anbefales å fjerne veggens utlekting og behandle veggene med uorganiske materialer. Årsak til målt fukt kan være kapillært oppsug i grunnmur og/eller nedsatt funksjon på utvendig drenering/fuktsikring, og i kombinasjon med plast bak kledningen på innside av grunnmuren, vil fukt som trenger inn stenges inne i veggen og vil ikke ha naturlig opptørking, som medfører økte fuktnivåer.

TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Det må påregnes videre undersøkelser og mulig fjerning av treverk (organisk materiale) mot yttervegger under terreng. Grunnet høye fuktnivåer må det påregnes at det kan foreligge skjulte skader i veggene, og at det ved hulltaking ble avdekket råteskader gjør at det med høy sannsynlighet vil være fukt- og råteskader i hele/deler av veggene.

Kostnadsestimatet omfatter kun fjerning av organisk materiale på yttervegger under terreng, og erstatning av disse med uorganiske, pustende materialer. Se også øvrig beskrivelse under «Drenering». TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 100 000-250 000,-

Tyder

Gulv på grunn/plate på mark

Det beskrives om det er støpt gulv på grunn eller støpt plate på mark. Forskjellen er definert ved at en støpt plate på mark, så er hele betongplaten fundamenter og støpt, og vegger plassert på platen i etterkant. Ved støpt gulv på grunn er det først satt ut yttervegger og bærevegger, for deretter å støpe gulv mellom vegger og fundamenter i etterkant. Støpt plate på mark er vanlig på nyere boliger, og støpt gulv på grunn er vanlig på eldre boliger.
Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.

Gulv på grunn

Beskrivelse: Støpt betonggulv på grunn.

Tilstandsvurdering: Det er registrert sprekkdannelser i betonggulvet i rom hvor betongen er eksponert. Årsaken til slike sprekker er vanligvis setninger i grunnen. Normalt vil slike forhold utvikle seg videre. Dette kan medføre at gulvoverflater kan få større skjevheter, sprekkdannelser og svikt. Det er i dag kun registrert sprekkdannelser og skjevheter med lavt omfang i boligen. Det anbefales å holde forholdet under oppsyn. Dersom det utvikler seg videre, må det påregnes å utbedre forholdet.

Kjellergulv som er belagt med organisk materiale (treverk), er å betrakte som en risikokonstruksjon. Det ble tidligere ikke benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og betonggulvet. Det er derfor å påregne at gulvet inneholder fuktighet. Betonggulv i eldre kjellere bør derfor males/flislegges el. lign. I dette tilfellet er det registrert forhøyede fuktnivåer, og det må derfor påregnes at det kan foreligge skjulte skader i gulvene.

Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Gang, kjellerstue og innredet rom.

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 25 mm i gang, ca. 30 mm i innredet rom og kjellerstue.

Forskjellen på høyeste og laveste punkt er målt til ca. 35 mm i gang, ca. 40 mm i innredet rom og kjellerstue.

TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold, samt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter over 20 mm på 2 meter og skjevheter over 30 mm på hele gulvets lengde til TG 3. Konsekvensen av skjevhetene er at gulvet kan oppleves skjevt.

Kostnadsestimatet omfatter kun avretting av gulvene med flytsparkel e.l. og omfatter ikke øvrige inngrep i konstruksjonen, nye gulvoverflater etc.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 50 000-100 000,-

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Tyder

Etasjeskiller

Beskrivelse: 1. etasje: Etasjeskiller i trebjelkelag.

Tilstandsvurdering: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, kjøkken og alle soverom.

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 25 mm i stue, ca. 10 mm i kjøkken og det minste soverommet.

Forskjellen på høyeste og laveste punkt er målt til ca. 40 mm i stue, ca. 20 mm i kjøkken og det minste soverommet, ca. 25 mm i soverom ved entré,

Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde i hovedsoverom.

TG 3 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter over 20 mm på 2 meter og skjevheter over 30 mm på hele gulvets lengde til TG 3. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves skjevt.

Kostnadsestimatet omfatter kun avretting av gulvene med skjevheter utover toleransenivå, med flytsparkel e.l. og omfatter ikke øvrige inngrep i konstruksjonen, nye gulvoverflater etc.

Det bemerkes at det er stedvis vesentlig knirk ved normal gange, og at knirken virker å stamme fra etasjeskiller/undergulv. Ved eventuell avretting anbefales det videre undersøkelser og tiltak mot knirk.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 50 000-100 000,-

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.
Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.
Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.
Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.

Yttervegger

Beskrivelse: Grunnmur i lettklinkerbetong.
Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon.

Tilstandsvurdering: Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger.

Veggkonstruksjonen i tre/bindingsverkskonstruksjon har ikke tilstrekkelig lufting, som medfører økt risiko for fuktproblematikk i konstruksjonen.

Det er observert enkelte vertikale/skrå sprekker i grunnmuren. Mest normale årsak er skjevheter og setninger i grunn. Det kan skyldes at bygget er plassert på forskjellige typer grunn/masser. Over tid kan massene sette seg, vaskes ut, være utsatt for grunnvanns endringer, rystelser eller bevege seg. Bygget vil derfor bli påvirket av disse hendelsene. Sprekkene bør holdes under jevnlig oppsyn. Dersom sprekkene blir større o.l, bør det innhentes fagperson for eventuelle utbedringer.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldende forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen.

TG: 2

Tyder

Utvendig kledning

Beskrivelse: Yttervegger er kledd med liggende malt/beiset trepanel, av noe eldre dato.
Det er observert museband og lufting bak mesteparten av panelet.

Tilstandsvurdering: Det er noe sprekkdannelser, avflassing og slitasje på panelet.

Det er i dette tilfellet ikke museperre oppunder enkelte deler av trepanelet. Det var et krav/normal byggeskikk om at musesperre skal monteres oppunder kledningen, slik at mus forhindres adkomst til bygningen. Konsekvensen av manglende musesperre er at mus kan ha enkel adkomst til bygningen. Dette kan igjen føre til skader på diverse konstruksjoner, samt bygningsdeler innvendig i boligen.

Det er i dette tilfellet ikke luftespalte bak trepanelet som medfører økt risiko for fuktproblematikk i konstruksjonen. I henhold til referansenivået for denne vurderingen, skal det være gjennomgående lufting bak kledningen.

Utvendig trekledning har normal levetid på 40 - 60 år, avhengig av ytre påvirkninger, utførelse og vedlikehold, ifølge Sintef Byggforsk. I dette tilfellet har kledningen oppnådd mer enn halvparten av normal levetid og er derfor, i sammenheng med nevnte forhold, blitt vurdert til TG 2.

TG: 2

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.
Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.
Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse: Valmet tak i trekonstruksjon.
Lufting i gesimser.
Krypeloft med inspeksjonsluke i himling i ett soverom.

Tilstandsvurdering: Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttertak.

Fluenetting i gesimsen er stedvis løs/skadet. Dette gir økt risiko for inntrengning av insekter o.l. og forholdet bør utbedres.

Luken til loftet er ikke diffusjonstett. Årsaken er at luken er eldre, før det var vanlig å benytte diffusjonstette luker i bolighus. Varm inneluft stiger opp via luken og medfører høyere luftfuktighet på loftet. På loftet er luften kald, og inneluften kondenserer når den møter den kalde luften på loftet. Konsekvensen av dette er ofte synlig i form av svertesopp på takkonstruksjonen. På lengre sikt kan dette gi fuktskader i takkonstruksjonen. Luken bør skiftes til en diffusjonstett luke, som reduserer fuktig og varm inneluft å trenge inn på loftet.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert.

Det er ikke gangbart gulv på loftet, og innvendig befaring er kun gjort fra området rundt luken. Det bemerkes at det derfor kun er gjort visuelle observasjoner på avstand av loft/takkonstruksjon, med meget begrenset inspeksjonsmulighet. Dette kan ikke sammenlignes med en inspeksjon utført inne på loftet, og det bør påregnes at det kan foreligge skjulte skader. Det anbefales videre undersøkelser for å avdekke loftets/takkonstruksjonens tilstand.

TG: 2

Tyder

Taktekking og membraner

Beskrivelse: Yttertaket er tekket med takstein av noe eldre dato.

Tilstandsvurdering: Det er observert mose/begroing i yttertaket, dette anbefales fjernet da det kan utgjøre skade på underliggende konstruksjon.

Ifølge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetiden på takstein, estimert til 30-60 år og asfaltbasert takmembran estimert til 20-30 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til TG 2. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom.

Yttertak var dekket med snø under befaringen, som gir store begrensninger i forbindelse med inspeksjon. Tilstandsvurdering er derfor kun basert på alder.

Våre HMS retningslinjer, tillater ikke å gå på skrå yttertak som er våte av regn eller dekket med snø/is, og yttertaket er derfor kun besiktiget fra bakkenivå, da det var dekket med snø under befaringen.

Det er ikke gangbart gulv på loftet, og innvendig befaring er kun gjort fra området rundt luken. Det bemerkes at det derfor kun er gjort visuelle observasjoner på avstand av loft/takkonstruksjon, med meget begrenset inspeksjonsmulighet. Dette kan ikke sammenlignes med en inspeksjon utført inne på loftet, og det bør påregnes at det kan foreligge skjulte skader. Det anbefales videre undersøkelser for å avdekke taktekkingens/takkonstruksjonens tilstand.

TG: 2

Utvendig beslag

Beskrivelse: Takrenner og nedløpsrør i plast og metall. Øvrige beslag i metall.
Pipen har fotbeslag over yttertak.

Tilstandsvurdering: Enkelte nedløpsrør har kun utkast på tomt og er ikke ført til drensrør, dette kan øke fuktbelastningen i grunnmuren. Det anbefales på generelt grunnlag å lede overvann bort fra grunnmur.

Ifølge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og er derfor vurdert til TG 2.

TG: 2

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

Beskrivelse: Kjeller: Glatt ytterdør i tre, av eldre dato.
1. etasje: Isolert ytterdør med glassfelt, av eldre dato.
Verandadører med trelags isolerglass, produsert i 1981 og 1982.

Tilstandsvurdering: Det er ikke tilstrekkelig tettet/beslag rundt dør til kjeller, som gir økt risiko for fuktinntrengning.

Ytterdører er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid, normal bruksslitasje, noe sprekkdannelser og malingavflassing.

TG: 2

Tyder

Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer med to- og trelags isolerglass, produsert i 1981.
Tilstandsvurdering:	Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke og trenger justering. Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid, normal bruksslitasje, noe sprekkdannelser og malingavflassing. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	Dør med glassfelt mellom gang og kjellerstue. Glatte innvendige dører for øvrig.
Tilstandsvurdering:	Enkelte dører er noe harde å åpne/lukke og trenger justering. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. TG: 2

Balkonger, terrasser og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Terrasse/veranda i forbindelse med inngangsparti, ca. 5 m². Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til ca. 87 cm. Veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ett soverom og fra tomten, ca. 48 m². Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til ca. 73 cm.
Tilstandsvurdering:	Synlige deler av konstruksjonene har slitasje, sprekkdannelser, skjevheter og det er stedvis enkelte mindre råteskader i kledning på rekkverk. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, alder og normal bruksslitasje. Rekkverkene har skjevheter og er noe bevegelige/svakt innfestet. I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. I dette tilfellet er rekkverkene for lave. Disse punktene er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Iht. til forskrift til avhendingslova er det ikke gitt tilstandsgrad på avvik på rekkverk. Veranda var for det meste dekket med snø under befaringen, som gir store begrensninger i forbindelse med inspeksjon. Det kan derfor være skader, som ikke blir oppdaget under befaringen. Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. TG: 2

Pipe

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer, fundamentering og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.
Der hvor det er hensiktsmessig, er det foretatt fuktmålinger på pipen på boligens loft og kjeller.

Tyder

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pusset og malt elementpipe med feieluke i kjeller.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder. Det bør påregnes at eldre piper på sikt har behov for rehabilitering. Eldre piper har økt risiko for utettheter og sprekkdannelser. Det er også noe sprekkdannelser i overgang mellom pipe og vegg i kjeller, som kan skyldes setninger e.l. Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. Det anbefales pipetilsyn for å avdekke pipens tilstand. TG: 2

Ildsteder

Beskrivelse:	Kjeller: Oppmurt ildsted med glassdører i kjellerstue. Ildfast plate på gulv foran ildstedet. 1. etasje: Vedovn på ildfast plate i stue.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder. Ildstedene er ikke funksjonstestet under befaringen. TG: 2

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse:	Utvendig: Rettløps trapper i tre til inngangsparti og veranda. Ståltrapp til kjellerinngang. Innvendig: Vinkeltrapp i tre.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse:	Rekkverk i tre i innvendig trapp. Rekkverkshøyden er målt til ca. 80 cm. Manglende rekkverk over trapp/inngangsparti til kjeller og i utvendige trapper.
Tilstandsvurdering:	Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfellet er det ingen håndløpere/rekkverk i utvendige trapper, og delvis manglende på en side i innvendig trapp. For å hindre at barn kan krype gjennom skal åpninger i rekkverk og mellom trinn være maks 0,10 m. I dette tilfellet er det for store åpninger mellom trinn, og for store åpninger i rekkverk i innvendig trapp. Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt, samt utformes slik at klatring forhindres. Høyde på rekkverk skal være minimum 0,9 m. Håndlist skal være i høyde 0,9 m over gulv/trinn. I dette tilfellet er rekkverk for lavt. Det er ikke etablert rekkverk over trapp/inngangsparti til kjeller og i utvendige trapper. Dette gir økt risiko for fall med personskader. Rekkverk bør etableres. Disse punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Iht. til forskrift til avhendingslova er det ikke gitt tilstandsgrad på manglende rekkverk.

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i kobber fra byggeår.
Avløpsrør i plast og støpejern.
Hovedstoppekran er lokalisert i vaskerom.
Stakeluker er lokalisert i vaskerom og en bod.

Tilstandsvurdering: Funksjon på vanntrykk og avløp er undersøkt, og er vurdert tilfredsstillende. Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet da den er av eldre dato, som er vurdert som en risiko ved funksjonstesting.

Kobberrør: I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Det er også noe korrosjon på kobberrørene.

Avløpsrør i støpejern: I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i støpejern en brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer.

Avløpsrør i plast: I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer.

Røroppleggene har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og er derfor gitt TG 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer. TG: 2

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på 198 liter, produsert i 2015, montert i vaskerom.

Tilstandsvurdering: Varmtvannsberederen er på 1900 W uten fast tilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W. Dersom strømtilførsel til berederen er skiftet ut etter 2014, er det krav at berederen monteres med fast tilkoblingspunkt. I dette tilfellet er kurs til varmtvannsberederen fra byggeår/før 2014, og det er ingen krav om dette. Det anbefales likevel å montere fast tilkoblingspunkt for å unngå varmgang i stikkontakt. Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker.

Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid. Konsekvensen av normal aldring er forhøyet risiko for at berederen kan svakere funksjon, bruke mer strøm eller slutte å fungere. Det kan også være høyere risiko for lekkasjer. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Kjeller: Friskluftsventil på yttervegg i vaskerom, boder, kjellerstue og innredet rom.
Mekanisk avtrekk med ventil i vaskerom.

1. etasje. Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Mekanisk avtrekk med ventil i wc og bad, samt via ventilator i kjøkken.
Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad.

Ventilator i kjøkken styrer avtrekket i kjøkken, bad, vaskerom og wc.

Tilstandsvurdering: Funksjon på avtrekk er undersøkt, og er vurdert tilfredsstillende.

Det er noe begrenset med tilluft i stue, med spalteventil i kun ett vindu.

Det er montert friskluftsventil på yttervegg i vaskerom. Det skal ikke være montert ventil på yttervegg i våtrom, da dette endrer prinsipper om luftsirkulasjon i boligen, med lufttilførsel i oppholdsrom og avtrekk fra våtrom og kjøkken.

Det mangler luftespalte under dør til vaskerom.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, samt alder på avtrekksvifte da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd. Nevnte forhold medfører begrenset med tilluft og luftsirkulasjon i boligen.

Selve avtrekkviften er ikke besiktiget, da denne ikke var tilgjengelig under befaringen. TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate. Benkebeslag i rustfritt stål med utslagskum og kum. Fliser på vegg over benkeskap. Ventilator. Opplegg for oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredning fra byggeår/av eldre dato.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Kjeller: Innvendige gulv er belagt med laminat, vegg til vegg teppe og eksponert betong.
1. etasje: Innvendige gulv er belagt med laminat, trestavs parkett og vinylbelegg.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder og bruksslitasje, noe fuktskader/svelling i laminatgulv, sprekkdannelser i betonggulvet, noe glipper/sprekker i skjøter i laminat og parkett, og noe knirk i gulvene i 1. etasje ved normal gange.

Det gjøres oppmerksom på at det er registrert forhøyede fuktnivåer i gulv og vegger i kjeller. Det må derfor påregnes at det kan foreligge skjulte fuktskader. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Kjeller: Tapet, trepanel og eksponert grunnmur/lettklinkerbetong.
1. etasje: Tapet og sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder og bruksslitasje, samt noe sprekkdannelser og saltutslag.

Det gjøres oppmerksom på at det er registrert forhøyede fuktnivåer i gulv og vegger i kjeller. Det må derfor påregnes at det kan foreligge skjulte fuktskader. TG: 2

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Takessplater og trepanel.

Himlingshøyder:
Kjeller: ca. 2,17-2,18 m målt i gang og kjellerstue. ca. 2,22 m målt i innredet rom.
1. etasje: ca. 2,38-2,41 m målt i stue, kjøkken og soverom.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder og bruksslitasje, samt noe sprekkdannelser/glipper i skjøter. TG: 2

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Kjeller: Garderobeskap med tapetserte fronter i innredet rom.
Bardisk i kjellerstue.
1. etasje: Garderobeskap med glatte fronter i alle soverom.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet.

Sikringstavle med skrusikringer, montert i entré.
Det elektriske anlegget ligger delvis skjult i konstruksjonen.

Elektrisk gulvvarme er lagt i flere rom i kjeller, med regulator på vegg i gang, innredet rom og delen av kjellerstue med peis. Det er ikke kjent akkurat hvor gulvvarme er lagt i kjelleren.
I 1. etasje er det oppvarming via radiatorer, samt reflektorovn i bad.

Elektrisk anlegg og utstyr i boligen fremstår i hovedsak eldre/fra byggeår.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? I hovedsak byggeår.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja, men en kurs mangler merking.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Kan ikke huske å ha hatt, bodd der fra byggeår.

Tilstandsvurdering: Det elektriske anlegget er av eldre dato, og har oppnådd mer enn forventet levetid.

En kurs mangler merking/nummerering i sikringsskapet.

Det er observert enkelte løse stikkontakter/brytere. Enkelte ledninger fremstår ufagmessig festet. Det anbefales at forholdene kontrolleres og utbedres av fagperson.

Kabelinnføringer i sikringsskapet er ikke tilstrekkelig tettet, i forbindelse med brannsikring.

For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet er det ikke kjent om det er utført arbeider på det elektriske anlegget etter 1999 og det foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom eventuelle arbeider ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider. Det må påregnes at det er behov for utbedringer og vedlikehold.

Iht. Forskrift til avhendingslova er det ikke gitt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Vaskerom, Kjeller

Beskrivelse: Vaskerommet er av eldre dato, og har oppnådd mer enn forventet levetid. Kostnader i forbindelse med oppussing/rehabilitering må påregnes.

Tyder

Våtromsgulv – Vaskerom, Kjeller

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i støpejern.

Tilstandsvurdering: Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og er vurdert ikke tilfredsstillende.

Det er registrert motfall i forhold til sluket på deler av gulvet. I henhold til gjeldende forskrifter skal det være fall mot sluket. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner mot sluket, og kan bli stående på deler av gulvet. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen og risiko for vannskader.

I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen/vanntett sjikt ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet kan det ikke verifiseres om det er etablert vanntett sjikt, men det er kun ca. 15 mm høydeforskjell fra flis ved dørterskel og derfor mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne ut ved dørterskel og forårsake vannskade utenfor vaskerommets våtsone.

Det kan ikke verifiseres om det er etablert vanntett sjikt. Gulvkonstruksjonen, sluk og eventuelt vanntett sjikt har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Det er funnet hulromslyd/bom under flere fliser. Årsak kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med hulromslyd/bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert hulromslyd/bom i flere fliser/et større område, men flisene virker likevel å ha godt feste til underlaget. Forholdet kan endres over tid og bør kontrolleres med tiden.

Vaskerommet har behov for full rehabilitering for å tilfredsstille dagens krav.

TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Kostnadsestimatet omfatter kun rehabilitering av gulvet. Det anbefales å rehabilitere hele rommet på samme tid, men dette vil medføre økte kostnader. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 150 000-300 000,-

Våtromsvegger – Vaskerom, Kjeller

Beskrivelse: Eksponert lettklinkerbetong på en vegg, samt på deler av en vegg. Baderomsplater for øvrig.

Tilstandsvurdering: Vaskerom ligger under kategorien våtrom. I våtrom er det krav til fukttett sjikt på hele gulvet, 5 cm opp fra gulv på alle vegger og i våte soner. Våte soner i våtrom er rundt dusj og servant. I dette tilfellet er det ikke laget fukttett sjikt i våtsone rundt utslagskum. Da dette er et vaskerom med lite eksponering av vann direkte mot veggoverflater, er forholdet vurdert til å gi lav økning av risiko.

Baderomsplatene har noe skader og sprekkdannelser, glipper i skjøter, samt manglende bunnlist. Dette gir økt risiko for utettheter, skader og oppsug av fukt.

Vaskerommet har behov for full rehabilitering for å tilfredsstille dagens krav.

TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Kostnadsestimatet omfatter kun rehabilitering av veggene. Det anbefales å rehabilitere hele rommet på samme tid, men dette vil medføre økte kostnader. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 50 000-100 000,-

Overflater på innvendig himling – Vaskerom, Kjeller

Beskrivelse: Trepanel.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder og bruksslitasje, samt noe sprekkdannelser. TG: 2

Tyder

Fast inventar – Vaskerom, Kjeller

Beskrivelse: Hyller på vegg.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Vaskerom, Kjeller

Beskrivelse: Skyllekum i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Hulltaking bad – Vaskerom, Kjeller

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da vaskerommets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i vaskeromsvegger av mur eller betong.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er av eldre dato, og har oppnådd mer enn forventet levetid. Kostnader i forbindelse med oppussing/rehabilitering må påregnes.

Våtromsgulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Vinylbelegg med oppbrett på vegg og klemt i sluket.

Tilstandsvurdering: Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og er vurdert ikke tilfredsstillende.

Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen.

Vinylbelegget har stedvis noe sprekkdannelser/glipper i skjøter, samt er noe løs ved dørterskel. Dette gir risiko for at overflatevann på gulvet kan renne ut av badet og medføre vannskader.

Gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Badet har behov for full rehabilitering for å tilfredsstille dagens krav.

TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Kostnadsestimatet omfatter kun rehabilitering av gulvet. Det anbefales å rehabilitere hele rommet på samme tid, men dette vil medføre økte kostnader. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 150 000-300 000,-

Våtromsvegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsplater.

Tilstandsvurdering: Baderomsplatene har noe glipper i skjøter, samt manglende bunnlist. Dette gir økt risiko for utettheter, skader og oppsug av fukt.

Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har ifølge Sintef Byggforsk normalt en levetid på ca. 15-20 år og konstruksjonen har oppnådd mer enn forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

Badet har behov for full rehabilitering for å tilfredsstille dagens krav.

TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Kostnadsestimatet omfatter kun rehabilitering av veggene. Det anbefales å rehabilitere hele rommet på samme tid, men dette vil medføre økte kostnader. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 50 000-100 000,-

Overflater på innvendig himling – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Takessplater.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder og bruksslitasje, samt noe skjolder/misfarging over reflektorovn. TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med profilerte fronter. Speil over servant.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje, noe fuktskader/svelling og en løs hengsel på en skapdør. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj i badekar, servant og gulvstående klosett.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Hulltaking bad – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra soverom, mot badekar. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc, 1. etasje

Beskrivelse: Servant og gulvstående klosett.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Garasje

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Garasje med gruslagt dekke. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med malt trepanel. Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Skyvedører i tre.

Tilstandsvurdering: Bygningen bærer preg av alder, slitasje og etterhengende vedlikehold, og har bl.a. større skjevheter og noe råteskader. Bygningen bør påregnes revet.

Kostnadsestimatet omfatter kun rivningsarbeider. Eventuell oppføring av ny garasje vil medføre merkostnader.

Bygningen er en enkel sidebygning og tilstandsvurdering er derfor utført som en forenklet helhetsvurdering. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 25 000-50 000,-

Utebod under veranda

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Utebod under veranda, med gruslagt dekke. Yttervegger i trekonstruksjon, innvendig kledd med plater. Veranda som takkonstruksjon, tekket med takplater i plast. Skyvedør i tre.

Tilstandsvurdering: Bygningen bærer preg av alder, slitasje og etterhengende vedlikehold. Vedlikehold bør påregnes.

Bygningen er en enkel sidebygning og tilstandsvurdering er derfor utført som en forenklet helhetsvurdering. TG: 2

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring gir deg trygghet som selger. Den sikrer deg juridisk bistand dersom kjøper skulle klage på feil eller mangler ved boligen, og dekker eventuelle rettmessige krav om prisavslag, erstatning eller heving av kjøpet. Forsikringen gjelder i hele ansvarsperioden på 5 år.

- ✓ **Dekker rettmessig erstatningsansvar i etterkant av boligsalg**
- ✓ **Dekker krav over 10.000 kroner, uten egenandel**
- ✓ **Du slipper å håndtere klagesaker**
- ✓ **Ingen kostnad om eiendommen ikke blir solgt**

Hva som dekkes
Boligselgerforsikringen dekker ditt rettmessige ansvar etter avhendingslova, og gir deg juridisk bistand dersom det skulle oppstå problemer etter salget. Forsikringen gjelder fra budaksept ved ordinært boligsalg, og er gyldig i opptil 12 måneder før overtakelse samt i fem år etter overtakelse. Du må lese forsikringsvilkårene nøye før du tegner forsikringen.

Pris og betaling
Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hva eiendommen blir solgt for, prisliste får du av megler. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved automatisk trekk fra oppgjøret ditt etter salg. Blir ikke boligen solgt vil du ikke betale noe.

Boligselgerforsikring vil ikke tegnes i følgende tilfeller
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?

☒ Ja ☐ Nei

Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt B.7 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn

Signatur/dato: 30.01.26 Blokkbokstaver: NINA HOLM SKJEVELAND

Signatur/dato: Blokkbokstaver:

Boligselgerforsikring

Storebrand

Dokument med opplysninger om forsikringsproduktet

Selskap: Storebrand Forsikring AS **Produkt: Boligselgerforsikring**

For fullstendig informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder henvises det til forsikringsbevis og forsikringsvilkår.

Hva omfatter forsikringen?

Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av forsikringsvilkårene.

Hva dekker forsikringen?

- ✓ Selgers mangelansvar etter avhendingsloven
- ✓ Hjelp og rådgivning i 5 år etter boligen er overdratt
- ✓ Beskytte deg fra å stå personlig økonomisk ansvarlig
- ✓ Saksomkostninger dersom du skulle tape saken

Hva dekker forsikringen ikke?

- ✗ Salg etter bustadoppføringslova
- ✗ Krav hvor selger opptrer i næringsvirksomhet
- ✗ Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp – eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen
- ✗ Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. Direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen
- ✗ Ved salg av annen kombinasjonseiendom, svarer Selskapet kun for skader på den delen av eiendommen som er regulert for og benyttet til boligformål
- ✗ Eiendom som selges ved tvangssalg eller konkursbo
- ✗ Etterfølgende eiere av eiendommen dersom kjøper selger den i løpet av forsikringstiden.
- ✗ Salg av eiendom hvis boligkjøper har inngående kjennskap til eiendommen, f.eks. ved salg til leietaker eller mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen siste 12 måneder personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen

Er det noen begrensninger i dekningen?

- ! Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 15.000.000
- ! Feil etter arbeider som er utført av Sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider Sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper
- ! Skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom bud på eiendommen er akseptert av selger og kjøpers overtagelse av eiendommen
- ! Kjøper må selv dekke tap og kostnader ved mangler opp til et beløp på NOK 10.000

Storebrand Forsikring AS
Professor Kohts vei 9, Postboks 500, N-1327 Lysaker, Telefon 915 08880, storebrand.no

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgerens egen beskrivelse av boligens tilstand.
Her finner du viktig informasjon som du bør kjenne til før du vurderer kjøp av boligen.
Har du spørsmål om egenerklæringen, kan du kontakte megleren som håndterer salget.

Salgsobjekt

Adresse: Kjelsåsveien 52 C

Postnummer: 0488 Sted: OSLO

Gr.nr.: 75 B.nr.: 1210 Seksjonsnr.:

Andelsnr. Aksjenr.: Festenr.:

Byggeår: 1982

Selger og kjennskap

Navn på selger: Gunn Brit Holm

Er selger hjemmelshaver? ☒ Ja ☐ Nei

Hvis Nei, navn på hjemmelshaver:

Er det fullmektig(e) involvert i salget? ☒ Ja ☐ Nei

Hvis Ja, navn på fullmektig(e):

Meglerfirma: Nordvik

Selges eiendommen fra et dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Når ble eiendommen overtatt av nåværende eier(e)? 1982

Har utfyller(e) av skjema brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? ☒ Ja ☐ Nei

Hvor gjelder forsikringen?

✓ Boligselgerforsikring kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.

Hvilke forpliktelser har jeg?

- Sikrede plikter å fylle ut egenerklæringsskjema som skal legges ved i salgsoppgaven.
- Når kjøperen har fremmet krav mot selger/sikrede, plikter sikrede å underrette Selskapet uten ugrunnet opphold.
- Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling og må delta i oppgjør av krav.

Når og hvordan skal jeg betale?

Forsikringspremien skal betales senest på det avtalte overtagelsestidspunkt. Dersom Selskapet mottar krav fra kjøper tidligere enn overtagelsestidspunktet forfaller premien til betaling straks. Forsikringen trer ikke i kraft før premien er betalt.

Fra når gjelder forsikringen og hvor lenge gjelder den?

Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kjøpekontrakten er signert av begge parter, maksimalt 12 måneder før overtagelse.

Hvordan kan jeg avslutte forsikringen?

Forsikringen gjelder i 5 år etter overtagelse og det er ikke anledning til å avslutte forsikringen før det

Storebrand Forsikring AS
Professor Kohts vei 9, Postboks 500, N-1327 Lysaker, Telefon 915 08880, storebrand.no

17165 11/2024

Forsikring

Hvilken type boligforsikring er tegnet?

☐ I sameie eller borettslag ☒ Privat forsikring ☐ Annet:

Hvis ikke sameie eller borettslag; hvor er villa- eller husforsikringen tegnet?

Forsikringsselskap: Gjensidige Polisenummer: 95197956

Boligtype

Hvilken boligtype selges?

☐ Andels- og aksjebolig (inkl. enebolig og hytte)
☐ Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet
☒ Enebolig, rekkehus og to-/flermannsbolig med eget gnr/bnr og tomt
☐ Hytte/fritidsbolig (frittstående og rekke) med eget gnr/bnr
☐ Annet, spesifiser:

Boligselgerforsikring (Fylles ut av megler)

Eier har tegnet boligselgerforsikring

☐ Ja ☐ Nei

Meglers oppdrags nr:

Informasjon til kjøper ved reklamasjon

Om selger har kjøpt boligselgerforsikring vil selger få juridisk hjelp i henhold til vilkår for å håndtere en klage. 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:
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.

Utført arbeid

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

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

☒ Nei ☐ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
☐ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

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

☒ Nei ☐ Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

☐ Nei ☐ Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

☐ Nei ☐ Ja

Hvem har utført arbeidet?

☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

☒ Nei
☐ Ja, men alle rommene er ikke godkjent til varig opphold
☐ Ja, og alle rommene er godkjente rom til varig opphold
☐ Ja, og den er godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene

Eventuell kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Eventuell kommentar:
Vurdert av takstmann 28.01.26

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☒ Ja

Eventuell kommentar:

Nabo har varslet om mulig bygging av garasje/carport. Kontakt megler for info.

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☒ Ja

Eventuell kommentar:

Naboen har tinglyst veirett over eiendommen.

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

31.1. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Tilleggskommentarer

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted og dato:

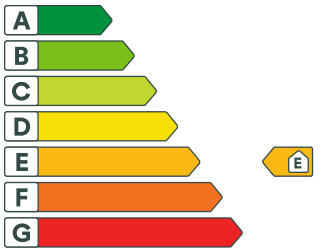
Signatur	Signatur
Blokkbokstaver NINA HOLM SKJÆVELAND	Blokkbokstaver

enova

Energiattest

E

Adresse	
Kjelsåsveien 52C, 0488 OSLO	
Dato for energimerking **30.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-253544**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80879555**
Gårdsnummer **75**	Bruksnummer **1210**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1982**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **188,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **188,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **270,37 kWh/m²**	

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **270,37 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **50 829 kWh**

A
G
E

Kjelsåsveien 52C, 0488 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Kjelsåsveien 52C, 0488 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 TH OSLO 5 ☎ 1150 60

KV/SBR

KOPI

Oslo, den 16.11.83

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.75, bnr.1210, Kjelsåsveien 52 B, Oslo 4

Journalnr.
80/2700

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
3.11.83

Bygningens art
Enebolig

Byggherre
Svein Holm, Kjelsåsveien 52 B, Oslo 4

Byggemelder
G. Block Watne A/S, Boks 2713, St. Hanshaugen, Oslo 1

Ansvarshavende
Byggel. Fred E. Johnsen, P.B. 2713 St. Hanshaugen, Oslo 1

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

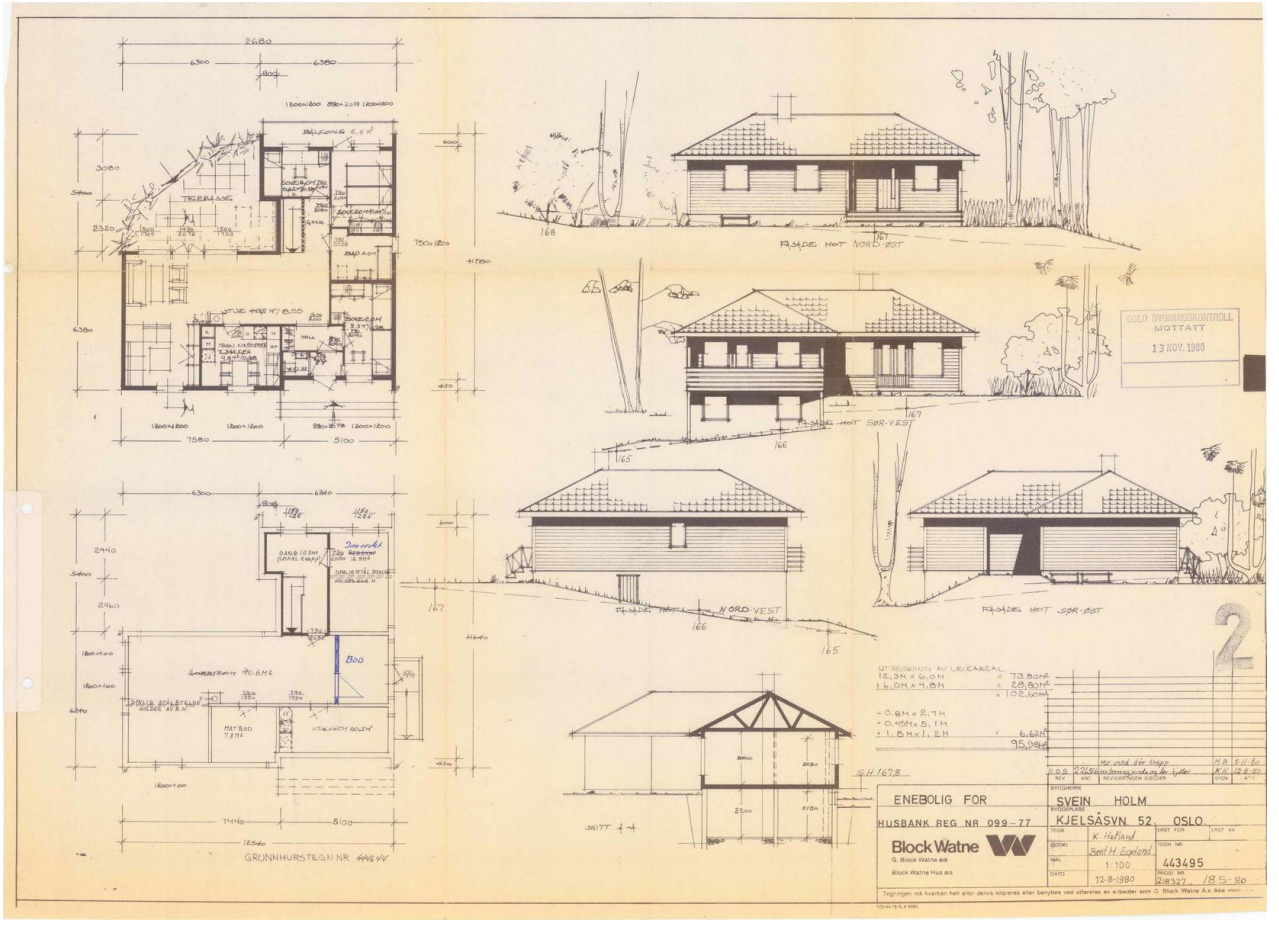
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

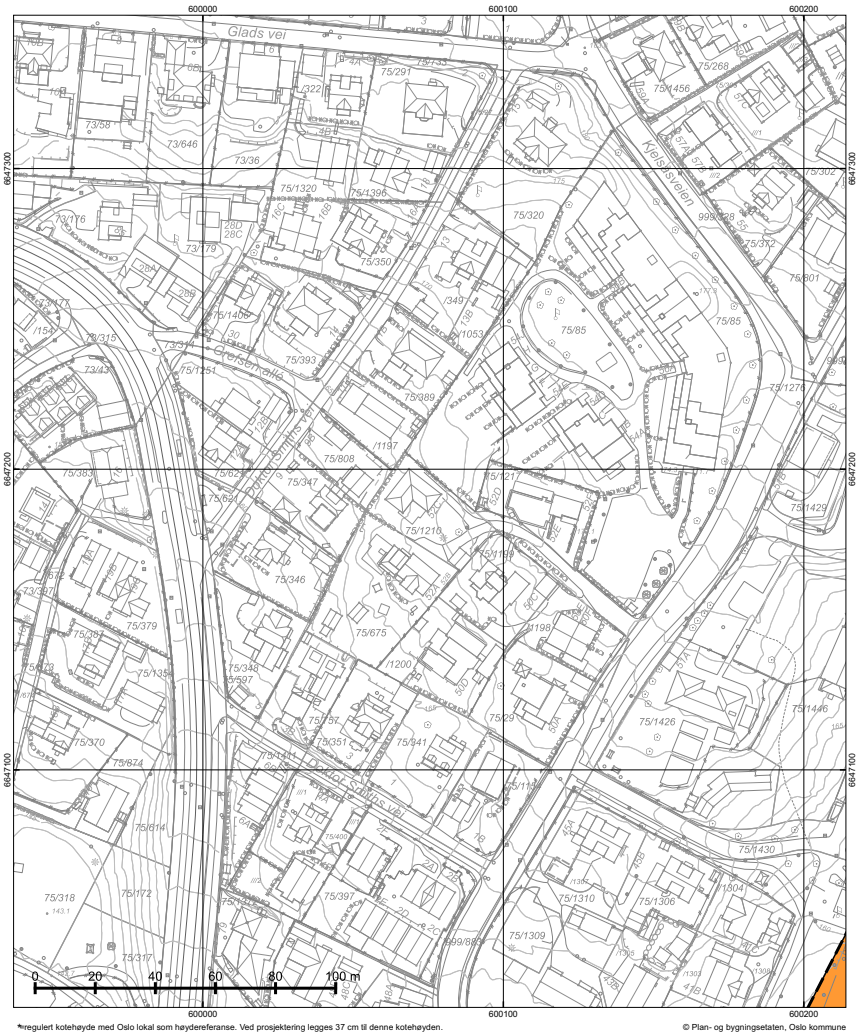
For bygningssjefen

Overingeniør
Kr. Andersen

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

Skj. c-15. ANDVORD. 4000.


FASADE MOT NORD-ØST
FASADE MOT SØR-VEST
FASADE MOT NORD-VEST
FASADE MOT SØR-ØST
SNITT A-A
GRUNNHURSTEGN. NR. 446/44
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
13 NOV. 1980
UTREGNING AV UTLEIEAREAL
18,3M x 4,0M = 73,80M²
+6,0M x 4,8M = 28,80M²
= 102,60M²
+0,6M x 8,7M
+0,45M x 5,1M
+1,8M x 1,2M = 6,66M²
95,94M²
GH 167,8
ENEBOLIG FOR
HUSBANK REG NR 099-77
Block Watne
G. Block Watne as
Block Watne Hus as
SVEIN HOLM
KJELSÅSVN. 52, OSLO
K. Hetland
Bent H. Egeland
1:100
12-8-1980
443495
218327
18-S-80
Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke har



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

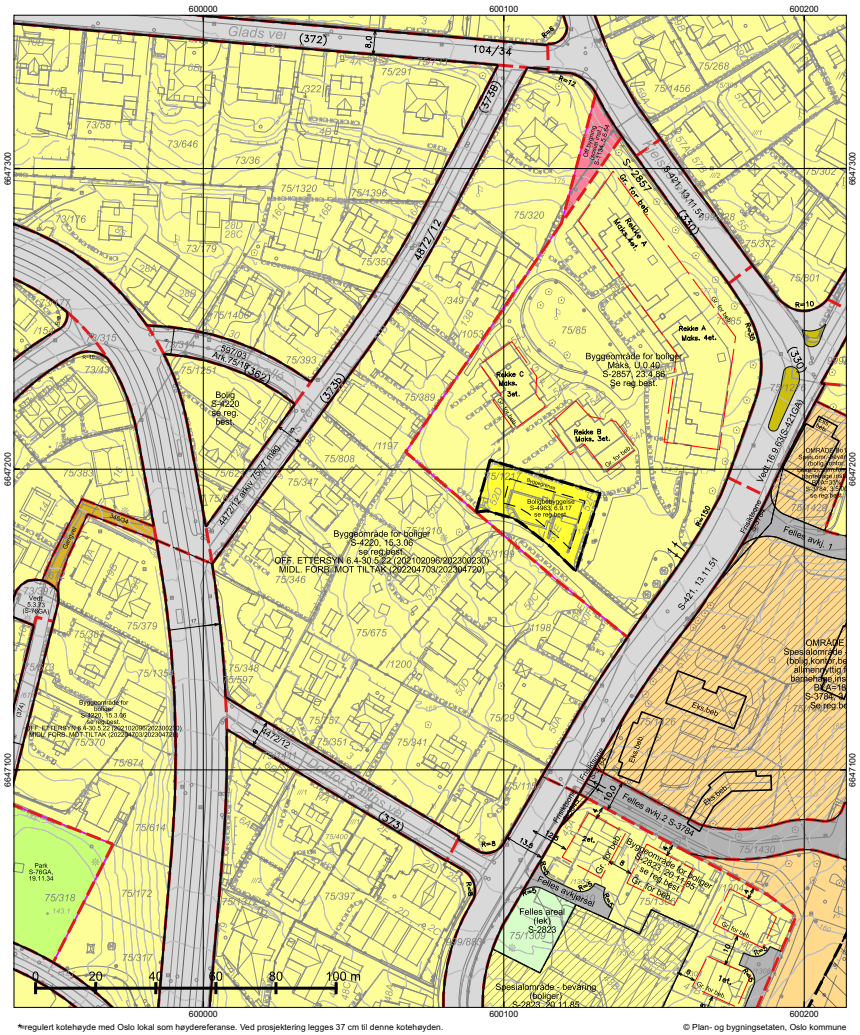
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 152105/ 86525536
Deres ref.:
Adresse: Kjelsåsveien 52
Kommentar:
Gnr/Bnr: 75/1210

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.01.2026
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). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 152105/ 86525536
Deres ref.:
Adresse: Kjelsåsveien 52
Kommentar:
Gnr/Bnr: 75/1210

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)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 161 - Helse- og sosialinstitusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1541 - Vannforsyningsanlegg

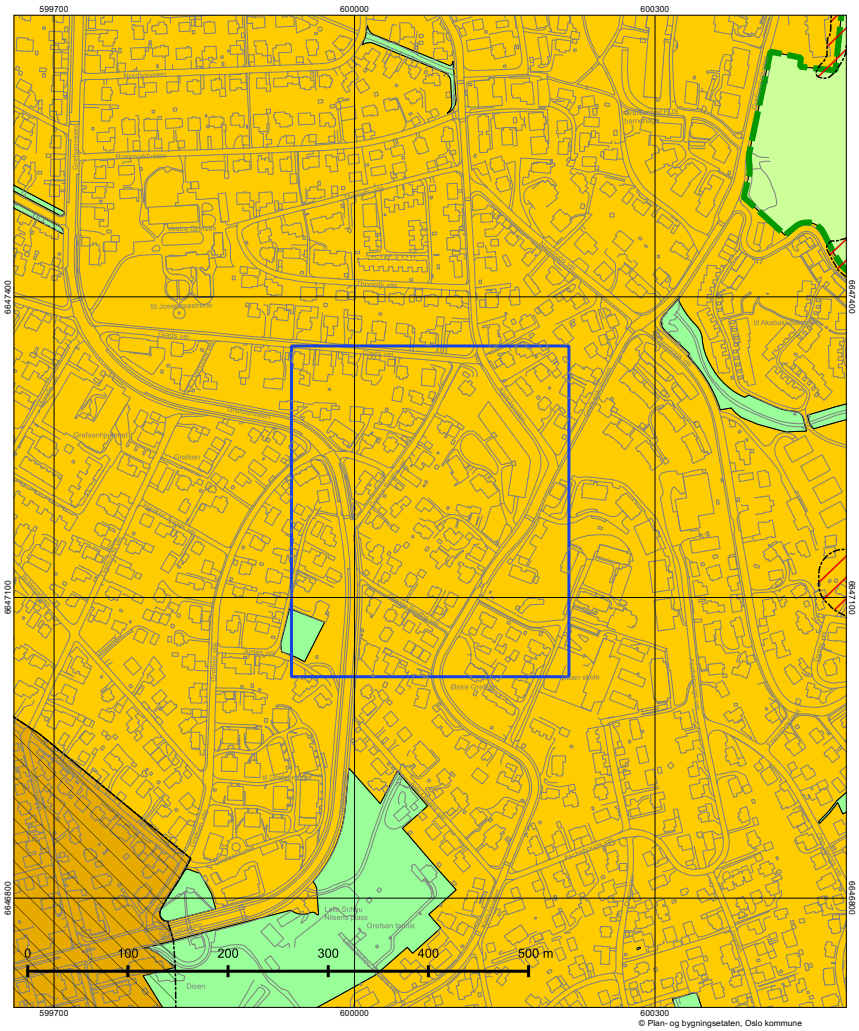
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

- RbBevaringGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RbRestriksjonOmråde
- RbRestriksjonGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Frisiktlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152105/86525536
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

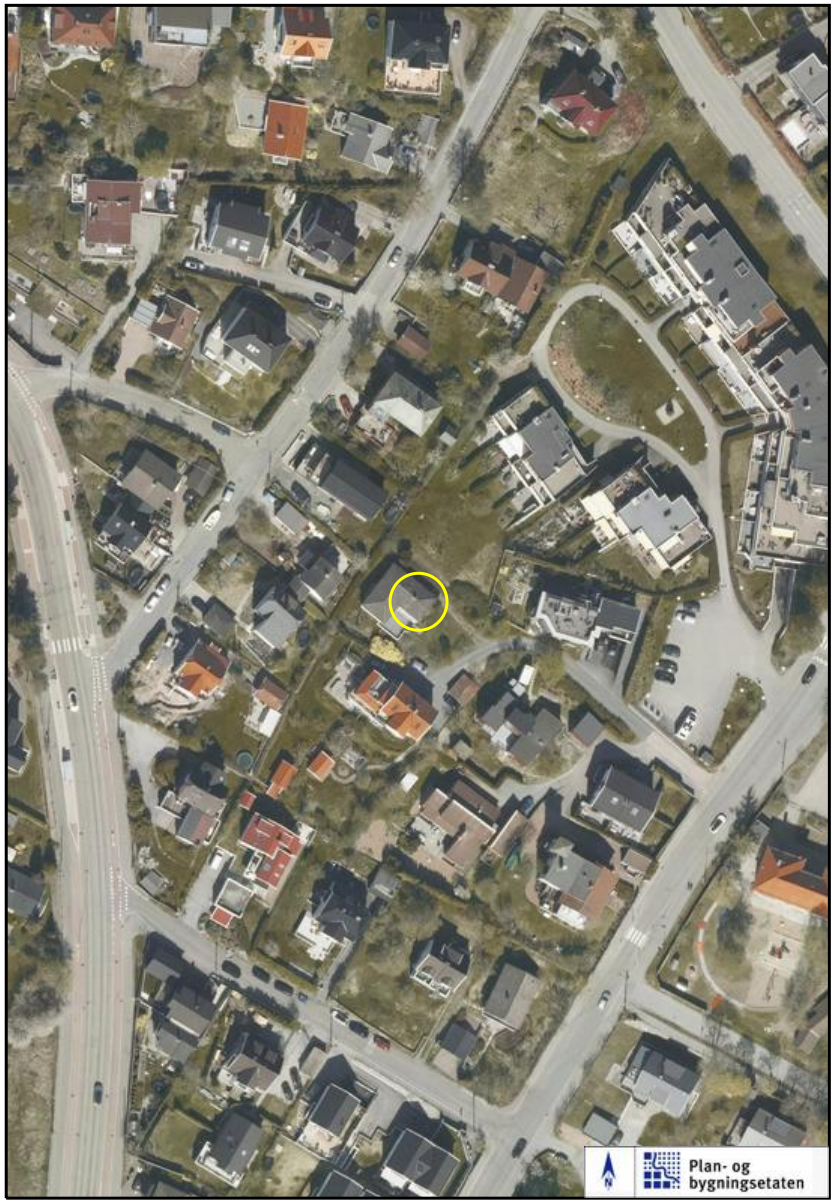
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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





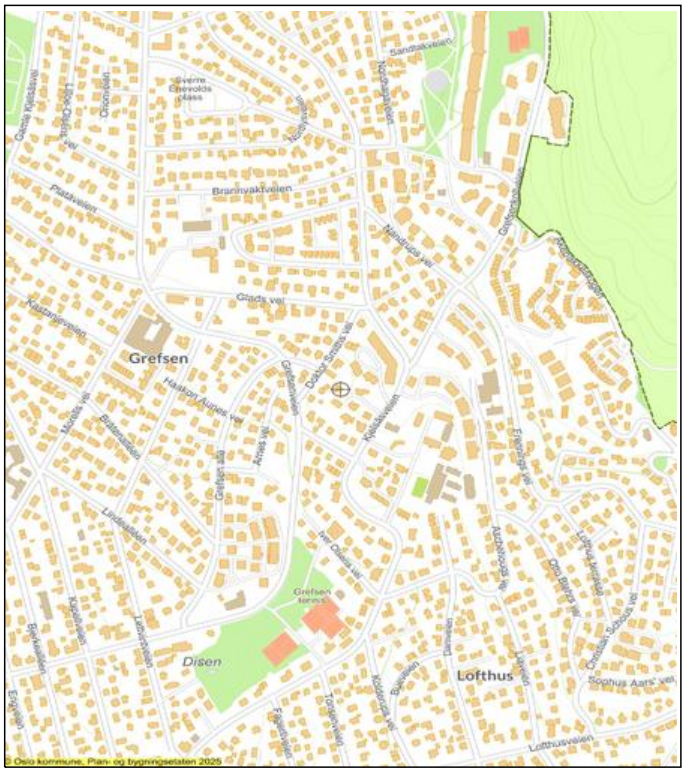
Kjelsåsveien 52 C

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 26.01.2026

Oversiktskart

Adr.: Kjelsåsveien 52 C
Gnr bnr : 75 / 1210

Bydel : NORDRE AKER
Skolekrets (2020/2021): Disen



Dato: 26.01.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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

Oslo

S-4220

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

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

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

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

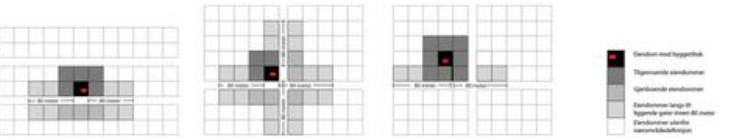
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

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

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

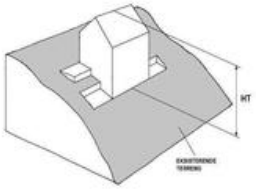
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

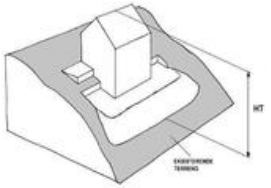
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved
bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Vetle Thon Ellingsen
KJELSÅSVEIEN 52C

Dato: 26.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86525536
8951400

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.75 BNR. 1210

Vi viser til bestilling av 20260126 for KJELSÅSVEIEN 52C.

GNR. 75 BNR. 1210

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.06.1981.

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

809 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

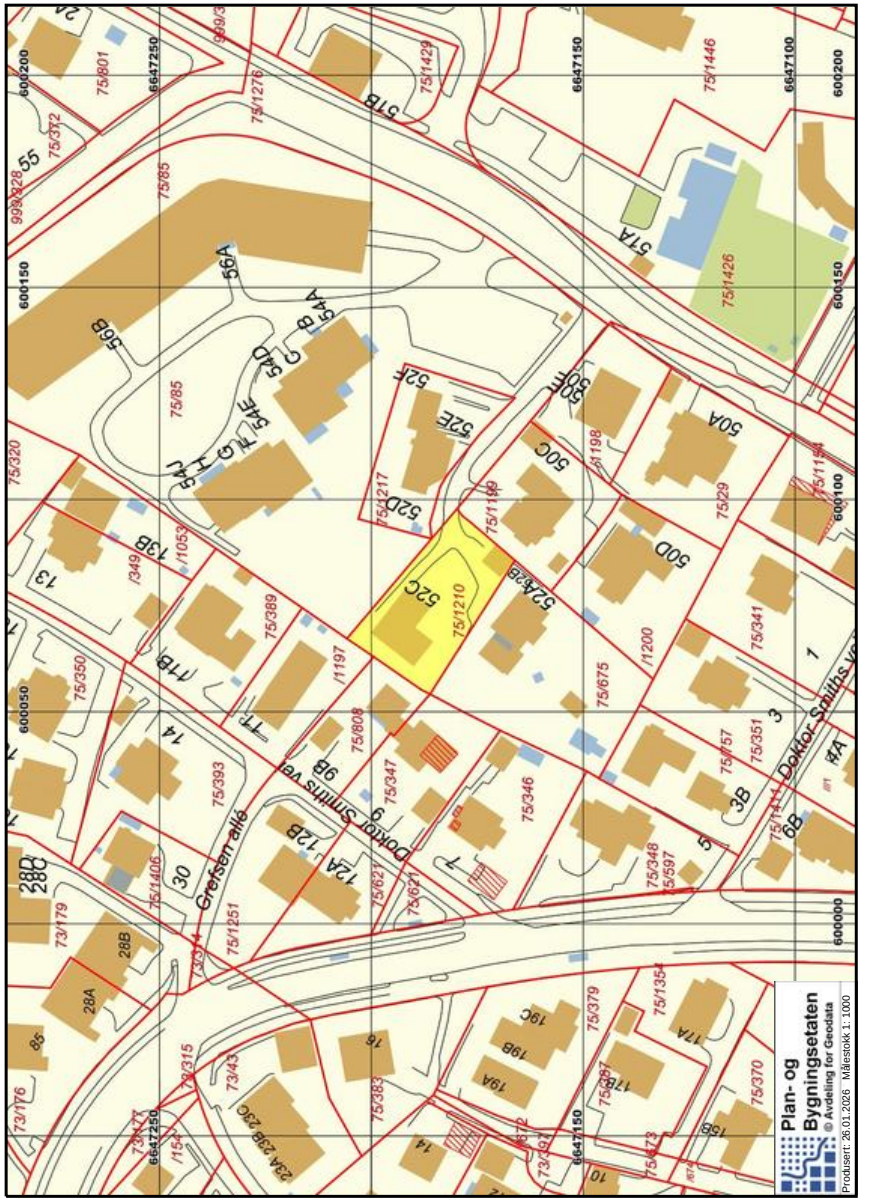
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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



DAGBOKFØRT

21.SEP.87 060670

Kopien bekreftes:

BYSKRIVEREN I OSLO

O V E R E N S K O M S T

Mellom eierne av gnr. 75 bnr. 1210 Svein Holm, Kjelsåsvn. 52 B,
gnr. 75 bnr. 675 Bjarne Holm/Ulf Ebbestad,
Kjelsåsveien 52,
gnr. 75 bnr. 1198 John Mjøen, Kjelsåsvn. 50 B,
gnr. 75 bnr. 1199 John Mjøen, Kjelsåsvn. 50 C,
gnr. 75 bnr. 1200 John Mjøen, Kjelsåsvn. 50 D,
gnr. 75 bnr. 029 Turid og Odd Knudsen,
Kjelsåsveien 50
gnr. 75 bnr. 341 Nils Olsen, Dr. Smiths vei 1,

er det inngått følgende overenskomst:

Undertegnede eiere anlegger felles stikkledninger for vann- og avløp fra hovedledninger i Dr. Smiths vei etter følgende trasé:

Ledningene legges fra Dr. Smiths vei rett over Nils Olsens eiendom frem til kum nær grensen mellom Støre og Olsen. Ledningsanlegget utføres etter planer som er godkjent av Oslo Vann- og Avløpsverk.

Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.

De grunneiere som får felles stikkledninger gjennom sin eiendom, forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige, likeså gis det fri adgang for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

De økonomiske forpliktelser fordeles etter følgende fordelingsnøkkel: Utgiftene fordeles med 1/6 på hver eiendom.

Eventuell tvist om denne overenskomst avgjøres ved skjønn. Skjønnsmenn oppnevnes av byfogden, og dette skjønn skal være endelig.

Denne overenskomst tinglyses på samtlige av de berørte eiendommer. Overenskomsten kan ikke avlyses uten etter skriftlig samtykke fra Oslo Vann- og Avløpsverk.

Oslo, den 21. september 1987.

Bjarne Holm

Turid Knudsen

Nils Olsen

Svein Holm

Ulf Ebbestad

OSLO KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET

M. jnr. 960 – 1980
Gnr. 75 bnr. 1210

Dagbokstempel

MIDLERTIDIG FORRETNING

Ved midlertidig forretning den 2 juni 1981
er parsell nordre del
av registernr.: gnr. 75 bnr. 675
gitt registernr.: gnr. 75 bnr. 1210
Arealet er ca. 810 kvadratmeter

DAGBOKFØRT
02 JUN 81 14114
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

Representasjonspunkt: Y= 4110 X= 4125 H= 167
Oslo koordinatsystem

Delingsforretningen er rekvirert av Bjarne Holm og
Gudrun Ebbestad

Delingen er godkjent av Oslo bygningsråd/byplankontor den 13 oktober 1980

Midlertidig kart over parsellen er vist på baksiden.
Vilkårene for å fullføre delingsforretningen er til stede.

Fullstendig forretning med utstedelse av målebrev skal være gjennomført senest innen ▷ 31.12. 1983

Målebrevsavdelingen den 3/6-81
Odd Thorsdalen
avdelingssjef

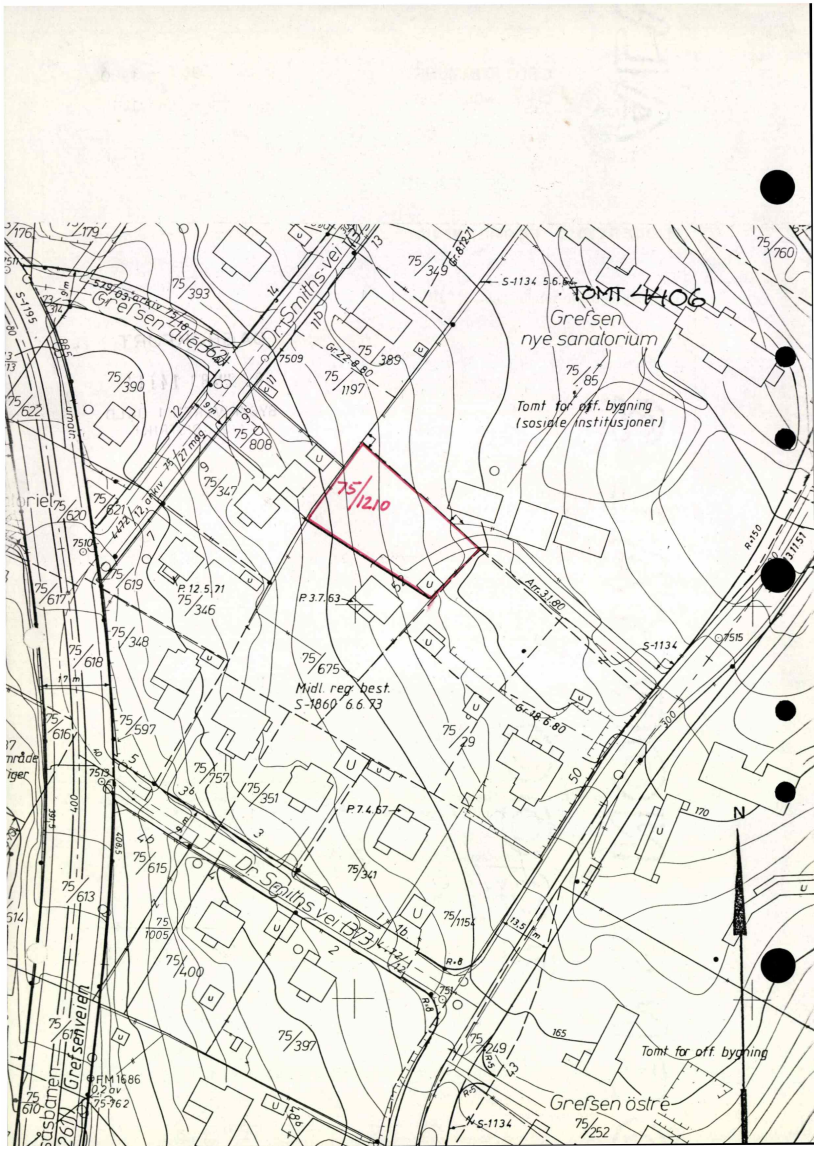
Einar Granum

Tinglysing

Dagbokstempel

Avskriftens riktighet bekreftes

Tinglysingsstempel



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1981/14108/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-16 15:15
Side 1 av 1

Bjarne Holm, Kjelsåsvn. 52, Oslo 4.

DAGBOKFØRT

05 JUN 81 14108

BYSKRIVEREN i OSLO
AKER DISTRIKT

5.1. Stikkledninger for vann- og avløp gjennom annen manns grunn.

O V E R E N S K O M S T

Mellom eier av gnr. 75 bnr. 341 Dr. Smiths vei 1
og eier av gnr. 75 bnr. 1210 Kjelsåsvn. 52
er følgende overenskomst opprettet:

Eier av gnr. 75 bnr. 1210 gis rett til å legge stikkledninger for vann- og avløp med nødvendige kummer gjennom eiendommen gnr. 75 bnr 341 Ledningene legges etter følgende trasé: (Beskrivelse, se vedlegg) frem til hovedledning i Dr. Smiths vei.

Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Grunneieren forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige. (Bygge over eller inntil, fylle opp eller senke terrenget).

Ledningseieren forplikter seg til å sette terrenget i ledningstrasèen i den stand det var før arbeidet ble satt igang så langt dette er mulig. Arbeidet utføres i samråd med grunneier.
Ledningseieren forplikter seg til å erstatte mulige skader som anlegget eller driften av ledningen måtte påføre eiendommen.

Eventuell tvist om denne overenskomst avgjøres ved skjønn. Skjønnsmenn oppnevnes av byfogden, og dette skjønn skal være endelig.

Denne overenskomst kan ikke avlyses uten etter skriftlig samtykke fra Oslo vann- og kloakkvesen.
Overenskomsten tinglyses.

Oslo, 13.5.81

Eier av gnr. 75 bnr. 341
Harald Olsen

Oslo, ...

Eier av gnr ..... bnr .....

Avskriftens riktighet bekreftes:

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1981/14110/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-16 15:15

Bjarne Holm, Kjelsåsvn. 52, Oslo 4.

5.1 Stikkledninger for vann- og avløp gjennom annen eiers grunn.

grunnboksblad ikke på plass

DAGBOKFØRT
06 JUN 81 14110
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

O V E R E N S K O M S T

Mellom eier av fremtidig utskilt parsell av Kjelsåsveien 52 og eier av gnr .75.... bnr .675.... Kjelsåsveien 52 er følgende overenskomst opprettet:

Eier av fremtidig utskilt parsell av Kjelsåsveien 52 gis rett til å legge stikkledninger for vann- og avløp med nødvendige kummer gjennom eiendommen gnr .75.... bnr 475...
Ledningene legges etter følgende trasé: (Beskrivelse som vedlagte situasjonskart) frem til hovedledning i Dr. Smiths vei.

Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.
Grunneieren forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige. (Bygge over eller inntil, fylle opp eller senke terrenget).

Ledningseieren forplikter seg til å sette terrenget i ledningstraséen i den stand det var før arbeidet ble satt igang så langt dette er mulig. Arbeidet utføres i samråd med grunneier.
Ledningseieren forplikter seg til å erstatte mulige skader som anlegget eller driften av ledningen måtte påføre eiendommen.

Eventuell tvist om denne overenskomst avgjøres ved skjønn. Skjønnsmenn oppnevnes av byfogden, og dette skjønn skal være endelig.

Denne overenskomst kan ikke avlyses uten etter skriftlig samtykke fra Oslo vann- og kloakkvesen.
Overenskomsten tinglyses.

Oslo, 13.5.81.

Eier av gnr. 75 bnr 675
Gudrun Ebbestad
Bjarne Holm

Oslo, ...

Eier av fremtidig utskilt parsell av Kjelsåsvn. 52

Framtidig parsell har fått: Gnr. 75 bnr. 1210.

4/6-81

OSLO OPPMÅLINGSVESEN
Målebrevavdelingen

Bjarne Holm, Kjelsåsvn. 52, Oslo 4.

ERKLÆRING

VEDRØRENDE GNR. 75 BNR. 675 og bnr 1210

DAGBOKFØRT
03 JUN 81 14116
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

ATKOMSTVEI

GNR 75 , bnr 675 og framtidige parseller av bnr 675 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred) over gnr 75 , bnr 1210 over denne eiendoms østre del i eksisterende atkomst fram til regulert felles atkomstvei på gnr 75 bnr 85. Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr 75 , bnr. 1210 og kan ikke avlyses eller endres uten samtykke fra Oslo bygningsråd.

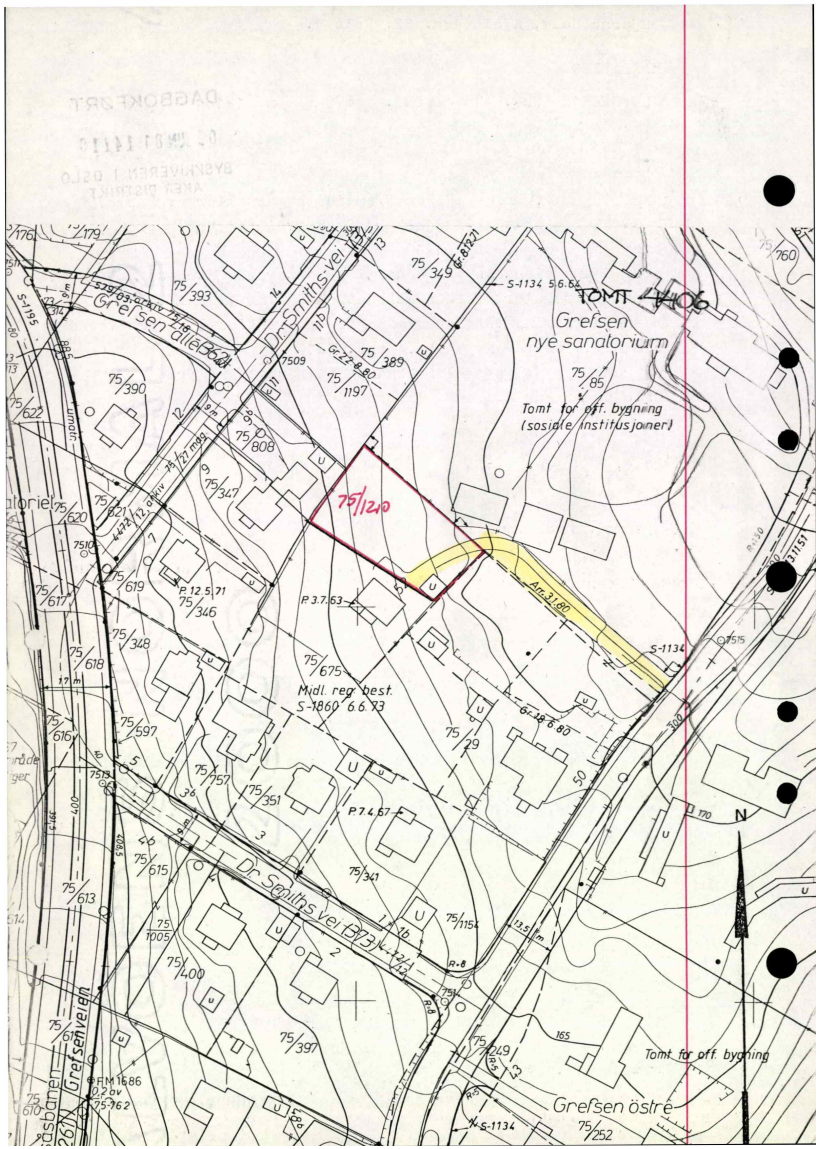
Oslo, den ~~29/5-81~~ 2-6-1981

Hjemmelsinnehavere :

Bjarne Holm

Gudrun Ekhestad

Avskriftens riktighet bekreftes :



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1981/14115/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-16 15:03

Bjarne Holm, Kjelsåsvn. 52, Oslo 4.

DAGBOKFØRT

03 JUN 81 14115

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

5.1 Stikkledninger for vann- og avløp gjennom annen eiers grunn.

O V E R E N S K O M S T

Mellom eier av gnr. 75 bnr. 1199 og bnr. 1200, Kjelsåsveien 50 og eier av gnr. 75 bnr. 1210, Kjelsåsveien 52, er følgende overenskomst opprettet:

Eier av gnr. 75 bnr. 1210 gis rett til å legge stikkledninger for vann- og avløp med nødvendige kummer gjennom eiendommen gnr. 75 bnr. 1199 og bnr. 1200. Ledningene legges etter følgende trasé: (Beskrivelse, se vedlegg) frem til hovedledning i Dr. Smiths vei.

Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Grunneieren forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige. (Bygge over eller inntil, fylle opp eller senke terrenget).

Ledningseieren forplikter seg til å sette terrenget i ledningstraséen i den stand det var før arbeidet ble satt igang så langt dette er mulig. Arbeidet utføres i samråd med grunneier.

Ledningseieren forplikter seg til å erstatte mulige skader som anlegget eller driften av ledningen måtte påføre eiendommen.

Eventuell tvist om denne overenskomst avgjøres ved skjønn. Skjønnsmenn oppnevnes av byfogden, og dette skjønn skal være endelig.

Denne overenskomst kan ikke avlyses uten etter skriftlig samtykke fra Oslo vann- og kloakkvesen.

Overenskomsten tinglyses.

Oslo 13.5.81 .....

Eier av gnr. 75 bnr. 1199
og bnr. 1200.

Oslo, ...

Eier av gnr.....bnr.....

Avskriftens riktighet bekreftes

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

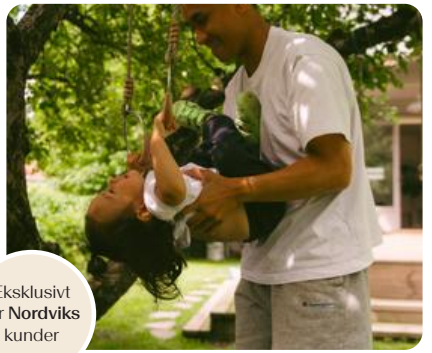
Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 14-0520/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Kjelsåsveien 52C 0488 OSLO

Betegnelse: Gnr 75, bnr 1210 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no