NORDVIK

Niels Juels gate 13

3 soverom | 183 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Niels Juels gate 13

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
23	Om boligen
36	Nabolagsprofil
37	Vedlegg
99	Egenerklæringsskjema
116	Andre vedlegg
162	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
165	Forbrukerinformasjon om budgivning
166	Budskjema

Salgsoppgave produsert 20.10.2026

Nøkkelinformasjon



Hageleilighet i ærverdig sveitservilla | 290 kvm BRA | Privat hage | 3 bad | 3 P plasser | Garasje | Basseng

Prisantydning	**26 500 000,-**
Omkostninger	**663 590,-**
Totalpris	**27 163 590,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 624,-**
BRA-i	**183 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1892**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

En historisk sveitservilla fra 1888, i et stadig sjeldnere bevart stykke av Frogners arkitekturhistorie. Bak den etablerte bygaten åpner eiendommen seg mot en frodig tomt på nesten 1 500 kvm, hvor hagen, terrassen og huset danner en naturlig helhet med rom for stillhet og samvær.

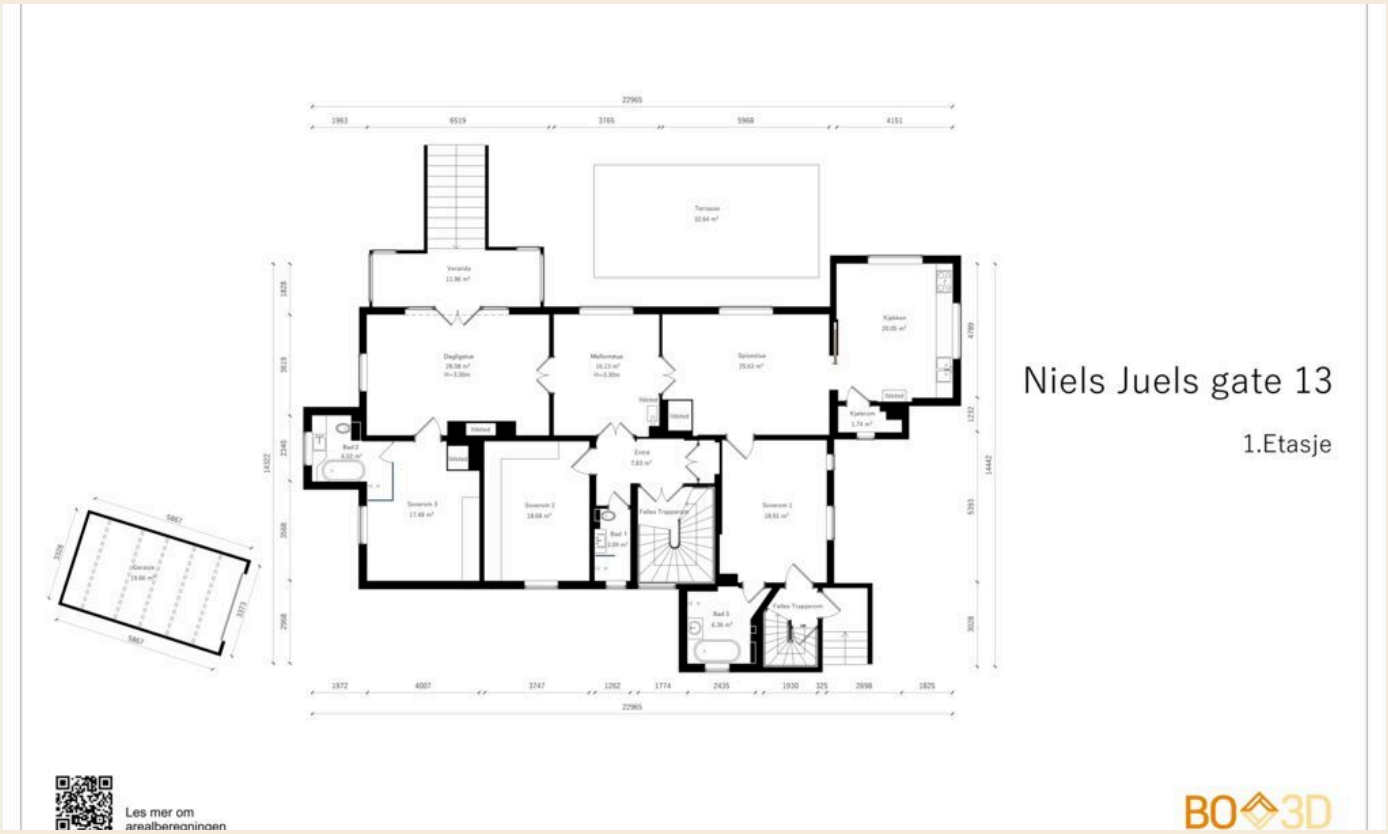
Innendørs preges boligen av flere stuer på rad, store vindusflater og takhøyde på over tre meter. Lyset og de generøse proporsjonene skaper en harmonisk forbindelse mellom rommene og hagen.

Boligen rommer tre soverom, tre bad og tre stuer. Innendørs basseng med motstrømsanlegg, tre parkeringsplasser og godkjent plan for underjordisk garasje med plass til ti biler kompletterer eiendommen.

En sjelden perle der historisk karakter, romslighet og privatliv møtes - skjult midt på Frogner.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 183 kvm
Total BRA: 183 kvm



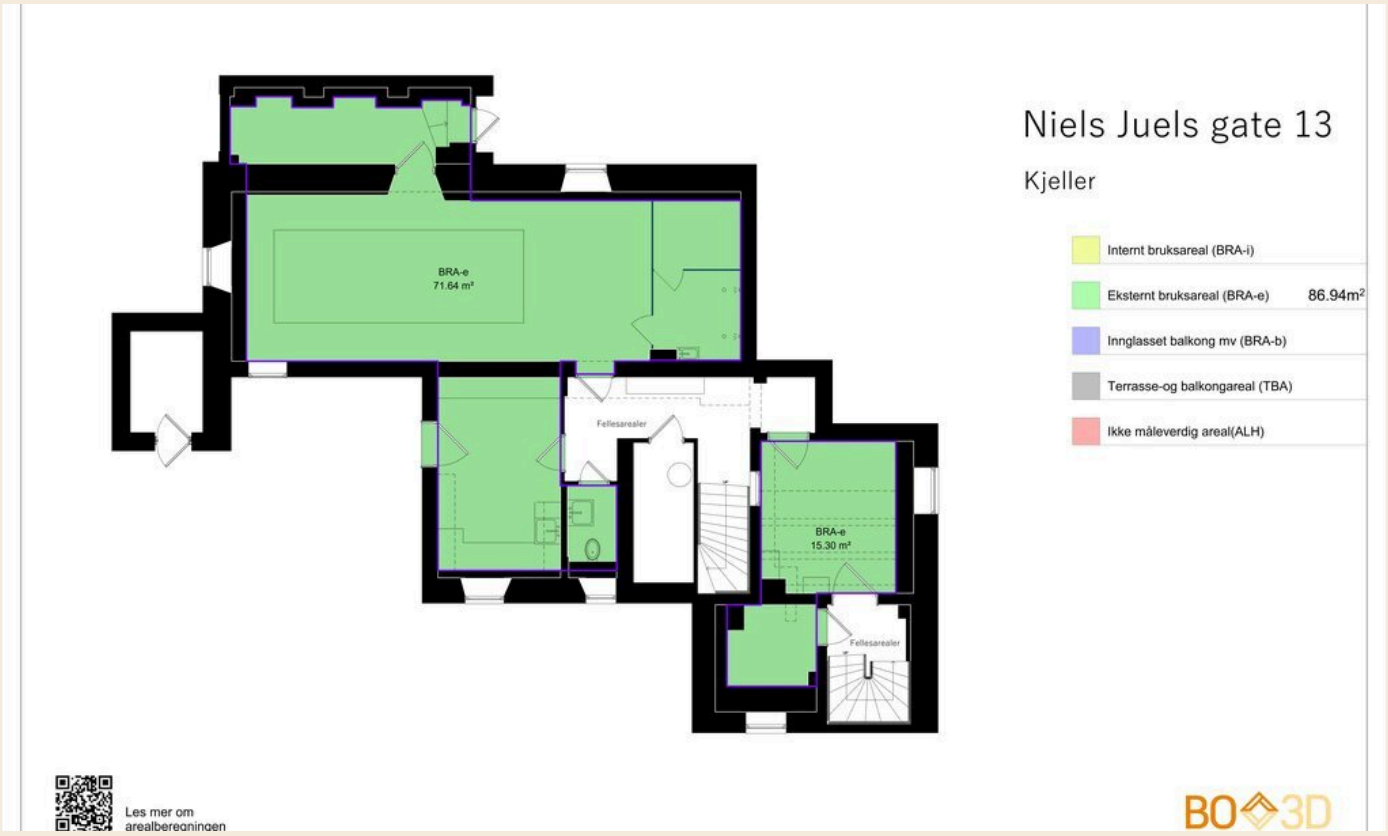


Kjeller
Total BRA: 87 kvm

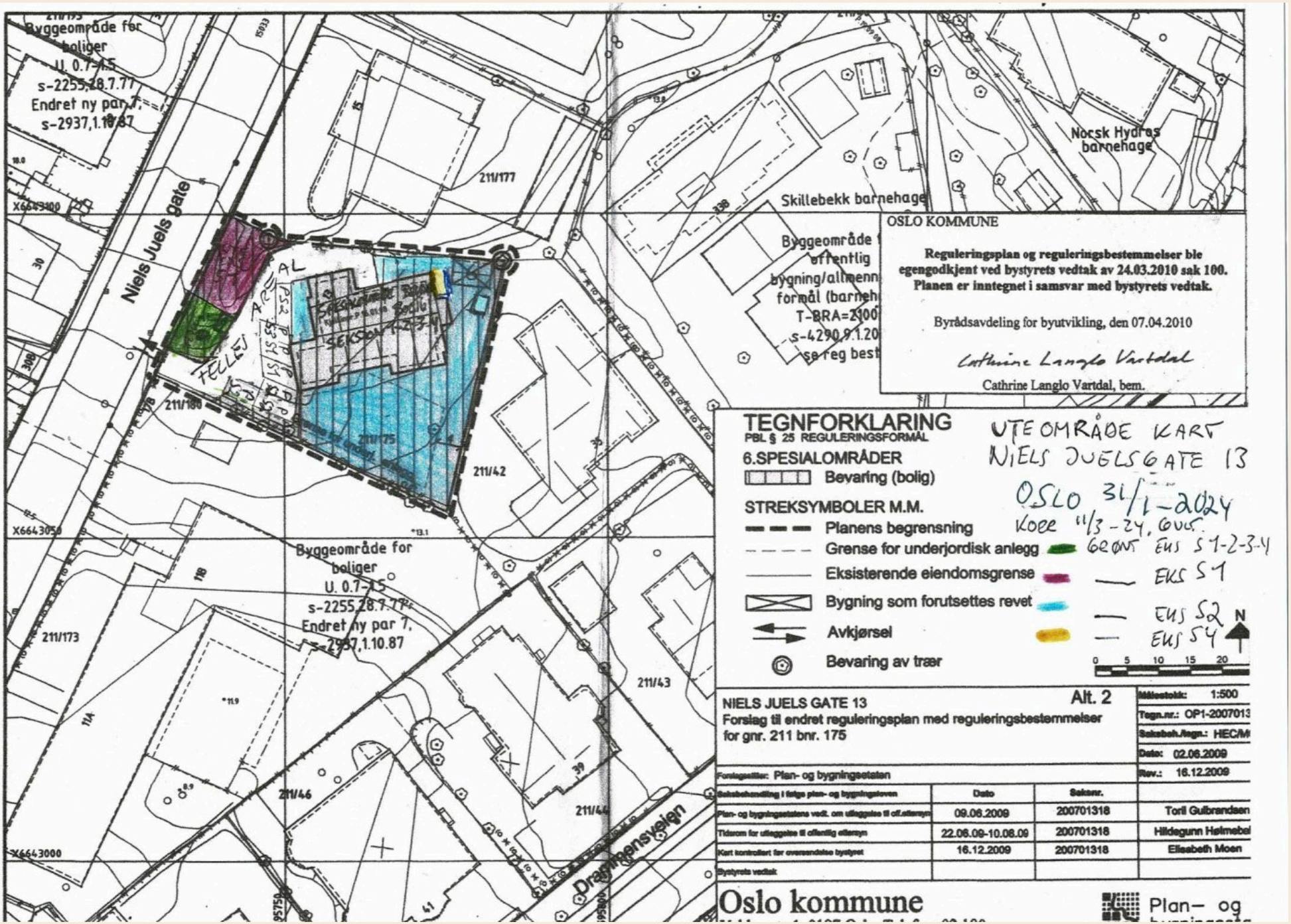
Planløsning

Kjeller
Total BRA: 87 kvm





1. Etasje
BRA-i: 183 kvm
Total BRA: 290 kvm


Byggeområde for boliger
U. 0.7-1.5
s-2255,28.7.71
Endret ny par 7,
s-2937,1.10.87
Niels Juels gate
211/177
Skillebekk barnehage
Norsk Hydros barnehage
OSLO KOMMUNE
Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 24.03.2010 sak 100. Planen er inntegnet i samsvar med bystyrets vedtak.
Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.04.2010
Cathrine Langlo Vartdal
Cathrine Langlo Vartdal, bem.
TEGNFORKLARING
PBL § 25 REGULERINGSFORMÅL
6.SPESIALOMRÅDER
Bevaring (bolig)
STREKSYMBOLER M.M.
Planens begrensning
Grense for underjordisk anlegg
Eksisterende eiendomsgrense
Bygning som forutsettes revet
Avkjørsel
Bevaring av trær
UTEOMRÅDE KART
NIELS JUELSGATE 13
OSLO 31/1-2024
GRØNT EKS S1-2-3-4
EKS S1
EKS S2
EKS S4
N
0 5 10 15 20
NIELS JUELS GATE 13
Alt. 2
Forslag til endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 211 bnr. 175
Målestokk: 1:500
Tegn.nr.: OP1-2007013
Saksbeh./tegn.: HEC/M
Dato: 02.06.2009
Rev.: 16.12.2009
Forslagsstiller: Plan- og bygningsetaten
Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven
Dato
Saksnr.
Plan- og bygningsetatens vedt. om utlegging til off.ettersyn
09.06.2009
200701318
Toril Gulbrandsen
Tidsrom for utleggelse til offentlig ettersyn
22.06.09-10.08.09
200701318
Hildegunn Hølmebel
Kart kontrollert for oversendelse bystyret
16.12.2009
200701318
Elisabeth Moen
Bystyrets vedtak
Oslo kommune
Plan- og

























































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0486/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Niels Juels gate 13, 0272 OSLO
Gnr 211, bnr 175, snr 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Helene Fatima Sarayli
Murat Sarayli

Kjøpesum og omkostninger
26 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
662 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
663 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
676 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
27 163 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
27 176 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest.

Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1892

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 183 kvm
BRA-e: 107 kvm
Totalt BRA: 290 kvm
TBA: 45 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 183 kvm. Entré, dagligstue, mellomstue, spisestue, kjøkken, kjølerom, soverom, soverom 2, soverom 3, bad 1, bad 2 og bad 3.
BRA-e: 20 kvm. Garasje
Total BRA: 203 kvm.
TBA: 45 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 87 kvm. Basseng, bad, toalettrom, vaskerom, kjølerom, teknisk rom, ventilasjon bassengrom.
Total BRA: 87 kvm.

Innhold
Leiligheten ligger over to etasjer:

1. etasje:
Entré, dagligstue, mellomstue, spisestue, kjøkken, kjølerom, soverom, soverom 2, soverom 3, bad 1, bad 2 og bad 3.

Kjeller:
Basseng, bad, toalettrom, vaskerom, kontor, kjølerom, teknisk rom, ventilasjon bassengrom.

Standard
Leiligheten byr på en fantastisk planløsning med tre stuer på rad, tre romslige soverom, tre bad og en herlig takhøyde! Her finner du vakre klassiske detaljer, hele fire ildsteder og herskapelige kvaliteter som skaper en atmosfære utenom det vanlige. En ekte Frognerdrøm som nå kan bli din!

1. etasje

Dagligstue:
Leiligheten har en flott og herskapelig dagligstue med

god plass til sofagruppe og annet møblement. Den generøse takhøyden, de store vindusflatene og de vakre klassiske detaljene gir rommet en imponerende romfølelse og en helt spesiell atmosfære. Peisen setter prikken over i-en og sørger for behagelig varme og en nydelig stemning på kjøligere dager. Fra dagligstuen er det direkte utgang til en vakkert opparbeidet hage som innbyr til både lek, hyggelige sammenkomster og avslapning. En herlig forlengelse av stuen på varme sommerdager!

Mellomstue:
Stuen har god plass til sofagruppe og annet møblement. Den generøse takhøyden og de store vindusflatene gir en herlig romfølelse, mens peisen sørger for behagelig varme og en hyggelig atmosfære på kjøligere dager.

Spisestue:
Flott spisestue med god plass til et stort spisebord. Her ligger alt til rette for å invitere venner og familie til hyggelige sammenkomster og lange middager. Rommet har også en peis som sørger for behagelig varme og en ekstra hyggelig atmosfære.

Kjøkken:
Stort og flott spisekjøkken med hvit laminatinnredning med glatte fronter, heltre benkeplate og stor oppvaskkum i porselen. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn, dampovn, koketopp med fem gassbluss og oppvaskmaskin. Alle hvitevarer er fra Siemens, og kjøkkenet har avtrekksvifte fra Elica. Det er god plass til oppbevaring i flere skuffer og skap, samt plass til spisebord. Kjøkkenet har også en peisovn som sørger for behagelig varme. Et perfekt kjøkken for deg som liker å lage mat!

Tre soverom:
Leiligheten har tre romslige soverom, alle med god plass til dobbeltseng, garderobeskap og annet møblement. To av soverommene har direkte tilgang til hvert sitt private bad, mens det tredje soverommet har mulighet til å benytte leilighetens tredje bad som sitt eget.

Bad 1:
Badet ligger mot gårdsplassen ved hovedinngangen og har en kombinasjon av flislagte og malte veggflater, malt himling og slipt betonggulv med vannbåren gulvvarme. Badet er innredet med dusj med regndusj og glassvegg, vegghengt toalett med skjult sisterne og støpt servant på benkeplate i eik. Dusjsonen er nedsenket og har rennesluk langs veggen.

Bad 2:
Badet ligger mot garasjen og har en kombinasjon av flislagte og malte veggflater, malt himling og gulv i slipt betong med vannbåren gulvvarme. Badet er innredet med dusj med regndusj og glassvegger, vegghengt toalett med skjult sisterne og betongservant på benkeplate i eik. Videre har badet håndklevarmer og et frittstående badekar i kompositttmateriale.

Bad 3:
Badet ligger mot gårdsplassen ved baktrappen og har en kombinasjon av flislagte og malte veggflater, malt himling og gulv i slipt betong med vannbåren gulvvarme. Badet er innredet med dusj med regndusj og glassvegg, vegghengt toalett i rustfritt stål med skjult sisterne og betongservant på benkeplate i eik. Videre har badet håndklevarmer og et frittstående badekar i kompositttmateriale.

Kjeller

Sparom:
I kjelleren finner du en herlig velværeavdeling med basseng med motstrøm, dusj og badstue. Her ligger alt til rette for både avslapning og en god treningsøkt i private omgivelser.

Toalettrom:
Rommet har delvis flislagte vegger, malt mur og malte, glatte flater på vegger og i himling. Det er innredet med vegghengt toalett med innebygd sisterne og servant i porselen.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tingvalla Elektro AS. Company did complete control and assesment and done all neccessary measures including below : Flytting av ledninger fra sikring 31-35 Montering av kanallokk under basseng Fjerning av skjøteledning Sikring av ledere som stikker ned fra taket Feilsøking av jordfeil Heving av stikkontakter på vaskerom Omkobling av lys og stikk vaskerom til seksjon 2 Montering av deksel for vvb Festing av kabling under trapp Splitting av kurs for lys i gang 2.etg fra felles måler til måler for seksjon 1.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja.
- Når ble kontrollen utført? July 2026.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tingvalla Elektro AS.

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.

- Eventuell kommentar: Bygningen ble oppgradert av forrige eier ca. 2007. vi har ikke ytterligere kjennskap til arbeidet.

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

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Ja.
- Beskriv: Har utført elkontrol med påfølgende retting.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
- Ja.
- Beskriv: Styringssystem vannbåren gulvvarme fungerer ikke, styres manuelt.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja.
- Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Arealmålinger er utført av en takstmann med egnet utstyr, og resultatene fremgår av tilstandsrapporten.

Det elektriske anlegget er fornyet i forbindelse med ombygning og oppgradering i 2007-2009. med sikringsskap hovedsikiringer og fellesarealet i teknisk rom i kjeller og egne sikringsskap i hver seksjon. Det er fremlagt dokumentasjon i form av el-kontroll rapport, med samsvarserklæring på retting av avvikene i el-rapporten.

Bygningssakkyndig
Prans Takst og Eiendom AS

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

Yttertaket er utført som trekonstruksjon med rupanel og taksteinsprofilerte stålplater. Taket ble ifølge Ambita omlagt i 1982. Tettesjiktet er ikke tilgjengelig for kontroll, og det foreligger ikke nærmere dokumentasjon på utførelsen. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner, nedløp og beslag er hovedsakelig i metall og har aldersog slitasjepreg. Det er registrert åpning i skjøt på ett nedløp, lokale tilpasninger og avflassing på beslag.

Utvendige deler av takkonstruksjonen, herunder takutstikk, gesimser, vindskier og dekorative trekonstruksjoner, har tydelig værslitasje. Det er registrert oppsprekking, nedbrutt overflatebehandling og lokale råte-/fuktskader.

Ytterveggene er i tømmer fra byggeåret 1892 med stående malt trepanel. Veggene ble etterisolert innvendig i 2007–2009, men detaljoppbygging og eventuell dampbrems/dampsperre er ikke dokumentert. Det er registrert lokale råteskader og nedbrutt treverk i utvendig panel.

Vinduer er hovedsakelig i malt treverk, dels eldre doble vinduer og dels isolerglass fra 2007–2009.

Det er registrert alders- og værslitasje på eldre vinduer og glassavskjerming på veranda.

Dører mot hovedtrapp og entré mangler synlig brannklassifiseringsmerking. Balkongdør til veranda er treg og tar i karmen.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Taktekking:
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Yttervegger/Veggkonstruksjon:
- Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Ytterdører:

- Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.
- Avvik: Dør mellom leiligheten og felles hovedtrapp er i tidligere tilstandsrapport beskrevet som brann- og lyddør. Det er ikke registrert synlig brannklassifiseringsmerke på døren, og det foreligger ikke annen dokumentasjon som bekrefter dørens brannklassifisering. Brannmotstanden kan derfor ikke verifiseres.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner:
- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Andre utvendige forhold:
- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen:
- Det er registrert områder med løs puss inne i brennkammer på peis i dagligstuen
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Bad 1 (Dokumentasjon for våtrom):
- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).
- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Bad 1 (Overflater, vegger og himling):
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Silikonfugen mellom vegg og gulv har stedvis manglende vedheft.

Bad 1 (Vanntett sjikt, membran og sluk):
- Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Bad 1 (Sanitærutstyr og innredning):
- Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Bad 1 (Ventilasjon):
- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Bad 2 (Dokumentasjon for våtrom)
- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).
- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Bad 2 (Overflater, vegger og himling):
- Flislagte og malte flater på vegger, glassvegger i dusj, tak med malt panel og malte flater.

Bad 2 (Overflater gulv):
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Det er observert tydelige riss i gulvet, i tillegg er det kalkavleiringer i dussonen. Forholdet vurderes å kunne skyldes en bakenforliggende årsak som ikke lar seg undersøke eller beskrive nærmere ved visuell inspeksjon.

Bad 2 (Vanntett sjikt, membran og sluk):
- Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.

Bad 2 (Sanitærutstyr og innredning):
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Bad 2 (Ventilasjon):
- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Bad 3 (Dokumentasjon for våtrom):
- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).
- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir

kondens og skader.

Bad 3 (Overflater, vegger og himling):
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Bad 3 (Vanntett sjikt, membran og sluk):
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Bad 3 (Sanitærutstyr og innredning):
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Bad 3 (Ventilasjon):
- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Bad Kjeller (Dokumentasjon for våtrom):
- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).
- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Bad Kjeller (Overflater gulv):
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Bad Kjeller (Vanntett sjikt, membran og sluk):
- Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).

Vaskerom Kjeller (Dokumentasjon for våtrom):
- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4.

Toalettrom Kjeller (Sanitærutstyr):
- Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.

Toalettrom Kjeller (Avtrekk/ventilasjon):
- Det er registrert avtrekksventil i rommet, med det mangler tilluftsventil / luftespalte i dør.

Kjølerom 1. etasje (Overflater og konstruksjon):
- Det er påvist delvise skader på overflater.
- Det er påvist konstruksjon med skaderisiko pga. avvik fra faglig god utførelse/oppbygging.
- Det er påvist forhøyet fuktverdi i konstruksjonen.

Kjølerom 1. etasje (Teknisk anlegg):
- Det tekniske anlegget er eldre enn 15 år og har derfor fremtidig usikker funksjon.

Kjølerom Kjeller (Teknisk anlegg):
- Det tekniske anlegget er eldre enn 15 år og har derfor fremtidig usikker funksjon.

Kjeller Ventilasjon Bassengrom (Overflater og konstruksjon):
- Det er påvist delvise skader på overflater.

Kjeller Ventilasjon Bassengrom (Teknisk anlegg):
- Det tekniske anlegget er eldre enn 15 år og har derfor fremtidig usikker funksjon.

Innvendige vannledninger:
- Det er registrert at det ikke er tilstrekkelig tilgang til koblinger og rør i toalettsisterner, det er bare spyleknapp og ikke deksel.

Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv):
- Eier opplyser at det vannbårne varmeanlegget har ustabil varmeleveranse. Under befaringen pågikk arbeider med anlegget for å utbedre forholdene.

Vannbåren varme (radiator og gulvvarme):
- Eier har opplyst om funksjonsfeil for eksempel radiator eller gulv som ikke gir varme.

Andre VVS-installasjoner:
- VVS-installasjoner har nådd en alder som gjør at de har en usikker fremtidig funksjon.

Fuktsikring og drenering:
- Grunnmursplate er ikke avsluttet med beslag/topplist.

Grunnmur og fundamenter:
- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Bygningsdeler som har fått TG3:

Takkonstruksjon/Loft:
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Terrasser og plattinger på terreng:
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Bad 1 (Overflater gulv):
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann ikke ledes til sluk

- Det er observert tydelige riss i gulvflater. Forholdet vurderes å kunne skyldes en bakenforliggende årsak som ikke lar seg undersøke eller beskrive nærmere ved visuell inspeksjon

Bad 3 (Overflater gulv):
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående.
- Det er påvist omfattende skader på gulvoverflater.
- Det er registrert riss, sprekker og kalkavleiringer i gulvoverflaten som som samsvarer med det registrerte nedseket på gulver.
- Det er registrert sprekk i overgang mellom betongulv og veggflis i hele rommet som målt til ca. 7 mm på hjørnet ved baderomsdør.

Vaskerom Kjeller (Overflater gulv)
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at lekkasjevann ikke ledes til sluk og renner ut av våtrommet.

Vaskerom Kjeller (Vanntett sjikt, membran og sluk):
- Våtrommet mangler vanntett sjikt.

Vaskerom Kjeller (Ventilasjon):
- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Bad 2 (Tilliggende konstruksjoner våtrom):
- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Bad 3 (Tilliggende konstruksjoner våtrom)
- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Bad Kjeller (Tilliggende konstruksjoner våtrom):
- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Vaskerom Kjeller (Tilliggende konstruksjoner våtrom):
- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Avvik: Dør mellom leiligheten og felles hovedtrapp er i tidligere tilstandsrapport beskrevet som brann- og lyddør. Det er ikke registrert synlig brannklassifiseringsmerke på døren, og det foreligger ikke annen dokumentasjon som bekrefter dørens brannklassifisering. Brannmotstanden kan derfor ikke verifiseres.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er E

Oppvarming
Oppvarming skjer via bergvarmeanlegg med to energibrønner på ca. 200 m og vannbåren gulvarme i begge etasjer i de fleste rom. Varmeveksler og øvrig teknisk utstyr er plassert i teknisk rom i kjeller. Varmtvannsberedere på ca. 200 L og 300 L er plassert i samme rom.

Anlegget er felles anlegg for hele bygget.

Det er etablert gassanlegg med nedgravd tank på ca. 3000L for tilleggsoppvarming og gass til komfyrer.

Informasjon om strømforbruk
Det er en måler for hele bygget og ikke en separat måler for seksjonen. Strømkostnadene for 2025 beløp seg til ca. 60.000 kwt for hele bygget. Snr. 2 sin andel av dette utgjorde 53 %. Dette gir et forbruk på 31.800 kwt for 2025. Beløpet inkluderte bergvarmeanlegg, varmtvann og alt forbruk av elektrisitet i husstanden.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 624,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter og forsikring av bygningsmasse.

Sameiet fungerer i praksis selv som forretningsfører og løpende kostnader deles på sameiebrøk når fakturaer forfaller.

Sameiet er ikke stiftet i Brønnøysund og har ikke forretningsfører.

Kommunale avgifter
Kr 15 632,-pr. 2026

Beløpet faktureres kvartalsvis.

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

- Fullverdiforsikring IF for bygningsmasse kr 27.864 per år.
- Telia TV og bredbånd kr 1.295 per måned.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 10 919 456,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 22 027 794,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Sameiet

Om sameiet
Sameiet består av 4 seksjoner.

Styret består av tre medlemmer. Ettersom selger er styreleder og nå selger sine to seksjoner på kjøper regne med å tre inn i styret.

Rent praktisk føres det ikke regnskap, sameiet er ikke stiftet i brønnøysund eller har forretningsfører, men fakturaer for forsikring, kommunale avgifter og strøm fordeles etter sameiebrøk.

Styregodkjennelse
Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Det foreligger ikke regnskap eller budsjett, sameiet har heller ikke vedlikeholdsfond.

I tilstandsrapport vedlagt salgsoppgave henvises det til faktorer kjøper må påregne som kostnader i årene som kommer.

Vedtekter og husordensregler
Vedtektene for sameiet er vedlagt salgsoppgave. Disse er vesentlig at kjøper setter seg inn i og disse skal signeres særskilt som vedlegg til kjøpekontrakt.

Sameiets forsikring
IF
Polisenr. 6141992

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 479 kvm (Eiertomt)
Tomten er opparbeidet med gruslagt innkjørsel med p plasser og grøntarealer. I kart vedlagt vedtektene datert 31.01.2024 er det nærmere beskrivelse av hvordan tomten er fordelt mellom de forskjellige seksjonene. For snr. 2 følger garasje og verkstedbod, hage mot syd og øst, samt platting mot vest. Videre medfølger det 3/4 p plasser.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Niels Juels gate 13 er en herskapelig og ærverdig

ombygget sveitservilla med en attraktiv beliggenhet på Frogner. Eiendommen ligger godt tilbaketrukket fra gaten, med skjermede og rolige omgivelser, samtidig som man har umiddelbar nærhet til et bredt utvalg av servicetilbud og fasiliteter.

Beliggenheten gir gangavstand til store deler av det Oslo har å by på. I nærområdet finner man et rikt utvalg av nisjeforretninger, dagligvarebutikker, kaféer og restauranter langs Bygdøy allé, Drammensveien, Frognerveien og ved Solli plass. Aker Brygge og Tjuvholmen, Majorstuen og Skøyen ligger også innen rekkevidde med et variert tilbud av butikker, restauranter og shoppingmuligheter.

Området har gode kollektivforbindelser med trikk fra Skillebekk, bussforbindelser langs Bygdøy allé og T-bane fra Nationaltheatret. Herfra er det også tilgang til tog og Flytoget, mens Skøyen stasjon tilbyr ytterligere togforbindelser.

For den som setter pris på grønne omgivelser og rekreasjonsmuligheter, finnes det flere parker og friområder i nærheten, blant annet Hydroparken, Skarpsnoparken og Tinker'n. Frognerparken ligger innen gangavstand med store grøntområder, turveier og Frognerbadet. Langs Frognerkilen finner man fine tur- og sykkelstier, med videre forbindelse til Bygdøy og områdets mange turmuligheter og badeplasser. Også Aker Brygge og Tjuvholmen ligger innen gangavstand, med flotte promenader langs sjøen.

Eiendommen ligger innen gangavstand til Ruseløkka barne- og ungdomsskole. Det finnes også flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Niels Juels gate strekker seg fra Svoldergata til Briskebyveien og er i hovedsak preget av klassiske bygårder fra slutten av 1800-tallet. Gaten fikk sitt navn i 1879 etter den danske admiralen Niels Juel (1629-1697).

Med sin sentrale, men samtidig tilbaketrukne beliggenhet, kombinerer eiendommen nærhet til byens servicetilbud med rolige omgivelser, flotte grøntarealer og gode rekreasjonsmuligheter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Følgende dokumenter foreligger:
Bygningsanmeldelse for våningshus fra 1888.
Ekspedisjonsdokument for tilbygg fra 1895.
Ekspedisjonsdokument for WC-anlegg fra 1922.
Ferdigattest for bruksendring av kjeller datert 09.03.2010.

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.

Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
Teknisk rom for ventilasjon i svømmebassenget er ikke tegnet inn på plantegningen. Dette rommet ligger under terrassen for stuen i 1. etasje.
Vaskerom i kjeller er godkjent som bod. Verksted / kontor i kjeller er medtatt da det er innredet og brukes som kontor. Tilbygg i 1 etasje stemmer ikke med dagens situasjon. Shuffelbane er ikke byggemeldt.

Leilighet i 1 etasje med tilleggsdeler i kjeller: for adkomst til tilleggsdeler må man igjennom fellesarealer for tilkomst fra innsiden av boligen. Rommene kan ha manglende rømningsvei og ikke være godkjent for varig opphold.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til Spesialområde bevaring bolig, i henhold til S-4509, datert 24.03.2010

22.06.2005 Bygge og deleforbud vedtatt av BUK.

Eiendommen ligger i en "Aktsomhetsone" i forbindelse med forurensing i grunnen
Eiendommen og bygningen er på Byantikvarens Gule liste, regulert til bevaring. Kommunalt listeført og vernet etter PBL.
Det er opplyst at det er regulert inn et underjordisk garasjeanlegg i hagen.

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

Tegninger av utområde er søknadspliktig tiltak. Kjøper bærer risikoen for at tiltaket godkjennes.

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

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

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

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

Pågående byggesaker i nærområdet:

Niels Juels gate 15 - åpninger i bærevegg
Saksnummer: 202510499

Niels Juels gate 30 - mulig ulovlig boring i vegg for innsetting av vindu
Saksnummer: 202506552

Niels Juels gate 20 - fasadeendringer
Saksnummer: 202609071

Observatoriegata 1 og Drammensveien 39 - mulig ulovlig felling av trær i Observatorieparken
Saksnummer: 202505042

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/211/175/2:
30.06.1888 - Dokumentnr: 900236 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:175
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.1912 - Dokumentnr: 901068 - Best. om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:175
Gjelder denne registerenheten med flere

16.02.2024 - Dokumentnr: 1109049 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 298/563

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen står på oransje liste og har bevaringsstatus gjennom reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel. Dette betyr at eiendommen er formelt bevart etter plan- og bygningsloven.

For eiendommer som er regulert til bevaring, vil det være et begrenset handlingsrom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen. Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6 gis kommunen adgang til å «Sikre verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør». Reguleringsbestemmelsene gir nærmere angivelse av hvilke arbeider som tillates på eiendommen.

Interessenter oppfordres til å ta en nøye gjennomgang av aktuelle bestemmelser for eiendommen før bud inngis.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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.

Snr. 1 har rett til å kjøpe kjølerommet i kjeller til snr. 2 for NOK 200.000,-. Arealet er målt til ca. 3,68 kvm. Opsjonen varer til 31.12.2029. Dersom opsjonen gjennomføres gis det rett til reseksjonering slik at arealet legges som tilleggsdel til snr. 1 og sameiebrøken endres tilsvarende. Seksjon 2 plikter å medvirke til reseksjonering i tråd med dette.

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 Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ 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 innbo. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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.

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: 0,60% av salgssum
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 1 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Utlegg boligstyling NB! Estimat kr. 80 000,-
Utlegg diverse annonsering estimat kr. 15 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade samt kveld kr. 8 000,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 21 200,-

Samlet skal selger betale kr. 355 500,- 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. 3 625,-.

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 28. oktober 2026

Ansvarlig megler
Thomas Kiligitto, Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder / MBA

Tlf. 47646439

Megler 2
Didrik Rotbakken Gundersen, Eiendomsmegler
Tlf. 90259487

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

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

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

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

Niels Juels gate 13

Nabolaget Skillebekk vestre/Frogner sørøst - vurdert av 311 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	789 elever, 43 klasser	11 min 0.8 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	593 elever, 37 klasser	12 min 1 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	341 elever, 18 klasser	6 min 2.1 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	658 elever, 43 klasser	6 min 2.5 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	408 elever, 30 klasser	20 min 1.6 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	8 min 0.6 km
Oslo Handelsgymnasium	816 elever, 33 klasser	9 min 0.8 km

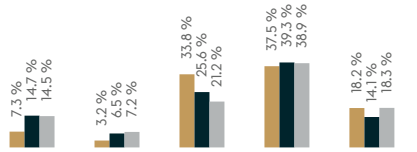
Offentlig transport

Skillebekk	Linje 13	2 min 0.2 km
Niels Juels gate	Linje 12N	5 min 0.3 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	17 min 1.5 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	17 min 1.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min 4.5 km

Barnehager

Hydroparken barnehage (1-5 år)	36 barn	4 min 0.3 km
Portnerboligen naturbarnehage ...	18 barn	5 min 0.4 km
Skillebekk barnehage (1-5 år)	70 barn	4 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skillebekk vestre/Frogner...	3 724	2 279
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Egen bil

Sport

Inkognito terrasse balløkke	8 min
Trafotaket streetbasketanlegg	9 min
SATS Solli plass	6 min
Friskis & Svettis Oslo	14 min

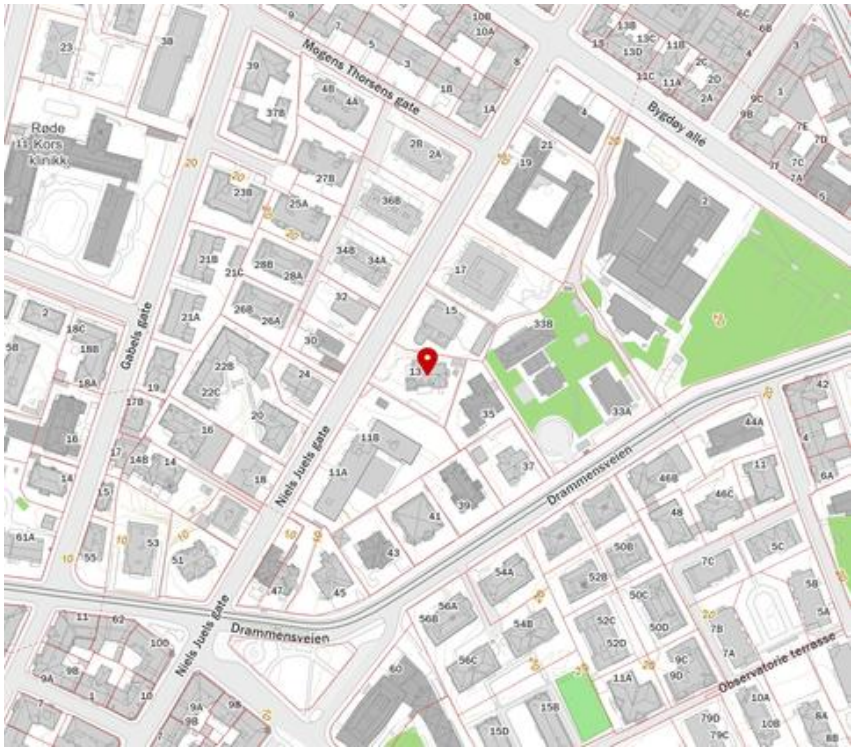
«Gangavstand til sentrum og trivelig område med hyggelige naboer.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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 2026

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Niels Juels gate 13, 0272 OSLO

OSLO kommune

gnr. 211, bnr. 175, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 290 m² BRA-i: 183 m²



Befaringsdato: 21.08.2026 **Rapportdato:** 20.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22358-1116 **Eiendomsverdi ref nr:** PK3156

Foretak: Prans Takst og Eiendom AS **Takstingeniør:** Marcus Pran

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

Prans Takst og Eiendom AS

Mer enn 25 års erfaring med eiendom, prosjektering og utførelse.
Takstingeniør NITO
Sivilarkitekt
Tømrer m. fagbrev
Sakkyndig meddommer.

- Tilstandsrapporter
- Verdivurdering
- Reklamasjons rapporter
- Arealmåling (3D Scanning)
- Digital oppmåling av bygninger (3D Scanning)

Rapportansvarlig

Marcus Pran
Uavhengig Takstingeniør
marcus@pran.no
990 40 574

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av en eldre frittliggende boligbygning oppført i 1892, opprinnelig som tomannsbolig med én leilighet i hver etasje samt kjeller og loft. Bygningen er tilbygget og ombygget flere ganger. Den siste større ombyggingen og moderniseringen ble gjennomført i perioden 2007–2009, hvor 1. og 2. etasje ble innredet som to separate leiligheter. Kjelleren ble samtidig bygget om med blant annet innvendig svømmebasseng med tilhørende rom, og to mindre boligseksjoner.

Bygningen har i hovedsak eldre trekonstruksjoner og tømmervegger. Yttertaket er opplyst omlagt i 1982, mens fasade og deler av utvendig treverk i stor grad er av eldre dato. Tekniske installasjoner, våtrom og store deler av innvendige overflater og konstruksjoner ble oppgradert i forbindelse med arbeidene i 2007–2009. Det foreligger begrenset dokumentasjon på disse arbeidene.

Tilstanden er sammensatt som følge av bygningens alder og senere ombygginger. Det er registrert alders- og vedlikeholdsrelaterte avvik på blant annet takkonstruksjon, fasader og tekniske installasjoner. Våtrommene er fra 2007 og har avvik knyttet til blant annet dokumentasjon, fallforhold, sprekkdannelser og tettesjikt. Det er også registrert enkelte sikkerhetsrelaterte forhold knyttet til ildsteder, rekkverk, brannforhold og radon.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1892

UTVENDIG Gå til side

Yttertaket er utført som trekonstruksjon med rupanel og taksteinsprofilerte stålplater. Taket ble ifølge Ambita omlagt i 1982. Tettesjiktet er ikke tilgjengelig for kontroll, og det foreligger ikke nærmere dokumentasjon på utførelsen. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner, nedløp og beslag er hovedsakelig i metall og har alders- og slitasjepreg. Det er registrert åpning i skjøt på ett nedløp, lokale tilpasninger og avflassing på beslag.

Utvendige deler av takkonstruksjonen, herunder takutstikk, gesimser, vindskier og dekorative trekonstruksjoner, har tydelig værslitasje. Det er registrert oppsprekking, nedbrutt overflatebehandling og lokale råte-/fuktskader.

Ytterveggene er i tømmer fra byggeåret 1892 med stående malt trepanel. Veggene ble etterisolert innvendig i 2007–2009, men detaljoppbygging og eventuell dampbrems/dampsperre er ikke dokumentert. Det er registrert lokale råteskader og nedbrutt treverk i utvendig panel.

Vinduer er hovedsakelig i malt treverk, dels eldre doble vinduer og dels isolerglass fra 2007–2009.
Det er registrert alders- og værslitasje på eldre vinduer og glassavskjerming på veranda.

Dører mot hovedtrapp og entré mangler synlig brannklassifiseringsmerking. Balkongdør til veranda er treg og tar i karmen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulvoverflater består hovedsakelig av brede heltre plankegulv, med enkelte merker og normal bruksslitasje. Vegger og himlinger har i hovedsak malte overflater, med enkelte partier med eksponert laftetømmer.

Etasjeskillene er utført som trebjelkelag. Gulvkonstruksjoner med vannbåren varme er opplyst isolert, og mellom 1. og 2. etasje er det etablert brann- og lydhimling. Bærende konstruksjoner består i hovedsak av bygningens opprinnelige trekonstruksjoner og tømmervegger.

Bygningen har flere pipeløp, hvorav flere ble rehabilitert med stålrør i 2007.
I 2. etasje er det flere ildsteder med etasjeovn i mellomstuen, kakkelovn i stuen, åpen peis i kleberstein i spisestuen og ovn på kjøkkenet.

Innvendige dører er hovedsakelig malte profilerte tredører, med enkelte tofløyede dører og glassfelt.

Felles trappearealer består av eldre malte tretrapper med rekkverk og teppefelt i hovedtrappen.

VÅTROM Gå til side

Bad 1 ligger mot gårdsplassen ved hovedinngangen. Vegger har flislagte og malte veggflater. Himlingen er malt og gulvet har slipt betong med vannbåren gulvvarme.
Badet er innredet med dusj med regndusj og glassvegg, vegghengt toalett med skjult sisterne samt støpt servant på benkeplate i eik. Dusjsonen er nedsenket og har rennesluk langs vegg.

Bad 2 ligger mot garasje. Vegger har flislagte og malte veggflater, glassvegger i dusjsonen, malt himling og gulv i slipt betong med vannbåren varme.
Badet er innredet med dusj med regndusj og glassvegger, vegghengt toalett med skjult sisterne, betongservant på benkeplate i eik, håndklevarmer og frittstående badekar i kompositttmateriale.

Bad 3 ligger mot gårdsplassen ved baktrappen. Vegger har flislagte og malte veggflater, himlingen er malt og gulvet har slipt betong med vannbåren gulvvarme.
Badet er innredet med dusj med regndusj og glassvegg, vegghengt toalett i rustfritt stål med skjult sisterne, betongservant på benkeplate i eik, håndklevarmer og frittstående badekar i kompositttmateriale.

KJØKKEN Gå til side

Hvit laminat innredning med glatte fronter. Helte benkeplate med stor oppvaskkum i porselens. Integrert stekeovn, dampovn, komfyrtopp med 5 gassbluss, oppvaskmaskin. Avtrekksvifte fra Elica. Spiseplass og Peisovn.
Alle hvitevarer fra Siemens.

Beskrivelse av eiendommen

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i kjeller
Delvis flislagte vegger, malt mur og malte glatte flater på vegger og himling.
Innredet med vegghengt toalett med innebygget sisterne og servant i poreslen.

Kjølerom kjeller ved baktrapp.
Kjølevifte i taket i kjølerommet, med kjøle aggregat plassert i trapperom

Kjølerom ved kjøkken.

Teknisk rom ventilasjon bassengrom, badstue og dusjbad.
Ventilasjonsanlegg for bassengrom med tilhørende badstue og dusj.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er utført som rør-i-rør-system i plast, med fordelerskap og samlestokk i etasjen. Synlige avløpsrør er hovedsakelig i plast.

Boligen har balansert ventilasjon med egen inngang fra utside.
Ventilasjonsaggregat for arealer tilhørende seksjonen i 1. etasje og kjeller. Anlegget er ikke teknisk kontrollert.
Og eget teknisk rom for ventilasjon til bassengrom, badstue og dusjbad.

Oppvarming skjer med bergvarmeanlegg med to energibrønner på ca. 200 meter og vannbåren gulvvarme i 2. etasje, med unntak av vaskerom. Varmeveksler og øvrig teknisk utstyr er plassert i teknisk rom i kjelleren. Varmtvannsberedere på ca. 200 og 300 liter er plassert i samme rom.

Det er etablert gassanlegg med nedgravd tank på ca. 3 000 liter for tilleggsoppvarming og gass til komfyrer.

Det elektriske anlegget ble i hovedsak fornyet i perioden 2007–2009, med hovedanlegg i teknisk rom og egne sikringsskap for seksjonene.

Det er registrert røykvarslere og brannslukningsutstyr.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten er tilnærmet flat med svak helning mot sørøst.

Det ble etablert ny drenering, utvendig grunnmursisolasjon og grunnmursplast i forbindelse med ombyggingen i 2007.

Grunnmuren er hovedsakelig utført i naturstein og tegl, med enkelte partier av murblokker ved tilbygg.

Utvendige vannledninger er i plast og opplyst etablert i 2007 frem til hjørnet av innkjørselen. Videre ledningsføring mot offentlig nett er ikke kjent. Det er etablert stakekum for avløp og stoppekran for vann. Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke teknisk kontrollert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Garasjen er inntegnet på situasjonsplan for siste godkjente søknad til kommunen i 2007, uten kommentarer.

Boligbygg med flere boenheter

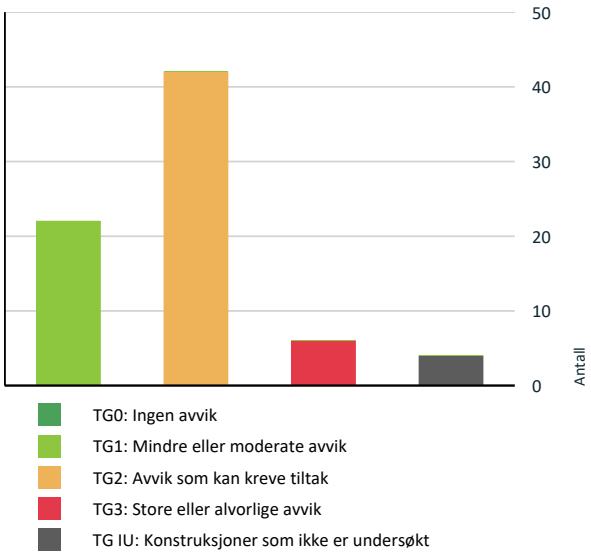
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er avvik i størrelse på tilbygg for vaskerom i forhold til tegninger hos kommunen.

Forholdet anbefales brakt i orden ved søknad til kommune.

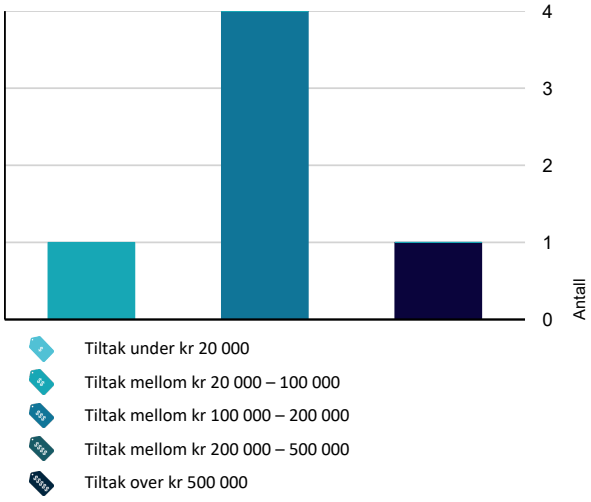
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad 1 > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad 3 > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad 3 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme) — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad 1 > Dokumentasjon for våtrom — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad 1 > Overflater, vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad 1 > Vanntett sjikt, membran og sluk — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad 1 > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad 1 > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Dokumentasjon for våtrom — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Overflater, vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Overflater gulv — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Vanntett sjikt, membran og sluk — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad 3 > Dokumentasjon for våtrom — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad 3 > Overflater, vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad 3 > Vanntett sjikt, membran og sluk — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad 3 > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad 3 > Ventilasjon — Gå til side
- Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > 1. Etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon — Gå til side
- Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > 1. Etasje > Kjølerom > Teknisk anlegg — Gå til side
- Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Kjeller > Kjølerom > Teknisk anlegg — Gå til side
- Toalettrom > Kjeller > Toalettrom > Sanitærutstyr — Gå til side
- Toalettrom > Kjeller > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk — Gå til side
- Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Kjeller > Ventilasjon bassengrom > Overflater og konstruksjon — Gå til side
- Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Kjeller > Ventilasjon bassengrom > Teknisk anlegg — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Avvik: Dør mellom leiligheten og felles hovedtrapp er i tidligere tilstandsrapport beskrevet som brann- og lyddør. Det er ikke registrert synlig brannklassifiseringsmerke på døren, og det foreligger ikke annen dokumentasjon som bekrefter dørens brannklassifisering.
Brannmotstanden kan derfor ikke verifiseres.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1892

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Gulv	Slipt og overflatebehandlet alle tregulv
2026	Invendige vegger	Overflatebehandlet, sparklet og malt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertaket er utført som trekonstruksjon med rupanel som undertak. Tettesjiktet er ikke tilgjengelig for kontroll, men ut fra konstruksjon og alder vurderes det som sannsynlig at det er benyttet takpapp som undertakstekking.

Taktekkingen består av taksteinsprofilerte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå, samt delvis fra loftsluke og balkong i gavl.

Ifølge opplysninger fra Ambita ble yttertaket omlagt i 1982. Det foreligger ikke nærmere dokumentasjon på hvilke arbeider eller materialer som inngikk i omleggingen.

Årstall: 1982 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Utbedrings kostnader er ikke medtatt da bygningsdelen er omfattet av sameiets vedlikeholdsansvar.

• Det er montert snøfanger på tak over inngangsparti og dels gårdsplass mot gaten. Ikke montert mot hagen og del av gårdsplass.

TG2 er satt med bakgrunn i yttertakets alder og økt risiko for aldersrelaterte skader og svekkelser.
Taktekkingen og snøfangerne er opplyst å være fra omleggingen i 1982 og har dermed betydelig alder.
Det er ikke registrert tydelige skader eller deformasjoner på tilgjengelige deler av taket ved befaringen, men undertak/tettesjikt er ikke tilgjengelig for kontroll.
Takets alder medfører økt risiko for svekkelser i tekkingen, tettesjiktet, innfestinger og snøfangere, og det må påregnes behov for vedlikehold og utskifting over tid.

Tilstandsrapport



Bilde av takflater

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er i hovedsak utført i metall. Det er registrert flere ulike utførelser og lokale tilpasninger på nedløpene. På ett av nedløpene er det synlig åpning i en skjøt mellom rørdelene. Enkelte nedløp avsluttes også via fleksible plastrør ved terreng ført ned i bakken og til kum

På tilgjengelige deler av beslag og renner er det registrert alders- og slitasjepreg, med avflassing av overflatebehandling, særlig på større beslag og overgangspartier ved takflater.
Eier opplyser om lekkasje på takrenner, flere steder.

Årstall: 1982 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det anbefales å montere snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.
- Det anbefales å montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.
- Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.
- Stigetrinn og plattform for feier anbefales montert.

TG2 er satt med bakgrunn i alder, slitasje og registrerte avvik på nedløp og beslag. Det er blant annet registrert åpning i skjøt på nedløp, enkelte lokale og lite hensiktsmessige overganger samt avflassing og nedbrutt overflatebehandling på beslag. Dette gir økt risiko for lekkasje, korrosjon og redusert funksjon over tid.

Skorsteinene over tak fremstår uten åpenbare skader eller avvik ved den visuelle kontrollen, men høyde og utførelse er ikke kontrollmålt. Samlet vurderes bygningsdelen å ha normal alders- og bruksslitasje, men med behov for vedlikehold og enkelte utbedringer.

Tilstandsrapport



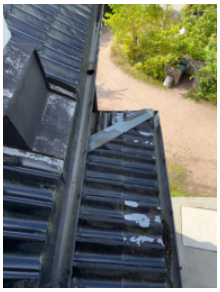
Åpning i nedløp



Nedløp overgang til drenering



Piper



Beslag / takrenner

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Utvendige deler av takkonstruksjonen består av synlige sperrer, takutstikk, gesimser, vindskier og dekorative trekonstruksjoner ved gavler, arker og overbygde partier. Konstruksjonene er malt treverk og er i stor grad eksponert for vær og vind.

Det er registrert tydelig alders- og værslitasje på flere av trekonstruksjonene, med avflassing, oppsprekking og nedbrutt overflatebehandling. Ved enkelte takutstikk og gesimspartier er det registrert mørkfarging, oppsprukket treverk og lokal materialnedbrytning med tap av trevirke. Forholdet fremstår som råteskade eller langt kommet fuktbetinget nedbrytning.

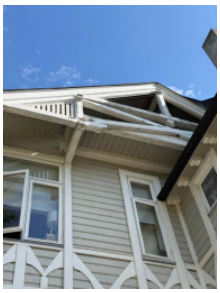
Vurdering av avvik:
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

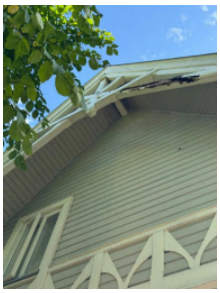
Konsekvens/tiltak
- Fukt- og råteskader i takkonstruksjonen kan føre til svekket bæreevne og omfattende skader over tid.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Det anbefales å avdekke og stoppe fuktkilden, samt reparere eller skifte ut skadet konstruksjon.

TG3 er satt med bakgrunn i alder, omfattende værslitasje og registrerte råteskader i utvendige deler av takkonstruksjonen. Det er påvist lokal nedbrytning av treverk ved takutstikk og gesimser, med avflassing, oppsprekking, mørkfarging og tap av materiale. Skadene viser at treverket over tid har vært utsatt for fuktpåvirkning. Omfanget inn i bakenforliggende konstruksjon er ikke fullt avklart ved visuell inspeksjon, og det må påregnes at skadeomfanget kan være større enn det som er synlig.

Kostnadsestimat: Over 500 000

Tilstandsrapport







TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i tømmerkonstruksjon fra byggeåret 1892. Fasaden er kledd med stående malt trepanel, som i hovedsak er opplyst å være opprinnelig fra byggeåret.

Eldre tømmerhus med stående panel har ofte montert panelet direkte på tømmeret uten minimal/ lufting etter datidens byggeskikk.

Tidligere eier har i salgsdokumentasjon opplyst at ytterveggene i forbindelse med oppgraderingen i perioden 2007–2009 ble etterisolert innvendig med 2 x 50 mm krysslagt isolasjon og deretter kledd med gipsplater. Det foreligger ikke nærmere dokumentasjon på detaljoppbygging, lufttetting eller eventuell dampbrems/dampsperre i den etterisolerte konstruksjonen.

Det er registrert alders- og værslitasje på utvendig panel, med lokale partier med nedbrutt treverk og råteskader. Gavlveggen ble lektet ut og etterisolert med 10-15 cm isolasjon.

Vurdering av avvik:

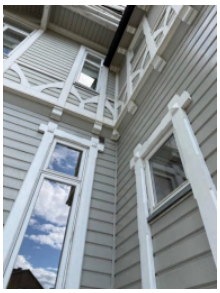
- Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

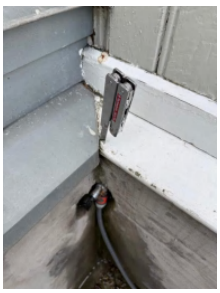
Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.
- Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

TG2 er satt med bakgrunn i alder, registrert vedlikeholdsbehov og lokale råteskader i utvendig trekledning. Ytterveggene er i hovedsak opprinnelige tømmerkonstruksjoner, mens det innvendig er utført etterisolering i 2007–2009.

Tilstandsrapport



Stikkprøver i sokkelbord

Stikkprøver i sokkelbord

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Bygningen har vinduer i malt treverk. Enkelte vinduer er eldre doble vinduer, mens øvrige vinduer hovedsakelig har isolerglass og er fra oppgraderingen i perioden 2007–2009.

På balkong og altan er det registrert dårlig treverk i glassfeltene i glassavskjermingen. Det synlig slitasje med oppsprukket og avflasset overflatebehandling samt uttørket og stedvis mangelfullt kitt rundt glassfeltene. Den underliggende konstruksjonen er ikke undersøkt.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.
- Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

TG2 er satt med bakgrunn i vinduenes alder, observerte tilstand og forventet brukstid.
Eldre trefelts vindu på baderom fra byggeår, var trege vanskelig å åpne på 2 av feltene.
De eldre vinduene har redusert isolasjonsevne sammenlignet med nyere vinduer, og for isolerglassvinduer fra 2007–2009 øker risikoen for aldersrelatert svikt i glassforseglingen og punktering.

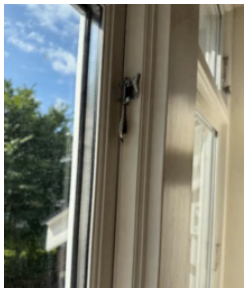
Tilstandsrapport



Eldre vindu



Dato på vindusglass



Dato på vindusglass



Glassfelt balkong og altan.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Tofløyet malt inngangsdør fra gårdsplass til hovedtrapp, med smårutet farget glass. Døren er i tidligere tilstandsrapport beskrevet som nyere lyd- og branndør.
Det er ikke registrert synlig brannklassifiseringsmerke på døren

Malt inngangsdør fra gårdsplass til baktrapp, døren har synlig brannklassifiseringsmerke.

Tofløyet malt entrédør med glassfelt fra hovedtrapp til entré i leiligheten i 2. etasje, det er ikke registrert synlig brannklassifiseringsmerke på døren.

Tofløyet malt balkongdør i tre med isolerglass fra 2009, med utgang fra stue til veranda i 2. etasje, døren er treg og at den tar i karmen.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.
- Avvik: Dør mellom leiligheten og felles hovedtrapp er i tidligere tilstandsrapport beskrevet som brann- og lyddør. Det er ikke registrert synlig brannklassifiseringsmerke på døren, og det foreligger ikke annen dokumentasjon som bekrefter dørens brannklassifisering. Brannmotstanden kan derfor ikke verifiseres.

Konsekvens/tiltak

- Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre dører for å sikre normal funksjon.
- Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon som bekrefter dørens brannklassifisering. Dersom tilfredsstillende brannklassifisering ikke kan dokumenteres, anbefales det at at døren skiftes ut med en dør som oppfyller gjeldende krav til brannmotstand.

TG2 er satt på grunnlag av tofløyet malt balkongdør i tre, døren er treg og at den tar i karmen.

Tilstandsrapport



Inngangsdør leilighet



Balkongdør



Dør til baktrapp med brannklassefiseringsmerke

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Verandaen i 2. etasje har utgang fra stuen og er plassert over terrassen i 1. etasje. Verandaen er overbygget og har gulv i treverk samt malt rekkverk i tre. På én side er verandaen skjermet med eldre glassavskjerming i malte trerammer.

Det er registrert dårlig treverk i deler av rekkverket. På glassavskjermingen er det synlig slitasje med oppsprukket og avflasset overflatebehandling samt uttørket og stedvis mangelfullt kitt rundt glassfeltene. Den underliggende konstruksjonen er ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Rekkverkshøyde bør endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
- Det er registrert at glassavskjermingen har synlig slitasje med oppsprukket og avflasset overflatebehandling samt uttørket og stedvis mangelfullt kitt rundt glassfeltene.

Forholdet anses å være del av sameiets utvendige vedlikehold. en eventuell utbedring anbefales utført som en dela av sameiets ytre vedlikehold.

- Konsekvens:

Mangelfull overflatebeskyttelse og åpne eller svekkede kittfuger kan medføre fuktopptak i trerammer og videre utvikling av råte- og materialskader. Dårlig treverk i rekkverket kan over tid redusere styrke og sikkerhet.

Tiltak:
Skadet og svekket treverk bør undersøkes nærmere og skiftes eller utbedres ved behov. Glassavskjermingen bør vedlikeholdes med utskifting eller reparasjon av skadet kitt, nødvendig overflatebehandling og kontroll av treverket rundt glassfeltene.

Tilstandsrapport

TG2 er satt med bakgrunn i alder, værslitasje og registrerte skader på verandaens treverk og glassavskjerming. Det er registrert lokalt dårlig treverk i rekkverket, samt nedbrutt overflatebehandling og svekkede kittfuger i glassavskjermingen. Forholdene gir økt risiko for fuktopptak og videre nedbrytning av treverket.

Konsekvens:

Mangelfull overflatebeskyttelse og åpne eller svekkede kittfuger kan medføre fuktopptak i trerammer og videre utvikling av råte- og materialskader. Dårlig treverk i rekkverket kan over tid redusere styrke og sikkerhet.

Tiltak:

Skadet og svekket treverk bør undersøkes nærmere og skiftes eller utbedres ved behov. Glassavskjermingen bør vedlikeholdes med utskifting eller reparasjon av skadet kitt, nødvendig overflatebehandling og kontroll av treverket rundt glassfeltene. Rekkverket bør samtidig kontrolleres med hensyn til styrke og innfesting.





Glassavskjerming

TG 3 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er en treplatting på terreng plassert på gressplenen med tilgang fra altan og bassegrom via teknisk rom.
På plattingen er det registrert flere terrassebord med råte og skader.
Det er også en Shuffle bane nederst i hagen med skader råteskader på konstruksjon og dekke.

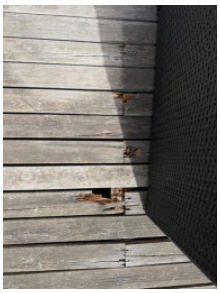
Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Fukt- og råteskader kan føre til svekket konstruksjon og redusert bæreevne, med risiko for videre skadeutvikling.
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

TG er satt på grunnlag av registrerte råte og skader på terrassebord.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport







Shuffle bane

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er på befaringen ikke fremlagt opplysninger om vedlikeholdsplan for fellesarealer.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilstandsanalyse og vedlikeholdsplan gir dårlig oversikt over teknisk tilstand og fremtidige vedlikeholdsbehov, med risiko for uforutsette skader og kostnader.

• For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

TG 2 er satt fordi det ikke foreligger en ferdigstilt og oppdatert vedlikeholdsplan som beskriver fremtidige vedlikeholdsbehov, anbefalte tidspunkter og forventede kostnader.

INNVENDIG

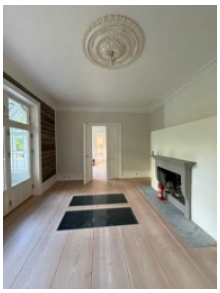
TG 1 Overflater - gulv

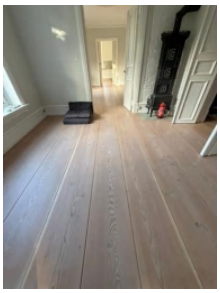
Beskrivelse

Gulvoverflatene i leiligheten består av brede heltre plankegulv.
Eier opplyser at tregulvene er slipt og overflatebehandlet i september 2026

Årstall: 2007 **Kilde:** Offentlig informasjon

Tilstandsrapport





TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggoverflatene i leiligheten består hovedsakelig av malte flater. med noen flater med eksponert laftetømmer.
Eier opplyser at malte veggflater er overflatebehandlet, sparklet og malt i september 2026

Årstall: 2007 **Kilde:** Offentlig informasjon



TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillene er utført som trebjelkelag. Gulvkonstruksjoner med vannbåren gulvvarme er opplyst isolert. Mellom kjeller og 1. etasje er det etablert brann - og lydhimling.

Bærende konstruksjoner er i hovedsak knyttet til bygningens opprinnelige trekonstruksjoner og tømmervegger fra byggeåret.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ikke kjent om bygget er utført med tilfredstillende radonsperre.

Ut i fra NGU´s kart over aktsomhetsområder for Radon, ligger eiendommen i et område med moderat til lav forekomst av radon.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningen har flere pipeløp/skorsteiner. Ifølge originale tegninger er det tre opprinnelige pipestokker, plassert ved mellomstue, kontor og soverom. I tillegg er det et pipeløp ved kjøkken, innbygget mot kjølerom.

Pipeløpene ved kjøkken, mellomstue og soverom ble i 2007 foret innvendig med stålrør som nye røykløp av typen PEWI. På flere av pipene er ikke alle fire pipevangene synlige. Pipene er ikke funksjonstestet, og vurderingen er basert på visuell kontroll.

I 1. etasje er det flere ildsteder: etasje ovn i mellomstuen, peis i dagligstuen, peis på soverom og åpen peis i spisestuen. og ovn på kjøkkenet. Den ubrennbare platen foran etasjeovnen er for kort og stikker ikke minst 30 cm ut foran ildstedet.

Det er registrert at det ved etasjeovnen er for liten avstand til brennbart materiale. Høye sokkellister ligger innenfor nødvendig sikkerhetsavstand til ildstedet.

Det er registrert løs puss i brennkammeret på peisen i dagligstuen.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert områder med løs puss inne i brennkammer på peis i dagligstuen

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at gløt eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Videre bruk kan føre til økt varmebelastning på konstruksjonen under peisen og ytterligere oppsprekking.

Peisbunnen bør kontrolleres av kvalifisert fagperson eller feiervesen før videre bruk. Skadde ildfaste steiner og fuger bør utbedres eller skiftes, og underlaget bør samtidig kontrolleres.

• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

• Det anbefales å sikre tilstrekkelig avstand i henhold til gjeldende krav, enten ved å flytte ildstedet eller fjerne/skjerme brennbart materiale. Eventuelt kan det etableres godkjent brannbeskyttelse for å oppnå en trygg løsning.

• Større avstand til brennbart materiale må etableres.

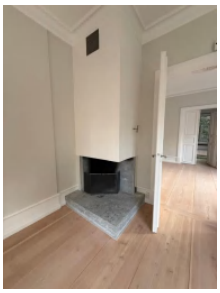
• Det anbefales å montere ildfast plate under og foran ildstedet i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

TG2 er satt på bakgrunn av registrerte sikkerhetsrelaterte avvik ved ildstedene og begrenset kontrollmulighet for pipeløpene. Det er registrert for liten ubrennbar plate foran etasjeovn, for liten avstand til brennbart materiale samt løs puss i brennkammer på peis. Flere pipevanger er ikke tilgjengelige for visuell kontroll, og pipene er ikke funksjonstestet. Forholdene bør kontrolleres og utbedres av kvalifisert fagperson.

Tilstandsrapport



Ovn på kjøkken



Peis i spisestue



Peis i dagligstuen



Peis soverom

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Grunnmur i naturstein, tegl og blokkmur.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner
Kjellergulvet og vegger er av betong/mur.

Konstruksjonen er vurdert som tilstrekkelig synlig eller vurderbar uten å måtte lage hull.

Konstruksjonen er åpen eller tilgjengelig (ikke skjult). Den er bygget på en måte der risiko for skjulte skader er lav og tilstanden kan vurderes gjennom synlige flater og målinger.



Kjellervegger

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er hovedsakelig malte profilerte tredører. Det er tofløyet dør med smårutet farget glass til entré, tofløyet dør mellom stuene og skyvedør mot kjøkken. Det er glassdør til hovedbadet.

Tilstandsrapport

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Ikke tidligere registrert av eier eller funnet tegn/ spor under befaringen.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD 1

Generell

Beskrivelse

Bad 1 ligger mot gårdsplassen ved hovedinngangen.
Badet er fra ombyggingen i 2007 og er utført med flislagte vegger, dels malt panel og malt himling. Gulvet har slipt betong med vannbåren gulvvarme.
Dusjsonen er nedsenket og har rennesluk langs vegg.
Det er vindu i dusjsonen, delvis skjermet med hengslet glassplate.

Badet er innredet med dusj, vegghengt toalett med skjult sisterne og støpt servant på benkeplate i eik. Det er glassvegg ved dusjsonen, mekanisk avtrekk og tilluft via spalte under døren.

Årstall: 2007 **Kilde:** Offentlig informasjon

1. ETASJE > BAD 1

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelse av arbeider på tettesjikt, sluk og andre våtromsarbeider.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).
- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
- Manglende dokumentasjon for utførelse gir automatisk TG-2
Det foreligger kun dokumentasjon i form av ferdigattest fra ombygningen i 2007 hos Plan-og bygningsetaten (PBE).
- Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.
- Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.
- Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

Manglende dokumentasjon innebærer at utførelsen av skjulte deler av konstruksjonen ikke kan verifiseres. Selv om det ikke nødvendigvis er registrert konkrete tegn til funksjonssvikt, medfører usikkerheten rundt utførelsen og våtrommets alder at det settes TG2.

1. ETASJE > BAD 1

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte og malte flater på vegger, tak med malt panel.
Det er ett vindu i dusjsonen som er delvis dekket med en hengslet glassplate.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

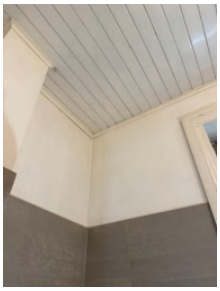
Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Silikonfugen mellom vegg og gulv har stedvis manglende vedheft.

Konsekvens/tiltak
• Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
• Oppgradering av silikonfuger, må påregnes.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av observert tilstand, alder og erfaringsbasert brukstid, samt manglende dokumentasjon av membranløsning.

Totalt oppussing/modernisering må påregnes innen rimelig tid.



Overflater vegger og himling

1. ETASJE > BAD 1

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er målt ca. 7 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Det er nedsenket dusj sone på ca 10 mm fall i dusjsonen til sluk er målt til ca. 3 mm
Det er registrert motfall fra terskel til kant på nedsenk på ca +5 mm.

Det er registrert mindre lokalt fall mot sluk og i dusjsone enn det som følger av preaksepterte ytelser.
Det er registrert riss i gulv. og avskallet betongbit ved rennesluk.
Det er registrert flekk i hjørnet på gulv under servant.

Det er gjennomført funksjonstest med vann. Vann ledes til sluk uten registrerte vesentlige vannansamlinger. Fallforholdene vurderes derfor som funksjonelt tilfredsstillende ved normal bruk.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann ikke ledes til sluk
• Det er observert tydelige riss i gulvflater. Forholdet vurderes å kunne skyldes en bakenforliggende årsak som ikke lar seg undersøke eller beskrive nærmere ved visuell inspeksjon

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.
• Vannet vil ledes til sluk, men tilstanden på overflater ellers, medfører risiko for fortsatt utvikling av skader på overflater og underliggende konstruksjoner og installasjoner.

Oppussing innen rimelig tid må påregnes.

Tilstandsrapport

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

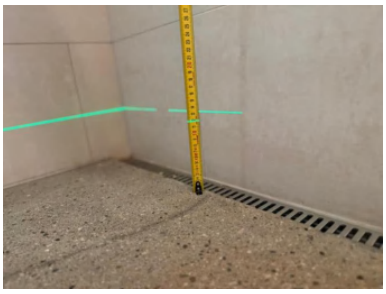
• Gulvets alder og registrerte sprekkdannelser bør vurderes opp mot behovet for nærmere undersøkelser av overflaten. Videre undersøkelser bør avklare omfanget av sprekkene og om det er behov for lokal reparasjon eller mer omfattende utbedring, sett i forhold til gulvets tilstand og badets gjenværende brukstid.

Det er registrert tydelige sprekker i gulvflaten. Sprekkdannelsene kan indikere bevegelser eller forhold i underlaget som ikke lar seg avklare ved visuell inspeksjon alene.

Det er registrert løse slitte elastiske fuger/silikonfuger særlig i overgang mellom gulv, vegg og dusjvegg.
Det er registrert riss i gulv. og avskallet betongbit ved rennesluk.
Det er registrert flekk i hjørnet på gulv under servant.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av de registrerte sprekkene, avvik i fallforhold på gulv og usikkerhet knyttet til bakenforliggende årsak og badets alder.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Måling fall til sluk



Nedsenket dusjsone



Spekker i betonggulv



Silikonfuger

1. ETASJE > BAD 1

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er ikke registrert synlig membranmansjett i rennesluket.

I rennesluk er tilslutningen mellom membran og sluk vanskelig tilgjengelig for visuell kontroll. Det kan derfor ikke verifiseres ved befaring om membranen er korrekt ført og tilsluttet sluket.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering.
Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1.

Membraner uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

smøremembran 15 år.
Foliemembran 18 år.
Banemembran 20 år.

Tilstandsrapport

Årstall: 2007 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
• Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak
• Manglende informasjon eller synlige tegn til vanntett sjikt gir usikkerhet om våtrommets tetthet. Dette medfører økt risiko for skjulte fuktskader dersom membran ikke er til stede eller ikke fungerer som forutsatt.

• Dersom dette ikke kan dokumenteres eller verifiseres, bør det vurderes tiltak som sikrer en godkjent og tett løsning, eventuelt full rehabilitering av våtrommet.

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

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. er det på grunn av manglende dokumentasjon av type membran satt tilstandsgrad TG-2.



Rennesluk langs vegg



Sluk

1. ETASJE > BAD 1

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har vegghengt toalett og baderomsinnredning med støpt betongservant på benkeplate av eik.
Dusj med regndusj og dusjvegg i glass.

Armaturer i dusj og på vask inkl. nedløp er testet og fungerer.

Årstall: 2007 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Riss eller avskalling kan føre til redusert overflatebeskyttelse, noe som øker risikoen for videre skade, misfarging og oppsamling av smuss og bakterier.

• Det anbefales å følge med på utviklingen av rissene. Dersom de forverres eller gir praktiske problemer, bør utbedring eller utskifting vurderes.

• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

TG er satt på grunnlag av riss i servant og manglende lekkasjesikring for innebygget sisterne for toalett

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD 1

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekks ventil i rommet, det er registrert for liten tilluftsspalte i dør.

Årstall: 2007 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

TG er satt på gunnlag av manglende tilluft / luftespalte i dør



Luftespalte i dør

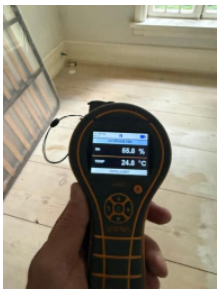
1. ETASJE > BAD 1

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom for å avdekke eventuell fukt i konstruksjonen bak våtsonen. Ingen avvik ble funnet.

Tilstandsrapport



RF måling i rom



RF måling i vegg

1. ETASJE > BAD 2

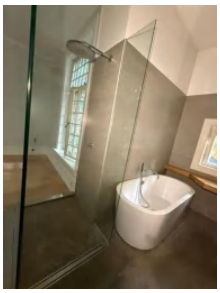
Generell

Beskrivelse

Bad 2 er tilknyttet hovedsoverom
Badet er fra ombyggingen i 2007 og er utført med flislagte vegger, og glassvegger i dusjen mot soverom. badet er utført med malte flater og malt himling. Gulvet er med slipt betong med vannbåren gulvvarme. Dusjsonen har rennesluk i overgang dusjsonen til resten av baderommet.

Badet er innredet med dusj, vegghengt toalett med skjult sisterne og støpt servant på benkeplate i eik. Det er glassvegg ved dusjsonen, mekanisk avtrekk og tilluft via spalte rundt glassdør.

Årstall: 2007 **Kilde:** Offentlig informasjon





1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelse av arbeider på tettesjikt, sluk og andre våtromsarbeider.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).
- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
- Manglende dokumentasjon for utførelse gir automatisk TG-2
Det foreligger kun dokumentasjon i form av ferdigattest fra ombygningen i 2007 hos Plan-og bygningsetaten (PBE).
- Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

Tilstandsrapport

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

Manglende dokumentasjon innebærer at utførelsen av skjulte deler av konstruksjonen ikke kan verifiseres. Selv om det ikke nødvendigvis er registrert konkrete tegn til funksjonssvikt, medfører usikkerheten rundt utførelsen og våtrommets alder at det settes TG2.

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte og malte flater på vegger, glassvegger i dusj, tak med malt panel og malte flater.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er registrert løs glassvegg/ dusjvegg i dusjsonen mot badekar

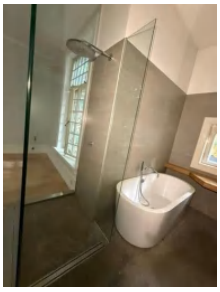
Konsekvens/tiltak

• Dusj veggen må remonteres og det må undesaøkes nærmere om det er oppstått ytterligere skade ved innfestingen til vegg og gulv.

TG er satt på bakgrunn av løs glassvegg i dusjsonen.



Vegger overflater



Overflater glassvegger

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på topp gulv ved dørterskel til topp slukrist.
Det er nedsenket dusj sone.

Det er registrert mindre lokalt fall mot sluk og i dusjsone, enn det som følger av preaksepterte ytelser.
Det er gjennomført funksjonstest med vann. Vann ledes til sluk, men det er registrert lokale vannansamlinger ved i dusjen

Det er registrert riss, sprekker og kalkavleiringer i gulv.

Årstall: 2007 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Det er observert tydelige riss i gulvet, i tillegg er det kalkavleiringer i dussonen. Forholdet vurderes å kunne skyldes en bakenforliggende årsak som ikke lar seg undersøke eller beskrive nærmere ved visuell inspeksjon

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

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

Tilstandsrapport

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

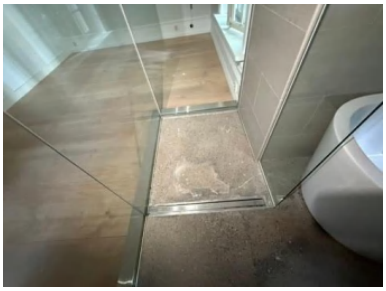
• Gulvets alder og registrerte sprekkdannelser bør vurderes opp mot behovet for nærmere undersøkelser av overflaten. Videre undersøkelser bør avklare omfanget av sprekkene og om det er behov for lokal reparasjon eller mer omfattende utbedring, sett i forhold til gulvets tilstand og badets gjenværende brukstid.

Det er registrert tydelige riss og sprekker i gulvflaten. Riss og sprekkdannelsene kan indikere bevegelser eller forhold i underlaget som ikke lar seg avklare ved visuell inspeksjon alene.

Det er registrert løse slitte elastiske fuger/silikonfuger særlig i overgang mellom gulv, vegg og dusjvegg.

Det er registrert flekk i hjørnet på gulv under servant.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av de registrerte sprekkene, avvik i fallforhold på gulv og usikkerhet knyttet til bakenforliggende årsak og badets alder.



Gulv i dusj

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er registrert synlig membran mansjett i sluket ved badekaret.

I rennesluk er tilslutningen mellom membran og sluk vanskelig tilgjengelig for visuell kontroll. Det kan derfor ikke verifiseres ved befaring om membranen er korrekt ført og tilsluttet sluket.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering.
Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1.

Membraner uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

smøremembran 15 år.
Foliemembran 18 år.
Banemembran 20 år.

Årstall: 2007 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

• Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Manglende informasjon eller synlige tegn til vanntett sjikt gir usikkerhet om våtrommets tetthet. Dette medfører økt risiko for skjulte fuktskader dersom membran ikke er til stede eller ikke fungerer som forutsatt.

• Dersom dette ikke kan dokumenteres eller verifiseres, bør det vurderes tiltak som sikrer en godkjent og tett løsning, eventuelt full rehabilitering av våtrommet.

Basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. er det på grunn av manglende dokumentasjon av type membran satt tilstandsgrad TG-2.

Tilstandsrapport



Bilde av rennesluk



Sluk badekar

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har vegghengt toalett og baderomsinnredning med betongservant på benkeplate av eik.
Dusj med regndusj og dusjvegger i glass. Hånklevarmerog frittstående badekar i kompositttmateriale med armatur for fylling og hånddusj. Det er registrert liten lekkasje fra servantbatteri.

Armaturer i dusj og på vask inkl. nedløp er testet og fungerer.
Det er i tidligere takst oppøyst at på kalde dager må hånklevarmer stå på for ekstra varme, ellers fare for at vannet fryser.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

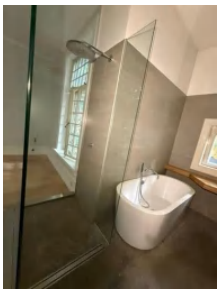
• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

TG er satt på grunnlag av manglende lekkasjesikring for innebygget sisterne for toalett.
Forholdet med rør som kan fryse på kalde dager bler ikke registrert ved befaringen på grunn av årstiden (sommer) det anbefales at forholdet undersøkes nærmere på vinterhalvåret for å avklare årsak og eventuelle tiltak.

Tilstandsrapport



Badekar og dusj



Servant



1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med tilluft via åpninger rundt glassdøren og avtrekks ventil i rommet.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

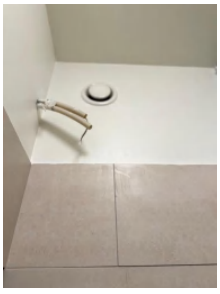
Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av observerte forhold. Tilluft til badet skjer via luftespalte under døren. Luftespalten er målt til ca. 7 mm. Spalten vurderes som begrenset, og det er usikkert om den gir tilstrekkelig overstrømningsareal for ventilasjonsanleggets luftmengde.



Avtrekksventil



Luftespalte i dør

1. ETASJE > BAD 2

Tilstandsrapport

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke tilgjengelige tilliggende vegger for hulltaking/fuktmåling fra tilstøtende rom. Veggene grenser mot yttervegger og vegger i glass. Kontrollen er derfor begrenset til tilgjengelige overflater i baderommet.

Som kompenserende kontroll er det utført utvidet fuktsøk med Protimeter fuktmåler. Det ble ikke registrert avvikende fuktverdier ved kontrollen.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Som kompenserende kontroll er det utført utvidet fuktsøk med Protimeter fuktmåler. Det ble ikke registrert avvikende fuktverdier ved kontrollen.

Fuktindikasjon / fuktsøk i våtrom
Er målinger som viser variasjoner i fuktighet over et område.
Det er viktig å være klar over at ingen eksakte verdier blir målt, men kun variasjoner i et område. Målinger av denne typen danner et grunnlag for videre undersøkelser.

1. ETASJE > BAD 3

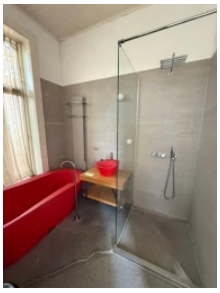
Generell

Beskrivelse

Bad 3 ligger mot gårdsplassen ved baktrappen.
Badet er fra ombyggingen i 2007 og er utført med flislagte vegger, og glassvegg i dusjen. ellers malte flater og malt himling. Gulvet er med slipt betong med vannbåren gulvvarme. Dusjsonen har rennesluk mot vegg.

Badet er innredet med dusj med glassvegg, vegghengt toalett i rustfritt stål med skjult sisterne, servant i kompositt på benkeplate i eik og badekar i kompositmateriale. Det er ventilasjon med avtrekk.

Årstall: 2007 **Kilde:** Offentlig informasjon



1. ETASJE > BAD 3

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelse av arbeider på tettesjikt, sluk og andre våtromsarbeider.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

Manglende dokumentasjon innebærer at utførelsen av skjulte deler av konstruksjonen ikke kan verifiseres. Selv om det ikke nødvendigvis er registrert konkrete tegn til funksjonssvikt, medfører usikkerheten rundt utførelsen og våtrommets alder at det settes TG2.

1. ETASJE > BAD 3

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte og malte flater på vegger, glass vegg i dusj, tak med malt panel og malte flater.

Årstall: 2007 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Det anbefales å montere glassplate eller lignende for å beskytte vinduets overflater mot vannsprut

TG er satt på grunnlag av ubeskyttet vindu i våtsonen ved badekar.



Badekar ved vindu

1. ETASJE > BAD 3

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er målt fall på ca. 4 mm for høydeforskjell på topp gulv ved dørterskel til topp slukrist ved badekar.
Det er avgrenset dusjsone med rennesluk mot vegg, det er registrert fall i dusjjsonen på 5 mm, målt fra fast kant i forkant dusj til rennesluk mot vegg.

Fall til sluk tilfredstiller ikke kravet om avrenning av vann til sluk fra hele rommet og i dusjsone.

Det er gjennomført funksjonstest med vann, der det er registrert at vann ledes bort fra sluk og til et område ca. midt på gulvet.

Høydeforskjell fra terskel til laveste punkt på gulvet ligger ca. 24 mm lavere.

Det er registrert riss, sprekker og kalkavleiringer i gulv overflaten som som samsvarer med det registrerte nedseket på gulver.
Det er registrert sprekk i overgang mellom gulv og veggflis i hele rommet som målt til ca. 7 mm på hjørnet ved baderomsdør.

Nedbøyningen i gulvet og sprekk i overgang til vegger, er en indkajsjon på ,ulige setninger / nedbøyninger i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

I dusjsonen er det registrert betydelig slitasje på betongoverflaten.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående.

• Det er påvist omfattende skader på gulvoverflater.

• Det er registrert riss, sprekker og kalkavleiringer i gulvoverflaten som som samsvarer med det registrerte nedseket på gulver.
Det er registrert sprekk i overgang mellom betongulv og veggflis i hele rommet som målt til ca. 7 mm på hjørnet ved baderomsdør.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

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

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

• Omfattende skader på gulvoverflater i våtrom kan føre til fuktinntrengning i underliggende konstruksjon. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.

• Det anbefales å utbedre eller skifte ut skadet gulvoverflate, samt kontrollere oppbygningen under for eventuelle fukt- eller konstruksjonsskader. Ved behov bør gulvet bygges opp på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm og med egnede materialer.

• Overflater må utbedres eller skiftes.

• Nedbøyningen i gulvet og sprekk i overgang til vegger, er en indkajsjon på mulige setninger / nedbøyninger i konstruksjonen.
Forholdet vurderes å kunne skyldes en bakenforliggende årsak som ikke lar seg kartlegge med visuell
inspeksjon alene. Konsekvens/foreslått tiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser av konstruksjonen eventuellt fra undesiden, for å kartlegge omfang, og hvilke tiltak som er nødvendige.

TG er satt på bakgrunn av observerte skader med sprekker i gulv overflate og sprekker langs vegger i tillegg til manglende fall til sluk og stedvis motfall på gulv.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Sluk ved badekar



Vannansamling på gulv og sprekk i gulv



Sprekk i overgang gulv / vegg

1. ETASJE > BAD 3

Tilstandsrapport

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er registrert synlig membranmansjett i sluket ved badekaret.

I rennesluk er tilslutningen mellom membran og sluk vanskelig tilgjengelig for visuell kontroll. Det kan derfor ikke verifiseres ved befaring om membranen er korrekt ført og tilsluttet sluket.

Vanntette sjikt ellers i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering.
Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1.

Membraner uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

smøremembran 15 år.
Foliemembran 18 år.
Banemembran 20 år.

Årstall: 2007 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

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

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

Basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. er det på grunn av manglende dokumentasjon av type membran satt tilstandsgrad TG-2.



Sluk ved badekar



Rennesluk i dusj

1. ETASJE > BAD 3

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har vegghengt toalett og baderomsinnredning med betongservant på benkeplate av eik.
Dusj med regndusj og dusjvegger i glass. Håndklevarmer og frittstående badekar i kompositttmateriale med armatur for fylling og hånddusj. Det er registrert liten lekkasje fra servant batteri.

Armaturer i dusj og på vask inkl. nedløp er testet og fungerer.
Det er i tidligere takst oppøyst at på kalde dager må hånklevarmer stå på for ekstra varme, ellers fare for at vannet fryser.

Årstall: 2007 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

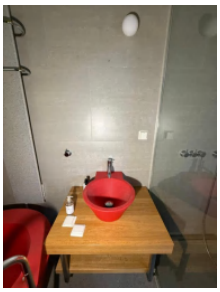
• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

TG er satt på grunnlag av manglende lekkasjesikring for innebygget sisterne for toalett.

Forholdet med rør som kan fryse på kalde dager bler ikke registrert ved befaringen på grunn av årstiden (sommer) det anbefales at forholdet undersøkes nærmere på vinterhalvåret for å avklare årsak og eventuelle tiltak.



1. ETASJE > BAD 3

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekks ventil i rommet, det mangler tilluftsspalte i dør.

Årstall: 2007 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

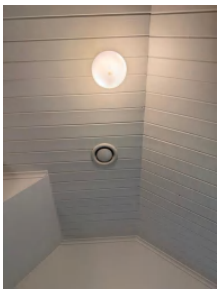
Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

TG er satt på gunnlag av manglende tilluft / luftespalte i dør



Avtrekksventil i tak



Dør til baderom

1. ETASJE > BAD 3

Tilstandsrapport

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke tilgjengelige tilliggende vegger for hulltaking/fuktmåling fra tilstøtende rom mot våtsonene. Veggene grenser mot yttervegger, tilliggende sjakt og fellesarealer. Kontrollen er derfor begrenset til tilgjengelige overflater i baderommet.

Som kompenserende kontroll er det utført utvidet fuktsøk med Protimeter fuktmåler. Det ble ikke registrert avvikende fuktverdier ved kontrollen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Som kompenserende kontroll er det utført utvidet fuktsøk med Protimeter fuktmåler. Det ble ikke registrert avvikende fuktverdier ved kontrollen.

Fuktindikasjon / fuktsøk i våtrom
Er målinger som viser variasjoner i fuktighet over et område.
Det er viktig å være klar over at ingen eksakte verdier blir målt, men kun variasjoner i et område. Målinger av denne typen danner et grunnlag for videre undersøkelser



Fuktsøk



Fuktsøk



Fuktsøk

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Bassengrom med badstue og dusjbad med liten servant, avdelt med glassvegger/ dører
Bassenget var fyllt med vann under befaringen, bassnegrom krever spesialkompetanse for å vurdere tekniske installesjoner og utførelse. vurderingen er derfor begrenset til vurdering av overflater over selve bassenget.
Det er registrert riss i betongdekket rundt bassenget og inne i dusjsone og badstu

KJELLER > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelse av arbeider på tettesjikt, sluk og andre våtromsarbeider.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).
• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.
• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.
• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

Manglende dokumentasjon innebærer at utførelsen av skjulte deler av konstruksjonen ikke kan verifiseres. Selv om det ikke nødvendigvis er registrert konkrete tegn til funksjonssvikt, medfører usikkerheten rundt utførelsen og våtrommets alder at det settes TG2.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte og malte flater på vegger, glassvegger i dusj og badstue, tak med malte flater.

Årstall: 2007 **Kilde:** Offentlig informasjon

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er målt ca. 22 mm høydeforskjell på topp gulv ved dørterskel til topp slukrist.
Det er nedsenket dusj sone.

Det er registrert mindre lokalt fall mot sluk og i dusjsone, enn det som følger av preaksepterte ytelser.

Vann ledes til sluk uten registrerte vesentlige vannansamlinger. Fallforholdene vurderes derfor som funksjonelt tilfredsstillende ved normal bruk.

Det er registrert riss, sprekker og kalkavleiringer i gulv.

Årstall: 2007 **Kilde:** Offentlig informasjon

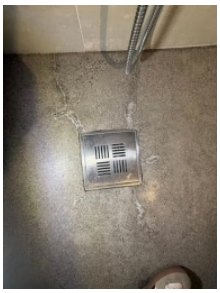
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

TG er satt på bakgrunn av observerte skader med sprekker i gulv overflate og sprekker langs vegger i tillegg til manglende fall til sluk og stedvis motfall på gulv.

Tilstandsrapport





KJELLER > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er ikke registrert synlig membranmansjett i sluket i dusjen.

Vanntette sjikt ellers i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering.
Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1.

Membraner uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

smøremembran 15 år.
Foliemembran 18 år.
Banemembran 20 år.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Manglende informasjon eller synlige tegn til vanntett sjikt gir usikkerhet om våtrommets tetthet. Dette medfører økt risiko for skjulte fuktskader dersom membran ikke er til stede eller ikke fungerer som forutsatt.

• Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser for å avklare om det finnes et fungerende vanntett sjikt. Undersøkelser kan f.eks. inkludere å innhente FDV-dokumentasjon for tettesjiktet, innhente opplysninger fra tidligere eiere og/eller håndtverkere, foreta nye målinger der det tidligere er tatt hull for fuktmålinger, eventuelt åpne tilstøtende konstruksjoner, foreta utvidet hulltaking og/eller montere kontinuerlig fuktføler.

• Dersom dette ikke kan dokumenteres eller verifiseres, bør det vurderes tiltak som sikrer en godkjent og tett løsning, eventuelt full rehabilitering av våtrommet.

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

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. er det på grunn av manglende dokumentasjon av type membran satt tilstandsgrad TG-2.

Tilstandsrapport



Sluk



Hjelpesluk

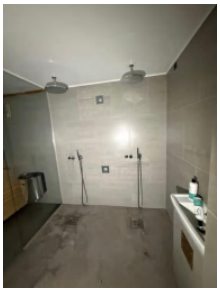
KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

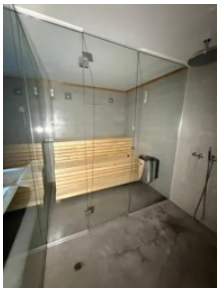
Beskrivelse

Bassengrommet har badstue og dusjbad avgrenset med glassvegger og er utstyrt med dobbel dusj med regndusj og håndholdt spyler og liten porselensvansk. badstue er utstyrt med badstue ovn og benk i tre.

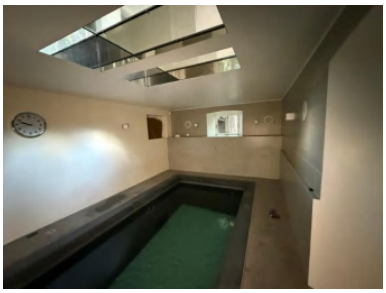
Årstall: 2007 **Kilde:** Offentlig informasjon



Dusjbad



Badstue



Basseng



Basseng

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er eget ventilasjonsanlegg tilknyttet bassengrommet.

Årstall: 2007 **Kilde:** Offentlig informasjon

KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking/fuktmåling fra tilstøtende rom mot våtsonene er ikke utført, da tilliggende konstruksjoner er utført i mur/betong.

Som kompenserende kontroll er det utført utvidet fuktsøk med Protimeter fuktmåler. Det ble ikke registrert avvikende fuktverdier ved kontrollen.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Som kompenserende kontroll er det utført utvidet fuktsøk med Protimeter fuktmåler. Det ble ikke registrert avvikende fuktverdier ved kontrollen.

Fuktindikasjon / fuktsøk i våtrom
Er målinger som viser variasjoner i fuktighet over et område.
Det er viktig å være klar over at ingen eksakte verdier blir målt, men kun variasjoner i et område. Målinger av denne typen danner et grunnlag for videre undersøkelser

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bod i kjeller innredet og tatt i bruk som vaskerom, rommet mangler tette sjikt, sluk og fall på gulv.
Rommet må oppgraderes for å tilfredstille kravene til vaskerom (våtrom).

Årstall: 2007 **Kilde:** Offentlig informasjon

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Rommet opprinnelig byggemeldt som bod og er ikke tilrettelagt for bruk som våtrom og det foreligger ikke dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

TG er satt på grunnlag av at det ikke er vantett sjikt eller sluk i rommet

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Bod (vaskerom) med vegger med malte plater, malt pusset mur og malt grunnmur i sten og tegl, malte plater i himling og innfelt belysning med downlights.

Årstall: 2007 **Kilde:** Offentlig informasjon

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Overflater gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulv i ubehandlet betong.
Det er registrert riss i overflaten.

Årstall: 2007 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at lekkasjevann ikke ledes til sluk og renner ut av våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• rommet er uten fall og sluk
• Det anbefales å etablere lekkasje stopper eller lignende tiltak før videre bruk av rommet som vaskerom.

Montering av lekkasjestopper kan ikke kompensere fullt ut for manglende sluk dersom rommet skal defineres og brukes som et fullverdig, forskriftsmessig vaskerom etter dagens regler.

TG er satt på bakgrunn av manglende fall og manglende sluk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Årstall: 2007 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Manglende vanntett sjikt på våtrommet gir høy risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette kan føre til omfattende fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.
• Det er viktig å etablere et godkjent vanntett sjikt (membran) i henhold til gjeldende våtromsnorm. I mange tilfeller vil det være nødvendig å rehabilitere våtrommet med korrekt oppbygning for å sikre en tett og varig løsning.
• Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

TG er satt på grunnlag av dagens bruk av rommet og manglende tettesjikt, slukløsning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

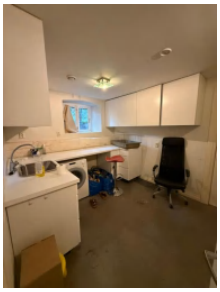
KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommt er innredet med enkle underskap og overskap og laminat benkeplate med nedfelt vaskeservant i stål med blandebatteri og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2007 **Kilde:** Offentlig informasjon



Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er registrert avtrekksventil i rommet, med det mangler tilluftsventil / luftespalte i dør.

Årstall: 2007 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak
• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

TG er satt på bakgrunn av manglende tilluftsventil / luftespalte i dør.

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke tilgjengelige tilliggende vegger for hulltaking/fuktmåling fra tilstøtende rom mot våtsonene. Veggene grenser mot tilliggende boenhet, flislagt vegg i toalett og fellesarealer. Kontrollen er derfor begrenset til tilgjengelige overflater i vaskerommet

Som kompenserende kontroll er det utført utvidet fuktsøk med Protimeter fuktmåler på steder der det erfaringsmessig forekommer fukt i konstruksjoner. Det ble ikke registrert avvikende fuktverdier ved kontrollen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Som kompenserende kontroll er det utført utvidet fuktsøk med Protimeter fuktmåler. Det ble ikke registrert avvikende fuktverdier ved kontrollen.

Fuktindikasjon / fuktsøk i våtrom
Er målinger som viser variasjoner i fuktighet over et område.
Det er viktig å være klar over at ingen eksakte verdier blir målt, men kun variasjoner i et område. Målinger av denne typen danner et grunnlag for videre undersøkelser

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Hvit laminat innredning med glatte fronter. Helte benkeplate. 1 stor porselens kum. Integrert stekeovn, dampovn, komfyrtopp med 5 gassbluss, oppvaskmaskin. Avtrekksvifte fra Elica. Spiseplass og Peisovn.
Alle hvitevarer fra Siemens.

Komfyrvakt var ikke uttrykkelige krav på etableringstidspunktet, men anbefales ettermontert som sikkerhets- og skadeforebyggende tiltak.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport







1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Skråstilt veggventilator (kjøkkenvifte) i hvit glass, med avtrekk ut.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Kjøkkenventilator

TOALETTROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

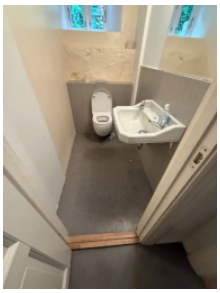
Beskrivelse

Toalettrom kjeller

Delvis flislagte vegger, malt mur og malte glatte flater på vegger og himling.

Årstall: 2007 **Kilde:** Offentlig informasjon

Tilstandsrapport



KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Innredet med vegghengt toalett med innebygget sisterne og servant i poreslen.

Årstall: 2007 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.

Konsekvens/tiltak

- Manglende lekkasjedeteksjon øker risikoen for skjulte vannlekkasjer som kan føre til fukt- og konstruksjonsskader over tid.
- Installere lekkasjedeteksjon eller sørge for annen løsning som gjør lekkasjer synlige og tilgjengelige for kontroll.

TG er satt på bakgrunn av manglende lekkasjesikring



KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Det er registrert avtrekksventil i rommet, med det mangler tilluftsventil / luftespalte i dør.

Årstall: 2007 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluftsløsning.

TG er satt på bakgrunn av manglende tilluftsventil / luftespalte i dør.

PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

1. ETASJE > KJØLEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Kjølerom ved kjøkken
innredet med kjøle aggregat og hyller.
Våtromsplater på vegger og malte plater i taket, gulv med belegg.

Ved befaringen hadde kjølerommet vært avslått i noen tid etter overtagelsen.

Årstall: 2007 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist delvise skader på overflater.
- Det er påvist konstruksjon med skaderisiko pga. avvik fra faglig god utførelse/oppbygging.
- Det er påvist forhøyet fuktverdi i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Skader på overflater kan føre til redusert levetid, påvirke estetikk og i noen tilfeller indikere underliggende problemer som fukt eller slitasje.
- Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser for å vurdere omfanget av skadene og eventuelt utbedre eller reparere berørte overflater. Eventuelle underliggende årsaker bør avklares og utbedres for å sikre en varig løsning.
- Avvik fra faglig god utførelse eller oppbygging i spesialrom kan medføre økt risiko for skader, redusert funksjon og kortere levetid på konstruksjonen. Feil utførelse kan også gi uønskede forhold som fuktproblemer, varmebelastning eller dårlig inneklima.
- Det anbefales å vurdere konstruksjonen nærmere for å avklare omfang og konsekvens av avviket. Eventuelle feil bør utbedres i henhold til gjeldende krav og anbefalinger for den aktuelle romtypen, og arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.
- Forhøyet fuktverdi i konstruksjonen indikerer fuktpåvirkning og økt risiko for utvikling av fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer over tid.
- Det anbefales å undersøke årsaken til fuktpåvirkningen og utbedre denne. Området bør følges opp med målinger og eventuelt åpnes for nærmere kontroll dersom fuktnivået ikke reduseres.

TG satt på bakgrunn av alder og forhøyede fuktmålinger i treverk ved dør og vindu, samt synlige tegn på kondensskader.



Fuktsøk dørkarm



Fuktsøk yttervegg



Fuktsøk vegg mot kjøkken



Fuktsøk yttervegg

1. ETASJE > KJØLEROM

TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Kjøleaggregatet i taket fungerte under befaring.

Tilstandsrapport

Årstall: 2007 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
• Det tekniske anlegget er eldre enn 15 år og har derfor fremtidig usikker funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tekniske anlegg eldre enn 15 år har økt risiko for slitasje, redusert driftssikkerhet og funksjonssvikt. Dette kan medføre behov for hyppigere vedlikehold og fare for uforutsette feil.
• Det anbefales å følge opp anlegget med jevnlig kontroll og vedlikehold. Det bør også påregnes utskifting eller oppgradering på sikt for å sikre stabil og tilfredsstillende drift.

TG ar satt på bakgrunn av anleggets alder og at anlegget har usikker fremtidig funksjonstid.

KJELLER > KJØLEROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Kjølerom i kjeller ved baktrapp
Kjølevifte i taket i kjølerommet, med kjøleaggregat plassert i trapperom

Overflater med malte plater og pusset mur på vegger og malte plater i tak, gulv i ubehandlet betong.

Ved befaringen hadde kjølerommet vært avslått i noen tid etter overtagelsen.

Årstall: 2007 **Kilde:** Offentlig informasjon



KJELLER > KJØLEROM

TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Kjøleaggregat var i funksjon under befaring.

Årstall: 2007 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
• Det tekniske anlegget er eldre enn 15 år og har derfor fremtidig usikker funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tekniske anlegg eldre enn 15 år har økt risiko for slitasje, redusert driftssikkerhet og funksjonssvikt. Dette kan medføre behov for hyppigere vedlikehold og fare for uforutsette feil.
• Det anbefales å følge opp anlegget med jevnlig kontroll og vedlikehold. Det bør også påregnes utskifting eller oppgradering på sikt for å sikre stabil og tilfredsstillende drift.

TG er satt på bakgrunn av anleggets alder.

Tilstandsrapport



Kjølevifte



Kjøleggregat

KJELLER > VENTILASJON BASSENGROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Teknisk rom ventilasjon bassengrom, badstue og dusjbad.
Det er registrert rust på bærkonststruksjoner i stål og avskallet puss på pussede flater i taket.

Årstall: 2007 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
• Det er påvist delvise skader på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Skader på overflater kan føre til redusert levetid, påvirke estetikk og i noen tilfeller indikere underliggende problemer som fukt eller slitasje.
• Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser for å vurdere omfanget av skadene og eventuelt utbedre eller reparere berørte overflater. Eventuelle underliggende årsaker bør avklares og utbedres for å sikre en varig løsning.

TG er satt på bakgrunn av overflateskader på konstruksjon og vegg/ takoverflater.



KJELLER > VENTILASJON BASSENGROM

TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Ventilasjonsanlegg for bassengrom med tilhørende badstue og dusj.

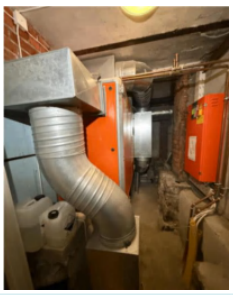
Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det tekniske anlegget er eldre enn 15 år og har derfor fremtidig usikker funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tekniske anlegg eldre enn 15 år har økt risiko for slitasje, redusert driftssikkerhet og funksjonssvikt. Dette kan medføre behov for hyppigere vedlikehold og fare for uforutsette feil.
• Det anbefales å følge opp anlegget med jevnlig kontroll og vedlikehold. Det bør også påregnes utskifting eller oppgradering på sikt for å sikre stabil og tilfredsstillende drift.

TG er satt på bakgrunn av anleggets alder og usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er hovedsakelig utført som rør-i-rør-system i plast. Det er besiktiget i fordelerskap som kunne åpnes (noen var låst og uten nøkkel) og bad og kjøkkenbenker.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på rørarbeider i forbindelse med befaringen.
Uten dokumentasjon kan det ikke verifiseres at arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrifter og anbefalte løsninger på oppføringstidspunktet.

Fordelerskap med samlestokk er plassert i etasjen.

Det er registrert lavt vanntrykk i kraner på våtromrom og kjøkken.

Hovedstoppekran og vannmåler er plassert i teknisk rom i kjelleren.

Røranlegget er funksjonsprøvd men ikke teknisk kontrollert utover visuell besiktigelse. For nærmere vurdering av utførelse og funksjon anbefales kontroll av autorisert rørlegger.

Øvrige vannrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Årstall: 2007 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er registrert at det ikke er tilstrekkelig tilgang til koblinger og rør i toalettsisterner, det er bare spyleknapp og ikke deksel.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å installere løs topplate/ flis for tilgang til innebyggede toalett sisterner.

TG er satt på bakgrunn av lavt trykk og manglende lekkasjesikring av innebygde toalettsisterner.





Toalettsisterner

TG 1 Innvendige avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tillgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Årstall: 2007 **Kilde:** Offentlig informasjon

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk balansert ventilasjon.
Det er fire separate ventilasjonsanlegg i bygningen, med eget ventilasjonsanlegg for leilighet i eget rom i 1. etasje.

Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.
Tilstandgraden er satt ut fra alder og opplysninger fra eier om funksjonen.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er etablert bergvarmeanlegg med to energibrønner, hver med opplyst dybde på ca. 200 meter. Varmeveksler og øvrig teknisk utstyr er plassert i teknisk rom i kjelleren under trappen.

Anlegget er ikke funksjonsprøvd eller teknisk kontrollert, da dette ligger utenfor takstmannens fagområde. Ved behov for nærmere vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Eier opplyser at det vannbårne varmeanlegget har ustabil varmeleveranse. Under befaringen pågikk arbeider med anlegget for å utbedre forholdene.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens / tiltak: Feil i styring og regulering kan medføre ujevn romtemperatur og redusert funksjon. Utbedringene bør ferdigstilles, og anlegget bør deretter funksjonsprøves og dokumenteres av kvalifisert fagperson.

TG er satt på bakgrunn av opplysninger om ustabil varmeleveranse.

Forholdet vurderes å innebære redusert funksjon, men det er ikke dokumentert fullstendig funksjonssvikt i varmeanlegget. Utbedringene bør ferdigstilles, og anlegget funksjonsprøves og dokumenteres av kvalifisert fagperson.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsberedere med kapasitet på ca. 200 og 300 liter er plassert i teknisk rom i kjelleren.
Berederen er fuktsikret med sluk.
Varmtvannsberedere er ikke inspisert nærmere da de er vanskelig tilgjengelige og ikke er merket særskilt hvilken bereder som er tilknyttet seksjonen.

Anlegget er derfor vurdert til å inngå i et fellesanlegg for seksjonene

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Det er etablert vannbåren gulvvarme i gulvene i 1. etasje og deler av kjeller, med unntak av kjølerommene. Gulvvarmen er tilkoblet varmeanlegget i

teknisk rom i kjelleren via fordelerskap med samlestokk plassert i fordelingsskap i entré.
Det er ikke registrert lekkasjesikkring i skap for vannbåren varme.

Eier opplyser at: "anlegget styres manuelt, da termostater og aktuatorer ikke fungerer. Styringsystem for vannbåren varme anbefales byttet til trådløs styring i 1 og U etg."

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på rørarbeider under befaringen.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Eier har opplyst om funksjonsfeil for eksempel radiator eller gulv som ikke gir varme.

Konsekvens/tiltak
• Eier opplyser om funksjonsfeil på eksisterende styringsanleg, og at dette i dag styres manuellt.
• Det anbefales at anleggets utførelse og funksjon kontrolleres nærmere av autorisert rørlegger for å avklare årsaken til funksjonssvikten og vurdere behovet for eventuelle utbedringer.

TG er satt på grunnlag av manglende funksjon på det eksisterende styrings systemet på anlegget.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er etablert et gassanlegg med nedgravd gasstank på ca. 3 000 liter. Anlegget kan benyttes som tilleggsoppvarming for det vannbårne varmeanlegget og forsyner også gass til komfyrer i leilighetene i 1. og 2. etasje.

Utvendig på vegg ved inngangsdøren er det plassert koblingsboks for gassanlegget.

Det er ikke fremlagt service- eller kontrollrapporter for anlegget. Selve gassanlegget er ikke teknisk kontrollert, da dette ligger utenfor takstmannens fagområde. Ved behov for nærmere vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• VVS-installasjoner har nådd en alder som gjør at de har en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre VVS-installasjoner har økt risiko for svikt, lekkasjer og redusert funksjon, med fare for vannskader og driftsproblemer.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner
• Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av installasjonene for å sikre videre driftssikkerhet.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er fornyet i forbindelse med ombygning og oppgradering i 2007-2009. med sikringsskap hovedsikiringer og fellesarealet i teknisk rom i kjeller og egne sikringsskap i hver seksjon.
Det er fremlagt dokumentasjon i form av el-kontroll rapport, med samsvarserklæring på retting av avvikene i el-rapporten.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er registrert brannslukningsapparat i soverom

Brann/ røykvarslere i tak.

Det er registrert følgende avvik på brancelle inndeling:
I kjellerrom ved hovedtrapp er det vindu og kontruksjon mot trappeløp uten tilstrekkelig brannklasse
I bassengrommet er det vindu inn til naboseksjon uten tilstrekkelig brannklasse.
Dør til felles gang fra bassengrom er uten tilstrekkelig brannklasse

Vurdering av avvik:
• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

Konsekvens/tiltak
• Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.
• Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.
• Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.
• Døren til hovedtrapp mangler brannklassifiseringsmerke, Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon som bekrefter dørens brannklassifisering. (se beskrivelse under ytterdører).

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er etablert to separate sentralstøvsugeranlegg i bygningen. Anlegget for 1. etasje og kjeller har aggregat plassert i utvendig teknisk rom, mens anlegget for 2. etasje har aggregat plassert på loftet.

Anleggene er ikke funksjonsprøvd eller teknisk kontrollert, da dette ligger utenfor takstmannens fagområde. Ved behov for nærmere vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

I forbindelse med oppgradering og ombygging av bygningen ble det etablert ny drenering, utvendig grunnmursisolasjon og grunnmursplast.

Det er stedvis synlig grunnmursplast over terreng uten avslutning med topplist. Manglende avslutning kan gi redusert beskyttelse mot vann og smuss bak plasten. Det anbefales montering av egnet topplist og kontroll av avslutningen langs grunnmuren.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Grunnmursplate er ikke avsluttet med beslag/topplist.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens er at det kan komme smuss og jord bak fuktsperren, som igjen hindre drenering av fukt og føre oppfuktning av konstruksjonen.
Tiltak er lokal utbedring.

TG er satt på grunnlag av manglende topplist på grunnmursplater

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har hovedsakelig grunnmur i naturstein og teglstein. I forbindelse med tilbygg er det stedvis registrert grunnmurer av tegl og murblokker.

Fundamentene er ikke inspisert, og byggegrunnen er ikke kjent. Bygningsdelen er i hovedsak skjult og ikke tilgjengelig for visuell kontroll, og faktisk tilstand kan derfor ikke vurderes.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak
• Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.
• Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.
• Lokal utbedring må utføres.

TG er satt på bakgrunn av alder og observerte forhold.



TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er i hovedsak tilnærmet flat, med svak helning mot sørøst. Terrenget ligger høyest mot gaten og har stedvis svakt fall inn mot bygningen på gatesiden og langs deler av langsiden. Terrenget ble planert i forbindelse med ny utvendig drenering.

Terreng nær grunnmur bør ha fall som leder overflatevann bort fra bygningen. Der terrenget faller inn mot grunnmuren, bør fallforholdene justeres for å redusere fuktbelastningen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige vannledning er av plast. Utvendige vannledninger er 32 mm fra 2007.
På hjørnet av innkjørselen er det montert stakekum for avløp og stoppekran for vann
Tidligere eier har i tilstandsrapport fra 2023 opplyst at det ble lagt nye rør for vann og avløp i 2007 frem til hjørnet på innkjørselen. Hva som ligger videre ut til offentlig ledning er usikkert.

Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Tilstandsrapport

• Avvik: Dør mellom leiligheten og felles hovedtrapp er i tidligere tilstandsrapport beskrevet som brann- og lyddør. Det er ikke registrert synlig brannklassifiseringsmerke på døren, og det foreligger ikke annen dokumentasjon som bekrefter dørens brannklassifisering. Brannmotstanden kan derfor ikke verifiseres.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at gløer eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det anbefales å montere snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

• Det anbefales å montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

• Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.

• Stigetrinn og plattform for feier anbefales montert.

• Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon som bekrefter dørens brannklassifisering. Dersom tilfredsstillende brannklassifisering ikke kan dokumenteres, anbefales det at at døren skiftes ut med en dør som oppfyller gjeldende krav til brannmotstand.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Rekkverkshøyde bør endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

• Det er registrert at glassavskjermingen har synlig slitasje med oppsprukket og avflasset overflatebehandling samt uttørket og stedvis mangelfullt kitt rundt glassfeltene.

Forholdet anses å være del av sameiets utvendige vedlikehold. en eventuell utbedring anbefales utført som en dela av sameiets ytre vedlikehold.

• Konsekvens:
Mangelfull overflatebeskyttelse og åpne eller svekkede kittfuger kan medføre fuktopptak i trerammer og videre utvikling av råte- og materialskader. Dårlig treverk i rekkverket kan over tid redusere styrke og sikkerhet.

Tiltak:
Skadet og svekket treverk bør undersøkes nærmere og skiftes eller utbedres ved behov. Glassavskjermingen bør vedlikeholdes med utskifting eller reparasjon av skadet kitt, nødvendig overflatebehandling og kontroll av treverket rundt glassfeltene.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

• Det anbefales å sikre tilstrekkelig avstand i henhold til gjeldende krav, enten ved å flytte ildstedet eller fjerne/skjerme brennbart materiale. Eventuelt kan det etableres godkjent brannbeskyttelse for å oppnå en trygg løsning.

• Større avstand til brennbart materiale må etableres.

• Det anbefales å montere ildfast plate under og foran ildstedet i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

• Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.

• Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

• Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.

• Døren til hovedtrapp mangler brannklassifiseringsmerke, Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon som bekrefter dørens brannklassifisering. (se beskrivelse under ytterdører).

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår

Kommentar
Ikke kjent

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Garasjen er en frittstående trekonstruksjon, fundamentert på støpte søyler, med stående malt trekledning og yttertak tekket med bølgeplater.
Garasjen har malt vippeport i tre.

Det er registrert betydelig slitasje og vedlikeholdsbehov på utvendig treverk.
Trekledning og vippeport og andre trekonstruksjoner står flere steder i kontakt med eller nær terreng. Det er registrert råteskader og svekkelser i treverk.

Garasjen vurderes å ha behov for omfattende utvendig vedlikehold og utskifting av skadet treverk.

Takplatene er av eldre bølgeplatetype og kan inneholde asbest.
Materialinnholdet anbefales kontrollert før eventuell bearbeiding, demontering eller utskifting.

Garasjen er ikke tilstandsvurdert etter Forskrift til avhendingslova og NS 3600. Beskrivelsen er kun overordnet og basert på en enkel visuell vurdering.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

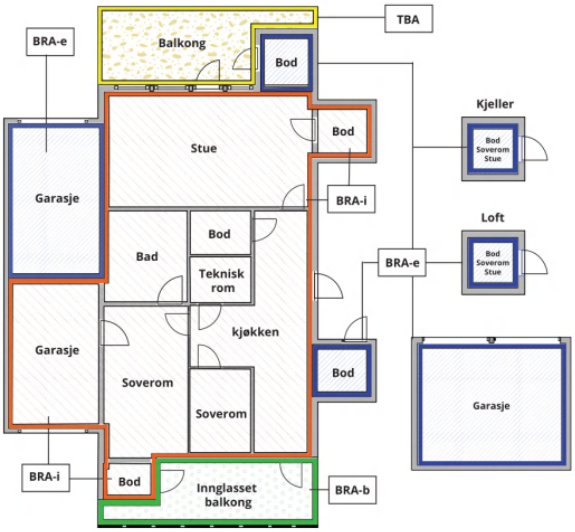
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Garasje		20		20	
SUM		**20**			
SUM BRA	**20**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene i boligen er oppmålt med laserscanner Leica B2GO.

Alle mål er avrundet i etter avrundingsregler for oppmåling

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Garasjen er inntegnet på situasjonsplan for siste godkjente søknad til kommunen i 2007, uten kommentarer.

Nyere håndverkstjenester

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	183			183	45
Kjeller		87		87	
SUM	**183**	**87**			**45**
SUM BRA	**270**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad 1, bad 2, bad 3, soverom, soverom 2, soverom 3, entré, dagligstue, mellomstue, spisestue, kjølerom, kjøkken		
Kjeller		Kontor, kjølerom, toalettrom, svømmebasseng, teknisk rom, bad, ventilasjon bassengrom, vaskerom	

Kommentar

Arealene i boligen er oppmålt med laserscanner Leica B2GO.
Alle rom er oppmålt og registrert etter faktisk bruk under befaring.

Alle mål er avrundet i etter avrundingsregler for oppmåling

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er avvik i størrelse på tilbygg for vaskerom i forhold til tegninger hos kommunen.

Forholdet anbefales brakt i orden ved søknad til kommune.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Oppussing av overflater på vegger og gulv.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.8.2026	Marcus Pran	Takstingeniør
	Murat Sarayli	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	211	175		2	1479 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsverdi.no IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Niels Juels gate 13

Hjemmelshaver
Sarayli Helene Fatima, Sarayli Murat

Boligselskap
Sameiet Niels Juels gate 13

Forretningsfører
Ikke kjent

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Niels Juels gate på Skillebekk/Frogner i Oslo. Området består hovedsakelig av etablert boligbebyggelse, med innslag av næring og servicefunksjoner. Det er kort avstand til kollektivtransport, dagligvarehandel og øvrige servicetilbud.

Leiligheten ligger i byggets 1. etasje og kjeller.
1 etasje består av kjøkken, dagligstue, mellomstue, spisestue, tre soverom, tre bad og kjølerom. og veranda med direkte adkomst fra dagligstue.
Kjelleren består av kontor/arbeisdsrom, kjølerom, toalettrom, vaskerom og bassengrom med badstue og dusj og teknisk rom for ventilasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Eiendommen er oppført på byantikvarens gule liste.
Dette medfører at det kan være krav om søknad ved utvendige endringer på bygget, som for eksempel skifte av dører og vinduer.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
	ukjent			

Kommentar
Det er forutsatt at eiendommen er fullforsikret gjennom sameiet/ borettslaget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	13.03.2024	Tidligere takst / tilstandsrapport	Gjennomgått		Nei
Eier	14.03.2024	Tidl. salgsprospekt	Gjennomgått		Nei
Plan-og Bygningsetaten	28.07.2026	Regulering / gul liste	Ikke gjennomgått		Nei
El-kokontroll Avviksrapprt SG-Elektriker AS	08.07.2026	Bolig og brannforebyggende kontrollrapport utarbeidet iht. NEK 405-2: 2020 a	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	30.09.2026	Retting av el-anlegg etter el-kontroll	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.09.2026	
2	05.10.2026	
3	11.10.2026	
4	20.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Rapporten begrenser seg til leiligheten og forhold som normalt

Forutsetninger

omfattes av eiers vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Dette omfatter i hovedsak forhold innenfor leilighetens avgrensning. Bygningens fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner er derfor ikke vurdert, med mindre dette er særskilt omtalt.
Befaringen er utført på nivå 1 i henhold til NS 3424. Dette innebærer en generell tilstandsanalyse basert på visuelle observasjoner, eventuelt supplert med enkle målinger. Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige flater og konstruksjoner, uten fysiske inngrep som demontering eller åpning av konstruksjoner.

Våtrom og rom med vanninstallasjoner er inspisert med særlig oppmerksomhet på fallforhold, synlige avvik og tegn til fuktpåvirkning. Skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert.

Heftelser, servitutter og offentlige dokumenter er ikke undersøkt av takstmann dersom dette ikke er særskilt opplyst. Dokumentasjon på utførte arbeider er ikke kjent dersom dette ikke er fremlagt.

MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom rapporten før den tas i bruk og gi tilbakemelding til takstmannen dersom det oppdages feil eller mangler.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Helene Fatima Sarayli	9578-5999-4-2323606	2026-10-14 17:35:22
Murat Sarayli	9578-5999-4-4016264	2026-10-14 16:20:02

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
14. okt. 2026

Oppdragsnummer
5-0486/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Niels Juels gate 13, 0272 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Helene Fatima Sarayli, Murat Sarayli

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
11. juni 2026

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, privat forsikring
Polisenummer: 6142131
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

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

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

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tingvalla Elektro AS. Company did complete control and assesment and done all neccessary measures including below : Flytting av ledninger fra sikring 31-35 Montering av kanallokk under basseng Fjerning av skjøteledning Sikring av ledere som stikker ned fra taket Feilsøking av jordfeil Heving av stikkontakter på vaskerom Omkobling av lys og stikk vaskerom til seksjon 2 Montering av deksel for vvb Festing av kabling under trapp Splitting av kurs for lys i gang 2.etg fra felles måler til måler for seksjon 1

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? July 2026

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tingvalla Elektro AS

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Bygningen ble oppgradert av forrige eier ca. 2007. vi har ikke ytterligere kjennskap til arbeidet.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Se tilstandsraport.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Har utført elkontrol med påfølgende retting.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Styringssystem vannbåren gulvvarme fungerer ikke, styres manuelt.

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Arealmålinger er utført av en takstmann med egnet utstyr, og resultatene fremgår av tilstandsrapporten.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0486/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Murat Sarayli	**2026-10-14**	**Helene Fatima Sarayli**	**2026-10-14**

Identifikasjon

bankID Murat Sarayli

Identifikasjon

bankID Helene Fatima Sarayli

Signicat

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

Protokoll

ÅRSMØTE SAMEIET NIELS JUELSGATE 13

Til stede eller representert ved fullmakt var eierne av seksjon 1,2,3 og 4.

Navn: Murat Sarayli, Helene Sarayli, Lena Lexen og Maria Prikhodko

1. MØTELEDER OG PROTOKOLL

1.1 Møteleder

Murat Sarayli ble valgt til møteleder

1.2 Protokoll

Murat Sarayli, Helene Sarayli, Lena Lexen og Maria Prikhodko ble valgt til å signere protokoll

Møtelederen konstaterte at årsmøtet var lovlig innkalt.

2. ENDRING AV VEDTEKTENE

I forbindelse med salg av seksjon 1 og 2 er det behov for å foreta noen justeringer av dagens vedtekter i sameiet.

Møtelederen opplyste at hvert av de fire forslagene nedenfor skulle stemmes over særskilt, og at vedtektsendringene krever minst to tredjedels flertall.

Utkast til endrede vedtekter ble fremlagt som underlag til sak 2.

2.1 Styrets sammensetning

Etter gjeldende vedtekter består styret av 2 sameiere. Styret foreslår at dette endres slik at hver seksjon er representert i Styret.

Forlag til nytt 1. avsnitt i § 4: *Styret består av en fra hver seksjon, hvorav en er styreleder som velges for 2 år av gangen.*

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

2.2 Reseksjonering av uteareal

Styret foreslår at det inntas en rett for hver seksjonseier til å kreve at uteareal som seksjonen har bruksrett til etter den gjeldende ordningen (se kartskisse kart av 31.01.2024), søkes reseksjonert som tilleggsdel til seksjonen. Arealets plassering og avgrensning skal dokumenteres i et kart som godkjennes av de berørte seksjonseierne før søknad fremmes. Samtlige seksjonseierne plikter å medvirke til nødvendig søknad og dokumentasjon. Bestemmelsen innebærer ikke i seg selv noen endring av seksjonsgrensene eller sameiebrøkene.

Forslaget inntas i vedtektene.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Dokument: 8dc7bcc2-00ce-4d6a-94b8-2fa2c77a0fe8

2.3 Sammenslåing av seksjon 1 og seksjon 2

Dersom seksjon 1 og seksjon 2 får samme eier, foreslår Styret at eieren kan kreve at seksjonene søkes sammenslått ved reseksjonering. De øvrige seksjonseierne skal i såfall medvirke til nødvendig søknad og dokumentasjon. Ny sameiebrøk blir summen av teller for seksjon 1 og 2.

Bestemmelsen inntas i vedtektene for å sikre eiers rett til sammenslåing.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt

2.4 Kjøpsopsjon for kjølerom i kjeller

Styret foreslår å gi Eier av seksjon 1 har rett, men ikke plikt, til å kjøpe kjølerommet i kjelleren som i dag tilhører seksjon 2, for **NOK 200 000**. Kjølerommet er opplyst å være målt til ca. **3,68 m²**. Opsjonen må utøves ved skriftlig melding til eier av seksjon 2 senest **31. desember 2029**.

Dersom opsjonen utøves innen fristen, skal eier av seksjon 2 overdra det aktuelle arealet til eier av seksjon 1 mot betaling av kjøpesummen. Seksjonseierne skal medvirke til nødvendig reseksjonering slik at arealet, dersom dette godkjennes, blir tilleggsdel til seksjon 1. Sameiebrøken skal endres i samsvar med den godkjente reseksjoneringen.

Forslaget inntas i vedtektene for å sikre seksjon 1 denne retten.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt

Møtet ble hevet

Oslo, 28.10.26

Murat Sarayli, Helene Sarayli, Lena Lexen og Maria Prikhodko

Dokument: 8dc7bcc2-00ce-4d6a-94b8-2fa2c77a0fe8

SIGNICAT

Denne dokumentpakken inneholder:

- *Originaldokumentene*
- *Signaturside (denne siden)*
- *Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.*

Signatarer:

Navn	*Fødselsdato*	*Metode*	*Dato*
Sarayli, Helene Fatima	15.05.1978	BANKID	28.10.2026 10:11
Prikhodko, Maria	09.10.1989	BANKID	28.10.2026 11:31
Sarayli, Murat	14.04.1967	BANKID	28.10.2026 09:28
Lexen, Lena	19.05.1984	BANKID	28.10.2026 09:32

Denne filen er forseglet med en digital signatur.
Forseglingen er din garanti for filens autentisitet.

VEDTEKTER

FOR SAMEIET NIELS JUELS GATE 13

GNR 211 OG BNR 72

§ 1. NAVN OG FORMÅL.

Sameiets navn er NIELS JUELS GATE 13. Sameiet består av i alt 4 seksjoner av gnr 211 og bnr 175 i Oslo Kommune. Sameiet ble opprettet med seksjonsbegjæring tinglyst 16.02.2024.....

Sameiet har som formål i å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesarealer, samt ivareta andre saker av felles interesse, i overensstemmelse med gjeldene lover og vedtekter.

§ 2. FORHOLDET MELLOM SAMEIERNE.

Felleskostnader fordeles etter BRØK på boligseksjonen mellom sameierne.

Sameierbrøken er basert på seksjonenes innbyrdes størrelse.

Alle seksjonseiere har adgang til kabler for tele/bredbånd/TV/strøm/Gass tank som ligger på uteområdene for tilsyn og kobling, også der hvor sameierne har eksklusiv bruksrett.

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Det er ikke tillatt å leie bort parkeringsplasser som ikke er seksjonseiere, eller beboere i sameiet.

§ 3. SAMEIERMØTE (ÅRSMØTE).

Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av april måned.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når minst to av sameierne eller styret skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst 3 dager og høyst 20 dager.

Ved begge typer innkalling skal saksliste foreligge.

Ordinært sameiermøte skal behandle:

1. Billagsperm for fellesutgifter, som går på rund gang mellom sameierne, hvert år.
2. Styret består 1 formann og 2 styremedlemmer.
3. Andre saker som nevnt i innkalling

På sameiermøte har hver boligseksjon en stemme. Foruten sameieren har ett husstandsmedlem møte – og talerett på sameiermøte.

En sameier kan møte med fullmektig. Fullmektigen skal medbringe skriftlig fullmakt.

Dokument: 896949d8-a2db-4ba7-b58b-a0a5f41705b7

Sameiermøte vedtar vedtekter og ordensregler. Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om nyanskaffelser, samt til forbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige. Bygningsmessige forandringer skal også ha 2/3 del flertall for å bli vedtatt.

Videre kreves 2/3 del flertall av sameierne ved endring av vedtektene, dog ved eventuelle vedtektsendringer på forhold som angår fordeling av ekslusive bruksretter til parkeringsplasser og eksklusive bruksretter til utenomhusområder, kreves det enstemmighet blant sameierne.

§ 4. STYRET.
Styret, består av en fra hver seksjon, hvorav en er styreleder, som velges for 2 år av gangen.

Styret har ansvaret for den daglige driften av sameiet, herunder ansvar for å innkreve midler til fellesutgifter og foreta betaling av sameiets forpliktelser.

Styret fungerer også som regnskapsfører. Billagsperm med prokura på konto innehas av formann.

§ 5. DISPOSISJONSRETT OG RÅDERETT.
Den enkelte sameier har det full råderett over sin seksjon, herunder salg, bortleie og pantsettelse. Ved salg eller fremleie plikter sameieren å melde dette skriftlig til styret for registrering. Sameier plikter ved fremleie å gjøre leietager oppmerksom på vedtekter og eventuelle ordensregler som gjelder for sameiet.

Ved salg av seksjonen skal disse vedtektene snarest skrives under av ny eier.

En sameier plikter uten ugrunnet opphold å utbedre mangler som er til sjenanse for, andre eller som forårsaker skader på bygningen. Unnlater en seksjonseier å etterkomme dette, har sameiet, etter å ha varslet skriftlig om det, anledning til å gå inn og utbedre mangelen for sameierens regning, og dekning for kostnadene dette medfører i panteretten på seksjonens.

Dersom sameiet dekker en utgift, er dette ikke til hinder for at sameiet kan søke regress mot en sameier etter vanlige regler i erstatningsretten.

§ 6. VEDLIKEHOLD. OG FORDELING AV FELLES UTGIFTER.
Det påligger den enkelte sameier det fulle ansvar for innvendig vedlikehold av seksjonen.

Alle felles veier/trapper dekkes kostnader etter eierbrøk.

Alle utgifter til fellesstrøm for lys i felles arealer og varmepumpe/varmtvannsbeholdere deles etter brøk.

Alle utgifter til reparasjoner/service/utskiftninger av lys i fellesarealer og varmepumpe mm. /varmtvannsbeholdere deles etter brøk.

Utgifter til gass for seksjon 1 og 2, dekkes av seksjon 1 og 2.

Ytre forandringer, herunder valg av farge på husene, skal fastsettes av styret etter en samlet plan for eiendommen. Dog forutsettes det at fargene på husene som er ved overtagelse søkes beholdt.

Fellesledninger for vann og kloakk og strøm, samt tv kabler ivaretas i fellesskap for alle seksjonene fra tilknytning offentlige ledninger.

Dokument: 896949d8-a2db-4ba7-b58b-a0a5f41705b7

§ 7. SKADER OG FORSIKRING.
Styret tegner huseierforsikring på vegne av sameiet. Ved innvendig skade som dekkes av forsikringen, betales egenandelen av sameieren. Ved skade som skyldes ytre forhold dekker sameiet egenandelen.

Sameiet kan beslutte at hver enkelt sameier skal tegne egen huseierforsikring.

Utbedringskostnader ved skade på fellesarealer i forbindelse med ominnredning, oppussing og inn - og utflytting av de enkelte seksjoner, belastes den sameier som er ansvarlig for skadene.

§ 8. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER
Endring på fasaden, oppsetting av markiser, parabolantenne, forandring av farger og lignende skal skje etter samråd med de andre sameierne, etter vedtak på sameiermøte.

§9. FELLES UTEAREALER. EKSKLUSIVE BRUKSRETT UTEAREALER. EKSKLUSIVE BRUKSRETT TIL PARKERING. EKSKLUSIVE BRUKSRETT TIL GARASJE OG VERKSTED BOD. FORDELING AV EKSKLUSIV BRUKSRETTER LOFTSAREAL, MED RETT TIL TILGANG TRAPP TIL LOFTSAREAL, SOM TILHØRER SEKSJON 2. BRUK AV TEKNISK ROM SOM LIGGER I UNDERETASJE, ADGANG FOR SEKSJON 1 TIL UNDERETASJE.

FELLES UTEAREAL:
Det er på vedlagte uteområde kart datert 31.01.2024, beskrevet på kartet felle areal, hva som er fellesareal. Videre er det fellesareal avmerket bak huset ved hovedinngang og ca. i 1 meters bredde ned langs gjerde og til bak rundt eksisterende garasje til gjennom port, slik at alle kan bruke den tinglyste retten til å gå over naboens eiendom til Drammensveien.

EKSKLUSIVE BRUKSRETTER TIL PARKERING:
Det er avmerket på vedlagte uteområde kart av 31.01.2024, hvem seksjoner som har eksklusiv bruksrett til de forskjellige avmerkede parkeringsplasser, som gjelder for eiendommen. Det er ikke lov å parkere utenfor disse avmerkede parkeringsplassene. Det er avmerket med eksklusiv parkering for seksjon 2, hvor det senere kan komme garasjenedkjøring for garasjeanlegg. Denne avmerkede parkering ligger foran seksjon 2 sin parkeringsplass, se uteområdekart.

EKSKLUSIVE BRUKSRETTER PÅ UTEAREAL:
Vedlagte uteområde kart av 31.01.2024, er det fargelagt de steder som er eksklusive for de forskjellige seksjoner, beskrevet på høyre side av kartet.

RETT TIL RESEKSJONERING AV UTEAREAL OG PARKERING

Dersom en av seksjonseierne krever det skal eiendommen re seksjoneres for å legge utomhus bruksareal som tilleggsdeler til seksjonene i henhold til hvordan bruksretter er fordelt etter disse vedtektene (se kart av 31.01.2024). Samtlige seksjonseier plikter å medvirke til reseksjonering i samsvar med dagens bruksrett.

RETT TIL SAMMENSLÅING AV SEKSJON

Dersom seksjon 1 og 2 eies av samme eier, og denne seksjonseier krever det, skal seksjonene kunne slås sammen til én seksjon. Ny teller blir summen av teller for seksjon 1 og 2. Kostnadene ved en eventuell sammenslåing ved reseksjonering skal bæres i sin helhet av eier av seksjon 1 og 2.

EKSKLUSIV BRUKSRETT TIL GARASJE OG VERKSTED:
Eksisterende garasje og verksted bod står på det eksklusive uteområde til seksjon 2 og derfor har seksjon 2, eksklusiv bruksrett og vedlikeholds rett på disse.

Dokument: 896949d8-a2db-4ba7-b58b-a0a5f41705b7

FORDELING AV EKSKLUSIVE BRUKSRETTER TIL LOFTSAREAL, MED RETT TIL TILGANG TRAPP TIL LOFTSAREAL:
Seksjon 1 har eksklusiv bruksrett til hele loftarealet som ligger ca 2,5 meter innenfor ventilasjonsmaskinen til seksjon 1. Seksjon 3 og 4, har eksklusiv bruksrett til 1 kvm på venstre side når man kommer inn i tårnloftet der høyden er 190 cm. Resten av lofts arealet har seksjon 2, eksklusiv bruksrett til, dog skal de andre seksjonseierne har fri gangadkomst til sine loftsarealer.

Videre har seksjon 1 rett til gangadkomst i baktrapp og til seksjons 1 sitt loftsareal. Seksjon 3 og 4, har rett til nøkkel i nøkkel safe som står under utetrapp, med kode og videre rett til gang adkomst gjennom da dør til baktrapp og opp til sitt loftsareal.

BRUK AV TEKNISK ROM SOM LIGGER I UNDERETASJE (UNDER FELLES TRAPP) ADGANG FOR SEKSJON 1 TIL UNDERETASJE:

Seksjon 2 har eksklusiv bruksrett til å ha stående ting i teknisk rom under felles trapp i U etg. Seksjon 1-3-4 har rett til tilgang til teknisk rom, for service/utskiftninger av teknisk utstyr. Seksjon 1 har kun rett til adkomst til U etg, hvis det er for service/utskiftninger av teknisk utstyr.

KJØLEROM

Snr. 1 har rett til å kjøpe kjølerommet i kjeller til snr. 2 for NOK 200.000,-. Arealet er målt til ca. 3,68 kvm. Opsjonen varer til 31.12.2029. Dersom opsjonen gjennomføres gis det rett til reseksjonering slik at arealet legges som tilleggsdel til snr. 1 og sameiebrøken endres tilsvarende. Seksjon 2 plikter å medvirke til reseksjonering i tråd med dette.

§ 10. SPESIELLE BESTEMMELSER:
Eiendommen er regulert til bevaring bolig, samt for garasjeanlegg, med nedkjøring som stipulert foran parkeringsplassen til seksjon 2, som er avmerket med egen parkering for seksjon 2. Seksjon 2 som eier det området som det underjordiske garasjeanlegget kan bygges, eier da grunnen da det underjordiske garasjeanlegget kan bygges i, se reguleringsbestemmelser for eiendommen. De andre sameierne forplikter seg til å skrive under på byggemeldingen når eventuelt seksjon 2, søker om skulle bygge dette garasjeanlegget, uten å ha mulig til å klage til kommunen. Videre forplikter sameierne seg til å skrive under på reseksjonering til kommunen, da garasjeanlegget blir seksjon 5. Seksjon 1 har rett til å kjøpe 1 garasjeplass i mulige fremtidige garasjeanlegget, hvor seksjon 2 bestemmer hvilken plass det blir. Prisen på garasjeplassen avgjøres av 2 takstmenn, hvor snittet mellom disse 2 er kjøpesummen. Takts personene oppnevnes av eiendomsmegleren som gjennomførte salget etter seksjoneringen ble tinglyst, eller hvis eiere av seksjon 1 og 2 blir enige om en annen eiendomsmegler som oppnevner takst personene.

§11. HUSORDEN.

Som husordensregler gjelder de regler som er utgitt av den lokale huseierforening med de endringer som sameierne til enhver tid bestemmer.

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter husordensreglene, normal ro tid er kl 23, eller ved nabovarsel. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene, betraktes som vesentlig mislighold av sameierpliktene.

§12. TVISTER.
Styret skal megle i tvister mellom sameierne. Dersom avgjørelse ikke kan avgjøres med bindende virkning mellom sameierne, er sameierne enige om å avgjøre spørsmål med bindende virkning for partene etter reglene om voldgift. En avgjørelse som følger av voldgift kan ikke påankes av partene.

Dokument: 896949d8-a2db-4ba7-b58b-a0a5f41705b7

Disse vedtektene ble vedtatt på sameiermøte den 28.10.2026 og er Godkjent av de respektive sameierne ved underskrift.

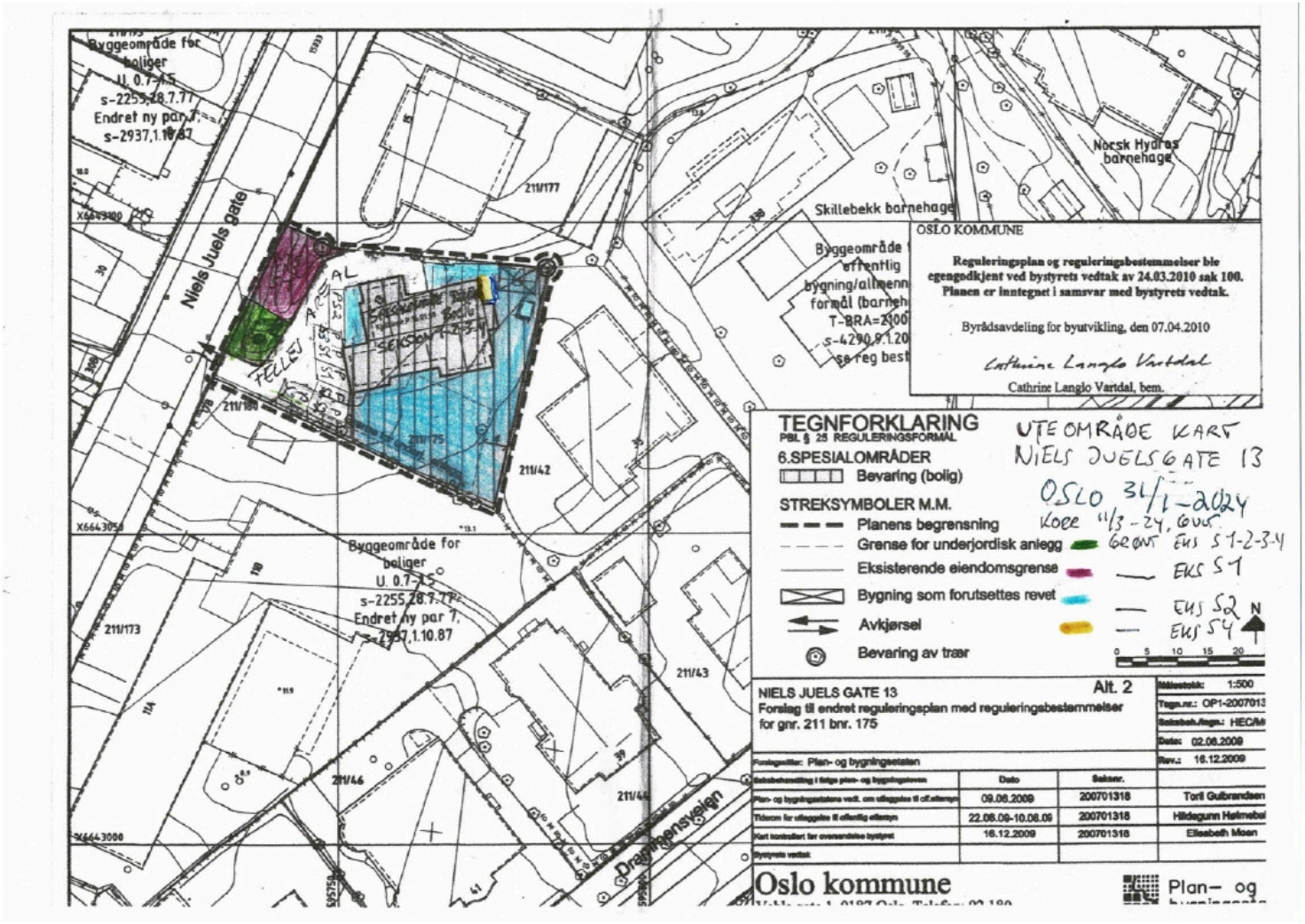
Seksjon 1

Seksjon 2

Seksjon 3

Seksjon 4

Dokument: 896949d8-a2db-4ba7-b58b-a0a5f41705b7



Dokument: 896949d8-a2db-4ba7-b58b-a0a5f41705b7

SIGNICAT

Denne dokumentpakken inneholder:

- *Originaldokumentene*
- *Signaturside (denne siden)*
- *Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.*

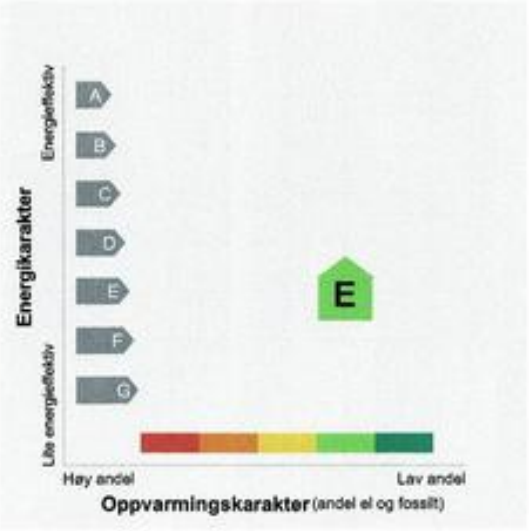
Signatarer:

Navn	*Fødselsdato*	*Metode*	*Dato*
Sarayli, Helene Fatima	15.05.1978	BANKID	28.10.2026 16:22
Sarayli, Murat	14.04.1967	BANKID	28.10.2026 14:40
Prikhodko, Maria	09.10.1989	BANKID	28.10.2026 15:54
Lexen, Lena	19.05.1984	BANKID	28.10.2026 14:49

Denne filen er forseglet med en digital signatur.
Forseglingen er din garanti for filens autentisitet.

ENERGIATTEST

Adresse	Niels Juels gate 13
Postnummer	0272
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	211
Bruksnummer	175
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80494181
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	8c84ea40-3d46-4764-87bb-83c015fb4ec1
Dato	07.12.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Vask med fulle maskiner**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Tetting av luftlekkasjer**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1892
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	205
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Caroline Leirflaten
NIELS JUELS GATE 13

Dato: 26.02.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86485738
7650893

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.211 BNR. 175

Vi viser til bestilling av 20240225 for NIELS JUELS GATE 13.

GNR. 211 BNR. 175

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 24.11.1887.

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

1468 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

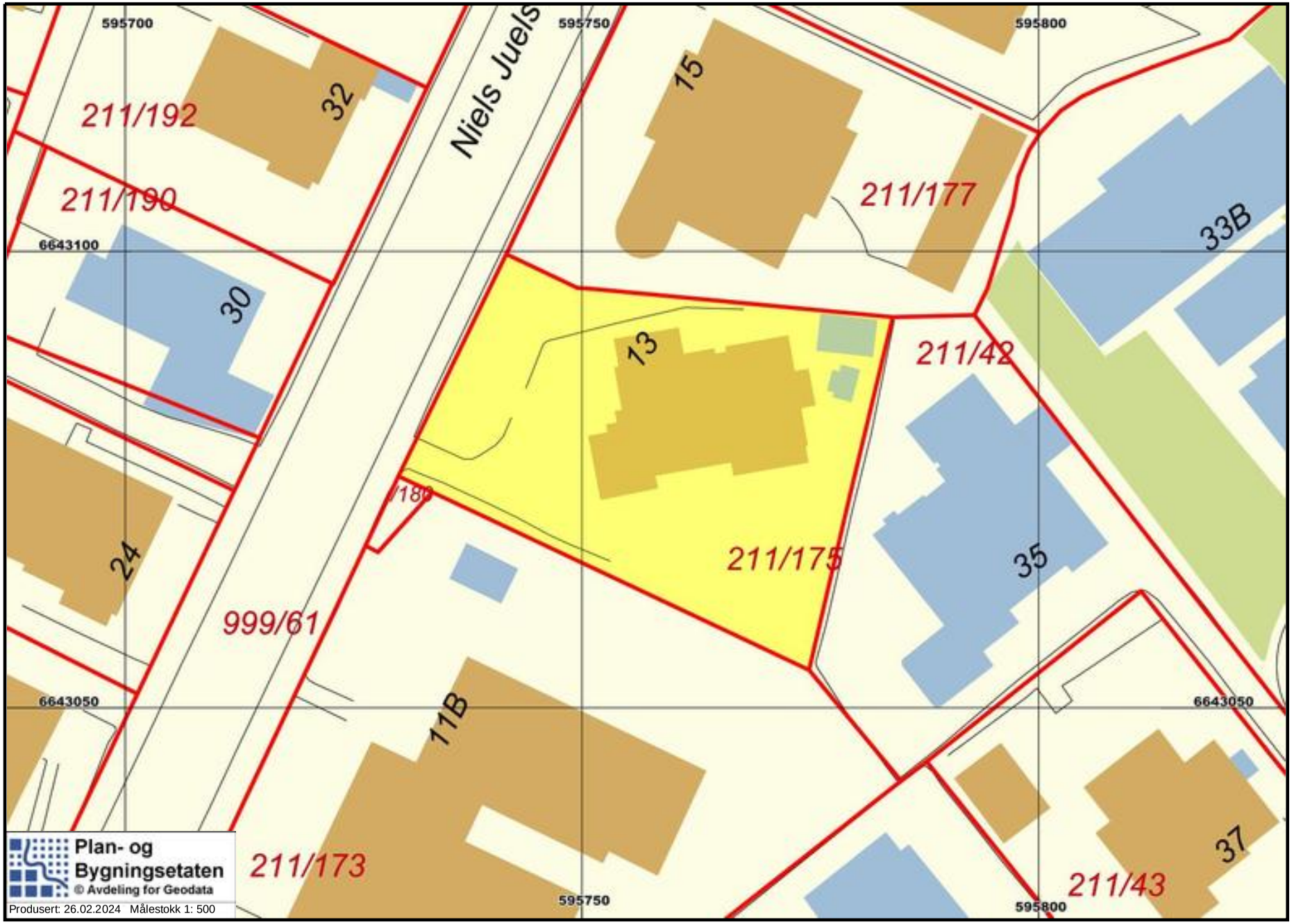
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

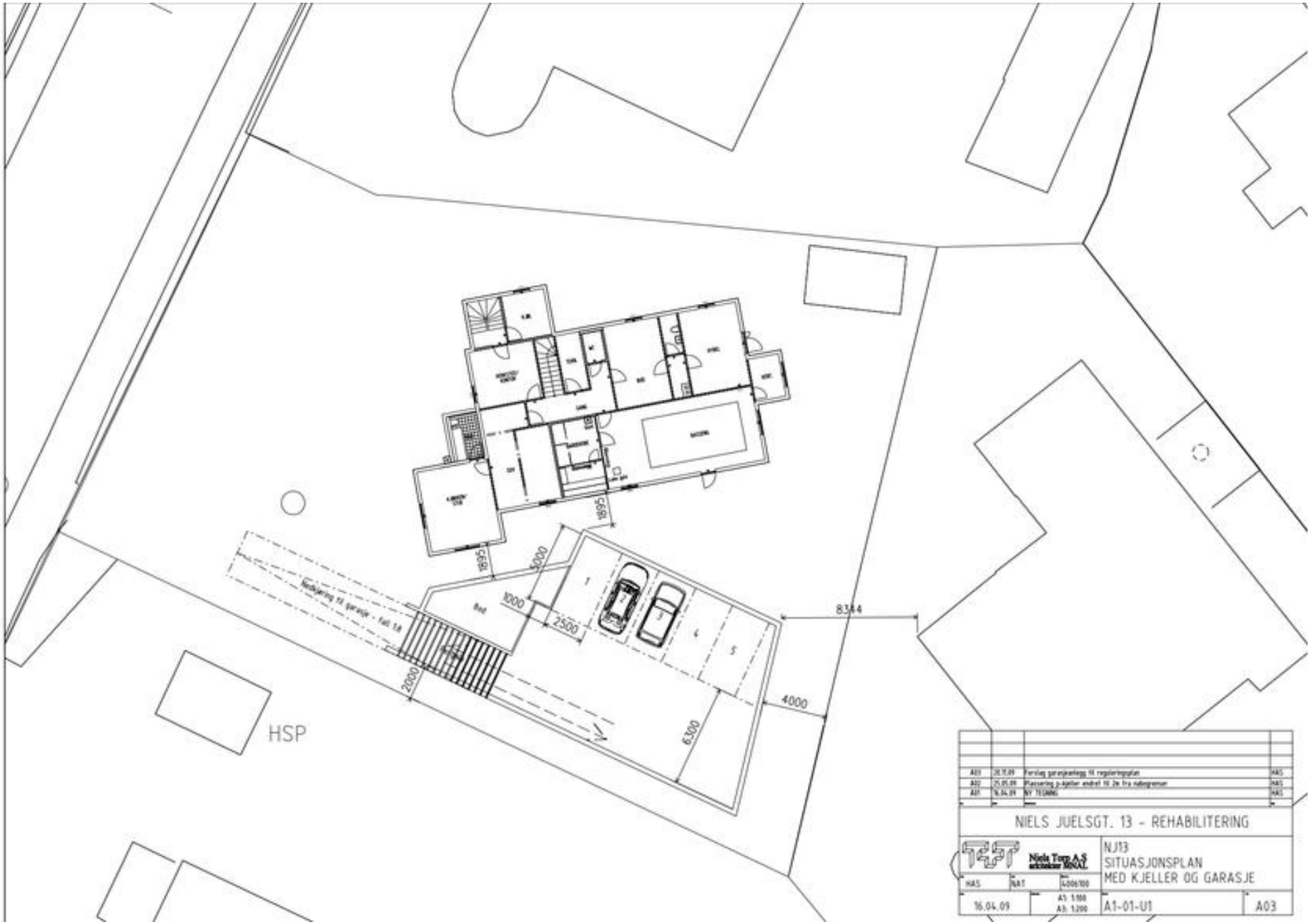
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

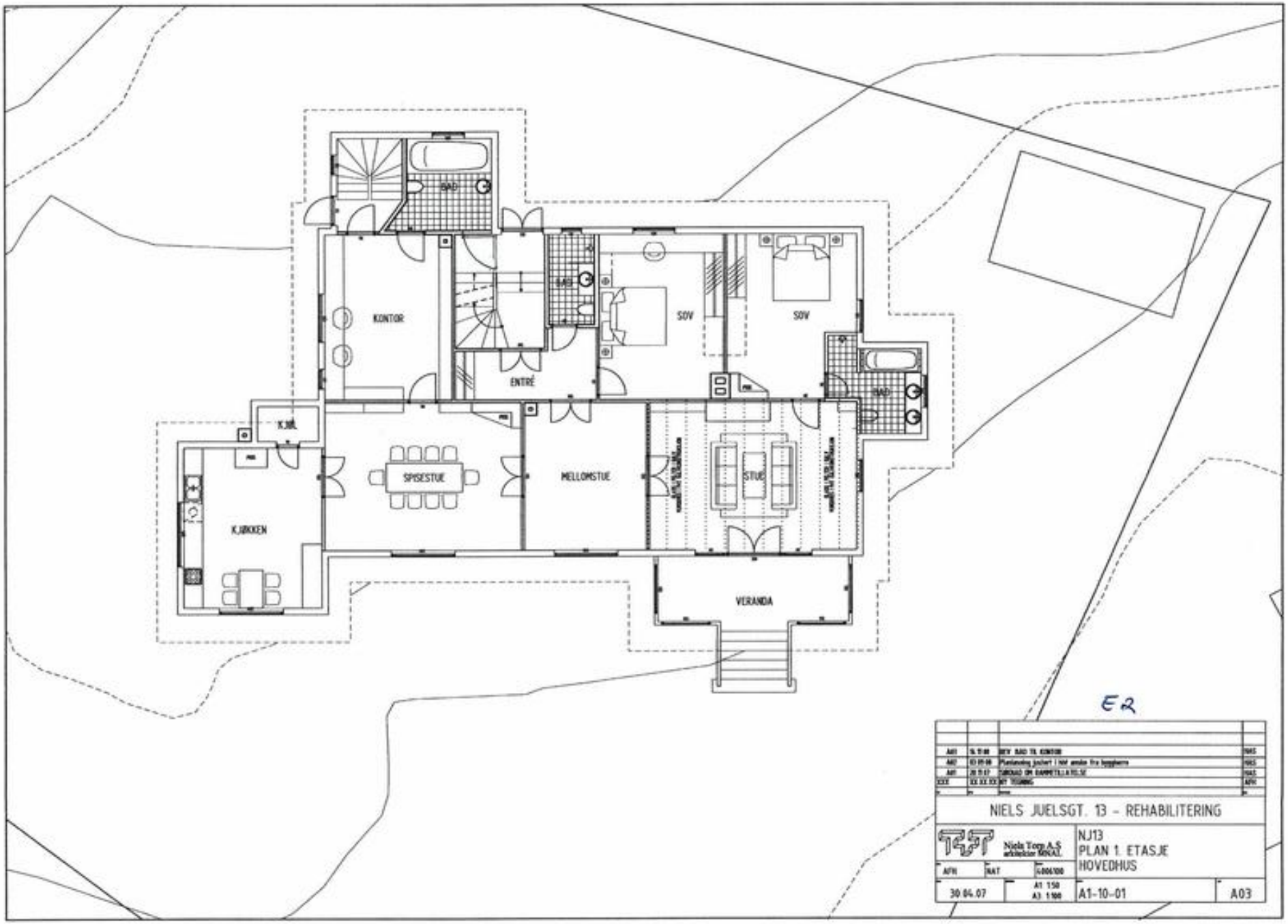
www.pbe.oslo.kommune.no

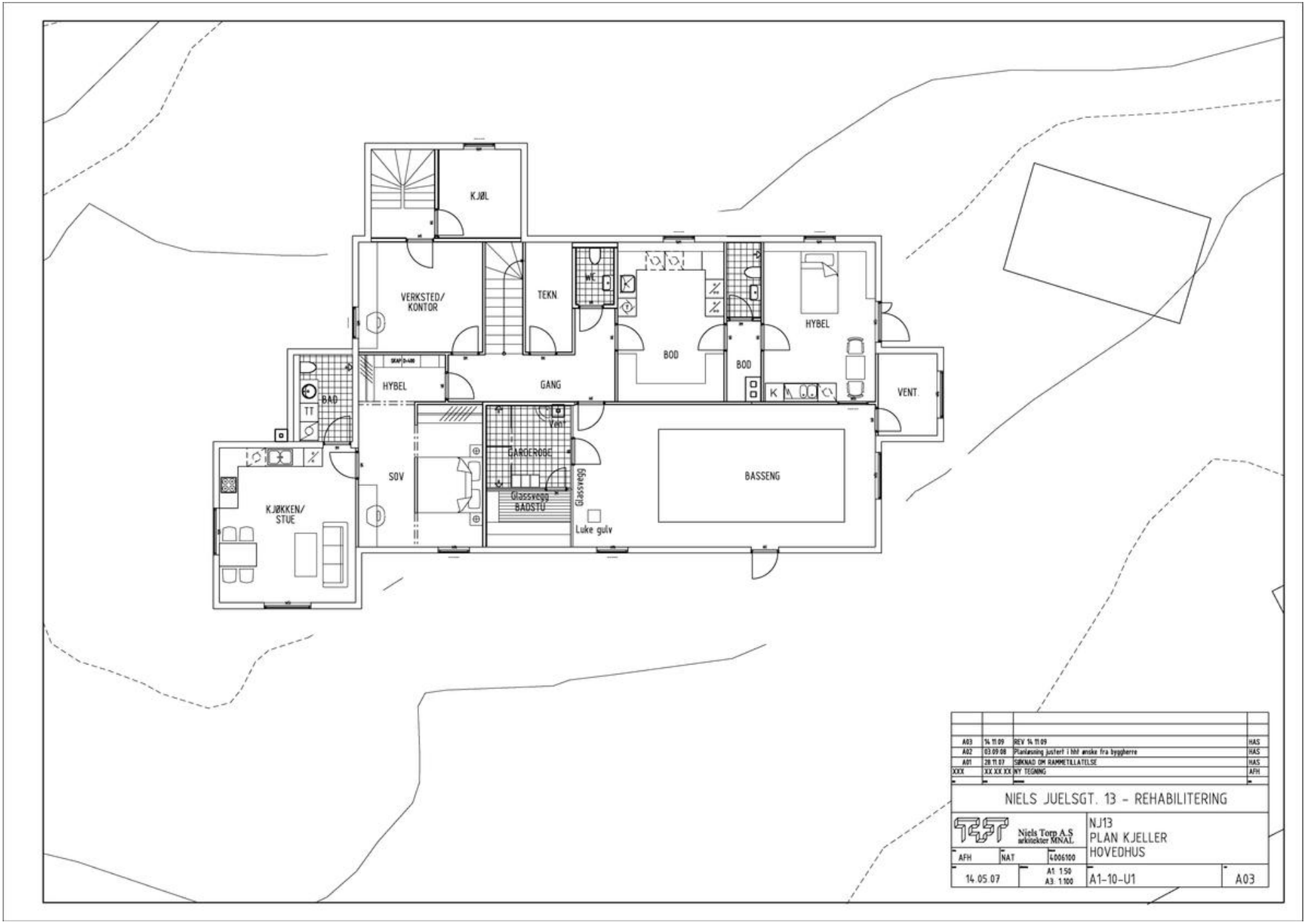
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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


595700
595750
595800
Niels Juels
211/192
32
211/190
15
211/177
33B
6643100
30
13
211/42
24
211/175
35
999/61
6643050
6643050
11B
211/173
37
211/43
595750
595800
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 26.02.2024 Målestokk 1: 500


HSP
8344
4000
6300
2000
2500
1000
5000
1895
1895
Nedgravning til garasje - kall 1.6
Rød
1
2
3
4
5
A03 28.11.09 Forslag garasjeanlegg til reguleringsplan HAS
A02 23.05.09 Plassering på kjeller endret til 2m fra nabogrense HAS
A01 16.04.09 NY TEGNING HAS
NIELS JUELSGT. 13 - REHABILITERING
Niels Torp AS arkitekter MNAL
NJ13
SITUASJONSPLAN
MED KJELLER OG GARASJE
HAS
NAT
4206100
16.04.09
A1: 1:100
A3: 1:200
A1-01-U1
A03


BAD
KONTOR
ENTRÉ
SOV
SOV
BAD
KJØL
SPISESTUE
MELLOMSTUE
STUE
KJØKKEN
VERANDA
E2
NIELS JUELSGT. 13 - REHABILITERING
Niels Torp A.S
arkitekter MNAL
NJ13
PLAN 1. ETASJE
HOVEDHUS
AFH
NAT
0806/00
30.04.07
A1 1:50
A3 1:100
A1-10-01
A03


KJØL
VERKSTED/
KONTOR
TEKN.
WC
BOD
BOD
HYBEL
HYBEL
GANG
BAD
TT
VENT.
Vent
GARDEROBE
SOV
BASSENG
Glassvegg
BADSTU
Glassvegg
Luke gulv
KJØKKEN/
STUE
A03 14.11.09 REV 14.11.09 HAS
A02 03.09.08 Planløsning justert i hht ønske fra byggherre HAS
A01 28.11.07 SØKNAD OM RAMMETILLATELSE HAS
XXX XX.XX.XX NY TEGNING AFH
NIELS JUELSGT. 13 - REHABILITERING
Niels Torp A.S
arkitekter MNAL
NJ13
PLAN KJELLER
HOVEDHUS
AFH NAT 4006100
14.05.07
A1: 1:50
A3: 1:100
A1-10-U1
A03



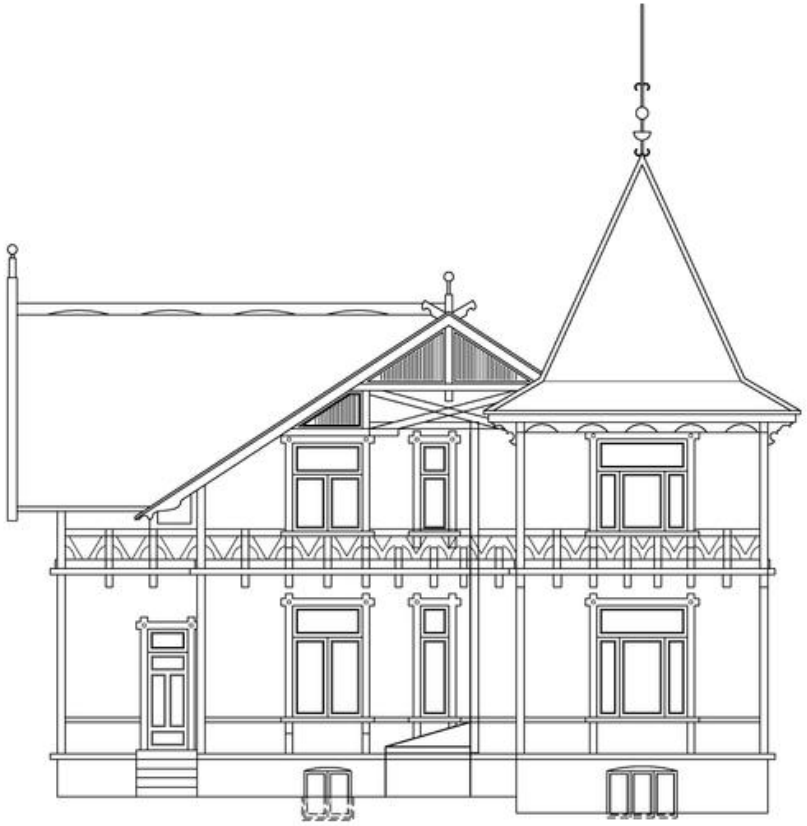
A04	22.11.07	Fasade justert i tht innspill fra Byantikvaren.	HAS
A03	06.11.07	Fasade justert i tht innspill fra Byantikvaren.	HAS
A02	16.10.07	Tofags kjellervinduer plassert lenger ned.	HAS
A01	16.10.07	Vinduer justert i tht innspill fra Byantikvaren	HAS

NIELS JUELSGT. 13 - REHABILITERING

Niels Torp A.S arkitekter MNAL

NJ13
FASADE MOT SYD - GRÅ HOVEDHUS

HAS	HAS	4006100	
14.05.07	A1: 1:50 A3: 1:100	A1-30-S2	A04



A03	30 11 08	BENHOLDER LITE TILBYGG INGRE HJØRNE NORDVEST v/TÅRN	HAS
A02	28 11 07	SØKNAD OM RAMMETILLATELSE	HAS
A01	06 11 07	Fasade justert i hht innspill fra Byantikvaren	HAS

NIELS JUELSGT. 13 - REHABILITERING

Niels Torp A.S arkitekter MNAL

NJ13
FASADE MOT VEST - GRÅ HOVEDHUS

HAS	HAS	4006100	
14.05.07	A1: 1:50 A3: 1:100	A1-30-V2	A03



A02	30.11.08	Beholder eksisterende situasjon, fegn. A1-30-N2 utgår	HAS
A01	06.11.07	Eksisterende situasjon	HAS

NIELS JUELSGT. 13 - EKSISTERENDE SITUASJON

Niels Torp A.S
arkitekter MNAL

NJ13
FASADE MOT NORD
HOVEDHUS

HAS	HAS	4006100	
14.05.07	A1 1:50 A3 1:100	A1-30-N2eks	A02

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Nesøya Eiendom AS
Niels Juels gate 13
0272 OSLO
andeform@online.no

Dato: 09032010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200713160-37 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Mari Helene Slagsvold | Arkivkode: 531

Byggeplass:	NIELS JUELS GATE 13	Eiendom:	211/175
Tiltakshaver:	Anders Formo	Adresse:	Niels Juels gate 13, 0272 OSLO
Søker:	Nesøya Eiendom AS	Adresse:	Niels Juels gate 13, 0272 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - NIELS JUELS GATE 13

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.
Det foreligger bekreftelse fra Vann- og avløpsetaten på at sluttdokumentasjon er mottatt, jf. brev datert 26.02.2010.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Innsendte sluttrapport for avfallshåndtering er overført Avfallsgruppen for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Mari Helene Slagsvold - Saksbehandler
Silje Grevle Ottesen - for enhetsleder Marianne Kaperdal

Kopi til:
Anders Formo, Niels Juels gate 13, 0272 OSLO, andeform@online.no

V. D. J. No. 456 94
4 Bilag.

2284/93 – 2504/93 – 1525/43 – 208/94 – 265/94 – 283/94

1 Anmeldelse
2 Tegninger
1 Kart

Expeditions-Dokument

angaaende En Tiltagning

paa Matr.-No. 1 & 2 Ulrik Juels Gade

Indleveret 21 November 93 Attesteret 10. 7. 95

Justervæsenets Stempel 443 93

Stempel 45/94

Jeres Hr Ojmaalingschefen tilstilles Erklæring
Christiania 21 November 1893.
Lem. Linthoe

602/93.

Grunden stöder til en privat Vej - gjennemsnittlig 9 m. bred (jfr. Situationsplanen).

T. u. s.

Theodor Gallis.

Jeg finder den ærede Sundhedskommission. Intet at bemærke ved Klagebrevet. Man skal bemærke at Ojmaalingschefen paa Foranledning har oplyst, at den private Gade, der har særskilt Matr. No 1 & 2 Ulrik Juels Gade, tilhører Arkitekt Ekman og saaledes formentlig maa betragtes som Nabogrund. Som Følge heraf maa antagelig ingen Adkomstlov kunne anmeldt finde Sted, forsaavidt den private Gade er indbefattet i herværende Eiendom. Anmeldelsen indeholder Andragende om at anlægge et paa Tegningen angivet Fortov.

Christiania den 21 November 1893.
Lem. Linthoe

Klagebrevet maa anbefales paa vanlig Maade.
Christiania d. 22 November 1893
C. Pihl
Kst.

Anmeldelse D. D. V.
Tegning

BYGNINGSCHEFEN 862 1921 KRISTIANIA

Expeditions-Dokument

angaaende vandledningsplan

paa Matr.-No. 13 Nils Juels Gate

Indlevert 3 novemb. 1921 Attesteret 12/12-22

Overmodes Plan, måndalsbrønn og vand- og kloakvæsen til attestation.

862/1921

KRISTIANIA 2870/1921 VAND- OG KLOAKVÆSEN

KRISTIANIA 169/1921 VAND- OG KLOAKVÆSEN

3/11 21.

J. Pettersen

Kloakkene og ledningene maa være av godkjendt type.

Kristiania sundhedskommission 8 nov. 1921

Efter bemyndigelse

A. Dietrichson

KRISTIANIA SUNDHEDSKOMMISSION 1630/1921

III. D. J.-No. 45. 88.
5te Bilag.

STADSINGENIØRENS KONTOR KRISTIANIA 720/88

748. 1678. 1746. 88

Bygningsanmeldelse

angaaende Opførelse af et Vaaningshus af Træ

for Matr.-No. 6 paa Nils Juels Gade

Indleveret 23 Mai 1888. Attesteret

Oversendes den aarede Sundhedskommission.
Naar dennes Principalum som Rammet og Forgangen vedtages bør Kjøkkenpiltum vides Intet at ordne.
Christiania den 23 Mai 1888.
Lem. Forsthe

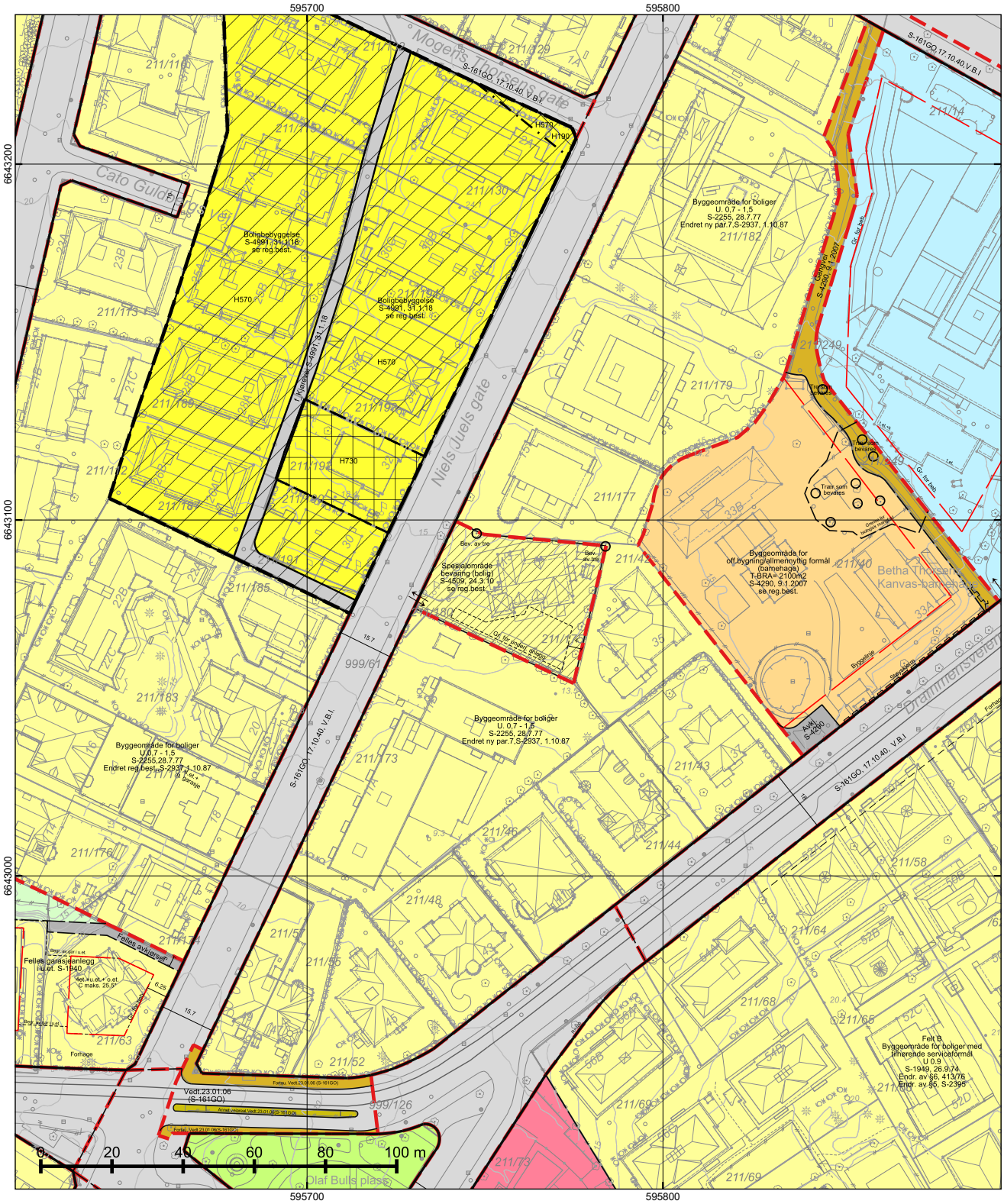
CHRISTIANIA J. Nr. A. 162/88 SUNDHEDSKOMMISSION

Skjøtet at kunvoste
Chr 25/5 88 Stadsingeniørens Kontor 828 — 88 I

Oversendes Hr Stadsingeniøren til Afgivelse af de i §§ 13, 14 og 15 paaludne Bestemmelser
Chr. 25/5 88 Gr Bull

"Høideforholdet af Nils Juels Gades Midtlinje ifølge forbi Mk. 13 bestemmes ved den rette Linje, som tænkes trukken fra dens Skjæringspunkt med Drammensveiens Nordside til dens Skjæringspunkt med Sydsiden af den nyanlagte Gade fra Lommegadens Krydsning med Frognerveien forbi Blindeinstituttet til Drammensveien — førstnævnte Punkt havende sin nuværende paa Kaien 8,0 m. beliggende Høide, sidstnævnte Punkt beliggende paa Kaien 22,0 m. — Fortovet kommes langs Grundens Facade til at ligge indtil 10 cm høiere end Midtlinjen.

Bygningen og Grunden maa forsynes med de i Loven foreskrevne Render, som maa gives et Fald til Kloakken af mindst 1 cm pr. 60 cm. Drængningen maa udføres efter Reglet paa Kjælderplanen. Ildfaste Drængrender (af glaseret Leir) maa, hvor de gaa gjennem



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

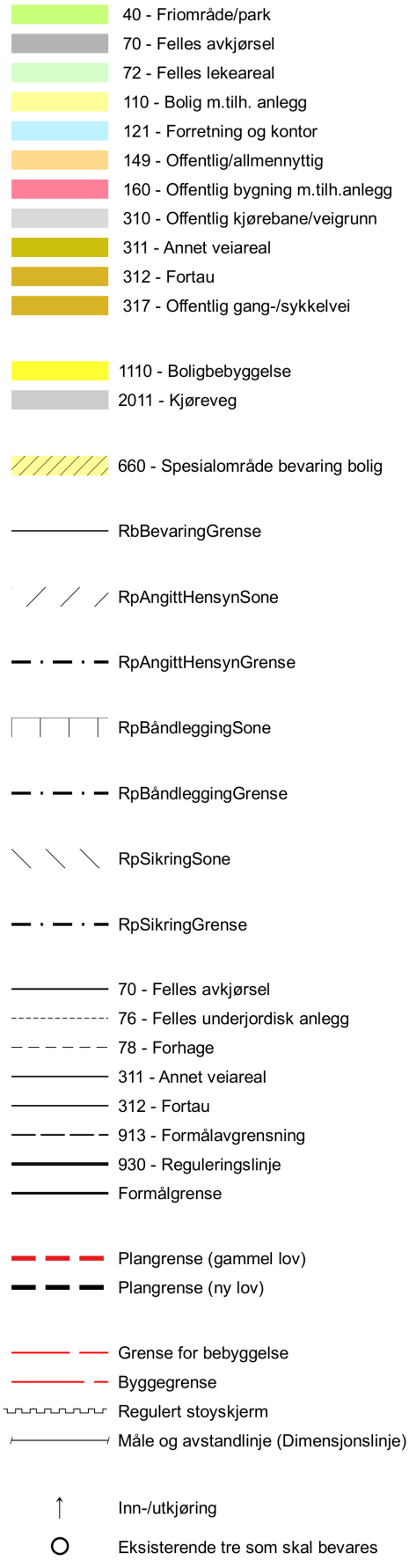
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

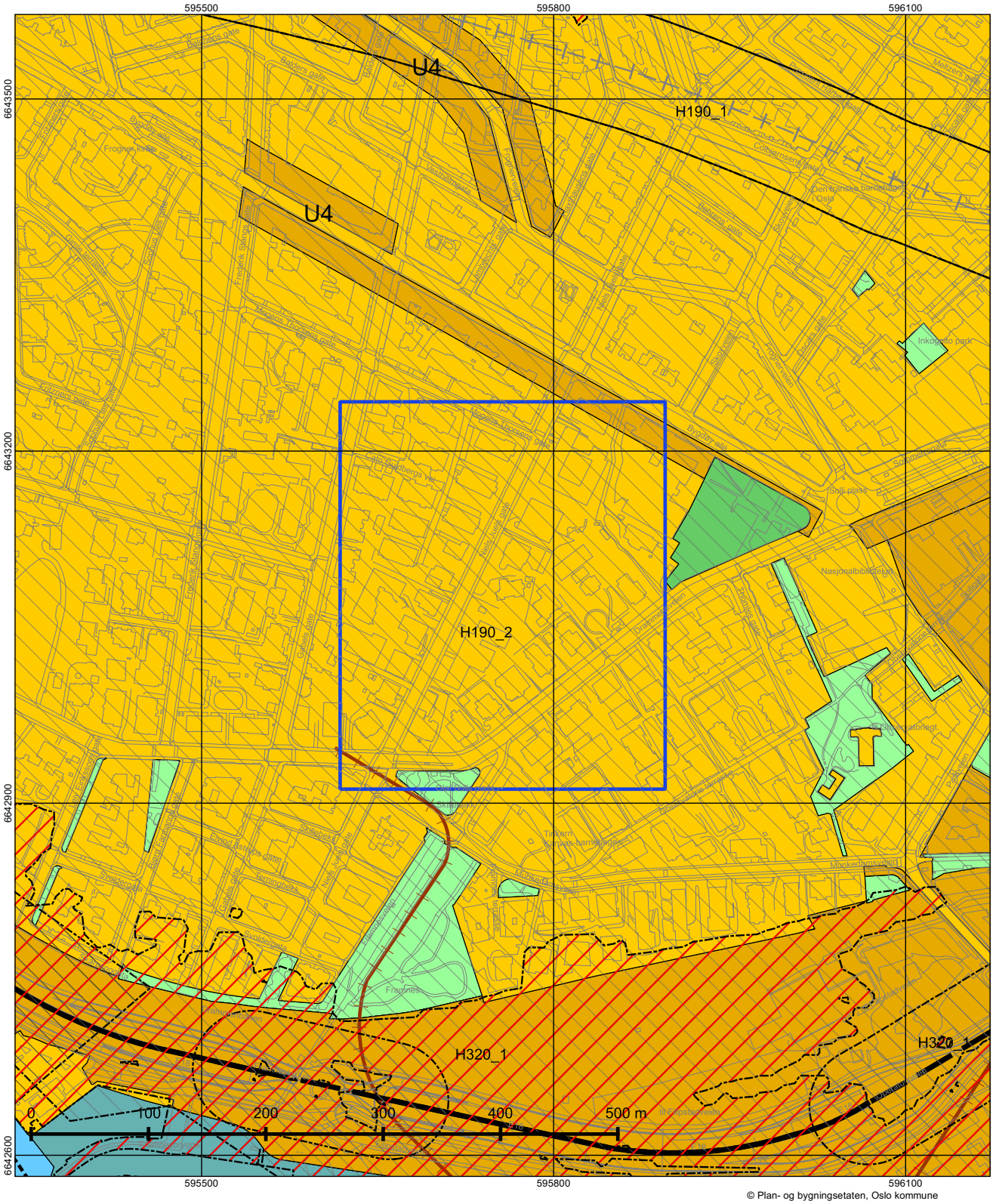
PlottID/Best.nr: 164323/ 86541730
Deres ref.:
Adresse: Niels Juels gate 13
Kommentar:
Gnr/Bnr: 211/175

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 164323/86541730
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4509

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Niels Juels gate 13 som reguleres til spesialområde bevaring (bolig).

Vedtaksdato: 24.03.2010
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200701318
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200701318

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR NIELS JUELS GATE 13 – GNR 211 BNR 175

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OP1- 200701318 -2, datert 02.06.2009 og revidert 16.12.2009.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
-spesialområde bevaring (bolig).

§ 3. Spesialområde bevaring (bolig)
Alle meldings- og søknadspliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren før det gis rammetillatelse/tillatelse til tiltak. Bygningen tillates utbedret under forutsetning av at eksteriør beholdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende. Dersom bebyggelsen på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse på samme sted med samme dimensjoner og høyde.

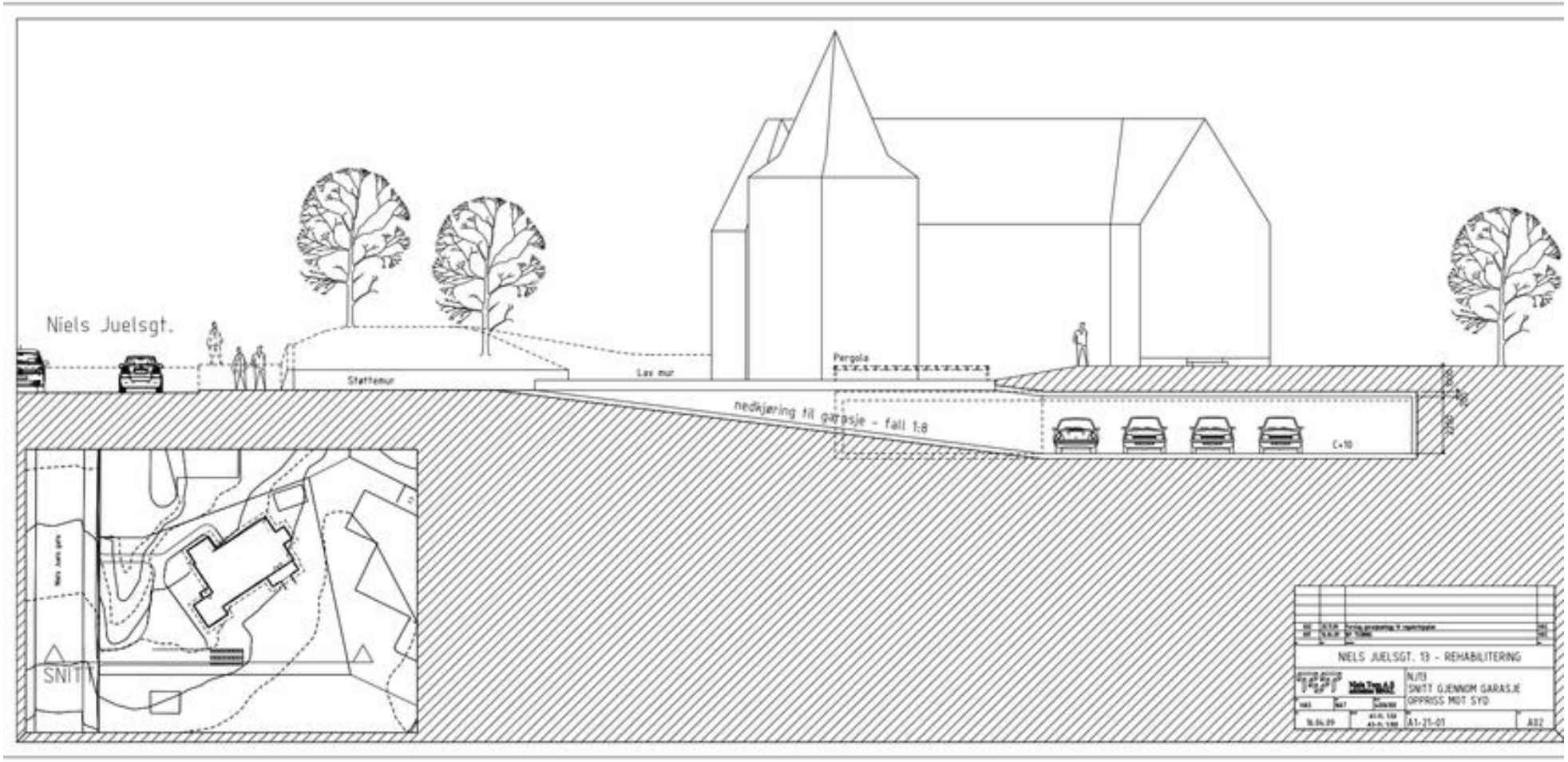
Innenfor den på plankartet viste grense for underjordisk anlegg kan det bygges en garasje i maks en kjelleretasje. Det tillates at en mindre del av nedkjørselen overdekkes med en pergola. Over garasjeanlegget skal det være jordoverdekning i minst 60 cm tykkelse, og hageanlegget skal gjenopprettes. Minste avstand fra utvendig garasjeanlegg til veggliv i den eksisterende bygningen settes til 190 cm. Det forutsettes at avstanden økes dersom grunnforholdene tilsier det. Dersom det bygges underjordisk garasjeanlegg, forutsettes eksisterende garasje i nordøstre hjørne av eiendommen revet, og området tilsås.

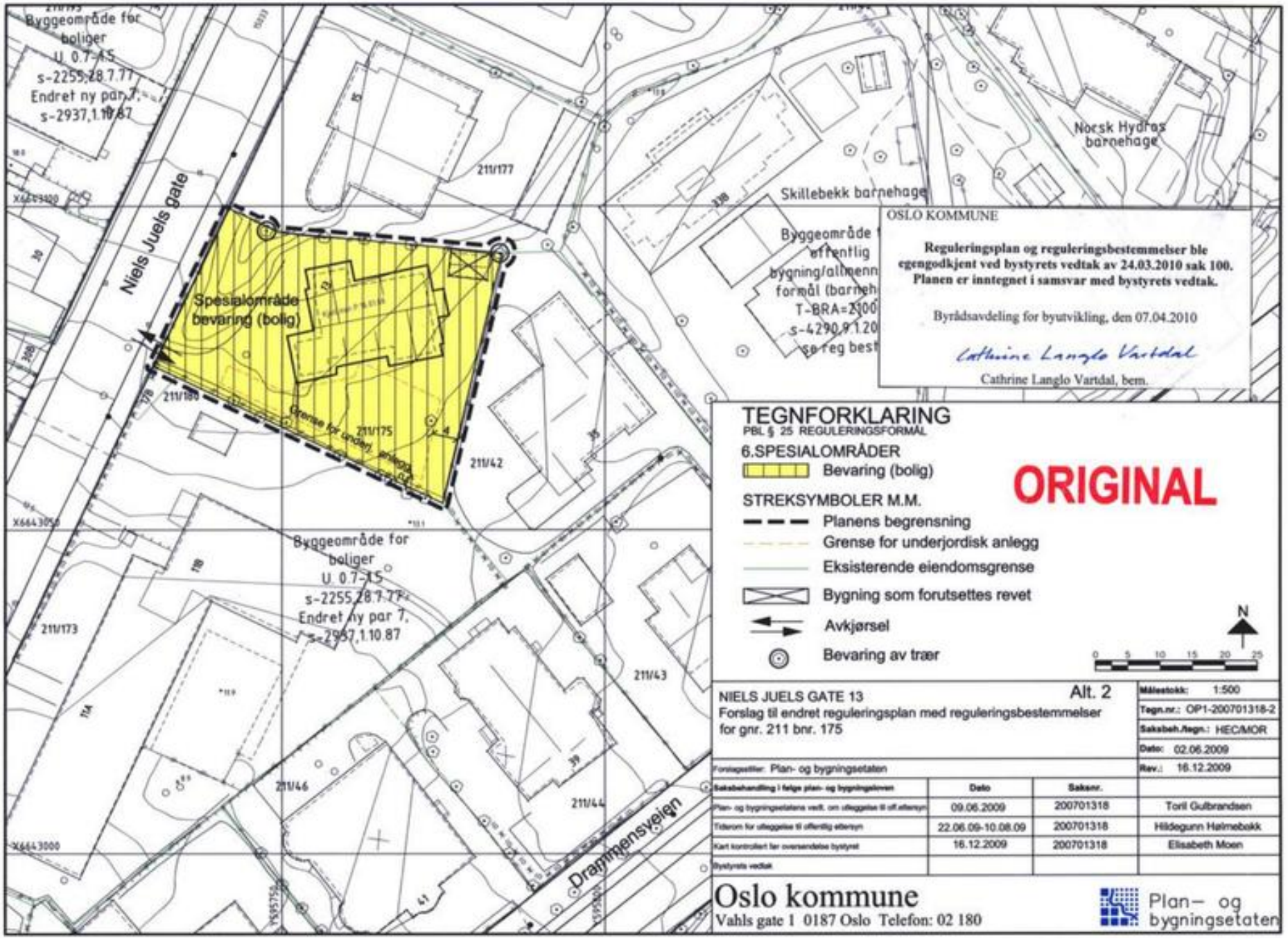
Eksisterende hage med vegetasjon, plenareal og terreng skal bevares i størst mulig grad. De to store trærne i nordre del av eiendommen reguleres til bevaring. Dersom eksisterende trær i grense mot nabo i syd må felles som følge av det underjordiske garasjeanlegget, skal disse erstattes med nye, tilsvarende trær. Endring og nyplantning av trær skal skje i samråd med Byantikvaren.

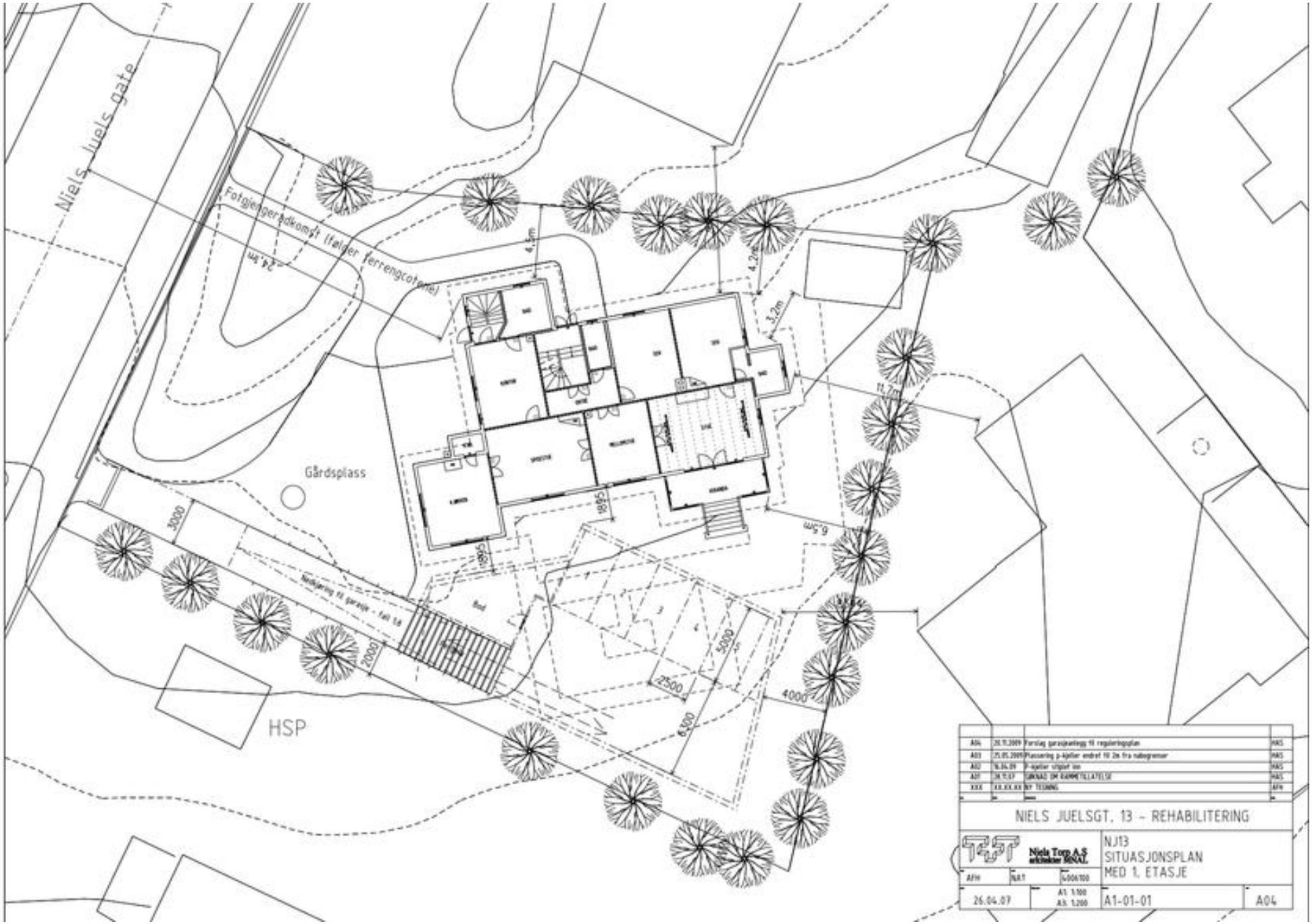
§ 4. Utomhusplan
Sammen med søknad om tiltak (underjordisk garasjeanlegg) skal det innsendes en utomhusplan i mål 1:200. Planen skal være kotesatt og vise eksisterende og nytt terreng, med atkomstvei, gangarealer, oppholdsarealer, støttemurer og eksisterende og nye trær/vegetasjon.

§ 5. Avkjørsel
Eiendommen skal ha avkjørsel som vist med piler på plankartet.

§ 6. Parkering
Parkering skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm.


Niels Juelsgt.
Støttemur
Lav mur
Pergola
nedkjøring til garasje - fall 1:8
C-10
SNITT
NIELS JUELSGT. 13 - REHABILITERING
SNITT GJENNOM GARASJE
OPPRISS MOT SYD
A1-21-01
A02


Byggeområde for boliger
U 0.7-4.5
s-2255,28.7.77
Endret ny par 7,
s-2937,1.10.87
Nils Juels gate
Spesialområde bevaring (bolig)
Grense for underj. anlegg
211/177
211/175
211/42
211/173
211/43
211/46
211/44
Skillebekk barnehage
Norsk Hydros barnehage
Byggeområde offentlig bygning/allmenn formål (barneh
T-BRA=2100
s-4290,9.1.20
se reg best
Drammensveien
X6443400
X6443050
X6443000
OSLO KOMMUNE
Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 24.03.2010 sak 100. Planen er innlegnet i samsvar med bystyrets vedtak.
Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.04.2010
Cathrine Langlo Vartdal
Cathrine Langlo Vartdal, bem.
TEGNFORKLARING
PBL § 25 REGULERINGSFORMÅL
6.SPESIALOMRÅDER
Bevaring (bolig)
ORIGINAL
STREKSYMBOLER M.M.
Planens begrensning
Grense for underjordisk anlegg
Eksisterende eiendomsgrense
Bygning som forutsettes revet
Avkjørsel
Bevaring av trær
N
0 5 10 15 20 25
NIELS JUELS GATE 13
Alt. 2
Forslag til endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 211 bnr. 175
Målestokk: 1:500
Tegn.nr.: OP1-200701318-2
Saksbeh./tegn.: HEC/MOR
Dato: 02.06.2009
Rev.: 16.12.2009
Forslagsstiller: Plan- og bygningsetaten
Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven
Dato
Saksnr.
Plan- og bygningsetatens vedt. om utleggelse til off.ettersyn
09.06.2009
200701318
Torill Gulbrandsen
Tidsrom for utleggelse til offentlig ettersyn
22.06.09-10.08.09
200701318
Hildegunn Hølmebakk
Kart kontrollert før oversendelse bystyret
16.12.2009
200701318
Elisabeth Moen
Bystyrets vedtak
Oslo kommune
Vahls gate 1 0187 Oslo Telefon: 02 180
Plan– og bygningsetaten


Niels Juels gate
Fotgjengeradkomst (felles terrengcotene)
Gårdsplass
HSP
3000
2000
2500
5000
4000
6500
4.2m
3.2m
11.7m
6.5m
A04 20.11.2009 Forslag garasjeanlegg til reguleringsplan HAS
A03 25.05.2009 Plassering p-kjeller endret 10 2m fra nabogrenser HAS
A02 16.04.09 P-kjeller skjøvet inn HAS
A01 24.11.07 UNNTAK SØKNADSPLIKT HAS
XXX XX.XX.XX NY TEGNING AFH
NIELS JUELSGT. 13 - REHABILITERING
Niels Torp A.S arkitekter MNAL
NJ13
SITUASJONSPLAN
MED 1. ETASJE
AFH
NAT
A-006/100
26.04.07
A1: 1:100
A3: 1:200
A1-01-01
A04

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 614731316
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
220459	FORMO ANDERS	H0101	Niels Juels gate 13, 0272 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	211	175

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	211	175	0	1	205 / 563	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	211	175	0	2	298 / 563	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	211	175	0	3	40 / 563	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	211	175	0	4	20 / 563	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 1109049 Tinglyst: 16.02.2024
STATENS KARTVERK

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 13.02.2024
Kjetil Engen

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1109049/200
Uthentet 2024-02-26 09:21
Side 1 av 10

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 13.02.2024 Kjetil Enger

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson 48058192 KJETIL ENGER
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Anders Formo		anders@aformo.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Niels Juelsgate 13	0272	Oslo	91761559

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	211	175	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
	Anders Formo	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i elerseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Samlebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	205		13				25				37				49							
2	B	298	B*	14				26				38				50							
3	B	40		15				27				39				51							
4	B	20		16				28				40				52							
5				17				29				41				53							
6				18				30				42				54							
7				19				31				43				55							
8				20				32				44				56							
9				21				33				45				57							
10				22				34				46				58							
11				23				35				47				59							
12				24				36				48				60							
Sum tellere: 563				Nevner = 563																			

Dato 29/12-2023 Innsenderens underskrift

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

* Endret etter avtale med sønn Anders Formo 14.1.-1 Heidi Wiun, ABE

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameleandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
29/12-23	

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 29/12 -2023		ANDERS FORUM
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	211	175	

Dato	Underskrift	Stempel
23/1-24	Ludvig Rysen	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
29/12-23	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

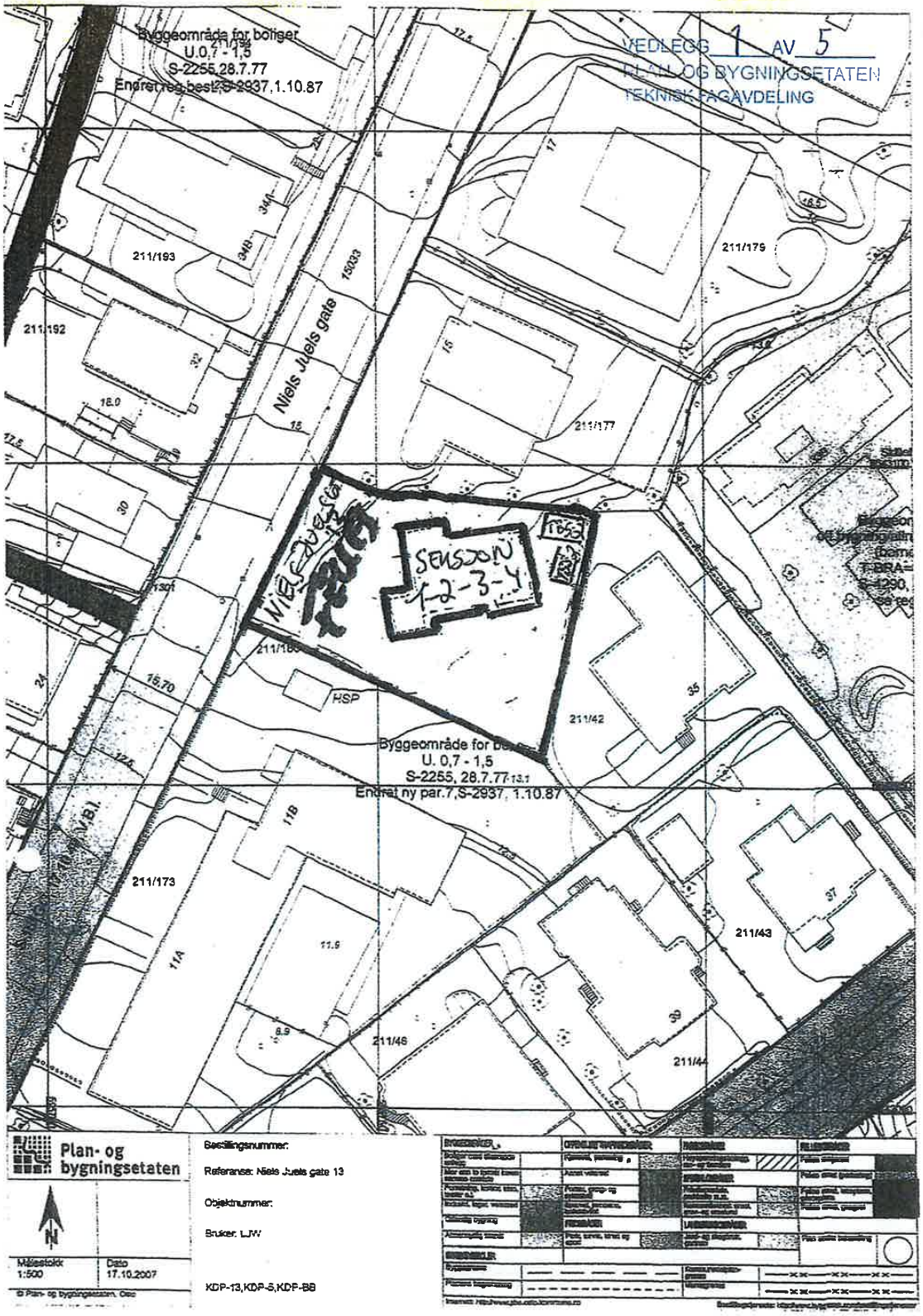
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = sameseksjon bolig
SN = sameseksjon næring

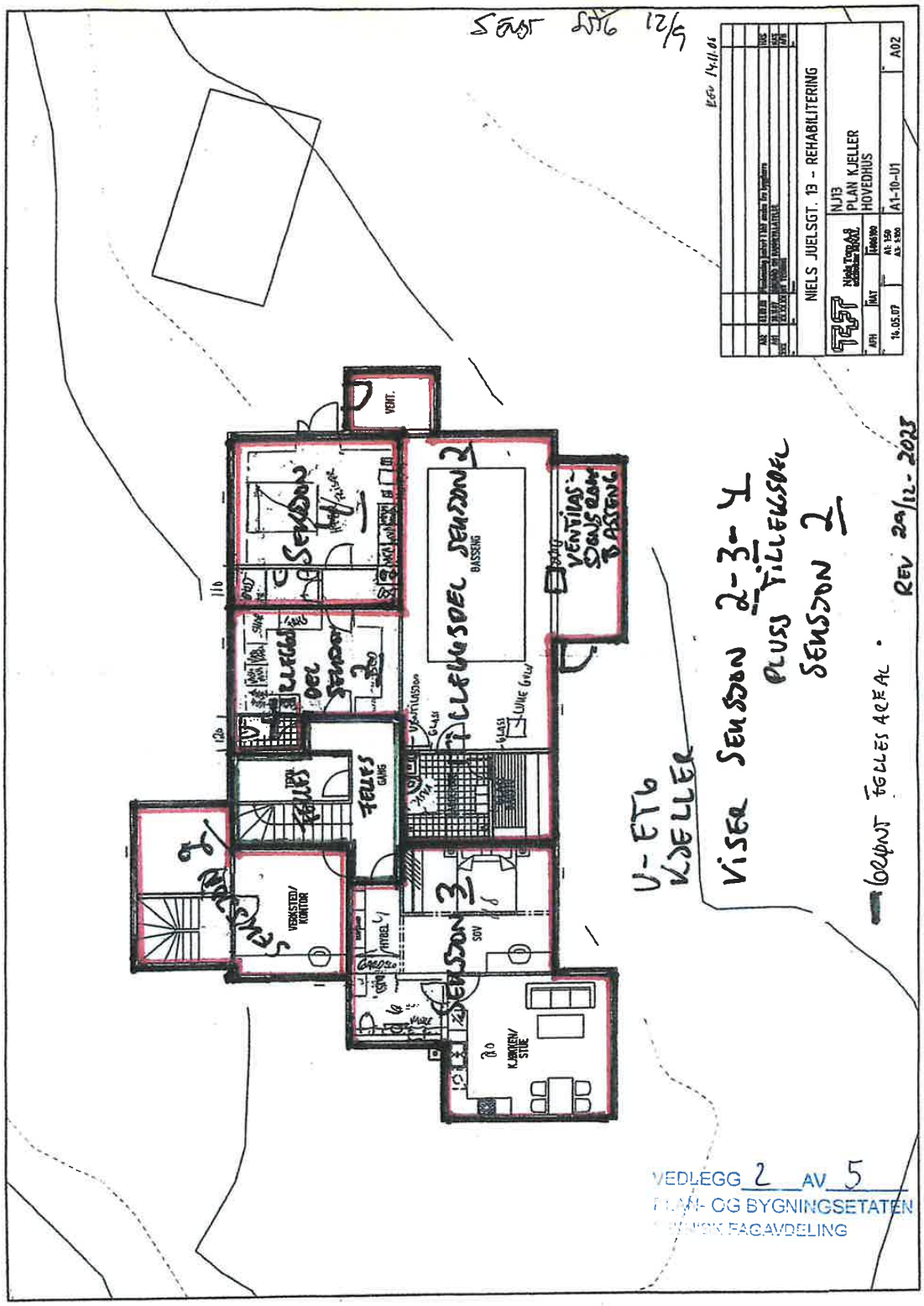
Samlebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

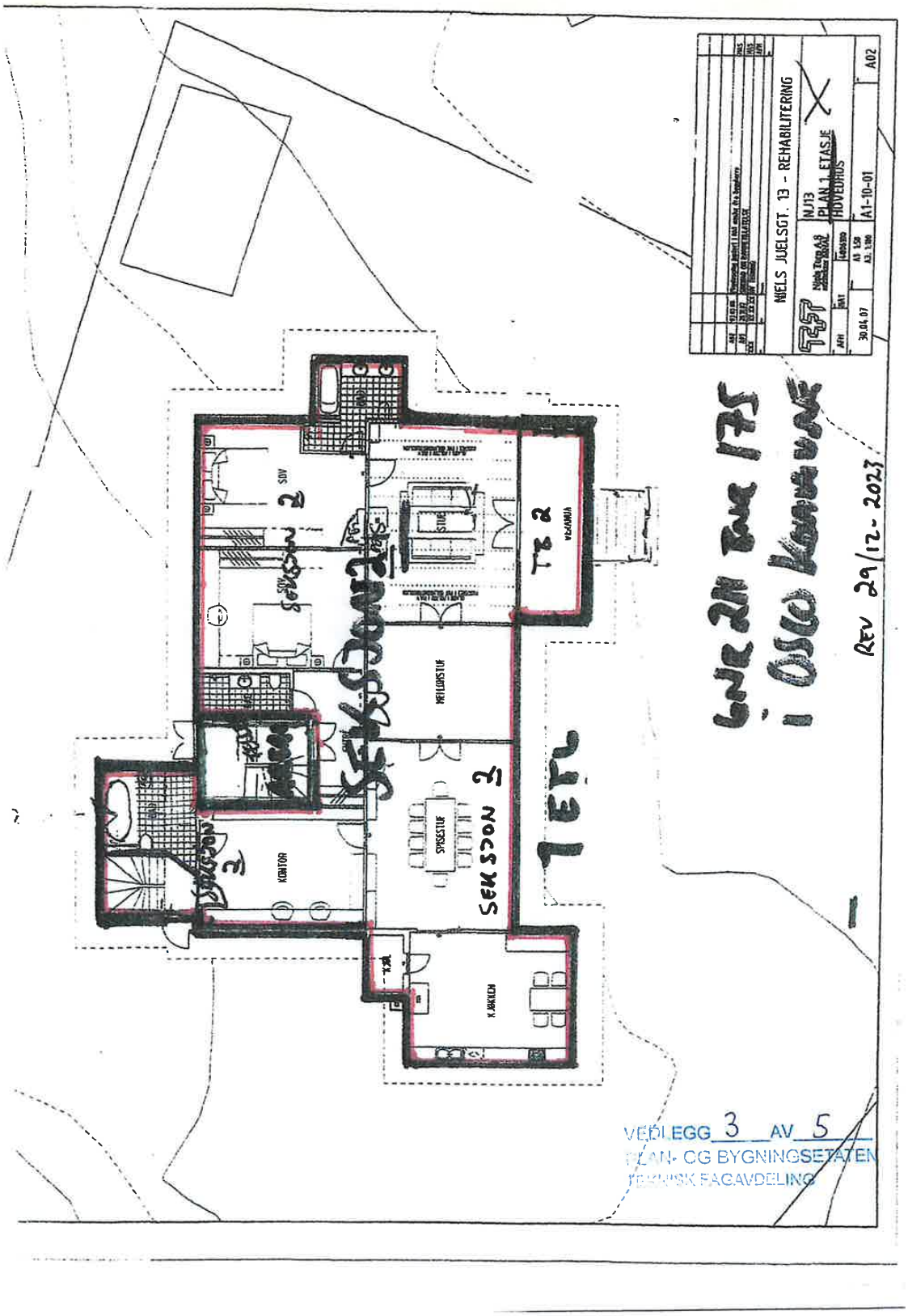
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

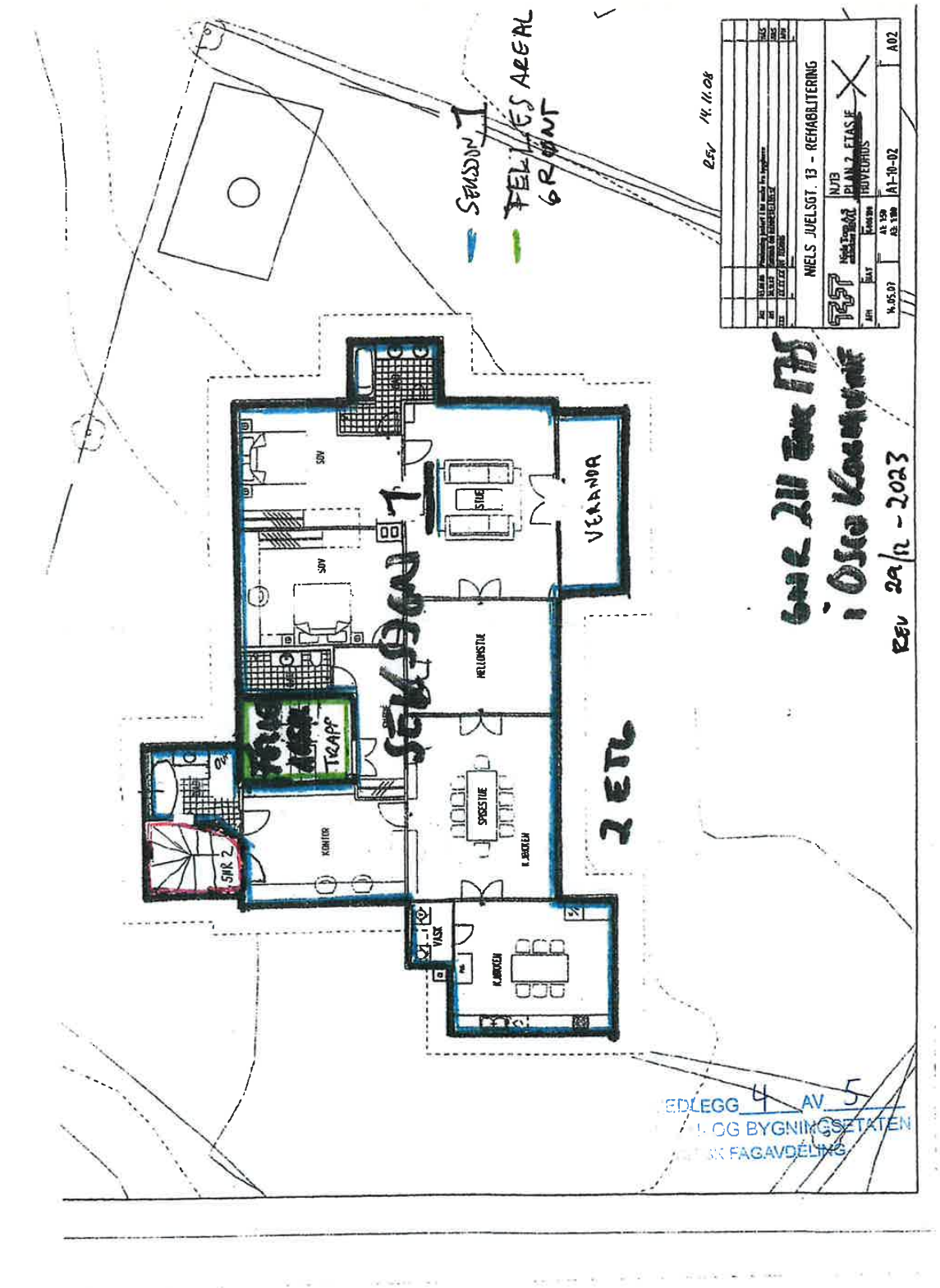
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157							
62				86				110				134				158							
63				87				111				135				159							
64				88				112				136				160							
65				89				113				137				161							
66				90				114				138				162							
67				91				115				139				163							
68				92				116				140				164							
69				93				117				141				165							
70				94				118				142				166							
71				95				119				143				167							
72				96				120				144				168							
73				97				121				145				169							
74				98				122				146				170							
75				99				123				147				171							
76				100				124				148				172							
77				101				125				149				173							
78				102				126				150				174							
79				103				127				151				175							
80				104				128				152				176							
81				105				129				153				177							
82				106				130				154				178							
83				107				131				155				179							
84				108				132				156				180							
Sum tellere:						Nevner =																	

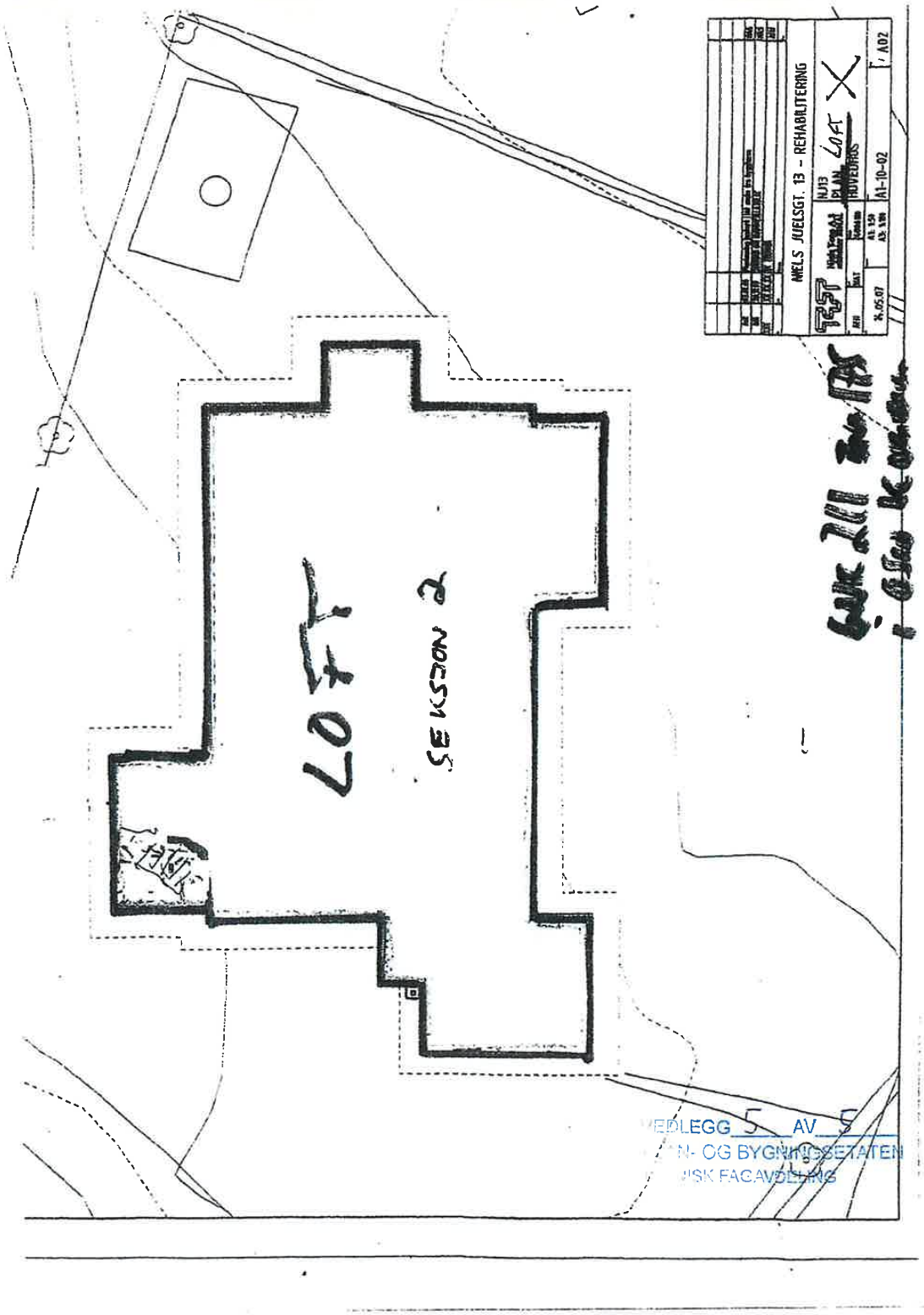
Dato	Innsenderens underskrift
22/12-2023	


Byggeområde for boliger
U.0,7 - 1,5
S-2255,28.7.77
Endret reg.best.S-2937,1.10.87
VEDLEGG 1 AV 5
PLAN OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Niels Juels gate
211/193
211/192
211/179
211/177
211/42
211/173
211/43
211/46
SENSJON
1-2-3-4
HSP
Byggeområde for bo
U. 0,7 - 1,5
S-2255, 28.7.77
Endret ny par.7,S-2937, 1.10.87
Plan- og bygningsetaten
Målestokk 1:500
Dato 17.10.2007
Bestillingsnummer:
Referanse: Niels Juels gate 13
Objektnummer:
Bruker: LJW
KDP-13,KDP-S,KDP-BB


NIELS JUELSGT. 13 - REHABILITERING
NJ13
PLAN KJELLER
HOVEDHUS
A02
A1-10-U1
14.05.07
SENGEN
DEL SENGEN 2
FELLES GANG
VERKSTED/ KONTOR
SENGEN 3
KONTOR/ STUE
VENTILAS-DUGSROM
BASSENG
VENT.
U-ETG KJELLER
VISER SENGEN 2-3-4
PLUSS FELLESAREAL
SENGEN 2
REV 20/12-2025
VEDLEGG 2 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN


NIELS JUELSGT. 13 - REHABILITERING
NJ13
PLAN 1. ETASJE
HOVEDHUS
A02
A1-10-01
30.04.07
SEKSJON 2
SEKSJON 3
TE 2
VESTIBYLE
STUE
SOV
SOV
VESTIBYLE
SYKESTUE
KONTOR
K.KJØKKEN
TETT
GNR 211 BNR 175
i OSLO KOMMUNE
REV 29/12-2023
VEDLEGG 3 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


SENGEN 1
FELLESAREAL
GRØNT
NIELS JUELSGT. 13 - REHABILITERING
NJB
PLAN 2. ETASJE
TRUVEHUS
A02
A1-10-02
VERANDA
STUE
SOV
SOV
KJØKKEN
SPISESTUE
KONTOR
TRAPP
SVR 2
VASK
KJØKKEN
2 ETG
Rev 29/11 - 2023
VEDLEGG 4 AV 5
OG BYGNINGSETATEN
FAGAVDELING


NILS JUELSGT. 13 - REHABILITERING
LOFT
A1-10-02
LOFT
SEKSJON 2
VEDLEGG 5 AV 5
BYGNINGSETATEN


Niels Juels gate 13















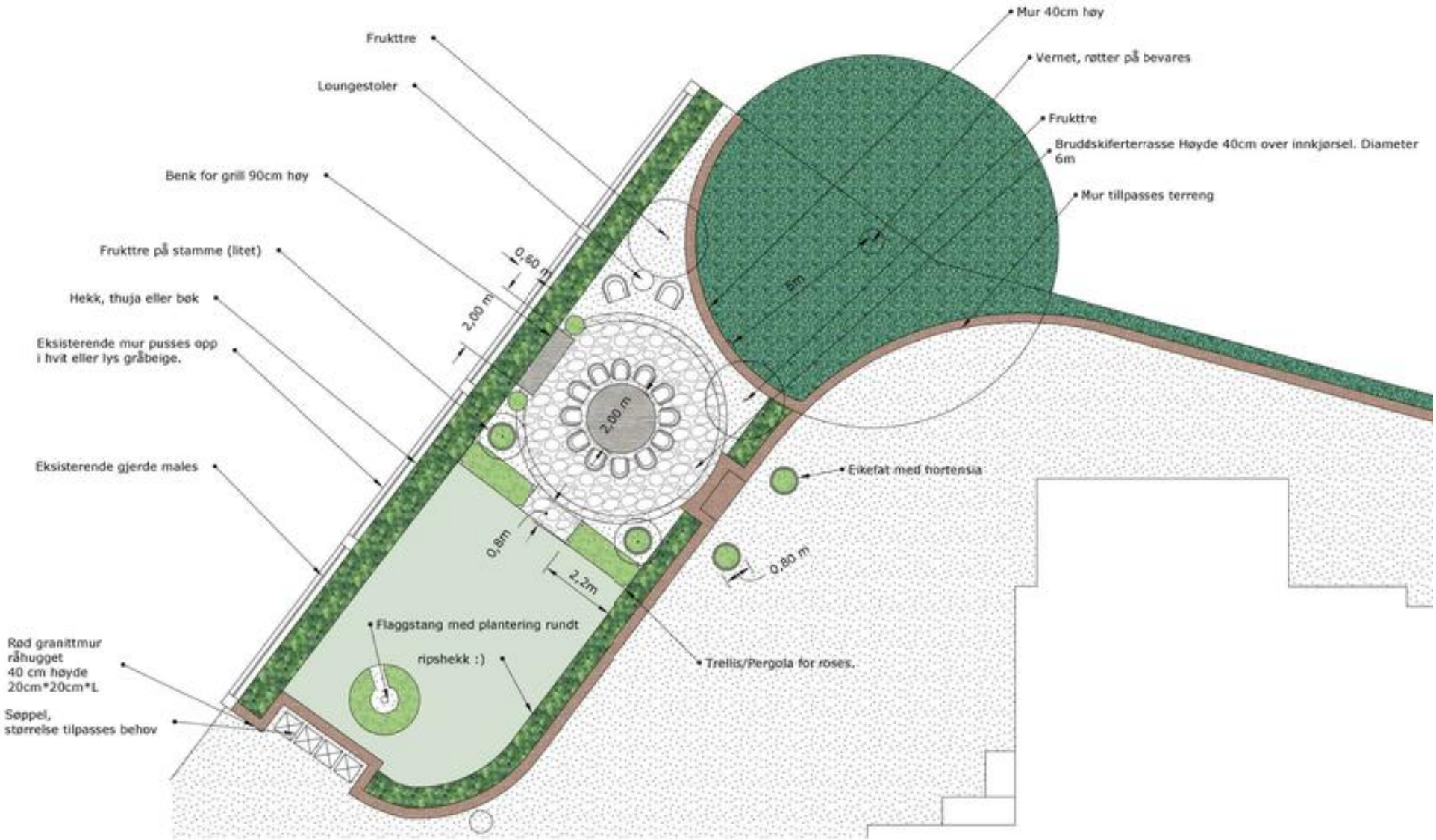
Farge gjerde

Farge mur (ved vei)





MOODBOARD


Frukttre
Loungestoler
Benk for grill 90cm høy
Frukttre på stamme (litet)
Hekk, thuja eller bøk
Eksisterende mur pusses opp
i hvit eller lys gråbeige.
Eksisterende gjerde males
Rød granittmur
råhugget
40 cm høyde
20cm*20cm*L
Søppel,
størrelse tilpasses behov
0,60
2,00 m
2,00 m
0,8m
2,2m
Flaggstang med plantering rundt
ripshekk :)
Mur 40cm høy
Vernet, røtter på bevares
Frukttre
Bruddskiferterrasse Høyde 40cm over innkjørsel. Diameter
6m
Mur tillpasses terreng
5m
Eikefat med hortensia
0,80 m
Trellis/Pergola for roses.



Uteplass

Støttemur 40cm med 2 trinn opp til uteplass. Her finns spise plass for 12 personer med stort parasoll, enkelt utekjøkken for grill og vask. I bakkant en thuja eller bøkhekk. På muren planterer vi ripshekk. Den kommer tidlig på våren og gir frukt til sommern. I eikefatene planterer vi hortensia 'Little Lime' og til venstre en portkonstruksjon til roser.
Vi må bevare røttene til det store treet, så vi kan ikke forandre for mye i terrenget. Jeg foreslår en til støttemur og plantering av markdekkere i skråningen opp til treet. Det finnes plass for 2 loungestoler og litet bord.



Innkjørsel

Eksisterende mur pusses i lys farge.Skifer bevares eller byttes ut mot ny skifer ved behov. Belysning på stolper. Gjerde males i lett grønnfarge og skjuler søppelkasser.



Oversikt

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**

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0486/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Niels Juels gate 13 0272 OSLO
Matrikkel: Gnr 211, bnr 175, snr 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Thomas Kiligitto

Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder / MBA
Nordvik St. Hanshaugen
t.kiligitto@nordvikbolig.no
476 46 439