NORDVIK

Hesjeveien 19A

6 soverom | 191 kvm | Enebolig



Velkommen til

Hesjeveien 19A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
9	Nabolagsprofil
10	Om boligen
24	Vedlegg
60	Egenerklæringsskjema
68	Andre vedlegg
126	Bilder
127	Kontaktinfo
130	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
133	Forbrukerinformasjon om budgivning
134	Budskjema

Salgsoppgave produsert 06.06.2026









Nøkkelinformasjon

Innholdsrik enebolig over 3 plan | Godkjent hybel | 6 soverom | Solrike terrasser | Attraktiv barnevennlig beliggenhet!

Prisantydning	**9 200 000,-**
Omkostninger	**231 090,-**
Totalpris	**9 431 090,-**
BRA-i	**191 kvm**
Soverom	**6**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1953**
Eierform	**Eiet**

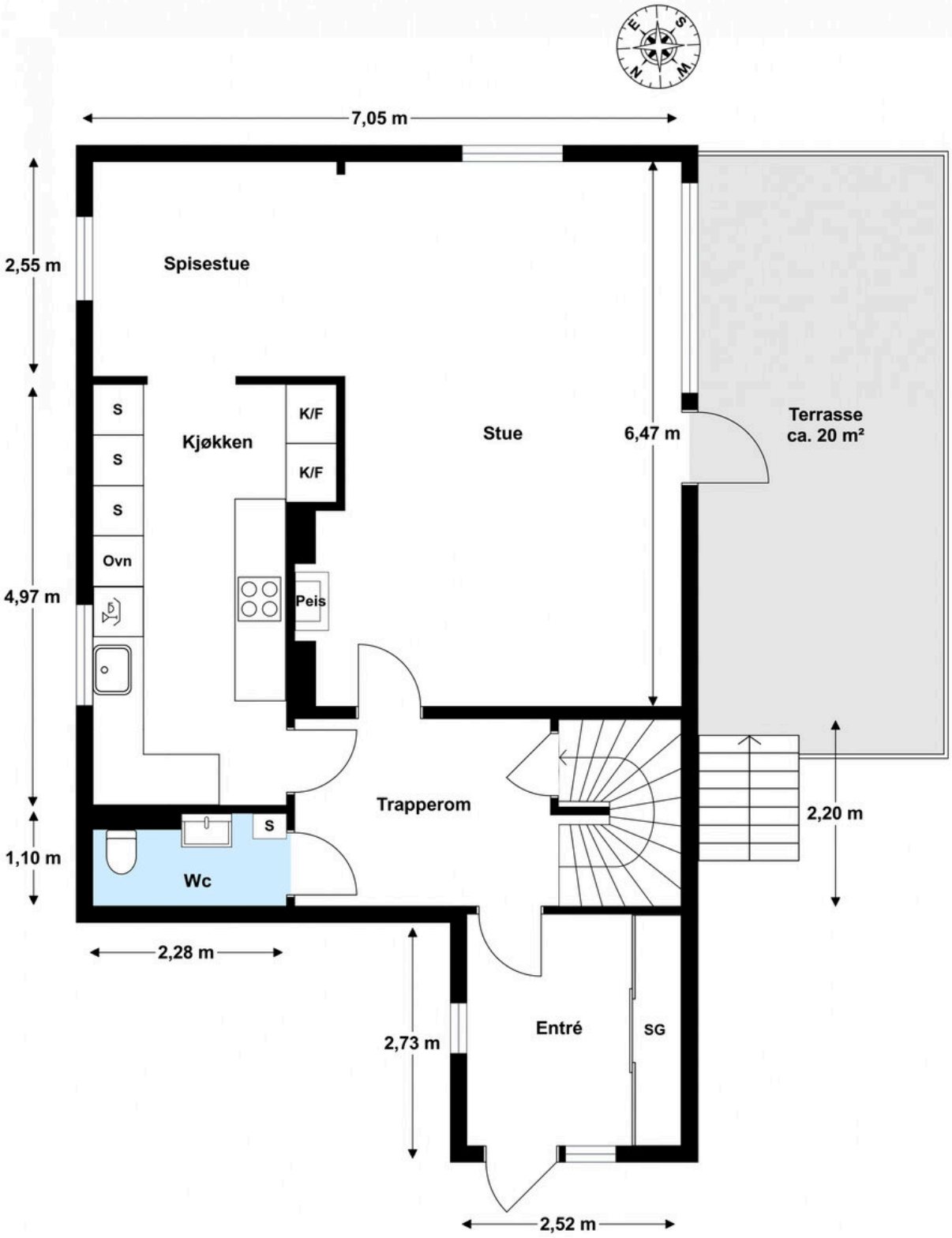
Kort fortalt

Romslig og innholdsrik enebolig over tre plan, beliggende i et attraktivt og familievennlig område på Høybråten. Her får du en bolig som kombinerer god plass, fleksible løsninger og flotte uteområder - perfekt for den moderne familien

Høydepunkter:
· Gjennomtenkt og familievennlig planløsning
· Godkjent hybeldel med egen inngang
· Eier opplyser om 15.000 i leieintekter pr mnd.
· Pent opparbeidet tomt med grøntareal
· To komplette kjøkken
· To bad samt separat gjestetoalett
· 6 romslige soverom
· Hovedsoverom med utgang til privat terrasse
· Tre solrike terrasser med gode oppholdssoner
· Parkering på tomt med ladestasjon
· Veldig fin utsikt
· Mye lagringsplass på loft og kjellerbod.
· Attraktiv beliggenhet nær skoler, barnehager, kollektivtransport, serviceilbud og flotte turmuligheter

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 69 kvm
Total BRA: 69 kvm



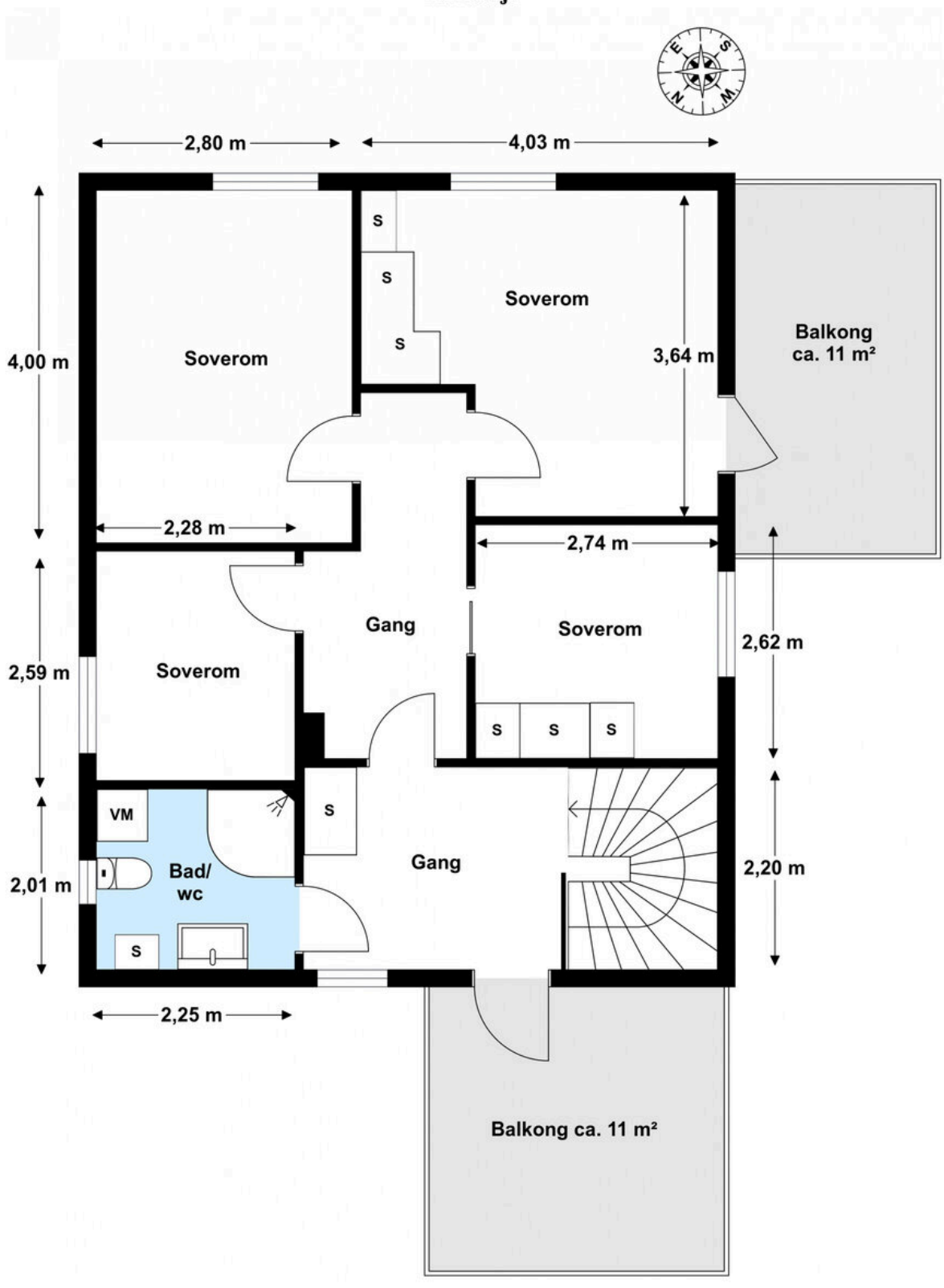
Grov planskisse, kun ment som illustrasjon.
Ikke egnet for arealberegning.

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 63 kvm
Total BRA: 63 kvm

Hesjeveien 19A

2. Etasje

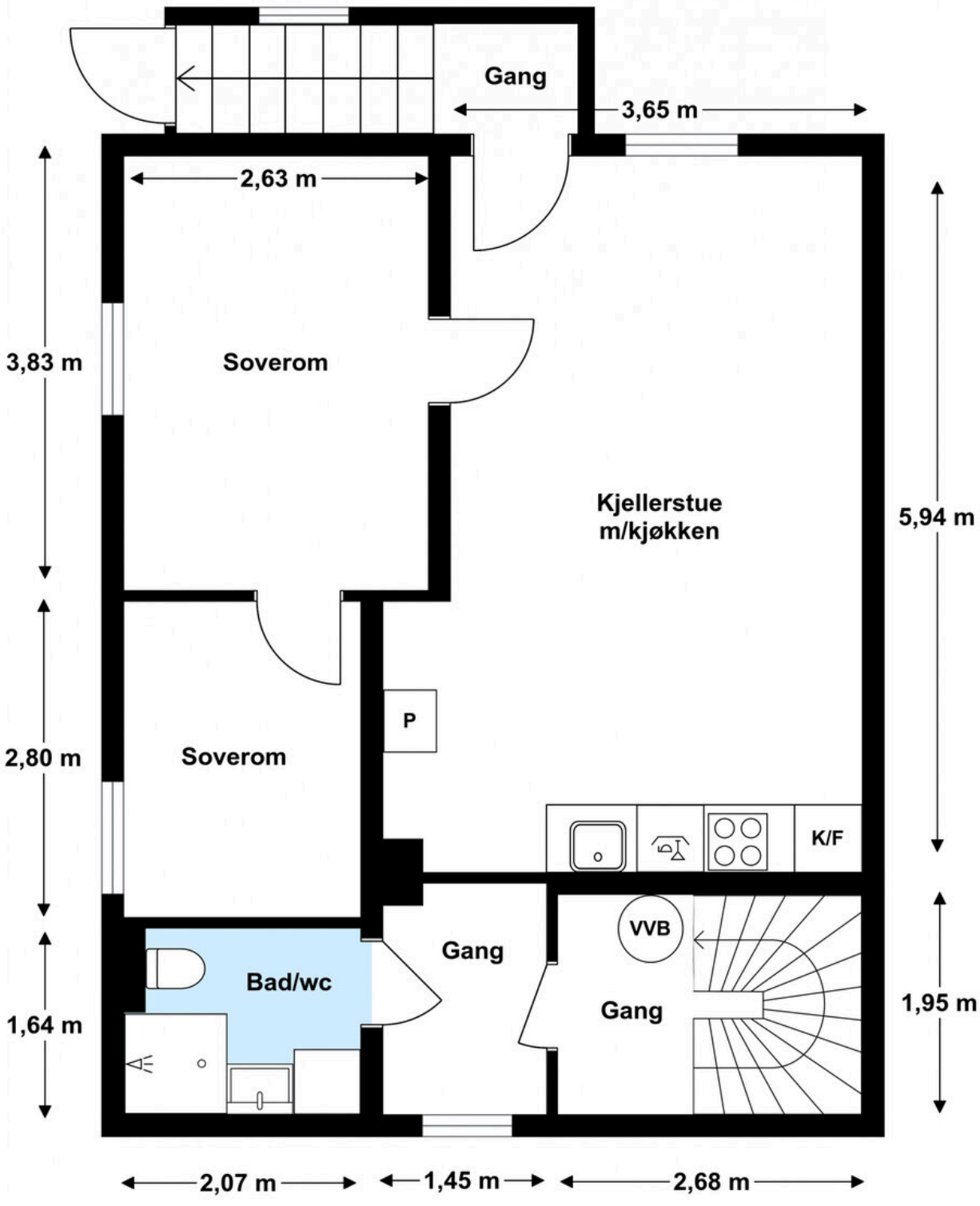


Grov planskisse, kun ment som illustrasjon.
Ikke egnet for arealberegning.

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 59 kvm
Total BRA: 59 kvm

Hesjeveien 19A
Kjeller



Grov planskisse, kun ment som illustrasjon.
Ikke egnet for arealberegning.

Norsk Taksering AS

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





Hesjeveien 19A

Nabolaget Vestre Høybråten - vurdert av 84 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Haugen skole (1-7 kl.)	573 elever, 32 klasser	7 min 0.4 km
Høybråten skole (1-7 kl.)	603 elever, 29 klasser	14 min 1.1 km
Haugenstua skole (1-10 kl.)	669 elever, 42 klasser	17 min 1.5 km
Granstangen skole (8-10 kl.)	334 elever, 26 klasser	14 min 1.3 km
Stasjonsfjellet skole (8-10 kl...	267 elever, 17 klasser	20 min 1.6 km
Stovner videregående skole	700 elever, 45 klasser	10 min 4.2 km
Hellerud videregående skole	600 elever	14 min 7.6 km

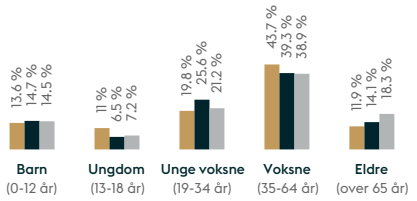
Offentlig transport

Haugenstua stasjon	Linje L1	6 min 0.6 km
Høystakkveien	Linje 64	7 min 0.4 km
Furuset	Linje 2	20 min 1.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	18 min 13.1 km
Oslo Gardermoen		30 min

Barnehager

Christiania Barnehave Høybråte...	55 barn	7 min 0.4 km
Linjen barnehage (1-5 år)	53 barn	5 min 0.5 km
Ole Brumm barnehage (1-5 år)	54 barn	8 min 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vestre Høybråten	1 768	685
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Haugenstuvn./Hesjevn. balløkke	5 min
Høybråten kunstgressbane	8 min
Actic Furuset Senter	17 min
Mudo Furuset	19 min

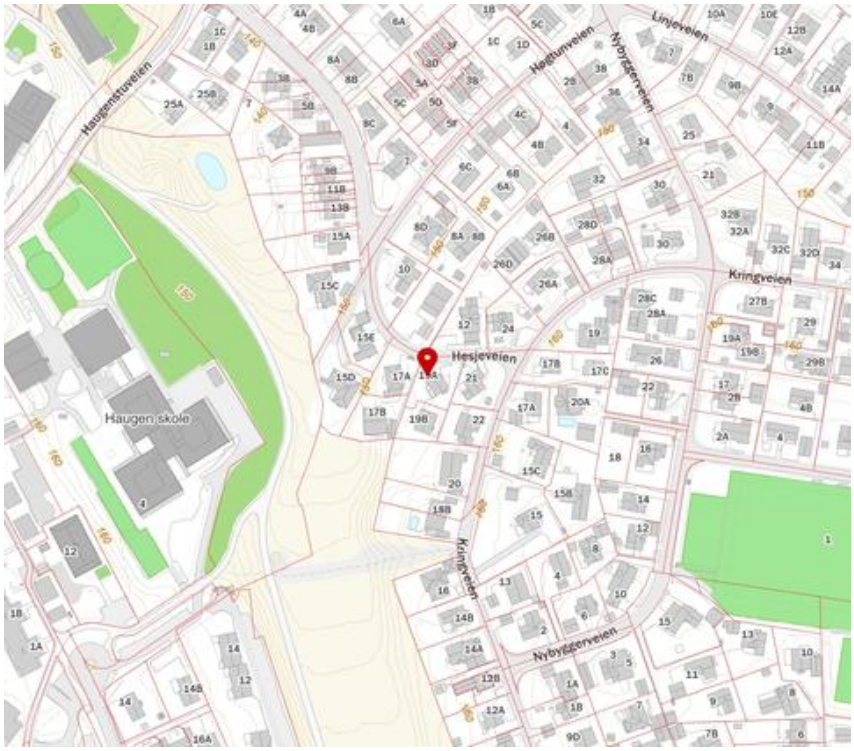
«Hyggelig "grend" i Oslo, bra mangfold, positiv lokalpatriotisme, her bor normale mennesker som er opptatt av et godt og trygt lokalmiljø.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Gateparkering
Lett 92/100

Trafikk
Lite trafikk 92/100



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

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0136/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Hesjeveien 19A, 1084 OSLO
Gnr 106, bnr 131 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Khanzad Bakr Husein
Kawa Ahmed Karim

Kjøpesum og omkostninger
9 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
230 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
231 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
250 790,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 431 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 450 790,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1953

Etasje
3

Antall soverom
6

Arealer
BRA-i: 191 kvm
Totalt BRA: 191 kvm
TBA: 42 kvm

Beskrivelse:

HUS
Underetasje:
BRA-i: 59 kvm. Trapperom, yttergang, soverom 1, soverom 2, kjellerstue m/kjøkken, gang, bad/wc
Total BRA: 59 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Entré, trapperom, toalettrom, kjøkken, stue/spisestue
Total BRA: 69 kvm.
TBA: 20 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Trapperom, bad/wc, gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4
Total BRA: 63 kvm.
TBA: 22 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Kaldtloft: Tilgang til kaldtloft via innvendig loftsluke (lagringsplass, ikke måleverdig areal).
2. etasje: Trapperom, bad/wc, gang og 4 soverom. Utgang til sydvestvendt balkong på ca. 11 m² og nordvestvendt balkong på ca. 11 m² (TBA).
1. etasje: Entré, trapperom, toalettrom, kjøkken og stue/spisestue med utgang til sydvestvendt terrasse på ca. 20 m² (TBA).
Kjeller: Hoveddel: Trapperom/bod.
Hybeldel: Yttergang, kjellerstue med kjøkken, 2 soverom, gang og bad/wc. Takhøyde i kjellerstue ble målt til ca. 2,21 m.
Arealene er oppmålt på stedet i henhold til NS 3940:2023.

Innhold
U.etg: Vindfang, entré, stue/kjøkken, bad, soverom, soverom og gang m/trapp
1.etg: Vindfang, hall m/trapp, kjøkken, stue og wc
2.etg: Hall m/trapp, bad, gang og 4 soverom

Terrasser på 20m² og 22m²
Balkonger på 11m² og 11m²

Standard

1. Etasje

Entré:
Boligen ønsker deg velkommen med en innbydende entré med flislagt gulv og god plass til oppbevaring av yttertøy og sko i praktisk skyvedørsgarderobe. Entréen gir et ryddig og funksjonelt førsteinntrykk av boligen.

Gjestetoalett:
I tilknytning til entréen finner du et praktisk gjestetoalett. Rommet er flislagt og utstyrt med vegghengt toalett samt servant med hvit skuffeseksjon og speil over.

Kjøkken:
Kjøkkenet har en moderne og funksjonell utforming med godt utnyttet skap- og benkeplass. Innredningen har mørke, glatte fronter med tilnærmet takhøye overskap som gir rikelig med oppbevaringsmuligheter. Laminatbenkeplate og flislagt felt over arbeidsbenken gjør kjøkkenet både praktisk og lettstelt. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og ventilator.

Stue:
Den romslige stuen fremstår lys og trivelig med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Downlights i taket bidrar til en behagelig atmosfære. Her er det god plass til både sofagruppe, spisebord, TV-løsning og øvrig møblement. Stuen fungerer som boligens naturlige samlingspunkt for familie og gjester. Fra stuen er det direkte utgang til en solrik terrasse med plass til utemøbler og grill. Videre leder en trapp ned til hagen og de øvrige uteområdene.

2. Etasje

Soverom:
Etasjen inneholder fire gode soverom som gir fleksible bruksmuligheter for både familier og de som ønsker hjemmekontor eller gjesterom. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og nattbord, samt skyvedørsgarderobe med gode oppbevaringsmuligheter. Fra rommet er det utgang til en hyggelig balkong hvor morgenkaffen kan nytes i rolige omgivelser. Soverom nummer to har plass til seng, skrivepult og garderobeløsning, og vender ut mot rolige omgivelser. Soverom tre og fire egner seg godt som barnerom, kontor, hobbyrom eller gjesterom, avhengig av familiens behov.

Bad:
Badet er flislagt og utstyrt med gulvvarme for ekstra komfort. Innredningen består av dusjkabinett, vegghengt toalett og servant med skuffeseksjon.

Underetasje

Hybeldel:
Underetasjen er innredet som en selvstendig hybeldel med egen inngang. Dette gir fleksible bruksmuligheter enten man ønsker utleie, generasjonsbolig eller ekstra plass til familie og besøkende.
Oppholdsrommet har god plass til sofagruppe, spisebord og TV-møblement.

Kjøkken:
Kjøkkenet har hvite, glatte fronter og laminatbenkeplate. Det er utstyrt med komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, ventilator samt frittstående kjøle- og fryseskap.

Bad:
Badet har flislagte overflater samt elektrisk gulvvarme. Innredningen består av dusjkabinett, vegghengt toalett og servant med speil og belysning. Det er også opplegg for vaskemaskin og elektrisk styrt ventilasjon. Det gjøres oppmerksom på at slukløsning og membran/tettesjikt ikke er kjent.

Soverom:
Soverommet har plass til seng og nødvendig møblement, og egner seg godt som en del av hybelens funksjonelle planløsning.

Overflater:
Boligen har gjennomgående overflater bestående av parkett, laminat og fliser på gulv, malte vegger samt malte himlinger.

Parkering
Biloppstillingsplass på tomten - 2 parkeringsplasser. Det er også ladeboks montert på eiendommen.

Modernisering og påkostninger
Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2013: Byttet varmtvannsbereder
2015: Utskiftning av flere vinduer og balkongdører
2018: Ny taktekking i regi av tidligere eier
2022: Asfaltert gårdsplass
2022: Malt innvendige overflater
2022: Tilsyn av fyringsanlegget, påvist avvik
2023: Nye IKEA Pax garderobeskap
2023: Installert varmepumpe (EL-arbeid utført av Elmaker Elektro AS)
2023: Lagt nytt laminatgulv i 2.etg
2024: Malt utvendig trekledning
2024: Satt inn dusjkabinett på bad/wc i 2.etg
2025: Rens av avløpsrør (utført av SpyleXperten AS)
2025: Satt opp nytt gjerde i hagen
2025: Installert elbillader (utført av familie/faglært)
Vedlikeholdshistorikk er opplyst av selger.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Ufaglært. tidligere eier har pusset opp bedet. Tettesjikt/membran ble også fornyet.

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

Arbeid som er utført: ufaglært. Det ble gjennomførte av tidligere eier. byttet takstein og tilhørende underlag i 2018.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: tidligere eier har utført drenerings arbeid på deler av boligen. ukjent når.

4. Ja
Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: iht. tidligere salgs oppgave, har det blitt gjennomført elektriske arbeid i tidligere
eiertid. Raufoss installasjon har byttet sikringsskapet på loftet. resterende på dugnad.

5. Ja, faglært
Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Spylexperten AS post@spylexperten.no

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, både faglært og ufaglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: tidligere eier har søkt om bruksendring av kjelleren. fått godkjent som oppholdsrom.
godkjent for rom til varig opphold. det foreligger ferdigattest iht. tidligere egenerklæring.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Montert gjær og rekkverk en del til hagen

11. soppskader?
Nei
Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller
Eventuell kommentar: iht. tidligere eier salgsoppgave/egenerklæring fra selger, ble det notert at det ikke anbefales vann direkte
på gulvet. Anbefales å fortsatt bruke dusjkabinett.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg,
fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: peis ikke i brukt, men har innført kontroll av pipen helt ok. kontrollert av Brann og innredning etaten. Må ikke tas i bruk.
ellers så ser det greit ut.

16. Ja
Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Beskriv: Ja det har vært sprekk egen inngang til kjelleren trapp på venstre siden av trappe inngang kjeller.

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

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja
Beskriv: ja det er godkjent, og er leid ut nå.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Bygningssakkyndig
Kim Edvard Johansen

Byggemåte
Enebolig over 3 etasjer oppført i 1953. Datidens byggeskikk og byggeregler ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Opprinnelig tomannsbolig som er sammenføyet/omgjort til enebolig. Det foreligger ferdigattest datert 06.04.2022.

UTVENDIG Gå til side
Saltak takkonstruksjon med tresperrer og undertak av bordtak/rupanel fra byggeåret. Tilgang til kaldtloft via innvendig loftsluke. Taket er tekket med betongtakstein. Taket ble tekket om i regi av tidligere eier ca. 2018. Takrenner, nedløpsrør og beslag er utført i plastbelagt stål. Yttervegger i trekonstruksjon/bindingsverk fra byggeår. Fasader er kledd med liggende trepanel. Malte trevinduer med 2-lags glass, datert 2014 og 2015. Tre PVC-vinduer med 2-lags glass fra 2019 i kjeller. Malte trevinduer med 2- og 3-lags glass, datert 1978 (stuevindu) og 1979 (entré). Malt trevindu med blyglass fra byggeår i gang i kjeller. Hvit profilert hovedytterdør i tre med glassfelt. Hvit profilert ytterdør i tre med glassfelt fra 2013 mellom entré og trapperom. Malte balkong- og terrassedører i tre med 2-lags glass, datert 2014. Malt ytterdør i tre med glassfelt til kjeller. 2.etg: Utgang fra stue til sydvestvendt balkong i trekonstruksjon på ca. 20 m². Bjelkelag og terrassebord i impregnert treverk, overflatebehandlet. Rekkverk i malt treverk. 2.etg: Utgang fra trapperom til nordvestvendt balkong i trekonstruksjon på ca. 20 m². Bjelkelag og terrassebord i impregnert treverk, overflatebehandlet. Rekkverk i malt treverk. 1.etg: Utgang fra stue til sydvestvendt terrasse i trekonstruksjon på ca. 20 m². Bjelkelag og terrassebord i impregnert treverk. Rekkverk i malt treverk. Det er

montert utelampe og strømuttak. Malt tretrapp og rekkverk til
hovedinngang. Malt tretrapp og rekkverk til terrasse. Betongtrapp belagt med skifer i terreng/hage. Mursteinspipe fra byggeår. Heltrukket pipebeslag over tak.

INNVENDIG
Betongsåle i kjeller. Betongdekke i inngangspartiet. Inngangspartiet har kryprom/krypkjeller under betongdekke. Etasjeskillere av trebjelkelag. Gulvflater 2.etg.: Laminatgulv i trapperom, gang og alle soverom. Gulvflater 1.etg.: Flislagt g1ulv i entré, trapperom og kjøkken. Laminatgulv i stue/spisestue. Gulvflater i kjeller: Flislagt gulv i kjellerstue, gang og på soverommene. Betonggulv i yttergang.
Flislagt gulv og malt betonggulv i trapperom. Veggflater alle etasjer: Hovedsakelig malt tapet, malt smartpanel (MDF-plater), malt trepanel og malt mur/puss. Himlinger alle etasjer: Hovedsakelig
malte takessplater, malte plater og malt trepanel. Innvendig pipe er pusset/malt, kledd med teglstein og plater. Elementpeis med innsats i stue. Dekkplate på gulvet foran peisen. Eldre peis i kjellerstue. Malt betongsokkel og flislagt gulv foran peisen. Malt tretrapp med lukkede trinn mellom 1. og 2. etasje. Rekkverk i malt treverk. Malt tretrapp i yttergang til kjeller. Malt tretrapp i trapperom til kjeller.
Hvite 3-speils formpressede innerdører (lettdører), samt enkelte eldre malte fyllingsdører i kjeller. Eldre malt skyvedør i tre til et soverom i 2.etg. Malte karmer og dørgerikter. Garderobeskap og
skyvedørsgarderobe med speildører i entréen. Garderobeskap med grå, glatte fronter i trapperommet i 2.etg. Garderobeskap med hvite, profilerte fronter og speildør på et soverom i 2.etg. Garderobeskap
med laminert front og speildører på et soverom i 2.etg. Garderobeskap med speildør og skyvedørsgarderobe med mørke glassfronter på et soverom i 2.etg.

VÅTROM
2.etg: Bad/wc ble pusset opp i regi av tidligere eier. Ukjent årstall. Våtromsarbeidet ble utført på dugnad av ufaglært personell. Flislagt gulv med varmekabler. Veggene er kledd med fliser. Nedsenket
himling med malte takessplater. Vegghengt toalett og innebygd sisterne. Høyskap og servantskap med laminerte fronter, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur, speil, hylle og
belysning. Dusjkabinett med glassfronter, skyvedører, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel i søyle. Synlige vannrør i forniklet kobber og avløpsrør
i plast. Dusjkabinett ble installert i 2024. Kjeller: Bad/wc ble pusset opp i regi av tidligere eier. Ukjent årstall. Våtromsarbeidet ble utført på dugnad av ufaglært personell. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger er kledd med fliser og himlingen er malt. Vegghengt toalett med innebygd sisterne. Servantinnredning med hvite høyglanslaminerte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur, speil og belysning. Dusjkabinett med glassfronter, skyvedører, dusjbatteri og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel i søyle. Synlige vannrør i plast. Synlige avløpsrør i plast.

KJØKKEN
1.etg: Takhøy kjøkkeninnredning med glatte, laminerte fronter og laminerte benkeplater. Mosaikkfliser over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Nedfelt rennebeslag med oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Integrert Siemens oppvaskmaskin og platetopp, samt Gorenje stekeovn og mikrobølgeovn. Kjøkkenventilator i børstet stål og glass med avtrekk ut. Avsatt plass til frittstående kjøleskap og fryseskap. Synlige vannrør og avløpsrør i plast. Alder på kjøkkeninnredningen er ukjent.

Kjeller: Kjøkkeninnredning med hvite, glatte fronter og laminert benkeplate. Flislagt vegg over kjøkkenbenk. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Opplegg og plass for
oppvaskmaskin. Integrert Bosch platetopp og Xel stekeovn. Avsatt plass til frittstående kjøle-/fryseskap. Kjøkkenventilator med kullfilter. Synlige vannrør og avløpsrør i plast. Alder på kjøkkeninnredningen er ukjent.

SPESIALROM
1.etg: Toalettrom med flislagt gulv, flislagte vegger og himling med malte takessplater. Gulvet har sluk som er tettet igjen/flislagt. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Høyskap og
servantinnredning med hvite, glatte fronter, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur, innfliset speil og belysning. Synlige vann- og avløpsrør i plast. Oppvarming med panelovn. Naturlig avtrekk og vindu.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side Vannrør i kobber, forniklet kobber og plast (rør-i-rør) av varierende alder. Utekran er tilkoblet kaldt vann på nordøstside mot biloppstillingsplass. Synlige avløpsrør i plast og soil-/støpejern av varierende alder. Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via ventiler i yttervegger. To varmtvannsberedere er plassert i kjelleren. Det er opplyst at den ene berederen ble byttet i 2013, og denne er den minste av de to. Alderen på den andre berederen er ukjent. Elektrisk oppvarming med panelovner, varmepumpe og gulvvarme. Varmepumpe fra 2023 i stue i 1.etg. Varmekabler på bad/wc i 2.etg, samt i de fleste rom i kjeller ifølge eier. Downlights i stue/spisestue. TV- og internett-tilknytning. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. 230V systemspenning. Det elektriske
anlegget er av varierende alder med enkelte oppgraderinger i senere tid. Skringsskapene er lokalisert i trapperom i 2.etg, trapperom i 1.etg samt gang i kjeller. 50A hovedsikring, digital strømmåler, overspenningsvern og fordelingskurser med
automatsikringer/jordfeilautomater.

TOMTEFORHOLD
Bygningen er fundamentert med mur-

/betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Fuktsikring og drenering er fra byggeåret, med utført dreneringsarbeid på deler av boligen i senere tid. Stedvis er det synlig grunnmursplast med topplist over terreng. Støpt betongsåle. Grunnmur i murverk/betong. Grunnmuren er malt utvendig. Eiendommen har svakt skrånende terreng/tomt. Deler av sydvestsiden var ikke tilgjengelig grunnet terrasse. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder på bunnledninger vurderes å være fra samme
årstall som byggeåret for boligen

TG3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted
- Mursteinspipe fra byggeår. Heltrukket pipebeslag over tak. Innvendig pipe er pusset/malt, kledd med teglstein og plater. Elementpeis med innsats i stue. Dekkplate på gulvet foran peisen. Eldre peis i kjellerstue. Malt betongsokkel og flislagt gulv foran peisen. Peisene ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen.

2.ETASJE > BAD/WC (Sluk, membran og tettesjikt)
- Eldre plastsluk med stakemutter. Type tettesjikt/membran er ukjent, da dette ikke var synlig ved inspeksjon i sluk.

Våtrom > Kjeller > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt
- Sluket var ikke rengjort på befaringstidspunktet. Type sluk og membranløsning er ukjent.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
Våtrom > Kjeller > Bad/wc > Fukt i tilliggende konstruksjoner
- Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtrommet har mur-/betongvegger. Våtrommets vegger bak våtsone vender mot yttervegger. Det bemerkes at tilliggende konstruksjoner i eldre bad er en risikokonstruksjon.

TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag
-Takrenner, nedløpsrør og beslag er utført i plastbelagt stål. Taknedløp er ført til drensrør e.l. Det var oppholdsvær på befaringsdagen, noe som gjorde det vanskelig å vurdere funksjonen til renner og nedløp. Det er derfor usikkerhet knyttet til tilstanden på skjøter og lignende.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Saltak takkonstruksjon med tresperrer og undertak av bordtak/rupanel fra byggeåret. Tilgang til kaldtloft via innvendig loftsluke. Bordlagt gulv med lagringsplass på deler av loftet. Takkonstruksjonen ble besiktiget fra loftet. Type og mengde isolasjon er ukjent. Det er stedvis synlige luftespalter i takfot/gesims.

Utvendig > Veggkonstruksjon
- Yttervegger i trekonstruksjon/bindingsverk fra byggeår. Fasader er kledd med liggende trepanel, ukjent alder. Stedvis synlig luftespalte med musebånd bak trekledning. Trekledningen ble sist malt i 2024. Det foreligger ingen opplysninger om etterisolering av yttervegger i senere tid.

Utvendig > Vinduer - 2
- Malte trevinduer med 2- og 3-lags glass, datert 1978 (stuevindu) og 1979 (entré). Malt trevindu med blyglass fra byggeår i gang i kjeller.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- 2.etg: Utgang fra stue til sydvestvendt balkong i trekonstruksjon på ca. 20 m². Bjelkelag og terrassebord i impregnert treverk, overflatebehandlet. Rekkverk i malt treverk. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,03 m. Det er montert utelampe.
- 2.etg: Utgang fra trapperom til nordvestvendt balkong i trekonstruksjon på ca. 20 m². Bjelkelag og terrassebord i impregnert treverk, overflatebehandlet. Rekkverk i malt treverk. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,03 m. Det er montert utelampe.

Utvendig > Dører - 2
- Malt ytterdør i tre med glassfelt til kjeller. Ukjent alder.

Utvendig > Utvendige trapper
- Malt tretrapp og rekkverk til hovedinngang. Malt tretrapp og rekkverk til terrasse. Betongtrapp belagt med skifer i terreng/hage.

Utvendig > Andre utvendige forhold
- Lysgrav i murverk utenfor kjellervindu på sørøstlig side. Det er påvist skjevheter og oppsprekker i lysgraven/murverket utenfor kjellervinduet på sydøst side.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Betongsåle i kjeller. Betongdekke i inngangspartiet. Etasjeskillere av trebjelkelag.

Innvendig > Rom Under Terreng (Punktet må sees i sammenheng med ‘Drenering)
- Hulltaking er foretatt, og det er påvist avvik i konstruksjonen. Alle rom i kjelleren ligger under eller mot terreng. Rommene har flislagte gulv, samt malt grunnmur og grunnmur påført med malte plater. Det ble foretatt hulltaking i kjellerstue – rommet har flislagt gulv og påført vegg med malte plater/tapet. Ved søk med måleprobe ble det målt ca. 46,7 % relativ fuktighet i konstruksjonen ved en temperatur på 21 grader. Generelt: For å unngå soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt. Kritisk grense ved fuktmåling i luft er over 75 % RF ved laveste normale brukstemperatur. Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt. Relativ luftfuktighet mellom 60–74 % er akseptabelt. Relativ luftfuktighet mellom 75–85 % anses å være fuktig. Relativ luftfuktighet mellom 86,5–

100 % anses å være meget fuktig.

Innvendig > Krypkjeller
- Inngangspartiet har kryprom/krypkjeller under betongdekke.

Innvendig > Innvendige trapper - Kjellertrapp
- Malt tretrapp i yttergang til kjeller. Malt tretrapp i trapperom til kjeller.

Innvendig > Innvendige dører
- Hvite 3-speils formpressede innerdører (lettdører), samt enkelte eldre malte fyllingsdører i kjeller. Eldre malt skyvedør i tre til et soverom i 2.etg. Malte karmer og dørgerikter.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Vannrør i kobber, forniklet kobber og plast (rør-i-rør) av varierende alder. Åpen samlestokk til rør-i-rør er lokalisert på vegg i trapperom i kjeller. Stoppekran er lokalisert i kjeller. Rørarbeider i boligen er utført i regi av tidligere eier og rørleggervenn, det foreligger ingen dokumentasjon. Utekran er tilkoblet kaldt vann på nordøstside mot biloppstillingsplass. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert eller tilstandsvurdert på befaringen, utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av rørlegger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Synlige avløpsrør i plast og soil-/støpejern av varierende alder. 2025: Rens av avløpsrør (utført av SpyleXperten AS). Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget, da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan utgjøre risikomomenter i ethvert anlegg.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via ventiler i yttervegger. Bygningsdelen er i henhold til datidens krav. Naturlig ventilasjon innebærer at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter, men baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan føre til redusert luftsirkulasjon i leiligheten. Naturlig avtrekk var vanlig tidligere, og mange boliger har fortsatt denne løsningen. I nyere boliger stilles det krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- To varmtvannsberedere er plassert i kjelleren. Det er opplyst at den ene berederen ble byttet i 2013, og denne er den minste av de to. Alderen på den andre berederen er ukjent. Fabrikkår gir en indikasjon på tilstanden og forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av elektrisk varmtvannsbereder er mellom 15 og 25 år.

Tomteforhold > Drenering (Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng)
- Fuktsikring og drenering er fra byggeåret, med utført dreneringsarbeid på deler av boligen i senere tid. Arbeidet er utført i regi av tidligere eier, og det foreligger ingen dokumentasjon. Stedvis er det synlig grunnmursplast med topplist over terreng. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Det bemerkes at innredning av rom under terreng generelt sett er risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens.
Generelt: Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (boligens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen. Det er viktig at terrenget har fall vekk fra grunnmuren, slik at overflatevann hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger. Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1–5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20–60 år.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Støpt betongsåle. Grunnmur i murverk/betong. Grunnmuren er malt utvendig. Grunnmuren ble besiktiget fra utsiden og på tilgjengelige steder i kjeller. Basert på visuell observasjon vurderes fundamenteringsmetoden som tilfredsstillende for opprinnelig tiltenkt funksjon.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer
- Forstøtningsmurene er oppført i betong/leca.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
- Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder på bunnledninger vurderes å være fra samme årstall som byggeåret for boligen. Undertegnede har ikke vurdert røranlegget, da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Det ble ikke opplyst om svekket effekt, trykkfall eller lignende. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv
- Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 25 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved slukrist. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser. Mindre svanker eller bulinger kan eksistere uten at dette nødvendigvis blir registrert ved slike målinger.

Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning
- Vegghengt toalett og innebygd sisterne. Høyskap og servantskap med laminerte fronter, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur, speil, hylle og belysning. Dusjkabinett med glassfronter, skyvedører, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel i søyle. Synlige vannrør i forniklet kobber og avløpsrør i plast. Dusjkabinett ble installert i 2024.

Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Ventilasjon
- Elektrisk styrt vifte og vindu.

Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
- Vegger er kledd med fliser og himlingen er malt. Stedvis er det slitasje på overflater, flisfuger og silikonfuger. Det er også

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
- 1.etg: Takhøy kjøkkeninnredning med glatte, laminerte fronter og laminerte benkeplater. Mosaikkfliser over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Nedfelt rennebeslag med oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Integrert Siemens oppvaskmaskin og platetopp, samt Gorenje stekeovn og mikrobølgeovn. Kjøkkenventilator i børstet stål og glass med avtrekk ut. Avsatt plass til frittstående kjøleskap og fryseskap. Synlige vannrør og avløpsrør i plast. Alder på kjøkkeninnredningen er ukjent. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Det anbefales å ettermontere komfyrvakt og waterguard (lekkasjevarsler). Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år

Kjøkken > Kjeller > Kjellerstue m/kjøkken > Overflater og innredning
- Kjeller: Kjøkkeninnredning med hvite, glatte fronter og laminert benkeplate. Flislagt vegg over kjøkkenbenk. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Integrert Bosch platetopp og Xel stekeovn. Avsatt plass til frittstående kjøle-/fryseskap. Kjøkkenventilator med kullfilter. Synlige vannrør og avløpsrør i plast. Alder på kjøkkeninnredningen er ukjent. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Kjøkken > Kjeller > Kjellerstue m/kjøkken > Avtrekk
Våtrom > Kjeller > Bad/wc > Overflater vegger og himling
- Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Våtrom > Kjeller > Bad/wc > Overflater Gulv Våtrom > Kjeller > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning
- Vegghengt toalett med innebygd sisterne. Servantinnredning med hvite høyglanslaminerte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur, speil og belysning. Dusjkabinett med glassfronter, skyvedører, dusjbatteri og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel i søyle. Synlige vannrør i plast. Synlige avløpsrør i plast.

Våtrom > Kjeller > Bad/wc > Ventilasjon ammendrag av bolig
- Elektrisk styrt vifte.
· Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Fullstendig tilstandsrapport ligger vedlagt i salgsoppgaven. Alle interessentene anbefales å lese denne i sin helhet. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Kjøleskap, vaskemaskin, fryseboks og tørketrommel medfølger ikke.

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

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

Adgang til utleie
Boligen har en hybel som er del av boligen, med intern tilgang. Arealet er godkjent som rom for varig opphold og kan leies ut.

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Panelovner
- Gulvvarme på baderom

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 30 813 kWh (2025). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 28 622,-pr. 2026

Feie-og tilsynsgebyr 237,00
Renovasjonsgebyr 10 972,72
Vann-og avløpsgebyr 17 412,36

Totale avgifter 28 622,08

Velavgift
Kr 400,- pr. år
Høybråten velforening

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

- Forsikring
- Strøm
- Kabel-tv/internett

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 737 998,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 951 993,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Forsikring
Fremtind
Polisenr: 31490206

TV/Internett/Bredbånd
Altiboks / Fiber

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 694 kvm (Eiertomt)
Lettstelt og pent opparbeidet tomt med grønne plenarealer, beplantninger og hyggelige uteområder som krever minimalt med vedlikehold.

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

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Rolig, attraktivt og barnevennlig boligområde på Høybråten i Oslo kommune. Ved å bo på Høybråten har du nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres på Rema 1000, Joker (søndagsåpen) eller Kiwi. Det er kun en kort spasertur til Furuset senter med blant annet legesenter, bibliotek, apotek, treningssenter, flere kafeer og en rekke forretninger. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til bl.a. Stovner senter eller Lørenskog med både Metro og Triaden kjøpesenter. Strømmen storsenter med over 200 butikker og Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde via bil eller offentlig kommunikasjon.

Eiendommen har kun et par minutters gangavstand til nye og flotte Haugen barneskole. Haugen skole har blitt et moderne skolebygg med alle fasiliteter man kan ønske seg. Det er også kort vei til Granstangen ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Skolegrensene er veiledende og revideres av

Utdanningsetaten hver høst. Foresatte vil få plass til sitt/sine barn ved skolen de tilhører i henhold til skolegrensene, eller ved den nærmeste skolen med ledig plass. Foresatte kan også søke sitt/sine barn over til en annen skole (kilde: https://www.oslo.kommune.no/skole-og-utdanning/skoleoversikt-og-skoletilhorighet/skolekrets-barneskole/?sid=13960.595.13.1263&street=Kringveien+13).

Området gir gode muligheter for offentlig kommunikasjon. Nærmeste togstasjon er Haugenstua, som ligger kun i 5 minutter gange fra boligen. Toget tar deg raskt inn til sentrum med en reisevei på kun 14 minutter til Oslo S. Med bil tar det ca. 10 min til Stovner, 11 min til Økern, 14 min til Oslo S og 27 min til Oslo lufthavn.

Høybråten og Stovner IL har et godt idrettstilbud innenfor fotball, håndball, basketball, langrenn, friidrett, alpint, innebandy, orientering og turn. Rommensletta ligger ved Stovner og byr på en enorm idrettspark med flere fotballbaner, cricketbane, skøytebane, lekeplass og flott skulpturpark. I tillegg har området flerbrukshall og golfbane med treningsgreen, golfkro og proshop.

I Østmarka og Lillomarka er det gode fiske- og bademuligheter, ridestier, oppkjørte skiløyper, lysløyper, samt flere sportsstuer med servering. Andre rekreasjonsmuligheter som ligger en kort sykkeltur unna er Furuset bad, Nordre Lindeberg gård og Jerikobakken – en populær alpinbakke. Verdensparken ligger også på Furuset, og har sittegrupper, grillplass, hinderløype, frukt- og bærhage, lekelandskap og bekk.

Losby Gods og golfbane er et meget populært tur- og rekreasjonsområde. Gården er både utgangspunkt for turer innover i Østmarka, og målet for tur-/skigåere som starter i det sentrale Lørenskog. Mange tar seg innover i marka på sykkel, eller benytter kano fra Mønevann og videre innover vassdragene. Samt at det er store muligheter å ta seg innover i Lillomarka og Nordmarka fra eksempelvis Stovner og Ammerud. Av severdigheter og kulturelle tilbud kan populære Lørenskog Hus anbefales. Dette er et levende kultursenter med blant annet kino, konserter, festivaler, et flott bibliotek og kulturskole.

I området ved Lørenskog Stasjon, finner du verdens råeste helårsarena for snøopplevelser – SNØ. Parken har et areal på totalt 50 000 kvm, fire alpine nedfarter, stolheis, koppheis og bånd, blåpark med bigjump, samt langrennsspor på rundt 2 km og et fantastisk lekeområde. Anlegget er åpent hver dag, hele året, alltid nypreppet, alltid gøy!

Bebyggelse
Småhusbebyggelse

Offentlig kommunikasjon
Tog:
Haugenstua stasjon - 0.6 km

Buss:
Høystakkveien - 0.4 km

T-bane:
Furuset- 1.6 km

Skoler og barnehager
Barnehage:
Christiania Barnehave Høybråte. - 0.4 km
Linjen barnehage (1-5 år) - 0.5 km
Ole Brumm barnehage (1-5 år) - 0.7 km

Skole:
Haugen skole (1-7 kl.) - 0.4 km
Høybråten skole (1-7 kl.) - 1.1 km
Haugenstua skole (1-10 kl.) - 1.5 km
Granstangen skole (8-10 kl.) - 1.3 km
Stasjonsfjellet skole (8-10 kl.)- 1.6 km
Stovner videregående skole - 4.2 km
Hellerud videregående skole - 7.6 km
Barneskole: Haugen skole
Ungdomsskole: Granstangen skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 26.06.1951 (Tomannsbolig)
Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for sammenføyning av tomannsbolig til enebolig, mottatt 24.02.2022.

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
2.Etasje: Bad/wc er utvidet. Opprinnelig byggemeldt bod er i dag en del av gangen. Adkomst til det ene soverommet er flyttet fra opprinnelig trapperom til gang.
1.Etasje: Opprinnelig byggemeldt bod er i dag en skyvedørsgarderobe i entréen. Kjøkkenet er utvidet.
Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private

stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål. Området for øvrig er regulert til: bolig, vei, friområde, tomt til offentlig bygning.
Reguleringsplan: S-4220.
Gjeldende kommunedelplan: KDP-17.

Bystyret vedtok 23.09.2015 kommuneplanen "Oslo mot 2030: Smart, trygg og grønn". Oslo by er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser.

Pågående saker i området:
Eiendommen ligger innenfor området som omfattes av Oslo kommunes småhusplan. Det pågår arbeid med revisjon av planen, og det er vedtatt et midlertidig forbud mot enkelte tiltak i planområdet. Interessenter som vurderer utvikling, fortetting eller oppdeling av eiendommen oppfordres til å undersøke gjeldende bestemmelser og avklare eventuelle utviklingsmuligheter med Plan- og bygningsetaten.
https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/revisjon-av-smahusplanen/?utm_source=chatgpt.com

202102096 - Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by
202204703 - Småhusplanen - Midlertidig forbud mot tiltak/byggestans

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

301/106/131:
12.09.1951 - Dokumentnr: 10613 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bruksendring
Gjelder denne registerenheten med flere

29.03.1952 - Dokumentnr: 3873 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.1952 - Dokumentnr: 6105 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bruksendring
Gjelder denne registerenheten med flere

21.10.1960 - Dokumentnr: 13160 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

08.06.2020 - Dokumentnr: 2559882 - Bestemmelse om veg
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Midlertidig dispensasjon fra Plan- og bygningsloven
Plikt til fremtidig vederlagsfri avståelse av veggrunn til Oslo kommune
Gjelder denne registerenheten med flere

21.04.2022 - Dokumentnr: 423107 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:106 Bnr:338
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420

Gnr. 106, bnr. 338 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred medregnet veiskulder) fra Hesjeveien over gnr. 106, bnr. 131 med snuplass.
Gnr. 106 bnr. 338 (ledningseier) gis rett til å ha liggende /legge stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 106 bnr.131 (grunneier) frem til hovedledninger i Hesjeveien.
Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen
for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.
Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

21.04.2022 - Dokumentnr: 423107 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:106 Bnr:338
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Eiendom 106/338 har tinglyst kjøre- og atkomstrett over eiendom 106/131 via en 4 meter bred adkomstvei fra Hesjeveien, inkludert snuplass.
Eiendom 106/338 har også rett til å legge og ha liggende vann- og avløpsledninger gjennom 106/131 frem til offentlige hovedledninger i Hesjeveien.
Eier av 106/131 må gi tilgang for nødvendig vedlikehold og reparasjon av ledningene, og kan ikke utføre tiltak som skader eller hindrer tilgang til disse.
Rettighetene er tinglyst og gjelder også for fremtidige eiere.
Endring eller sletting av erklæringen krever samtykke fra Oslo kommune ved Plan- og bygningsetaten

04.06.2026 - Dokumentnr: 624455 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

10.08.1951 - Dokumentnr: 9383 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:106 Bnr:6

15.12.1965 - Dokumentnr: 990160 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR.107 BNR.636.

21.04.2022 - Dokumentnr: 423104 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:106 Bnr:338

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 82 800,-
Grunnpakke Hus kr. 11 300,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 000,-

Utlegg:
Utlegg foto - Dag, kveld og drone kr. 9 900,-

Samlet skal selger betale kr. 155 800,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 7. juni 2026

Ansvarlig megler
Sebastian Chodkowski, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41234540

Meglerforetaket
Nordvik Lørenskog
Haneborgveien 103
1463 FJELLHAMAR
Juridisk navn: BG30 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919945958

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). BG30 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Tilstandsrapport

Enebolig
Hesjeveien 19A , 1084 OSLO
OSLO kommune
gnr. 106, bnr. 131

Sum areal alle bygg: BRA: 191 m² BRA-i: 191 m²



Befaringsdato: 18.05.2026 **Rapportdato:** 07.06.2026 **Oppdragsnr.:** 13372-4506 **Eiendomsverdi ref nr:** XP9789

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kim Edvard Johansen

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



Kim Edvard Johansen
Uavhengig Takstingeniør
kej@norsktaksering.no
977 88 440

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 3 etasjer oppført i 1953. Datidens byggeskikk og byggeregler ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Opprinnelig tomannsbolig som er sammenføyet/omgjort til enebolig. Det foreligger ferdigattest datert 06.04.2022.

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2013: Byttet varmtvannsbereder
2015: Utskiftning av flere vinduer og balkongdører
2018: Ny taktekking i regi av tidligere eier
2022: Asfaltert gårdsplass
2022: Malt innvendige overflater
2022: Tilsyn av fyringsanlegget, påvist avvik
2023: Nye IKEA Pax garderobeskap
2023: Installert varmepumpe (EL-arbeid utført av Elmaker Elektro AS)
2023: Lagt nytt laminatgulv i 2.etg
2024: Malt utvendig trekledning
2024: Satt inn dusjkabinett på bad/wc i 2.etg
2025: Rens av avløpsrør (utført av SpyleXperten AS)
2025: Satt opp nytt gjerde i hagen
2025: Installert elbillader (utført av familie/faglært)
Vedlikeholdshistorikk er opplyst av selger.

Enebolig - Byggeår: 1953

UTVENDIG Gå til side

Saltak takkonstruksjon med tresperrer og undertak av bordtak/rupanel fra byggeåret. Tilgang til kaldtloft via innvendig loftsluke. Taket er tekket med betongtakstein. Taket ble tekket om i regi av tidligere eier ca. 2018. Takrenner, nedløpsrør og beslag er utført i plastbelagt stål. Yttervegger i trekonstruksjon/bindingsverk fra byggeår. Fasader er kledd med liggende trepanel. Malte trevinduer med 2-lags glass, datert 2014 og 2015. Tre PVC-vinduer med 2-lags glass fra 2019 i kjeller. Malte trevinduer med 2- og 3-lags glass, datert 1978 (stuevindu) og 1979 (entré). Malt trevindu med blyglass fra byggeår i gang i kjeller. Hvit profilert hovedytterdør i tre med glassfelt. Hvit profilert ytterdør i tre med glassfelt fra 2013 mellom entré og trapperom. Malte balkong- og terrassedører i tre med 2-lags glass, datert 2014. Malt ytterdør i tre med glassfelt til kjeller. 2.etg: Utgang fra stue til sydvestvendt balkong i trekonstruksjon på ca. 20 m². Bjelkelag og terrassebord i impregnert treverk, overflatebehandlet. Rekkverk i malt treverk. 2.etg: Utgang fra trapperom til nordvestvendt balkong i trekonstruksjon på ca. 20 m². Bjelkelag og terrassebord i impregnert treverk, overflatebehandlet. Rekkverk i malt treverk. 1.etg: Utgang fra stue til sydvestvendt terrasse i trekonstruksjon på ca. 20 m². Bjelkelag og terrassebord i impregnert treverk. Rekkverk i malt treverk. Det er montert utelampe og strømuttak. Malt tretrapp og rekkverk til hovedinngang. Malt tretrapp og rekkverk til terrasse. Betongtrapp belagt med skifer i terreng/hage. Mursteinspipe fra byggeår. Heltrukket pipebeslag over tak.

INNVENDIG Gå til side

Betongsåle i kjeller. Betongdekke i inngangspartiet. Inngangspartiet har kryprom/krypkjeller under betongdekke. Etasjeskillere av trebjelkelag. Gulvflater 2.etg.: Laminatgulv i trapperom, gang og alle soverom. Gulvflater 1.etg.: Flislagt g1ulv i entré, trapperom og kjøkken. Laminatgulv i stue/spisestue. Gulvflater i kjeller: Flislagt gulv i kjellerstue, gang og på soverommene. Betonggulv i yttergang. Flislagt gulv og malt betonggulv i trapperom. Veggflater alle etasjer: Hovedsakelig malt tapet, malt smartpanel (MDF-plater), malt trepanel og malt mur/puss. Himlinger alle etasjer: Hovedsakelig malte takessplater, malte plater og malt trepanel. Innvendig pipe er pusset/malt, kledd med teglstein og plater. Elementpeis med innsats i stue. Dekkplate på gulvet foran peisen. Eldre peis i kjellerstue. Malt betongsokkel og flislagt gulv foran peisen. Malt tretrapp med lukkede trinn mellom 1. og 2. etasje. Rekkverk i malt treverk. Malt tretrapp i yttergang til kjeller. Malt tretrapp i trapperom til kjeller. Hvite 3-speils formpressede innerdører (lettdører), samt enkelte eldre malte fyllingsdører i kjeller. Eldre malt skyvedør i tre til et soverom i 2.etg. Malte karmer og dørgerikter. Garderobeskap og skyvedørsgarderobe med speildører i entréen. Garderobeskap med grå, glatte fronter i trapperommet i 2.etg. Garderobeskap med hvite, profilerte fronter og speildør på et soverom i 2.etg. Garderobeskap med laminert front og speildører på et soverom i 2.etg. Garderobeskap med speildør og skyvedørsgarderobe med mørke glassfronter på et soverom i 2.etg.

VÅTROM Gå til side

2.etg: Bad/wc ble pusset opp i regi av tidligere eier. Ukjent årstall. Våtromsarbeidet ble utført på dugnad av ufaglært personell. Flislagt gulv med varmekabler. Veggene er kledd med fliser. Nedsenket himling med malte takessplater. Vegghengt toalett og innebygd sisterne. Høyskap og servantskap med laminerte fronter, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur, speil, hylle og belysning. Dusjkabinett med glassfronter, skyvedører, dusjbatteri, regndusj og håndusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel i søyle. Synlige vannrør i forniklet kobber og avløpsrør i plast. Dusjkabinett ble installert i 2024.

Kjeller: Bad/wc ble pusset opp i regi av tidligere eier. Ukjent årstall. Våtromsarbeidet ble utført på dugnad av ufaglært personell. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger er kledd med fliser og himlingen er malt. Vegghengt toalett med innebygd sisterne. Servantinnredning med hvite høyglanslaminerte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur, speil og belysning. Dusjkabinett med glassfronter, skyvedører, dusjbatteri og håndusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel i søyle. Synlige vannrør i plast. Synlige avløpsrør i plast.

KJØKKEN Gå til side

1.etg: Takhøy kjøkkeninnredning med glatte, laminerte fronter og laminerte benkeplater. Mosaikkfliser over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Nedfelt rennebeslag med oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Integrert Siemens oppvaskmaskin og platetopp, samt Gorenje stekeovn og mikrobølgeovn. Kjøkkenventilator i børstet stål og glass med avtrekk ut. Avsatt plass til frittstående kjøleskap og fryseskap. Synlige vannrør og avløpsrør i plast. Alder på kjøkkeninnredningen er ukjent.

Kjeller: Kjøkkeninnredning med hvite, glatte fronter og laminert benkeplate. Flislagt vegg over kjøkkenbenk. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Integrert Bosch platetopp og Xel stekeovn. Avsatt plass til frittstående kjøle-/fryseskap. Kjøkkenventilator med kullfilter. Synlige vannrør og avløpsrør i plast. Alder på kjøkkeninnredningen er ukjent.

Beskrivelse av eiendommen

SPESIALROM Gå til side

1.etg: Toalettrom med flislagt gulv, flislagte vegger og himling med malte takessplater. Gulvet har sluk som er tettet igjen/flislagt. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Høyskap og servantinnredning med hvite, glatte fronter, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur, innfliset speil og belysning. Synlige vann- og avløpsrør i plast. Oppvarming med panelovn. Naturlig avtrekk og vindu.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i kobber, forniklet kobber og plast (rør-i-rør) av varierende alder. Utekran er tilkoblet kaldt vann på nordøstside mot biloppstillingsplass. Synlige avløpsrør i plast og soil-/støpejern av varierende alder. Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via ventiler i yttervegger. To varmtvannsberedere er plassert i kjelleren. Det er opplyst at den ene berederen ble byttet i 2013, og denne er den minste av de to. Alderen på den andre berederen er ukjent. Elektrisk oppvarming med panelovner, varmepumpe og gulvvarme. Varmepumpe fra 2023 i stue i 1.etg. Varmekabler på bad/wc i 2.etg, samt i de fleste rom i kjeller ifølge eier. Downlights i stue/spisestue. TV- og internett-tilknytning. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. 230V systemspenning. Det elektriske anlegget er av varierende alder med enkelte oppgraderinger i senere tid. Skringsskapene er lokalisert i trapperom i 2.etg, trapperom i 1.etg samt gang i kjeller. 50A hovedsikring, digital strømmåler, overspenningsvern og fordelingskurser med automatsikringer/jordfeilautomater.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er fundamentert med mur-/betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Fuktsikring og drenering er fra byggeåret, med utført dreneringsarbeid på deler av boligen i senere tid. Stedvis er det synlig grunnmursplast med topplist over terreng. Støpt betongsåle. Grunnmur i murverk/betong. Grunnmuren er malt utvendig. Eiendommen har svakt skrånende terreng/tomt. Deler av sydvestsiden var ikke tilgjengelig grunnet terrasse. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder på bunnledninger vurderes å være fra samme årstall som byggeåret for boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

2.Etasje: Bad/wc er utvidet. Opprinnelig byggemeldt bod er i dag en del av gangen. Adkomst til det ene soverommet er flyttet fra opprinnelig trapperom til gang.

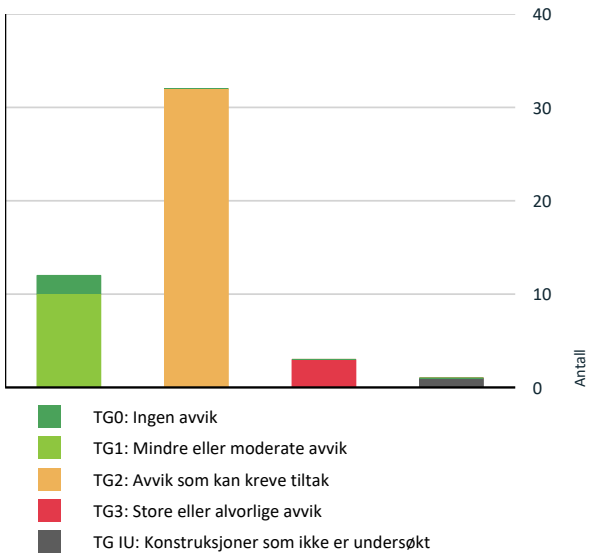
1.Etasje: Opprinnelig byggemeldt bod er i dag en skyvedørsgarderobe i entréen. Kjøkkenet er utvidet.

Kjeller: Samsvarer med byggetegning. Det bemerkes at dagslysflater er noe lite vurdert etter dagens krav.

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

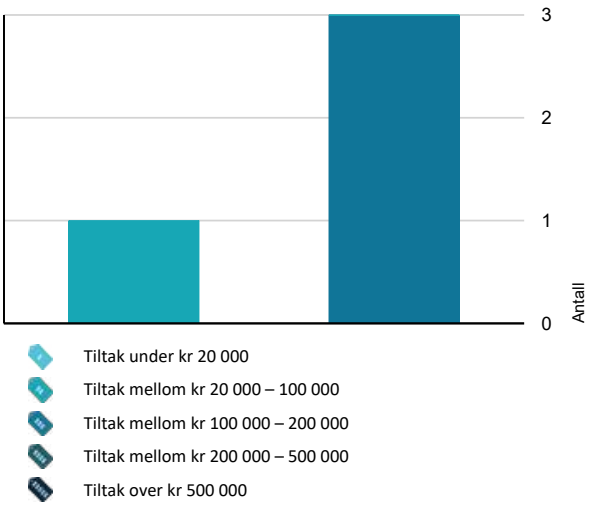
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Bad/wc > Fukt i tilliggende konstruksjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

●	**Innvendig > Innvendige trapper - Kjellertrapp**	Gå til side
●	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
●	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
●	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
●	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
●	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
●	**Tomteforhold > Drenering**	Gå til side
●	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
●	**Tomteforhold > Forstøtningsmurer**	Gå til side
●	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
●	**Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv**	Gå til side
●	**Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
●	**Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Ventilasjon**	Gå til side
●	**Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon**	Gå til side
●	**Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
●	**Kjøkken > Kjeller > Kjellerstue m/kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
●	**Kjøkken > Kjeller > Kjellerstue m/kjøkken > Avtrekk**	Gå til side
●	**Våtrom > Kjeller > Bad/wc > Overflater vegger og himling**	Gå til side
●	**Våtrom > Kjeller > Bad/wc > Overflater Gulv**	Gå til side
●	**Våtrom > Kjeller > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
●	**Våtrom > Kjeller > Bad/wc > Ventilasjon**	Gå til side

⚠	Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	Gå til side
⚠	Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.	
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.	
⚠	Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
⚠	Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1953

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland. Boligen ble tatt i bruk 01.01.1929 (GAB).

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein. Taket ble tekket om i regi av tidligere eier ca. 2018, jf. tidligere salgsoppgave. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidet. Taket ble besiktiget fra bakkenivå og fra balkong, med de begrensninger dette medfører. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30–60 år. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10–40 år.

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

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



Taktekkin g



Taktekking



Taktekking



Taktekking

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløpsrør og beslag er utført i plastbelagt stål. Taknedløp er ført til drensrør e.l. Det var oppholdsvær på befaringsdagen, noe som gjorde det vanskelig å vurdere funksjonen til renner og nedløp. Det er derfor usikkerhet knyttet til tilstanden på skjøter og lignende.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak takkonstruksjon med tresperrer og undertak av bordtak/rupanel fra byggeåret. Tilgang til kaldtloft via innvendig loftsluke. Bordlagt gulv med lagringsplass på deler av loftet. Takkonstruksjonen ble besiktiget fra loftet. Type og mengde isolasjon er ukjent. Det er stedvis synlige luftespalter i takfot/gesims.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Det er begrenset eller dårlig ventilering av takkonstruksjonen, noe som er vanlig for byggeteknikken fra oppføringstiden. Undertaket har stedvis misfarging, og det er synlige eldre fuktskjolder i undertaket ved gjennomføring av kanal/rør. Ved fuktsøk med fuktindikator ble det ikke indikert forhøyede fuktverdier på befaringstidspunktet. Hele loftet ble ikke besiktiget på grunn av opplagring av gjenstander, og det kan derfor foreligge avvik som ikke fremkommer av denne rapporten. For å kunne gjennomføre en fullstendig kontroll må loftet ryddes. Det tas forbehold om forhold i takkonstruksjonen som ikke var mulig å inspisere.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ventileringen av takkonstruksjonen bør forbedres for å sikre tilstrekkelig luftsirkulasjon og redusere risiko for fuktskader, mugg og råte. Takkonstruksjonen bør jevnlig overvåkes og kontrolleres for tegn til kondens, fukt og andre skader, spesielt med tanke på konstruksjonens alder og begrenset inspeksjonsmulighet ved befaringen. Manglende utbedring kan føre til skjulte skader som kan utvikle seg over tid.



Kaldtloft



Kaldtloft



Kaldtloft



Fuktskjolder i undertaket ved gjennomføring av kanal/rør

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjon/bindingsverk fra byggeår. Fasader er kledd med liggende trepanel, ukjent alder. Stedvis synlig luftespalte med musebånd bak trekledning. Trekledningen ble sist malt i 2024. Det foreligger ingen opplysninger om etterisolering av yttervegger i senere tid.

Vurdering av avvik:
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er påvist andre avvik:

Observasjonen gjelder spesielt ved yttergang og ved trapp ned til kjeller. Det mangler stedvis musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Tilstandsrapport



Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng



Det mangler stedvis musesperre i nedre kant av konstruksjon



Synlig musesperre

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass, datert 2014 og 2015. Tre PVC-vinduer med 2-lags glass fra 2019 i kjeller. Malte karmer og listverk. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig. Vindusglassene er hele, og det ble ikke observert punkteringer.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Hvit profilert hovedytterdør i tre med glassfelt, ukjent alder. Hvit profilert ytterdør i tre med glassfelt fra 2013 mellom entré og trapperom. Malte balkong- og terrassedører i tre med 2-lags glass, datert 2014. Malte karmer og listverk. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer - 2

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2- og 3-lags glass, datert 1978 (stuevindu) og 1979 (entré). Malt trevindu med blyglass fra byggeår i gang i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, og det er stedvis synlig slitasje som følge av alder. Utvendig omramming står ned på beslag og er utsatt for kapillær oppsug i endeved. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer av nyere dato. På grunn av vinduenes alder er det økt risiko for punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år. Normal tid før kontroll og justering av hengslede vinduer er 2–8 år.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Tilstandsrapport

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

2.etg: Utgang fra stue til sydvestvendt balkong i trekonstruksjon på ca. 20 m². Bjelkelag og terrassebord i impregnert treverk, overflatebehandlet. Rekkverk i malt treverk. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,03 m. Det er montert utelampe.

2.etg: Utgang fra trapperom til nordvestvendt balkong i trekonstruksjon på ca. 20 m². Bjelkelag og terrassebord i impregnert treverk, overflatebehandlet. Rekkverk i malt treverk. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,03 m. Det er montert utelampe.

Vurdering av avvik:
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Balkongen over inngangspartiet ligger over innredede boligrom, noe som gir usikkerhet rundt konstruksjonen. Konstruksjonsutformingen medfører økt fare for skader. Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse, men beslag er montert utenpå trepanelet.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG 2 Dører - 2

Beskrivelse

Malt ytterdør i tre med glassfelt til kjeller. Ukjent alder.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak
- Dører må justeres.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp og rekkverk til hovedinngang. Malt tretrapp og rekkverk til terrasse. Betongtrapp belagt med skifer i terreng/hage.

Vurdering av avvik:
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader
- Konstruksjonene har skjevheter.

Tretrappen til hovedinngangen har noe skjevhet i konstruksjonen. Betongtrappen i terreng/hage har mindre sprekker og skader.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG 1 Terrasse

Beskrivelse

1.etg: Utgang fra stue til sydvestvendt terrasse i trekonstruksjon på ca. 20 m². Ukjent type fundament/underlag. Bjelkelag og terrassebord i impregnert treverk. Rekkverk i malt treverk. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,00 m. Det er montert utelampe og strømuttak. Merknad: Terrassegulvet er stedvis noe værslitt og oppsprukket. TG1 gis på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Lysgrav i murverk utenfor kjellervindu på sørøstlig side.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er påvist skjevheter og oppsprekker i lysgraven/murverket utenfor kjellervinduet på sydøst side.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Skjevheter og sprekker i lysgraven/murverket bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen.



skjevheter og oppsprekker i lysgraven/murverket utenfor kjellervinduet på sydøst side

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater 2.etg.: Laminatgulv i trapperom, gang og alle soverom.
Gulvflater 1.etg.: Flislagt gulv i entré, trapperom og kjøkken. Laminatgulv i stue/spisestue.
Gulvflater i kjeller: Flislagt gulv i kjellerstue, gang og på soverommene. Betonggulv i yttergang. Flislagt gulv og malt betonggulv i trapperom.

Veggflater alle etasjer: Hovedsakelig malt tapet, malt smartpanel (MDF-plater), malt trepanel og malt mur/puss.

Himlinger alle etasjer: Hovedsakelig malte takessplater, malte plater og malt trepanel.

Vedlikehold: Innvendige overflater ble malt i 2022. Nytt laminatgulv ble lagt i 2. etg. i 2023. Stort sett normal slitasjegrad, men det er avvik i enkelte rom. Stedvis er det noe bruksmerker/bruksslitasje på enkelte gulvflater og listverk. Det er påvist bom i enkelte gulvfliser. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig. TG1 gis på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Betongsåle i kjeller. Betongdekke i inngangspartiet. Etasjeskillere av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Det ble foretatt stikkprøver, og det er påvist retningsavvik og stedvis skjevheter i gulv. Stedvis knirk i enkelte gulv i 1. etasje og 2. etasje.

2.etg:
- På hovedsoverommet ble det målt ca. 16 mm.
- På soverom 2 ble det målt ca. 13 mm.

1.etg:
- I stue/spisestue ble det målt høydeforskjell på ca. 17 mm på tilfeldige steder.

Kjeller:
- I kjellerstue ble det målt høydeforskjell på ca. 27 mm på tilfeldige steder.

Målepunktene er tatt punktvis i hjørner, ved midtvegg og yttervegg samt midt på gulvet. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av brukt bolig må det påregnes noe skjevheter og nivåforskjeller/ujevnheter.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Mursteinspipe fra byggeår. Heltrukket pipebeslag over tak. Innvendig pipe er pusset/malt, kledd med teglstein og plater. Elementpeis med innsats i stue. Dekkplate på gulvet foran peisen. Eldre peis i kjellerstue. Malt betongsokkel og flislagt gulv foran peisen. Peisene ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen.

Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det ble utført tilsyn av fyringsanlegget i 2022, hvor dette avviket ble påpekt.

Konsekvens/tiltak
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Pipen er kledd inn



Pipen er kledd inn

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt, og det er påvist avvik i konstruksjonen. Alle rom i kjelleren ligger under eller mot terreng. Rommene har flislagte gulv, samt malt grunnmur og grunnmur påført med malte plater. Det ble foretatt hulltaking i kjellerstue – rommet har flislagt gulv og påført vegg med malte plater/tapet. Ved søk med måleprobe ble det målt ca. 46,7 % relativ fuktighet i konstruksjonen ved en temperatur på 21 grader.

Generelt: For å unngå soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt. Kritisk grense ved fuktmåling i luft er over 75 % RF ved laveste normale brukstemperatur. Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt. Relativ luftfuktighet mellom 60–74 % er akseptabelt. Relativ

luftfuktighet mellom 75–85 % anses å være fuktig. Relativ luftfuktighet mellom 86,5–100 % anses å være meget fuktig.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ved hulltaking i kjellerstue ble det påvist dampsperre/plast i konstruksjonen. Dette var en vanlig løsning på 1980-1990-tallet, men dagens byggfaglige vurderinger tilsier at denne løsningen kan innebære økt risiko for fuktskader. Dampsperre/plast på innsiden av yttervegg mot terreng kan hindre naturlig uttørking av konstruksjonen, noe som kan føre til økt fare for kondensdannelse og fuktskader i veggen.

Ved fuktsøk i kjeller ble det påvist noe forhøyede fuktverdier i betonggulv og nedkant grunnmur i gang og under trapp i trapperom i kjeller. I kjellere av denne alderen må man påregne et kapillært fuktpress fra gulv og nedre del av grunnmur. Gulvet er ikke fuktsikret mot fukt fra grunn. Dette var ikke vanlig da bygningen ble oppført.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales jevnlig tilsyn og kontroll av fuktverdier i kjellerrommene for å avdekke eventuelle endringer eller utvikling av fuktskader. Konsekvensen av manglende oppfølging er økt risiko for kondens, fuktskader og soppangrep i konstruksjonen, noe som kan medføre kostbare utbedringer på sikt.



Hulltaking i kjellerstue



Hulltaking i kjellerstue



Fuktindikasjon



Fuktindikasjon

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Inngangspartiet har kryprom/krypkjeller under betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
• Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

Kryprom/krypkjeller var lagret med gjenstander på befaringsdagen, og det var derfor ingen mulighet for inspeksjon utover besiktigelse fra luken i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Tilstandsrapport



Kryprom/krypkjeller under betongdekke

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp med lukkede trinn mellom 1. og 2. etasje. Rekkverk i malt treverk. Det ble registrert noe knirk i trappen. For øvrig normal slitasjegrad.

TG 2 Innvendige trapper - Kjellertrapp

Beskrivelse

Malt tretrapp i yttergang til kjeller. Malt tretrapp i trapperom til kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Trappen har synlig bruksslitasje som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite 3-speils formpressede innerdører (lettdører), samt enkelte eldre malte fyllingsdører i kjeller. Eldre malt skyvedør i tre til et soverom i 2.etg. Malte karmer og dørgerikter.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Enkelte innerdører har stedvis bruksmerker på karmer og listverk. Innerdøren til bad/wc i 2.etg har svelleskade i nedkant.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt..

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap og skyvedørsgarderobe med speildører i entréen. Garderobeskap med grå, glatte fronter i trapperommet i 2.etg. Garderobeskap med hvite, profilerte fronter og speildør på et soverom i 2.etg. Garderobeskap med laminert front og speildører på et soverom i 2.etg. Garderobeskap med speildør og skyvedørsgarderobe med mørke glassfronter på et soverom i 2.etg.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

2.etg: Bad/wc ble pusset opp i regi av tidligere eier. Ukjent årstall. Våtromsarbeidet ble utført på dugnad av ufaglært personell. Det ble ikke fremvist dokumentasjon på utførelse, membran eller lignende. Undersøkelsen baserer seg på det som er synlig i rommet.

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med fliser. Nedsenket himling med malte takessplater.

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 25 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved slukrist. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser. Mindre svanker eller bulinger kan eksistere uten at dette nødvendigvis blir registrert ved slike målinger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Flis- og fugearbeidet fremstår stedvis ufagmessig utført. Våtrommet har ingen oppkant ved terskel. Slukristen er nedsenket og montert skjevt.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.



Fallforhold - ca. 100 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold - ca. 125 mm overkant gulv ved slukrist

2.ETASJE > BAD/WC

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Eldre plastsluk med stakemutter. Type tettesjikt/membran er ukjent, da dette ikke var synlig ved inspeksjon i sluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Tilstandsrapport

Det foreligger ingen spesifikk dokumentasjon som beskriver utførelsen av membranen. Våtrommet har flatt, flislagt gulv ved terskel og mangler oppbrett av membran. Skruene i sluket er rustne. Det er opplyst i tidligere tilstandsrapport om kjente utettheter i gulvet. Dersom det renner vann mot sisternen direkte, for eksempel ved gulvvask, kan dette medføre risiko for lekkasje.

Konsekvens/tiltak

• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør på sikt påregnes generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at våtrommet tåler normal bruk etter dagens krav til tett våtsone. Det anbefales videre bruk av lukket dusjkabinett for å minimere direkte vannpåkjenning på gulv og vegger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Eldre plastsluk med stakemutter

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett og innebygd sisterne. Høyskap og servantskap med laminerte fronter, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur, speil, hylle og belysning. Dusjkabinett med glassfronter, skyvedører, dusjbatteri, regndusj og håndusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel i søyle. Synlige vannrør i forniklet kobber og avløpsrør i plast. Dusjkabinett ble installert i 2024.

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist andre avvik:

Avløpet fra vaskemaskinen er tilkoblet samme avløp som dusjkabinettet. Dette kan medføre risiko for overbelastning eller tilbakeslag ved samtidig bruk.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

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

Avløpet fra vaskemaskinen bør vurderes av rørlegger for å sikre at kapasiteten er tilstrekkelig og at det ikke oppstår tilbakeslag ved samtidig bruk. Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for overbelastning av avløpet, som kan føre til vannskader eller tilbakeslag i dusjkabinettet. Det anbefales å etablere utsparring i flis eller lignende for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, eller alternativt installere lekkasjevarsler (waterguard). Manglende mulighet for å oppdage lekkasje kan medføre skjulte vannskader og økte utbedringskostnader.

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte og vindu.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende trapperom. Det ble ikke påvist symptomer på fukt eller fuktskader. Det ble utført fuktsøk med pigger i treverk. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Ved søk med måleprobe ble det målt 48,9 % relativ fuktighet i konstruksjonen ved temperatur på 21,3 grader. Kritisk grense ved fuktmåling i luft er over 75 % RF ved laveste normale brukstemperatur. Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt. Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt. Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig. Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning. Tilstandsgraden TG0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger



Hulltaking i tilstøtende trapperom



Hulltaking i tilstøtende trapperom

KJELLER > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Kjeller: Bad/wc ble pusset opp i regi av tidligere eier. Ukjent årstall. Våtromsarbeidet ble utført på dugnad av ufaglært personell. Det ble ikke fremvist dokumentasjon på utførelse, membran eller lignende. Undersøkelsen baserer seg på det som er synlig i rommet.

KJELLER > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er kledd med fliser og himlingen er malt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Stedvis er det slitasje på overflater, flisfuger og silikonfuger. Det er også stedvis hull i enkelte fliser etter tidligere innredning, oppheng o.l. Stedvis er det overflateriss i himlingen.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

KJELLER > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist andre avvik:

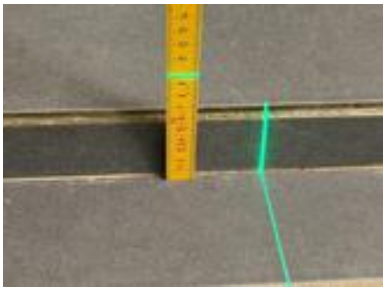
Det er påvist bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag.

Det er fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv foran dusjkabinett. Gulvet med sluk under dusjkabinettet er forhøyet i forhold til resten av badegulvet, hvilket innebærer at sluket ligger høyere enn gulvnivået på badegulvet. Eventuelt lekkasjevann fra våtrommets øvrige sanitærinstallasjoner vil derfor ikke kunne ledes direkte til sluket.

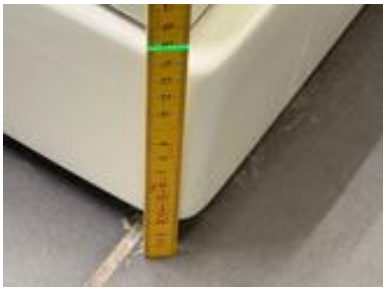
Flis- og fugearbeidet fremstår stedvis ufagmessig utført. Det er stedvis slitasje på overflater, flisfuger og silikonfuger.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.



Fallforhold - ca. 96 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold - ca. 149 mm overkant foran dusjkabinett (ved sluk)



Gulvet med sluk under dusjkabinettet er forhøyet i forhold til resten av badegulvet

KJELLER > BAD/WC

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket var ikke rengjort på befaringstidspunktet. Type sluk og membranløsning er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.
• Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Det foreligger ingen dokumentasjon som beskriver utførelsen av membranen. Sluket var ikke rengjort på befaringstidspunktet. Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og membran er uoversiktlig, og membranløsningen kan derfor ikke verifiseres ved visuell kontroll.

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

• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og ukjent utførelse er økt risiko for at membran og tettesjikt er mangelfullt eller ufagmessig utført, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Det bør på sikt påregnes generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at våtrommet tåler normal bruk etter dagens krav til tett våtsone. Det anbefales videre bruk av lukket dusjkabinett for å minimere direkte vannpåkjenning på gulv og vegger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Sluk under dusjkabinett



Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført

KJELLER > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett med innebygd sisterne. Servantinnredning med hvite høyglanslaminerte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur, speil og belysning. Dusjkabinett med glassfronter, skyvedører, dusjbatteri og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel i søyle. Synlige vannrør i plast. Synlige avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert slitasje på nedkant av speilet.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

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

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Det anbefales å etablere utsparring i flis eller lignende for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, eller alternativt installere lekkasjevarsler (waterguard).

KJELLER > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er registrert ulyd ved bruk av den elektrisk styrte viften.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en spalte eller ventil ved døren. Ulyd fra den elektrisk styrte viften bør undersøkes og utbedres.

KJELLER > BAD/WC

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtrommet har mur-/betongvegger. Våtrommets vegger bak våtsone vender mot yttervegger. Det bemerkes at tilliggende konstruksjoner i eldre bad er en risikokonstruksjon.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

1.etg: Takhøy kjøkkeninnredning med glatte, laminerte fronter og laminerte benkeplater. Mosaikkfliser over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Nedfelt rennebeslag med oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Integrert Siemens oppvaskmaskin og platetopp, samt Gorenje stekeovn og mikrobølgeovn. Kjøkkenventilator i børstet stål og glass med avtrekk ut. Avsatt plass til frittstående kjøleskap og fryseskap. Synlige vannrør og avløpsrør i plast. Alder på kjøkkeninnredningen er ukjent.

Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Det anbefales å ettermontere komfyrvakt og waterguard (lekkasjevarsler). Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Komfyrvakt må monteres.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJELLER > KJELLERSTUE M/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjeller: Kjøkkeninnredning med hvite, glatte fronter og laminert benkeplate. Flislagt vegg over kjøkkenbenk. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Integrert Bosch platetopp og Xel stekeovn. Avsatt plass til frittstående kjøle-/fryseskap. Kjøkkenventilator med kullfilter. Synlige vannrør og avløpsrør i plast. Alder på kjøkkeninnredningen er ukjent.

Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er påvist andre avvik:

Innredningen fremstår som funksjonell, men har stedvis noe bruksslitasje som følge av alder. Enkelte fronter og benkeplater har lokale bruksmerker og slitasje. Benkeplate har stedvis svelleskade på undersiden. Det er påført silikon-/tetningsmasse rundt kjøkkenkran mot benkeplaten. Vannrør mangler tettemuffer i enden av varerør.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

KJELLER > KJELLERSTUE M/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med flislagt gulv, flislagte vegger og himling med malte takessplater. Gulvet har sluk som er tettet igjen/flislagt. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Høyskap og servantinnredning med hvite, glatte fronter, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur, innfliset speil og belysning. Synlige vann- og avløpsrør i plast. Oppvarming med panelovn. Naturlig avtrekk og vindu.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det anbefales å etablere utsparring i flis e.l for å synliggjøre en evt. lekkasje, alternativt installere waterguard (lekkasjevarsler).

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i kobber, forniklet kobber og plast (rør-i-rør) av varierende alder. Åpen samlestokk til rør-i-rør er lokalisert på vegg i trapperom i kjeller. Stoppekran er lokalisert i kjeller. Rørarbeider i boligen er utført i regi av tidligere eier og rørleggervenn, det foreligger ingen dokumentasjon. Utekran er tilkoblet kaldt vann på nordøstside mot biloppstillingsplass.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert eller tilstandsvurdert på befaringen, utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av rørlegger.

Normal forventet levetid på kobberrør er 25–75 år.
Normal forventet levetid på PEX rør-i-rør er 25–50 år.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.



Røranlegg i kjeller



Røranlegg i kjøkken



Røranlegg i kjøkken



Røranlegg i kjeller

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i plast og soil-/støpejern av varierende alder. 2025: Rens av avløpsrør (utført av SpyleXperten AS). Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget, da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan utgjøre risikomomenter i ethvert anlegg.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tidligere eier har opplyst om tilbakeslag ved ventilen til dusjkabinettet ved bruk av vaskemaskin. Dusjkabinettet og vaskemaskinen er tilkoblet samme avløpsstamme, noe som kan medføre utfordringer med å håndtere større vannmengder.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det bør etableres tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegget for å sikre enkel tilgang ved eventuell blokkering eller vedlikehold.

Videre bør det gjøres nærmere undersøkelser av avløpssystemet, spesielt med tanke på tidligere rapportert tilbakeslag ved bruk av vaskemaskin og dusjkabinett tilkoblet samme avløpsstamme. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for tilbakeslag, vannskader og driftsproblemer i avløpssystemet.

Alder på rørene og at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, medfører økt risiko for lekkasjer, brudd og behov for utskiftning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via ventiler i yttervegger. Bygningsdelen er i henhold til datidens krav. Naturlig ventilasjon innebærer at

luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter, men baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan føre til redusert luftsirkulasjon i leiligheten. Naturlig avtrekk var vanlig tidligere, og mange boliger har fortsatt denne løsningen. I nyere boliger stilles det krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ikke montert friskluftsventil på det ene soverommet i 2.etg.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

To varmtvannsberedere er plassert i kjelleren. Det er opplyst at den ene berederen ble byttet i 2013, og denne er den minste av de to. Alderen på den andre berederen er ukjent. Fabrikkår gir en indikasjon på tilstanden og forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av elektrisk varmtvannsbereder er mellom 15 og 25 år.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med panelovner, varmepumpe og gulvvarme. Varmepumpe fra 2023 i stue i 1.etg. Varmekabler på bad/wc i 2.etg, samt i de fleste rom i kjeller ifølge eier. Downlights i stue/spisestue. TV- og internett-tilknytning. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal medfølge boligen ved salg. I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle etasjer. Eier/beboer har ansvar for at utstyret er på plass og fungerer. Ny eier må eventuelt videreføre eller tegne eget abonnement (TV/internett/alarm). Varmekilder og tekniske anlegg ble ikke funksjonstestet ved befaring, og det er ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

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

230V systemspenning. Det elektriske anlegget er av varierende alder med enkelte oppgraderinger i senere tid. Skringsskapene er lokalisert i trapperom i 2.etg, trapperom i 1.etg samt gang i kjeller. 50A hovedsikring, digital strømmåler, overspenningsvern og fordelingskurser med automatsikringer/jordfeilautomater. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Tilstandsrapport

Ukjent sist gang det elektriske anlegget ble totalt rehabilitert.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   2023: Installert varmepumpe (EL-arbeid utført av Elmaker Elektro AS, det foreligger dokumentasjon)
   2025: Installert elbillader (utført av familie/faglært)
   Annet, ukjent årstall: iht. tidligere salgs oppgave, har det blitt gjennomført elektriske arbeid i tidligere eiertid. Raufoss installasjon har byttet sikringsskapet på loftet. resterende på dugnad.

   Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av eldre/brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.

Tilstandsrapport



Sikringsskap



Kortslutningsvern på loft



Sikringsskap



Sikringsskap

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll. Bygningen er fundamentert med mur-/betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser. Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering er fra byggeåret, med utført dreneringsarbeid på deler av boligen i senere tid. Arbeidet er utført i regi av tidligere eier, og det foreligger ingen dokumentasjon. Stedvis er det synlig grunnmursplast med topplist over terreng. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Det bemerkes at innredning av rom under terreng generelt sett er risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens.

Generelt: Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (boligens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen. Det er viktig at terrenget har fall vekk fra grunnmuren, slik at overflatevann hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger. Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1–5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20–60 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er påvist andre avvik:

Stedvis manglende klemlist på grunnmursplast. Utvendig fuksikring er ikke tilstrekkelig festet til grunnmuren som medfører at det på enkelte felt er det åpent mellom plasten og grunnmuren, som leder regn og smeltevann mellom grunnmuren og fuktsikker plast.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det bør monteres klemlist der dette mangler, og utvendig fuktsikring må festes forsvarlig til grunnmuren for å hindre at vann trenger inn mellom grunnmursplast og mur. Konsekvensen av manglende klemlist og utilstrekkelig festing er økt risiko for fuktinntrengning i grunnmuren, som kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt betongsåle. Grunnmur i murverk/betong. Grunnmuren er malt utvendig. Grunnmuren ble besiktiget fra utsiden og på tilgjengelige steder i kjeller. Basert på visuell observasjon vurderes fundamenteringsmetoden som tilfredsstillende for opprinnelig tiltenkt funksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurene er oppført i betong/leca.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Lokal utbedring må utføres.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen har svakt skrånende terreng/tomt. Deler av sydvestsiden var ikke tilgjengelig grunnet terrasse. Det ble ikke påvist eller opplyst om stående vann på eiendommen. Eier har ikke hatt problemer med vannansamlinger rundt huset.

Generelt er det viktig med tilfredsstillende hellingsgrad ut fra husvegg/grunnmur, slik at overflatevann hurtigst mulig ledes vekk og man unngår unødvendig fuktbelastning. Ideelt bør det være et markert fall ut fra grunnmuren, minimum 1:50 over en bredde på 3 meter ut fra muren.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder på bunnledninger vurderes å være fra samme årstall som byggeåret for boligen. Undertegnede har ikke vurdert røranlegget, da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Det ble ikke opplyst om svekket effekt, trykkfall eller lignende. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Alder og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på vann- og avløpsrør med tilhørende utstyr bør vies spesiell oppmerksomhet. Materialene er skjult i grunnen, og det er derfor kun alder som gir indikasjon på tilstand. TG2 settes for å belyse risikoen knyttet til dette.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å få utført en rørinspeksjon av godkjent fagperson for å vurdere tilstanden på utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen ved høy alder på ledningene er økt risiko for lekkasjer, brudd eller tilstopping, noe som kan medføre plutselige og kostbare utbedringer.

Tilstandsrapport

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:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	63			63	22
1.Etasje	69			69	20
Kjeller	59			59	
SUM	**191**				**42**
SUM BRA	**191**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.Etasje	Trapperom, bad/wc, gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
1.Etasje	Entré, trapperom, toalettrom, kjøkken, stue/spisestue		
Kjeller	Trapperom, yttergang, soverom 1, soverom 2, kjellerstue m/kjøkken, gang, bad/wc		

Kommentar

Kaldtloft: Tilgang til kaldtloft via innvendig loftsluke (lagringsplass, ikke måleverdig areal).

2. etasje: Trapperom, bad/wc, gang og 4 soverom. Utgang til sydvestvendt balkong på ca. 11 m² og nordvestvendt balkong på ca. 11 m² (TBA).

1. etasje: Entré, trapperom, toalettrom, kjøkken og stue/spisestue med utgang til sydvestvendt terrasse på ca. 20 m² (TBA).

Kjeller: Hoveddel: Trapperom/bod.
Hybeldel: Yttergang, kjellerstue med kjøkken, 2 soverom, gang og bad/wc. Takhøyde i kjellerstue ble målt til ca. 2,21 m.

Arealene er oppmålt på stedet i henhold til NS 3940:2023.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 2.Etasje: Bad/wc er utvidet. Opprinnelig byggemeldt bod er i dag en del av gangen. Adkomst til det ene soverommet er flyttet fra opprinnelig trapperom til gang.

1.Etasje: Opprinnelig byggemeldt bod er i dag en skyvedørsgarderobe i entréen. Kjøkkenet er utvidet.

Kjeller: Samsvarer med byggetegning. Det bemerkes at dagslysflater er noe lite vurdert etter dagens krav.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.5.2026	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Husein Khanzad Bakr	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	106	131		0	695 m²	Arealkilde iflg. Norges Eiendommer og Infoland.	Eiet

Adresse
Hesjeveien 19A

Hjemmelshaver
Ahmed Karim Kawa, Bakr Husein Khanzad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger et attraktivt og veletablert boligområde på Høybråten i Oslo kommune. Nærhet til daglige servicetilbud, barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon med T-bane, buss og tog forbindelser. Kort avstand til Furuset-, Lørenskog og Triaden senter med et godt utvalg av forretninger, fasiliteter og servicefunksjoner. Nærhet til gode tur- og rekreasjonsmuligheter i Østmarka med fiske-og bademuligheter samt tur- og friluftsområder.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på ca. 695 m². Tomten er opparbeidet med gressplen, beplantning, prydbusker, skiferlagt gangvei, terrengtrapp og støttemur. Asfaltert adkomst og biloppstillingsplass.

Tinglyste/andre forhold

Parkering: To utvendige biloppstillingsplasser foran huset. Det er installert elbillader. For øvrig gjelder parkering i området etter gjeldende bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av småhus- og villabebyggelse.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind Forsikring	31490206			

Kommentar
Huseierforsikring, innboforsikring må tegnes av den enkelte boligeier

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egne observasjoner	18.05.2026	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Eier	18.05.2026	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Fremvist		Nei
Egenerklæring	02.06.2026	Eier fremviste egenerklæring	Innhentet		Nei
Norges Eiendommer	04.06.2026	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/XP9789

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Khanzad Bakr Husein	9578-5999-4-1994082	2026-06-04 22:16:47
Kawa Ahmed Karim	9578-5997-4-184289	2026-06-04 22:21:01

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
4. juni 2026

Oppdragsnummer
65-0136/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hesjeveien 19A, 1084 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Khanzad Bakr Husein, Kawa Ahmed Karim

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 31490206
Forsikret i: fremtiden

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Ufaglært. tidligere eier har pusset opp bedet. Tettesjikt/membran ble også fornyet.

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

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

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: ufaglært. Det ble gjennomførte av tidligere eier. byttet takstein og tilhørende underlag i 2018.

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: tidligere eier har utført drenerings arbeid på deler av boligen. ukjent når.

---

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: iht. tidligere salgs oppgave, har det blitt gjennomført elektriske arbeid i tidligere eiertid. Raufoss installasjon har byttet sikringsskapet på loftet. resterende på dugnad.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Spylexperten AS post@spylexperten.no

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: tidligere eier har søkt om bruksendring av kjelleren. fått godkjent som oppholdsrom. godkjent for rom til varig opphold. det foreligger ferdigattest iht. tidligere egenerklæring.

---

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?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Montert gjær og rekkverk en del til hagen

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?

Nei

Eventuell kommentar: iht. tidligere eier salgsoppgave/egenerklæring fra selger, ble det notert at det ikke anbefales vann direkte på gulvet. Anbefales å fortsatt bruke dusjkabinett.

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

Ja

Beskriv: peis ikke i brukt, men har innført kontroll av pipen helt ok. kontrollert av Brann og innredning etaten. Må ikke tas i bruk. ellers så ser det greit ut.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Ja det har vært sprekk egen inngang til kjelleren trapp på venstre siden av trappe inngang kjeller.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

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

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: ja det er godkjent, og er leid ut nå.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det bli send til megleren tilstandsvurderinger

---

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

Nei

---

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: 65-0136/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Kawa Ahmed Karim	**2026-06-04**	**Khanzad Bakr Husein**	**2026-06-04**

Identifikasjon

Kawa Ahmed Karim

Identifikasjon

Khanzad Bakr Husein

Signicat

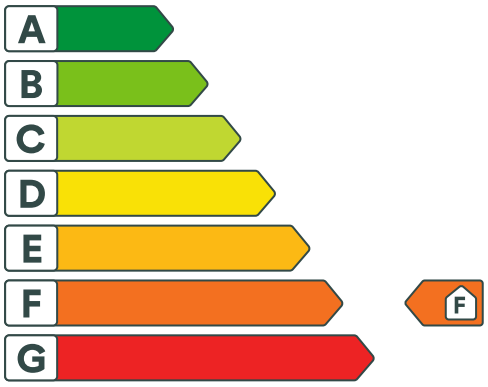
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Hesjeveien 19A, 1084 OSLO**	
Dato for energimerking **05.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-307756**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80254482**
Gårdsnummer **106**	Bruksnummer **131**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1951**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **191,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **191,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **342,32 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **342,32 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **65 382 kWh**



Hesjeveien 19A, 1084 OSLO

Detaljering

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



Hesjeveien 19A, 1084 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 13: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 14: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

HØYBRÅTEN VELFORENING
Budsjett for 2026 vedtatt på årsmøte 18.03.2026

	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER	
Medlemskontingent	145 200
Annonse-/abonnements-inntekter, Vel-Nytt	102 500
Leieinntekter, Frivillighetssentralen	46 400
Andre leieinntekter, velhuset	100 200
Inntekter, egne arrangementer	36 000
Refusjon av moms	25 000
Bidrag fra Bydel Stovner, arrangementer	35 250
Bidrag fra Bydel Stovner, grafittifjerning	8 550
Bidrag fra Lions Høybråten, arrangementer	5 000
Salg av Høybråtenboken	500
Grasrotandelen, Norsk Tipping	13 000
SUM DRIFTSINNTEKTER	**517 600**
DRIFTSKOSTNADER	
Kostnader, velhuset	261 196
Kostnader, Vel-Nytt	90 000
Kostnader, parken	27 000
Kostnader, egne arrangementer	103 000
Kostnader, styret og komiteene, årsmøte, dugnader	12 000
Honorar forretningsfører	36 000
Gaver/blomster/bidrag	5 000
Kontingenter	6 000
IT-kostnader	29 000
Porto	2 000
Kontorrekvisita	1 000
Bankgebyr	2 000
Annen kostnad	4 900
SUM DRIFTSKOSTNADER	**579 096**
DRIFTSRESULTAT (-UNDERSKUDD)	**-61 496**
RENTEINNTEKTER	**16 000**
RENTEKOSTNADER	**0**
ÅRSRESULTAT (-UNDERSKUDD)	**-45 496**

Til årsmøtet i Høybråten Velforening

Foretaksnummer 984136323

Revisjonsrapport

Oppdraget

Jeg har revidert regnskapet for 2025 til Høybråten Velforening som viser et underskudd på kr. 46.652,00

Metode:

Et utvalg bokføringer er kontrollert mot underliggende bilag og jeg kan bekrefte at disse er ført i henhold til regler som gjelder for organisasjonen.

Balansen er avstemt og kontrollert mot årsoppgaven fra bank.

Egenkapitalen gir grunnlag for fortsatt drift.

Regnskapet framstår som ryddig og oversiktlig.

Konklusjon:

Jeg mener at regnskapet framstår som ryddig og korrekt ført, uten vesentlig mangler.

Forelagt årsregnskap med balanse gir et korrekt bilde av klubbens økonomiske stilling per 31. desember 2025, og det anbefales godkjent av årsmøtet.

Høybråten, 20. Februar 2026

Erik Nordahl

Valgt revisor.

HØYBRÅTEN VELFORENING
Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
DRIFTSINNTEKTER				
Medlemskontingent		109 800	111 300	110 700
Annonse-/abonnements-inntekter, Vel-Nytt		101 550	103 000	105 950
Leieinntekter, Frivillighetssentralen	1	45 000	45 000	37 000
Andre leieinntekter, velhuset	1	98 750	90 800	98 950
Inntekter, egne arrangementer	2	34 003	33 000	36 550
Refusjon av moms		34 279	25 000	25 685
Bidrag fra Bydel Stovner, arrangementer	2	20 000	35 250	70 500
Bidrag fra Bydel Stovner, grafittifjerning		8 550	8 550	8 550
Bidrag fra Lions Høybråten, arrangementer	2	5 000	5 000	5 000
Salg av Høybråtenboken		200	200	200
Grasrotandelen, Norsk Tipping		13 008	15 000	15 054
SUM DRIFTSINNTEKTER		**470 140**	**472 100**	**514 139**
DRIFTSKOSTNADER				
Kostnader, velhuset	1	258 950	267 360	261 091
Kostnader, Vel-Nytt		86 210	100 000	105 256
Kostnader, parken	4	33 972	28 000	36 105
Kostnader, egne arrangementer	2	85 284	100 000	102 191
Kostnader, styret og komiteene, årsmøte, dugnader		2 428	14 000	3 287
Gaver/blomster/bidrag	3	1 550	6 000	13 146
Kontingenter		450	6 000	5 460
IT-kostnader		27 331	24 000	22 914
Porto		1 586	5 000	4 445
Honorar forretningsfører		25 988	0	0
Kontorrekvisita		0	1 000	90
Bankgebyr		1 541	2 500	1 758
Annen kostnad		3 093	4 900	3 142
Tap på fordringer		7 000	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**535 383**	**558 760**	**558 885**
DRIFTSRESULTAT (-UNDERSKUDD)		**-65 243**	**-86 660**	**-44 746**
RENTEINNTEKTER		**18 591**	**15 000**	**21 672**
RENTEKOSTNADER		**0**	**0**	**812**
ÅRSRESULTAT (-UNDERSKUDD)		**-46 652**	**-71 660**	**-23 886**

HØYBRÅTEN VELFORENING

Balanse

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Kontanter		3 175	3 175
Sparebank 1, særvilkårskonto		460 268	98 159
Sparebank 1, fastrenteinnskudd		0	400 000
Sparebank 1, driftskonto		43 896	51 164
DnB, depositumkonto, Bane NOR		43 957	43 464
Sparebank 1, skattetrekkskonto		555	327
Utestående fordringer	5	3 758	13 263
Forskuddsbetalte kostnader	6	12 004	42 188
SUM EIENDELER		**567 613**	**651 740**
GJELD OG EGENKAPITAL			
Leverandørgjeld		11 638	47 522
Skyldig forskuddstrekk		555	327
Skyldige feriepenger		7 551	7 550
Påløpte kostnader	7	5 698	7 517
Forskuddsbetalte inntekter		0	0
Sum gjeld		**25 442**	**62 917**
Egenkapital pr. 01.01.		588 823	612 708
Årets resultat		-46 652	-23 885
Egenkapital pr. 31.12.		**542 171**	**588 823**
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		**567 613**	**651 740**

Høybråten, 15. januar 2026

Lars Ottersen
Leder

Erik Nordahl
Revisor

Nils Fossum
Regnskapsfører

HØYBRÅTEN VELFORENING — Noter 2025

	Inntekter	Kostnader	Bidrag	Netto
Note 1 - Velhuset				
Leieinntekter, Frivillighetssentralen	45 000			
Leieinntekter, Østmarka Marsjklubb	22 800			
Leieinntekter. Lions Høybråten	18 000			
Utleie av festsal til private arrngementer	57 950			
Sum inntekter	**143 750**			
Husleie, Bane NOR Eiendom		-71 636		
Fellesutgifter, Bane NOR Eiendom		-55 975		
Renhold		-66 482		
Vedlikehold/rekvisita		-8 229		
Strøm, eget abonnement		-28 192		
Strøm, Bane NOR Eiendom		-2 484		
Telefon og bredbånd		-14 602		
Kabel-TV		-5 642		
Forsikring		-5 708		
Sum kostnader		**-258 950**		**-115 200**
Note 2 - Egne arrangementer				
Parkkveld	28 003	-38 762		
Bidrag Lions Høybråten			0	
Bidrag, Bydel Stovner			10 000	**-759**
Julegrantenning	0	-32 208		
Bidrag Lions Høybråten			5 000	
Bidrag Bydel Stovner			10 000	**-17 208**
Julebord, styre og komiteer	6 000	-12 814		**-6 814**
Sommerfest, styre og komiteer	0	-1 500		**-1 500**
Sum egne arrangementer	**34 003**	**-85 284**	**25 000**	**-26 281**
Note 3 - Gaver/blomster/bidrag				
Styremedlem Trude 60-år		-450		
Blomstergaver ifm. årsmøtet		-1 100		
Sum		**-1 550**		**-1 550**
Note 4 - Parken				
Strøm		-20 539		
Alliero, fjerning av tagging		-8 550		
Forsikring		-4 883		
Dugnad		0		
Sum Parken		**-33 972**		**-33 972**

	Balanse pr. 31.12.2025
Note 5 - Utestående fordringer	
Grasrotandelen Norsk Tipping, sept.-des. 2025, mottatt i januar 2026	3 758
Sum	**3 758**
Note 6 - Forskuddsbetalte kostnader	
Forsikringer 2026	8 300
TV fra Telenor, 1. kvartal 2026	1 914
Abonnement Akers Avis 2026	1 790
Sum	**12 004**
Note 7 - Påløpte kostnader	
Strøm og nettleie velhuset, desember 2025	2 065
Strøm og nettleie parken, desember 2025	2 478
Lisens for StyreWeb, 4. kvartal 2025	1 155
Sum	**5 698**

VEDTEKTER FOR HØYBRÅTEN VELFORENING
Sist revidert 20. mars 2013

§1 FORMÅL

1.1 Velforeningens formål er å fremme medlemmenes felles interesse i området og virke for stedets kulturelle, sosiale og fysiske miljø, og beboernes trivsel og sikkerhet.

1.2 Foreningen kan ta opp alle saker som kan fremme disse formål.

1.3 Foreningen er partipolitisk uavhengig.

1.4 Foreningens styre kan samarbeide med andre foreninger eller institusjoner i saker av felles interesse.

1.5 Foreningen skal ivareta stedets interesser som et hørings- og samarbeidsorgan ovenfor kommunen og andre offentlige instanser.

1.6 Foreningen skal søke å ivareta natur- og miljøvernhensyn i foreningens virkeområde og omegn.

§2 VELFORENINGENS AVGRENSNING

Velforeningens virkeområde begrenses av: Fra Lørenskog stasjon langs Østre Aker vei til turvei fra Linjeveien til Stig skole/Østre Aker vei – langs jernbanelinjen til Haugenstua stasjon. Haugenstuveien – Høybråtenveien til kirken, til Karihaugveien – bygrensen. Følger bygrensen (Ellingsrudelva) til Lørenskog stasjon.

§3 MEDLEMSKAP

3.1 Enhver som betaler den fastsatte kontingenten kan opptas som medlem.
Medlemskapet er gyldig fra den dagen kontingenten er betalt. For å ha stemmerett på årsmøtet må kontingenten være betalt innen den fristen som styret har satt.

3.2 Medlemskap og kontingent gjelder for én husstand. Hver husstand har én stemme. Stemmerettsalderen er 16 år. Ingen kan stemme med fullmakter.

3.3 Sameier, borettslag, institusjoner og lignende kan opptas som medlemmer. De blir å regne som én husstand. Ved deltagelse på årsmøtet må representanten ha fullmakt fra styret dersom det skal stemmes.

3.4 Medlemmer som beviselig motarbeider foreningens interesser, kan av styret suspenderes til første årsmøte, da et eventuelt fortsatt medlemskap skal avgjøres.

3.5 Styret kan oppnevne æresmedlemmer.

§4 KONTINGENT

4.1 Årsmøtet fastsetter medlemskontingenten, som innbetales til fastsatt frist.

4.2 Medlemmer som ikke har betalt sin kontingent i innmeldingsåret, eller er skyldig kontingent for mer enn ett år, kan strykes som medlem.

§5 ÅRSMØTE

5.1 Velforeningens øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av mars måned. Tid og sted bestemmes av styret og bekjentgjøres med minst 14 dagers varsel. Forslag må være sendt styret innen 2 uker før årsmøtet. Innkallingen skal skje skriftlig og angi dagsorden som skal behandles på årsmøtet. Møtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp i innkallingen.

5.2 Årsmøtet behandler:
- Innkalling
- Årsmelding
- Revidert regnskap
- Årsmøtet skal behandle og vedta driftsbudsjett for foreningen, fremlagt av styret. Styret og de - komiteene som har omsetning ut over administrasjon skal fremlegge budsjett
- Innkomne forslag
- Valg ifølge vedtektene

5.3 Det velges møteleder, referent og to medlemmer til å godkjenne årsmøteprotokollen. Årsmøtets beslutninger protokolleres og sendes samtlige medlemmer.

5.4 Styret skal bestå av minst syv medlemmer, og antallet skal være et oddetall.
Leder, nestleder, sekretær, regnskapsfører og styremedlemmer. Det skal velges to revisorer. Det skal velges en valgkomité med tre medlemmer.
Det velges en arrangementskomité med minst 4 medlemmer. Komiteen konstituerer seg selv.
Styret kan oppnevne komiteer etter behov.
Styret og komiteene velges for to år av gangen. Leder, regnskapsfører og to styremedlemmer velges i årstall som ender på partall. Nestleder, sekretær og to styremedlemmer i årstall som ender på oddetall. I valgkomiteen velges to medlemmer det første året og ett det neste. I arrangementskomiteen er halvparten på valg hvert år.
Revisorene velges for ett år. Samtlige kan gjenvelges.

5.5 Avstemninger skal være skriftlige, hvis en av de stemmeberettigede krever det.

5.6 Årsmøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall blant de fremmøtte som er stemmeberettigede, hvis ikke vedtektene bestemmer noe annet.

§6 EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

6.1 Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det påkrevet eller når minst 10 prosent av medlemmene kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger de samme prosedyrer som ved årsmøtet, jfr. § 5.

§7 MEDLEMSMØTER

7.1 Medlemsmøter avholdes når styret finner det nødvendig og skal bekjentgjøres minst 8 dager forut. Det bør avholdes minst ett medlemsmøte mellom hvert årsmøte.

§8 LEDELSE

8.1 Foreningen ledes av et styre som er foreningens øverste myndighet mellom årsmøtene.

8.2 Styret skal etter behov oppnevne komiteer eller enkeltpersoner til å løse spesielle oppgaver.

8.3 Styrets vedtak skal protokolleres.

8.4 Alle utbetalinger skal attesteres av leder og regnskapsfører før utbetaling.
Regnskapsåret går fra 1/1-31/12.

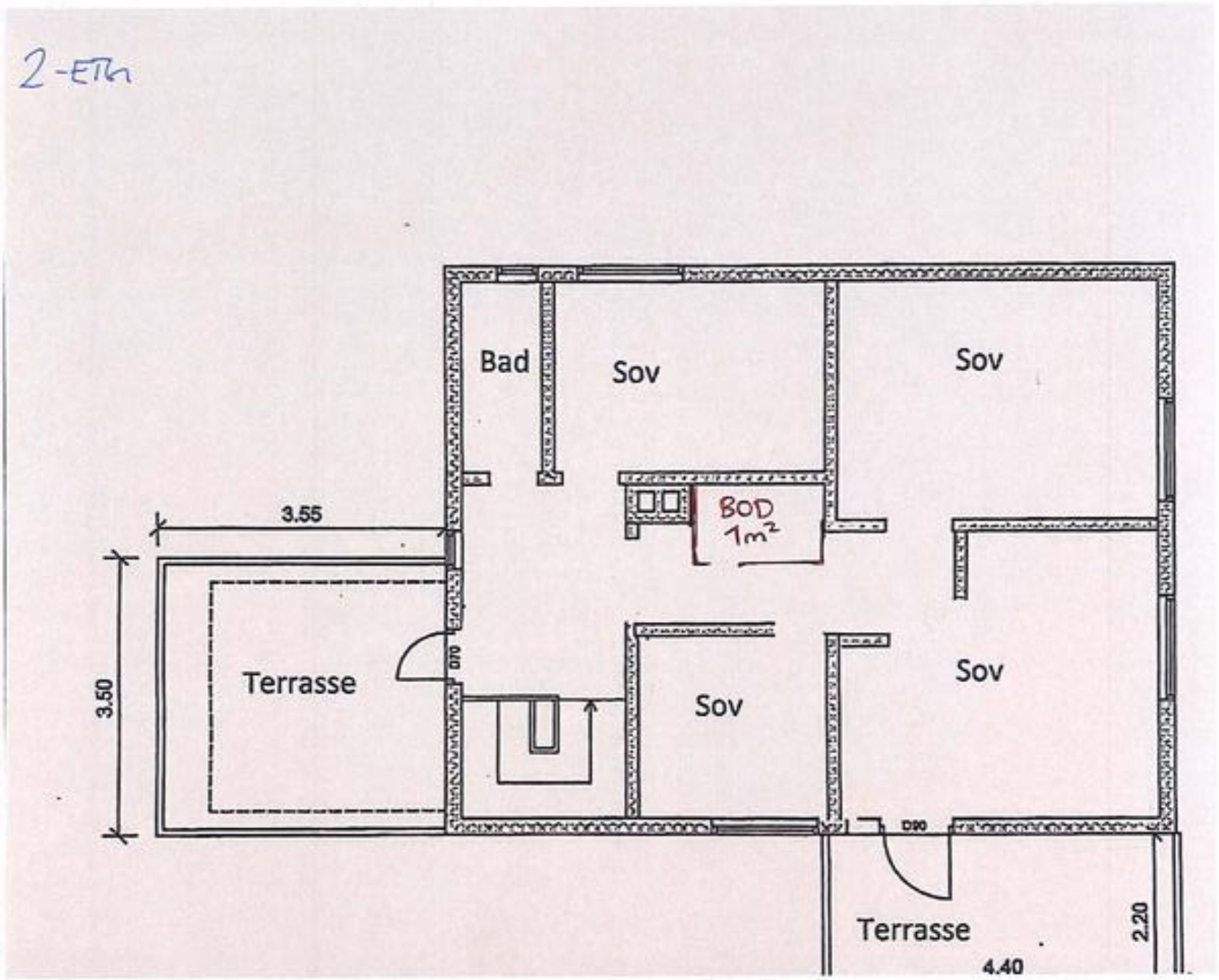
8.5 Styret er beslutningsdyktig når et flertall av styremedlemmene, deriblant leder eller nestleder, er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har leder dobbelstemme.

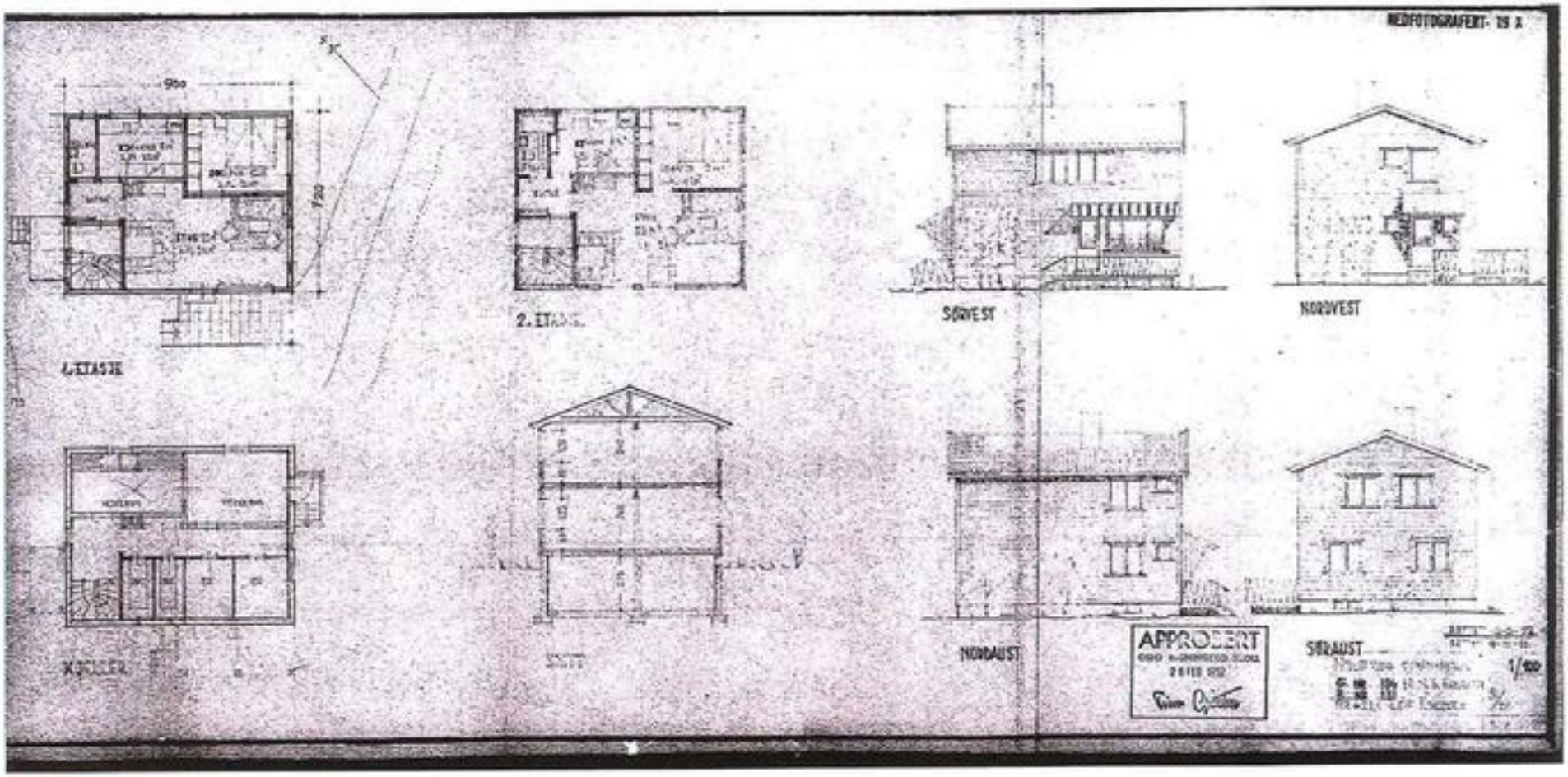
§9 VEDTEKTSENDRINGER

9.1 Vedtektsendringer krever 2/3 flertall blant de fremmøtte på årsmøtet.

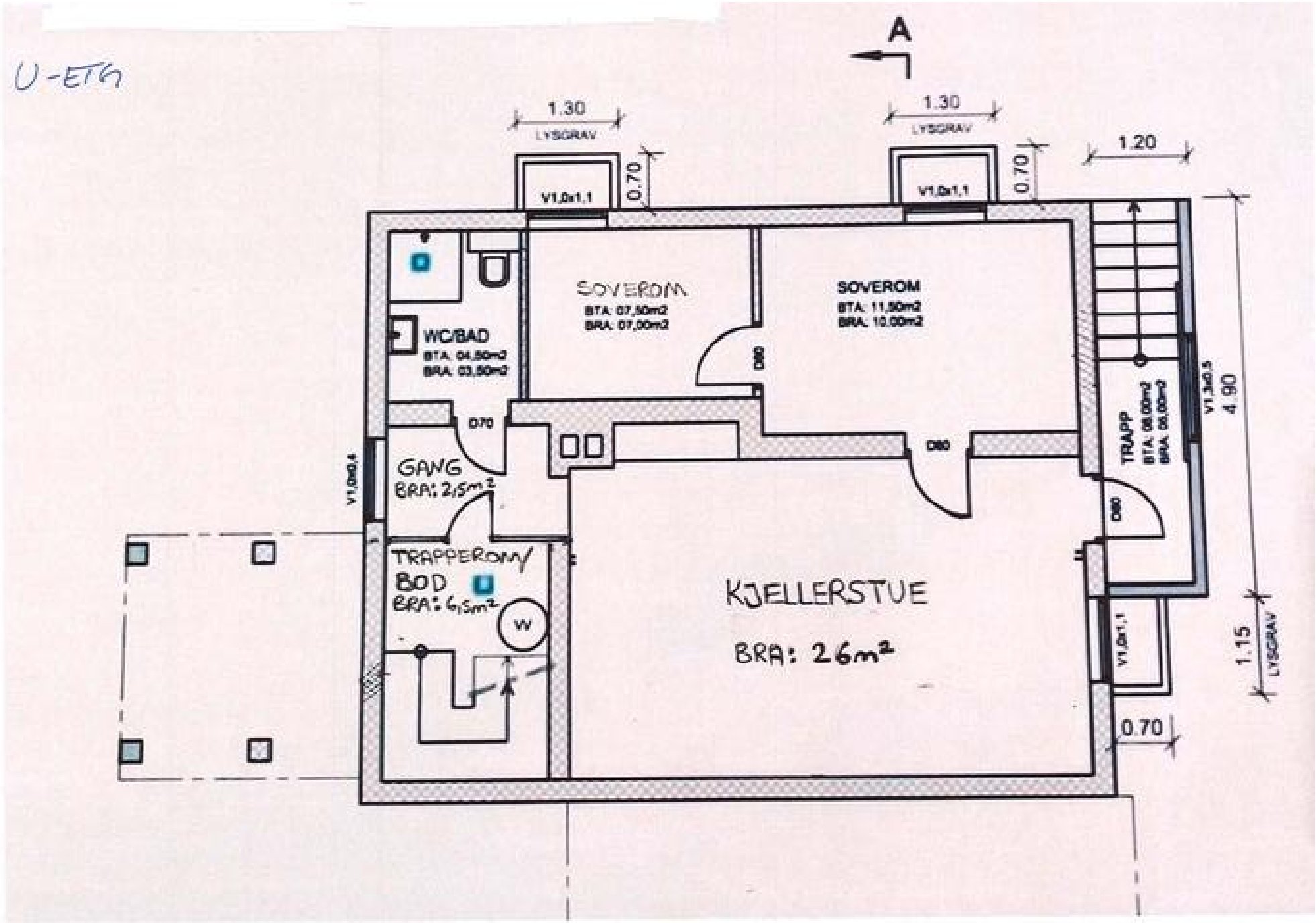
§10 OPPLØSNING AV FORENINGEN

10.1 Beslutning om oppløsning kan bare skje når minst 2/3 av foreningens medlemmer har godkjent det. Har foreningen midler, skal disse benyttes til beste for stedets beboere.
Høybråten Velforening er en direkte fortsettelse av Tschudiskogen Vel, stiftet 1926. Navneendring ble vedtatt 28. juni 1952.


2-ETG
Bad
Sov
Sov
BOD
1m²
3.55
3.50
Terrasse
D70
Sov
Sov
D90
Terrasse
2.20
4.40



OPPRINNELIG TOMANNSBOLIG.


U-ETG
A
1.30
LYSGRAV
1.30
LYSGRAV
1.20
0.70
0.70
V1.0x1.1
V1.0x1.1
SOVEROM
BTA: 07,50m2
BRA: 07,00m2
SOVEROM
BTA: 11,50m2
BRA: 10,00m2
WC/BAD
BTA: 04,50m2
BRA: 03,50m2
D70
D80
D80
GANG
BRA: 2,5m2
V1.0x2.4
TRAPPERom/
BOD
BRA: 6,5m2
VV
KJELLERSTUE
BRA: 26m2
TRAPP
V1.3x0.5
4.90
1.15
LYSGRAV
V1.0x1.1
0.70

Plan- og bygningsetaten

Oslo

MESTERHUS OSLO AS
Postboks 208 Manglerud
0612 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 201920256 - 15 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbehandler: Jasmin Alimari	Dato: 06.04.2022

Adresse: HESJEVEIEN 19A
Tiltakshaver: YILMAZ KECECI
Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus

Eiendom: 106/131/0/0
Søker: MESTERHUS OSLO AS
Tiltaksart: Sammenføyning av bruksenheter

Ferdigattest - Hesjeveien 19 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for sammenføyning av tomannsbolig til enebolig, mottatt 24.02.2022.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201920256			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan kjeller	-	-	6/5
Plan 2. etasje	-	-	9/3
Plan 1. etasje	-	-	13/2

Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b. Se våre nettsider.

Vennlig hilsen

***Jasmin Alimari* - saksbehandler**
***Sophie Sterud* - enhetsleder**
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
YILMAZ KECECI, HESJEVEIEN 19, 1084 OSLO

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

att.l nr. 1785/52.

distr.nr.

FERDIGATTEST for det under 26. juli 1951 anmeldte byggearbeid

nemlig: Tomannsbolig

På matr.nr.

Gr.nr. 106 br.nr. 131

Tomt nr. vei nr. Høybråten.

Eier: Herr Leif Knudsen.

Anmelder: Ark. K. Ellefsen, Frammosveien 12, Oslo.

Ansvarshavende: Byggmester Knaro Tømte, Ski.

Arbeidet er utført i samsvar med meddelt approbasjon og under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning den 29/10-1953
ble det ikke funnet noe lovstridig ved selve bygningen.

Oppmerksomheten henledes på at bygningslovens § 131 pass. 2 bestemmer:
Det skal innsendes anmeldelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den approberte anmeldelse, eller — for eldre bygnings vedkommende — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Attest er innkommet fra:

Veivesenet 14. november 1953. vann- og kloakkvesenet 29. april 1954.

Feiervesenet 2. oktober 1953. [illegible]

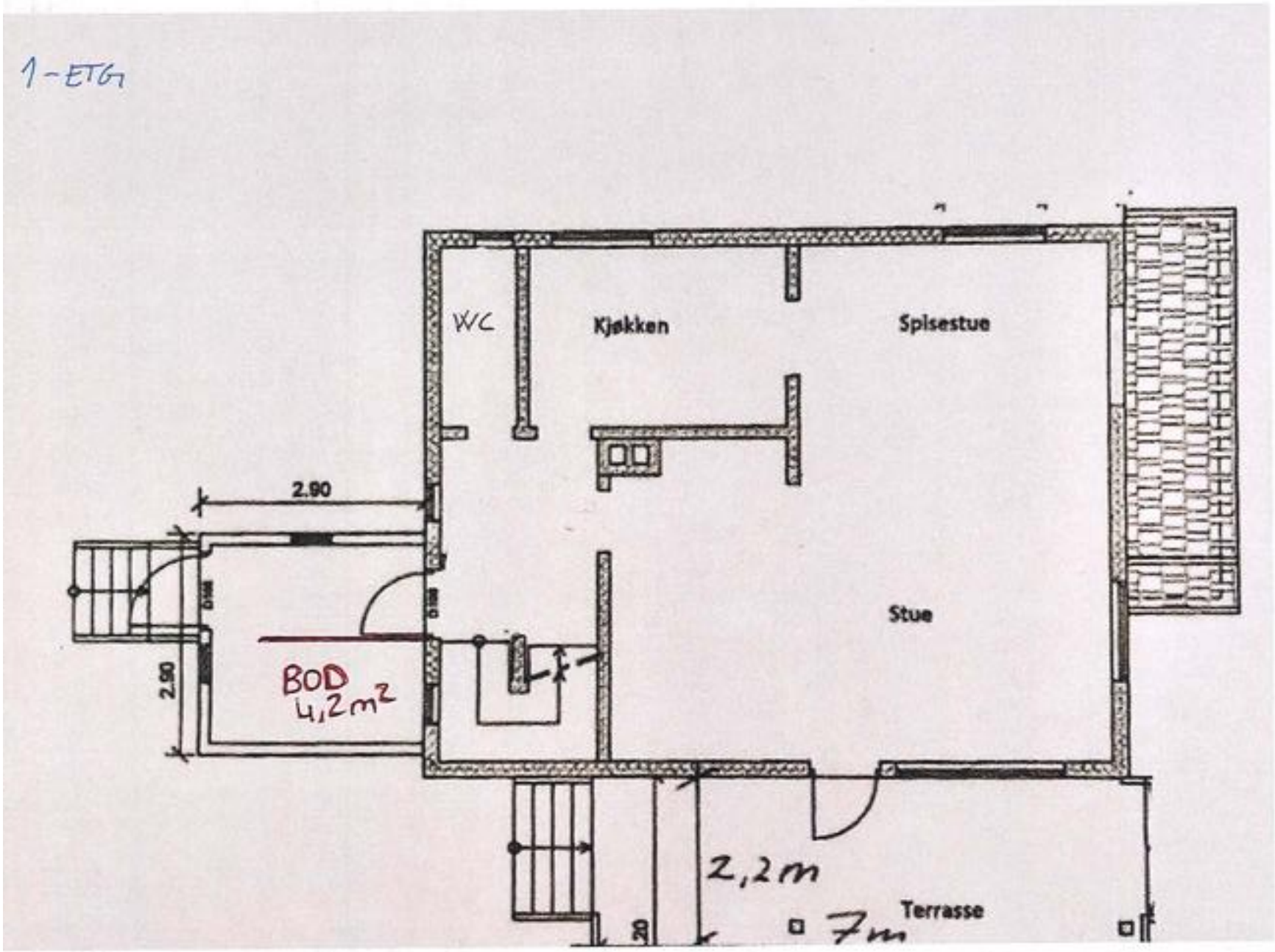
[illegible]

Oslo, bygningskontrollen den 7. mai 1954.

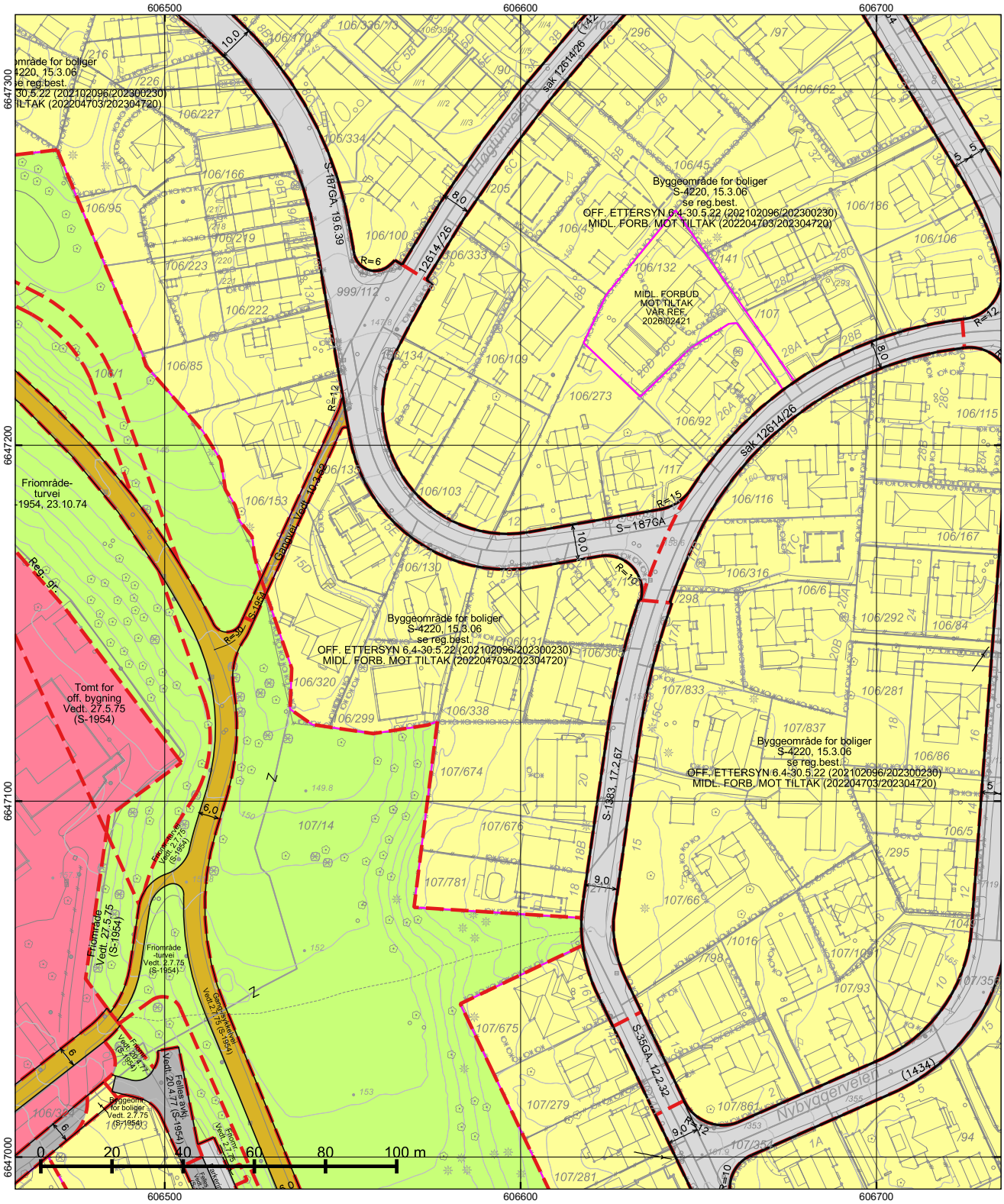
BYGNINGSINSPEKTØR i Nordre distrikt, Akersvd.

Thor Bjørnseth.

Skjema B. 61.



VEDLEGG: NY PLAN



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.06.2026
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.

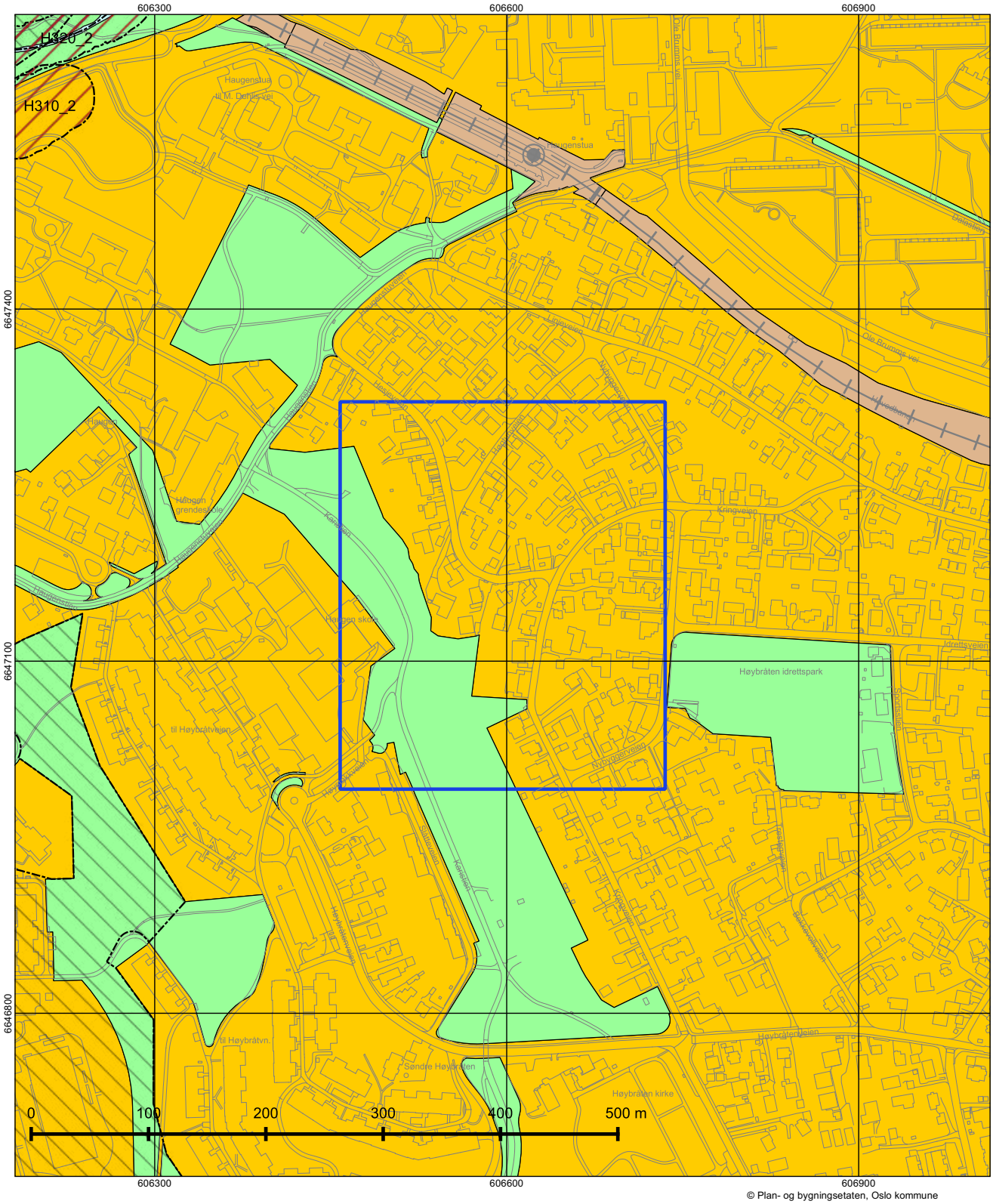
PlottID/Best.nr: 158837/ 86534087
Deres ref.:
Adresse: Hesjeveien 19
Kommentar:
Gnr/Bnr: 106/131

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158837/86534087
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



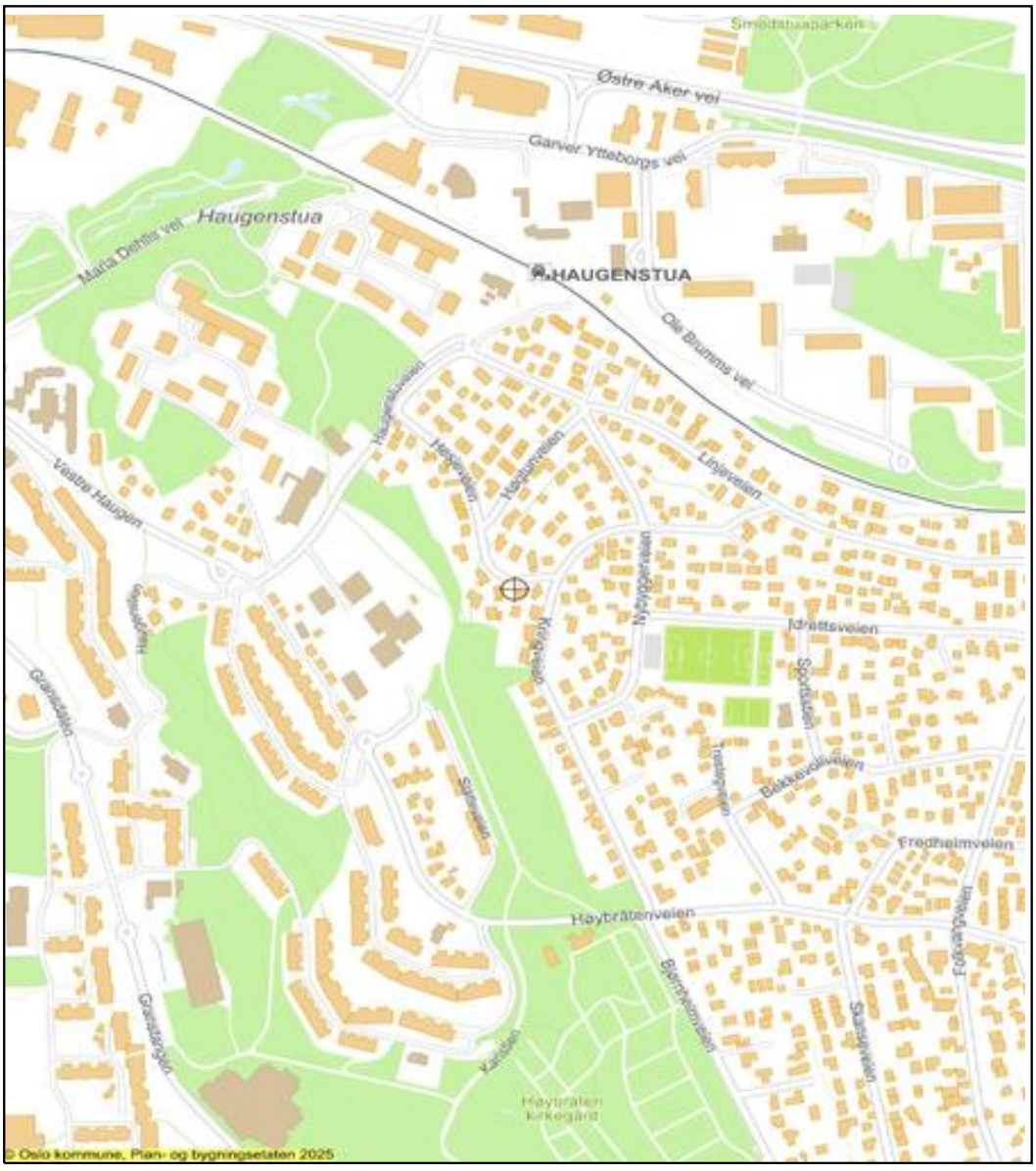
Oversiktskart

Adr.: Hesjeveien 19 A

Gnr bnr : 106 / 131

Bydel : STOVNER

Skolekrets (2020/2021): Haugen



Dato: 02.06.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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

Plan- og bygningsetaten

Dato: 02.06.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86534087
Deres ref: 9253519

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 106, BNR. 131.

Vi viser til bestilling av 01.06.2026 for eiendom gnr. 106, bnr. 131.

GNR. 106 BNR. 131

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 10.08.1951.

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

695 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

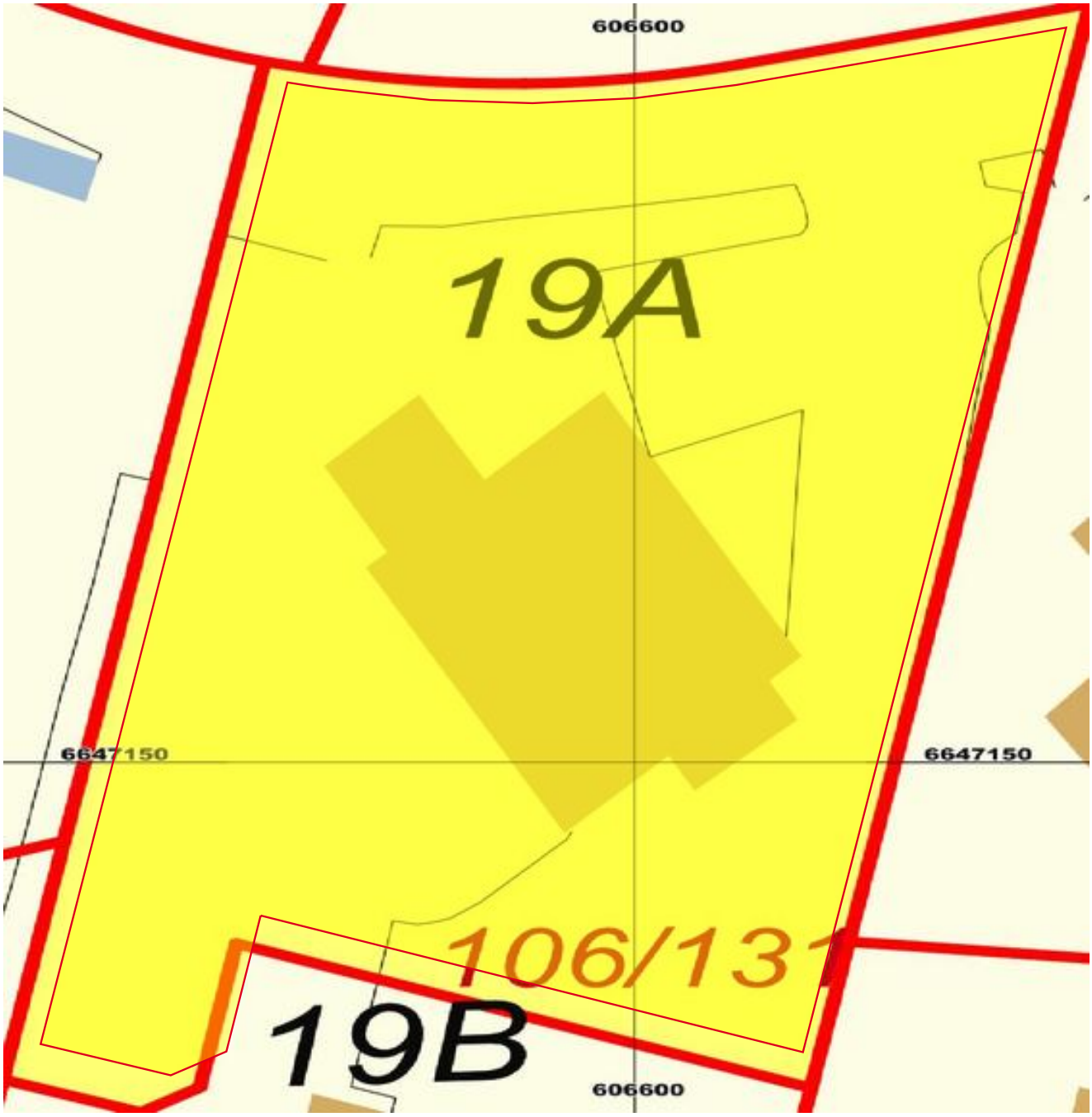
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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



Plan- og bygningsetaten

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

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

Oslo

S-4220

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

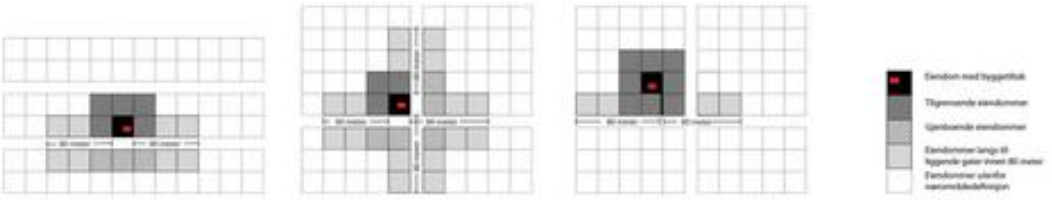
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

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

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

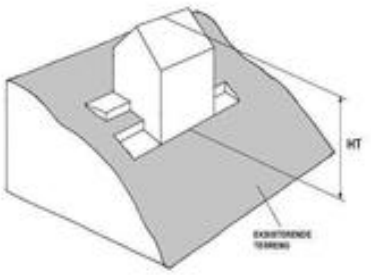
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

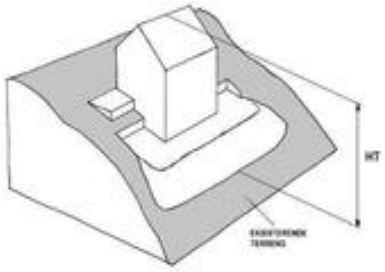
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

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

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

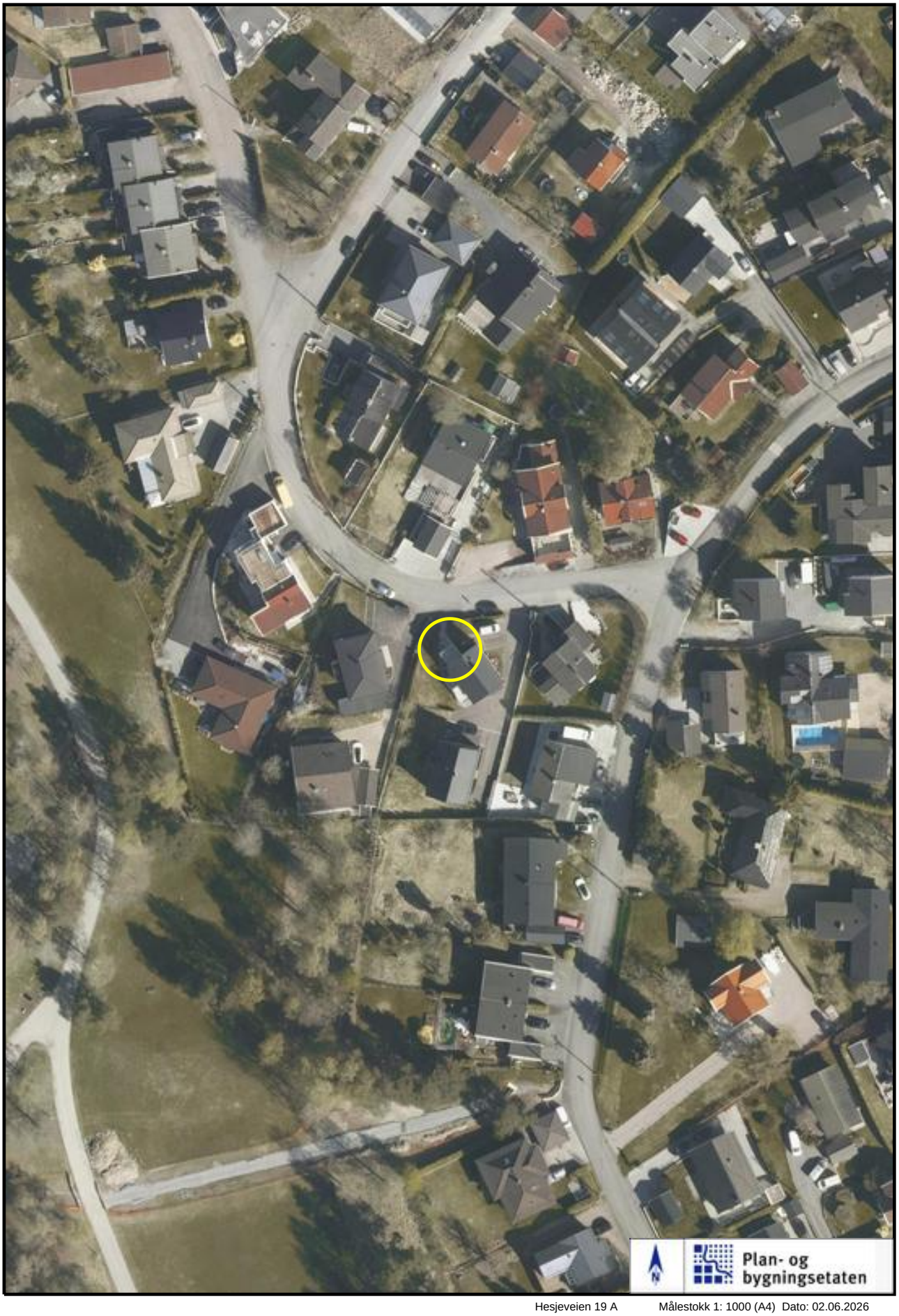
Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823



Hesjeveien 19 A Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 02.06.2026

Oslo

S-187GA

Regulering av vei 1397 mellom Haugenstuveien og Kringveien.

S-187GA har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 19.06.1939
Vedtatt av: Arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 193901398
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 01.06.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 01.06.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-106/131 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Hesjeveien 19A 1084 OSLO
Fakturamottaker:	Ahmed Karim Kawa Hesjeveien 19a 1084 OSLO
Eiernavn:	Ahmed Karim Kawa

Kommunale avgifter	NOK 28 622,08
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 28 622,08

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Feie- og tilsynsgebyr	237,00
Renovasjonsgebyr	10 972,72
Vann- og avløpsgebyr	17 412,36
Eiendomsskatt	0,00
Totale avgifter	**28 622,08**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Doknr: 423107 Tinglyst: 21.04.2022
STATENS KARTVERK

Side 1 av 3

Saksnr. 202116888-5

Rettighetserklæring

1 Vedrørende følgende gnr./bnr.: 106/131, 338

1. Atkomstvei

Gnr. 106 bnr. 338 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred medregnet veiskulder) fra Hesjeveien over gnr. 106 bnr. 131 med snuplass som vist med gul farge på kart.

2. Vann- og avløpsanlegg:
Stikkledning gjennom annen eiers grunn

Gnr. 106 bnr. 338 (ledningseier) gis rett til å ha liggende /legge stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 106 bnr. 131 (grunneier) frem til hovedledninger i Hesjeveien.

Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
106	131

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

kopi bekreftes
HÅVARD GLENNE
12/4-2022
Plan- og bygningsetaten

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

Saksnr.: 202116888-5

Side 2 av 3

Underskrifter:

For eiend. 106/131:

Oslo 28/12/2021 Yilmaz Kececi 150475[redacted]

Sted | Dato | **Yilmaz Kececi** | Fødselsnr./org.nr. 11 siffer / 9 siffer

Hjemmelshaver

For eiend. 106/131:

Oslo 28/12/2021 Leyla Kecec 151177[redacted]

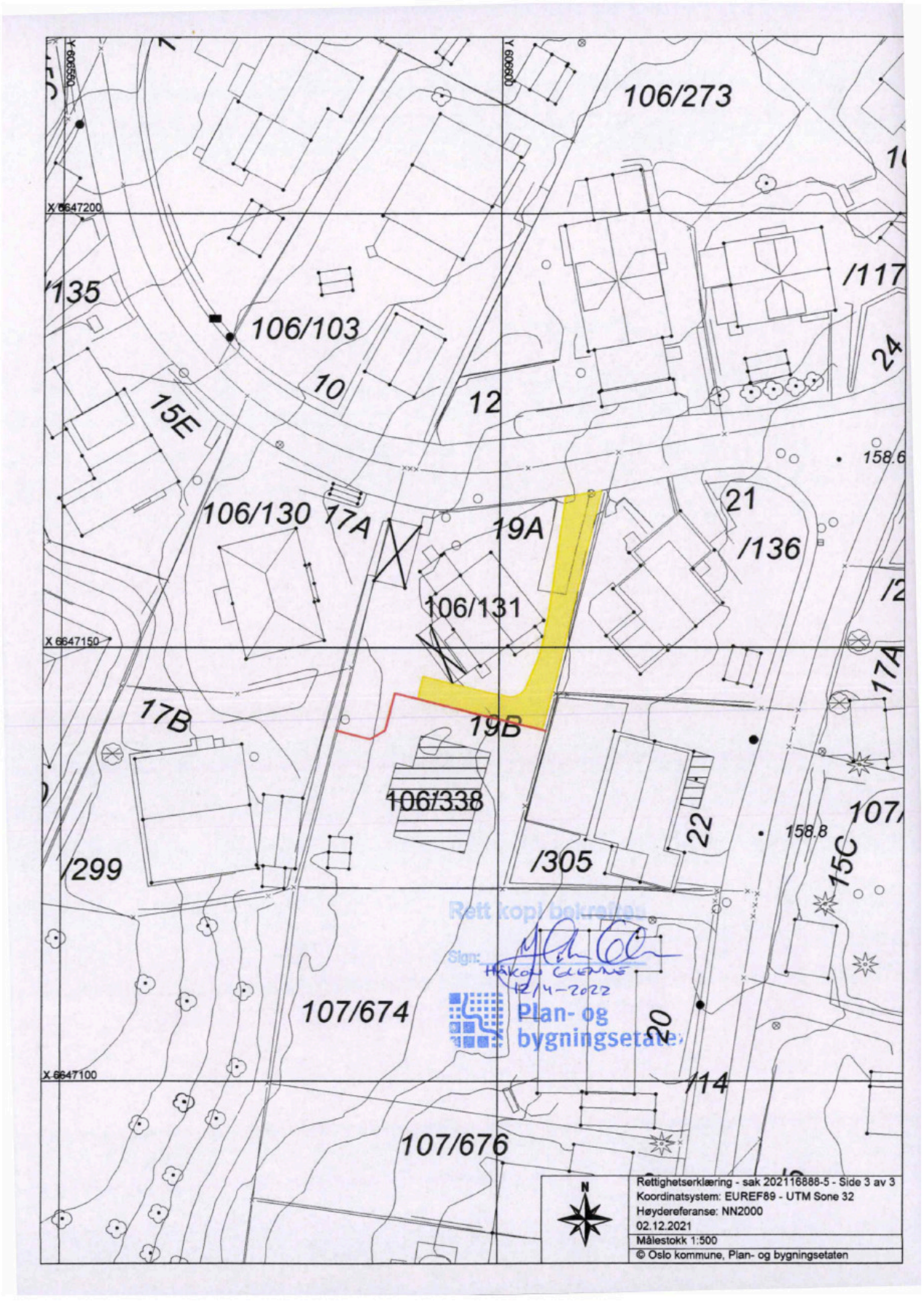
Sted | Dato | **Leyla Kececi** | Fødselsnr./org.nr. 11 siffer / 9 siffer

Hjemmelshaver

Rett kopi bekreftes

HÅKON GLENNE 12/4-2022

Plan- og bygningsetaten


106/273
/135
106/103
10
12
15E
/117
24
158.6
106/130
17A
19A
21
/136
106/131
17B
19B
106/338
22
158.8
107/
15C
/299
/305
Rett kopi bekreftes
Sign:
Håkon Gleditsch
12/4-2022
Plan- og bygningsetaten
107/674
20
/14
107/676
N
Rettighetserklæring - sak 202116888-5 - Side 3 av 3
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: NN2000
02.12.2021
Målestokk 1:500
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

1. F.nr – 151177 [redacted] LEYLA KECECI

2. Fødselsnr./Orgnr. 150475 [redacted] YILMAZ KECECI

Erklæring

om plikten til å opparbeide offentlig vei

Erklæringen gjelder gnr. 106, bnr. 131, Hesjeveien 19 i Oslo, saksnummer 201918095.

1. Som hjemmelshaver (grunneier) er jeg kjent med at Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune har gitt midlertidig dispensasjon fra kravet i plan- og bygningsloven § 18-1 om å opparbeide offentlig vei. Kravet er utløst i forbindelse med opprettelse av nye bruksenheter på eiendommen. Dispensasjonen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 19-2.

   Hesjeveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

   Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan trekke dispensasjonen tilbake, og at jeg da får plikt til å opparbeide veien i regulert veibredde fram til og langs den siden av tomten hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter jeg meg til på egen bekostning å legge ut veien i en bredde på inntil 10 meter, men ikke bredere enn den regulerte bredden, og med nødvendig tillegg for fylling og skjæring.

   På tilsvarende måte forplikter jeg meg til å opparbeide veien til en effektiv veibredde på inntil 6 meter. Veien skal ha den standarden som gjelder for offentlig vei i Oslo kommune.

2. Hvis jeg ikke sørger for å få utført arbeidet som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Har jeg stilt sikkerhet for veiopparbeidelse, kan kommunen bruke sikkerheten til dette formålet.

3. Jeg godtar forpliktelsene som er nevnt i punkt 1 og 2, og at disse tinglyses på eiendommen som en heftelse.

4. Jeg forplikter meg til å overdra den nødvendige veigrunnen med en bredde på inntil 10 meter, men ikke bredere enn den regulerte bredden, vederlagsfritt til Oslo kommune. Kommunen får bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Plan- og bygningsetaten fastsetter den endelige avgrensningen. Betingelsen for at kommunen vil erverve (ta over) veigrunnen, er at veien er opparbeidet, og at kommunen har godkjent den.

   En skriftlig bekreftelse fra Plan- og bygningsetaten på at opparbeidelsen har funnet sted, er tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomserververt er oppfylt, jf. tinglysningsloven § 14, annet ledd.

5. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune, organisasjonsnummer 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

04, den 06 20.20

Yelmaz Kececi Fødselsnr./Orgnr. 150475 [redacted]

Som hjemmelshaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

04, den 06 20.20

Leyla Kecec Fødselsnr./Orgnr. 151177 [redacted]

Doknr: 2559882 Tinglyst: 08.06.2020
STATENS KARTVERK

21 OKT. 1960

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 106 - 131

Hesjereien 9 gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og klakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakk-avgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f.eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e.l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o.l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den 21./10. 1960

Rolf Knudsen
Skjøteinnehaver

Rolf Knudsen
Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt, .../..... 19.....

Avskriftens riktighet bekreftes:

E r k l æ r i n g.

DAGB. NR. 6/6105/1952
AKER

Dagbokført
26 MAJ 1952

I anledning av at Bygningssjefen i Oslo den. 16/6-52 ...i henhold til bygningslovens § 8 har meddelt dispensasjon til benyttelse av våningshus på gnr. 106 ..... bnr 6 pp 9 131 ....som midlertidig.. beboelig ..... erklærer herved undertegnede for seg og etterfölgende eiere å være forpliktet til når som helst bygningsrådet måtte forlange det uten erstatning å forandre det bygde til..... ..... enebolig ..... Denne erklæring kan ikke avleses uten Oslo bygningsråds samtykke.

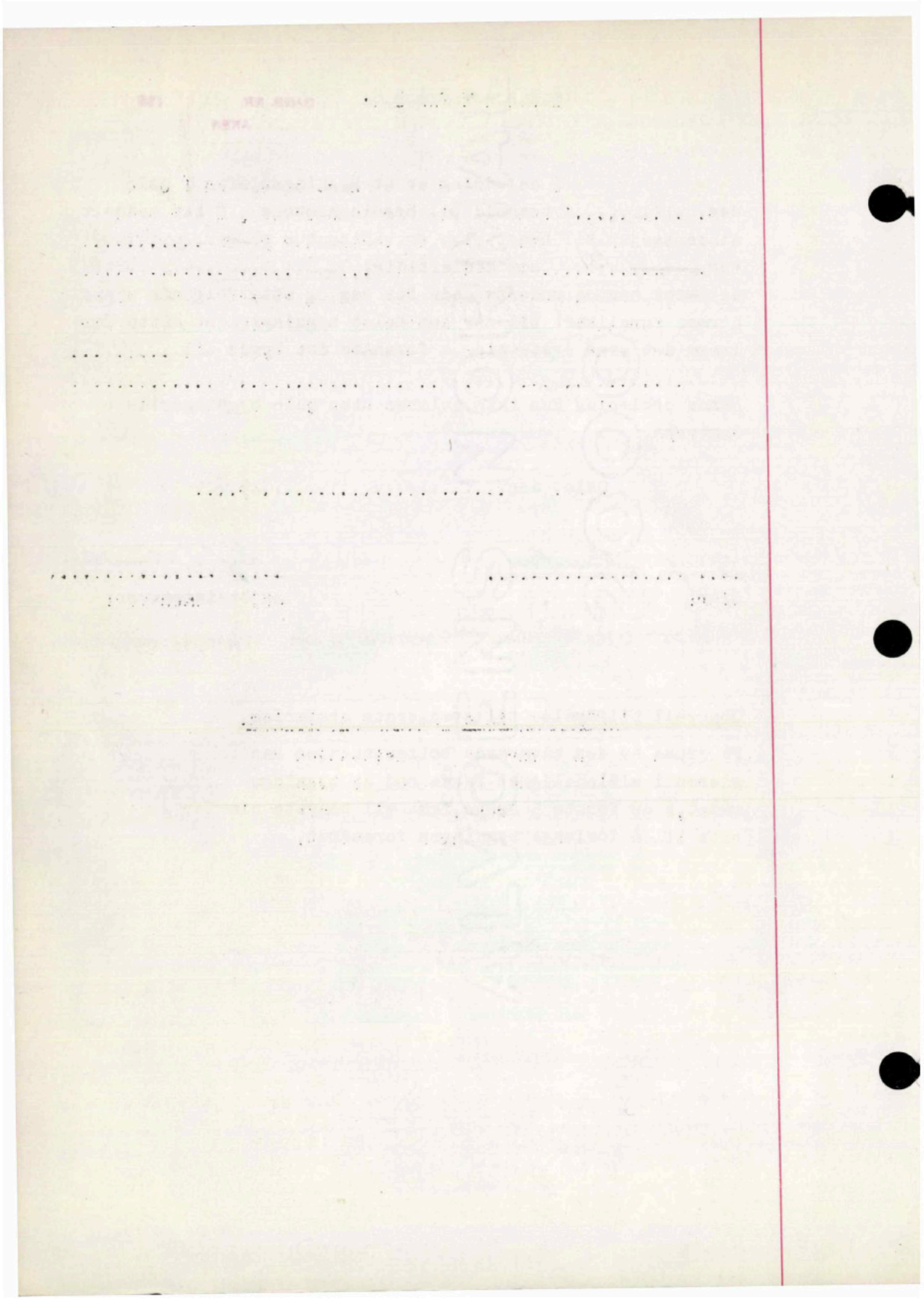
Oslo, den... 26-5 .....19.52

..Ruf. Knudsen..
Eier:

..Ruf. Knudsen..
Skjöteinnehaver:

Generell tilföyelse til ovennevnte erklæring.

På grunn av den nåværende boligsituasjon kan eieren i alminnelighet regne med at bygningsrådet,i de förste 5 årene,ikke vil benytte sin rett til å forlange bygningen forandret.



Leif Knudsen, Kolbotn.

Jnr.1393/51.

Dagbokført 29 MAR 1952

Erklæring.

DAGB. NR. 3873/52 AKER

Undertegnede som søker om å bli midlertidig fritatt for opparbeidelse av vei i 8 m. bredde, erkjenner herved å være underrettet om følgende beslutning av

15. oktober 1951 .

«G.-nr. 106 br.-nr. ~~6~~ 13/ av bn. 6

Tomt nr. 9 til Vei nr. 1397.

tillates bebygget i henhold til bygningsloven av 22/2 1924 og de av Arbeidsdepartementet under 27/10 1928 stadfestede bygningsvedtekter for Aker, idet det bestemmes:

1. Vei nr. 1397 opparbeises langs tomta med inntil videre 5 meter bred kjörebane + steingröfter.-

2. Eieren må ved tinglest erklæring forplikte seg til, når Oslo kommune måtte forlange det, å opparbeide veiene med kloakk langs tomta i inntil 8 m. bredde, heri innbefattet fortau og kloakk av inntil 305 mm. diameter. Inntil veier med kloakk er således opparbeidet og veigrunnen tilskjøtet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.
3. Eventuell grunnerhvervelse må skje uten utgift for kommunen.
4. Gjerde settes opp etter reguleringsvesenets bestemmelser.»

Denne beslutning gjelder kun den etter bygningsloven pliktige veiopparbeidelse og ikke selve bebyggelsen, som må approberes av Oslo bygningsvesen.

Foranstående betingelser vedtas på egne og senere eieres vegne som heftelse på omhandlede eiendom.

Tinglysningsgebyr kr. 5.— vedlegges.

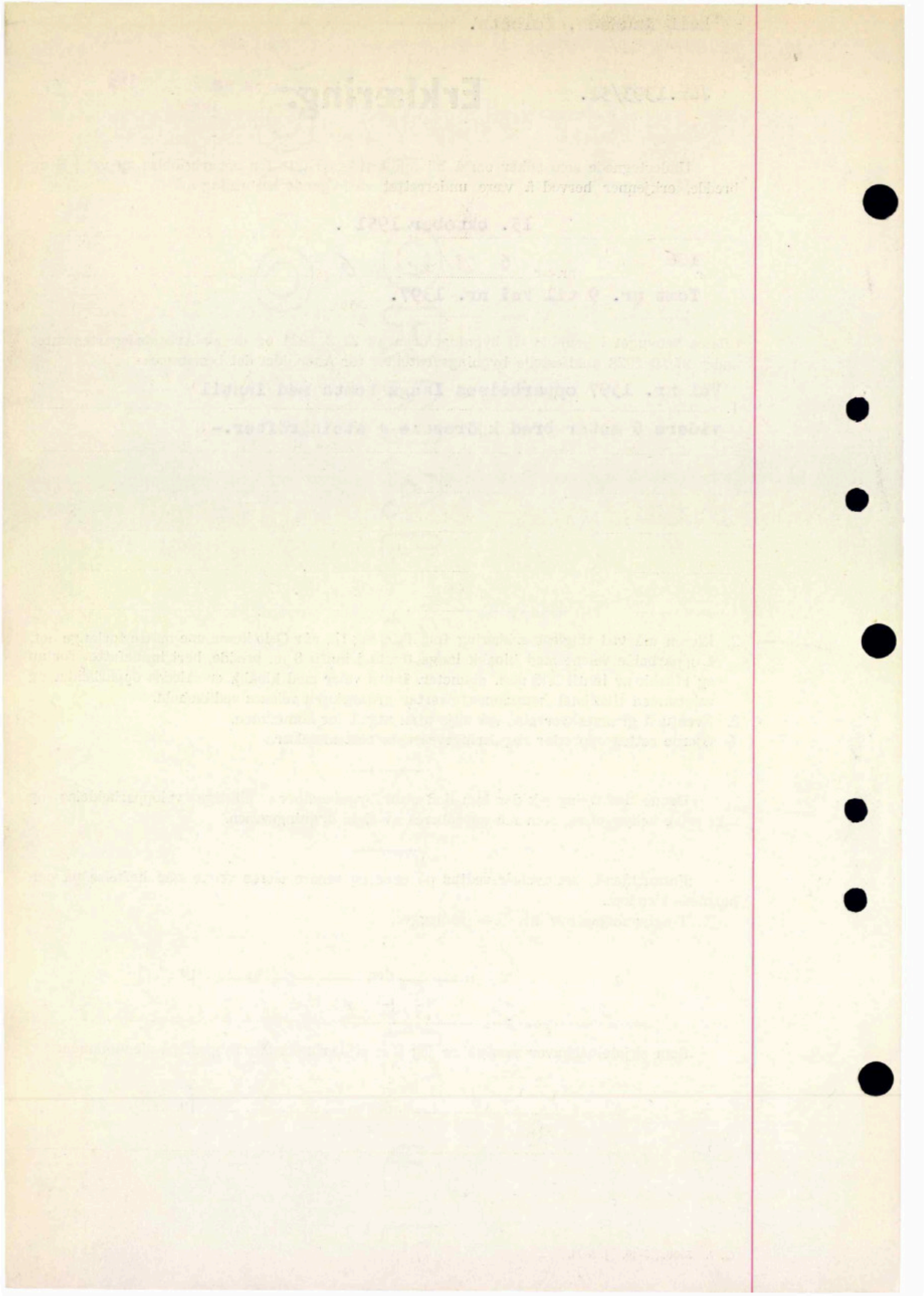
Oslo, den 14/3 1952.

Leif Knudsen (s.)

Som skjøteinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglest på eiendommen.

....., den ..... 19.....

O. V. 3000. 3-49. J. & N.



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1951/10613/105
Attesteringstidspunkt 2026-06-02 10:41

DAGB. NR. 10613/1951
AKER

Dagbokn.
12 SEP 1951

Erklæring.

I anledning av at Bygningssjefen i Oslo den. 18/8-51 i henhold til bygningslovens § 8 har meddelt dispensasjon til benyttelse av våningshus på gnr. 106 bnr. 131/2 som midlertidig tomannsbolig erklærer herved undertegnede for seg og etterfölgende eiere å være forpliktet til når som helst bygningsrådet måtte forlange det uten erstatning å forandre det bygde til enebolig

Denne erklæring kan ikke avleses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 7/9 1951

Eier: Rolf Henriksen

Skjöteinnhaver: S. Winge

Generell tilföyelse til ovenstående erklæring.

På grunn av den nåværende boligsituasjon kan eieren i almïnnelighet regne med at bygningsrådet i de förste 5 årene ikke vil benytte sin rett til å forlange bygningen forandret.





Velkommen til

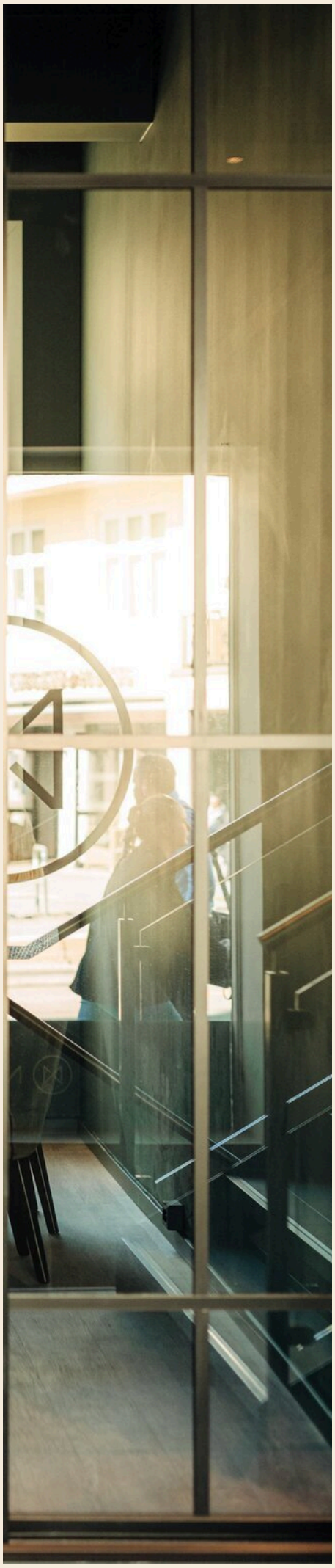
Nordvik Lørenskog

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hver eneste gate på Lørenskog, i tillegg besitter vi bred kompetanse på store deler av Oslo Nord, Nittedal samt våre øvrige nabokommuner på Romerike, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Vi lever av fornøyde kunder og er derfor ekstra stolte over å ha vunnet prisen for årets kontor - kundetilfredshet to år på rad, i 2024 og 2025!

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

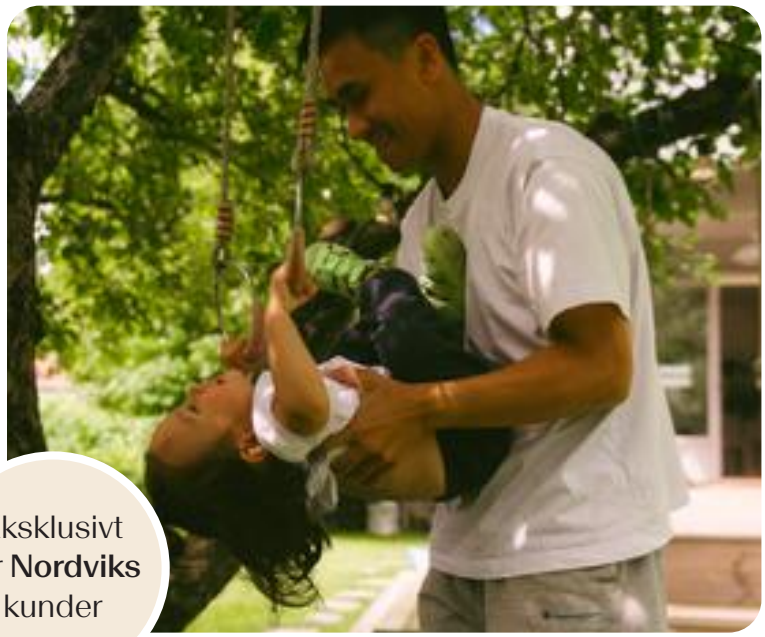
Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
lorenskog@nordvikbolig.no
902 52 930



NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 65-0136/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hesjeveien 19A 1084 OSLO
Matrikkel: Gnr 106, bnr 131 (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:

Sebastian Chodkowski

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lørenskog
s.chodkowski@nordvikbolig.no
412 34 540